

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE COATICOOK
VILLE DE WATERVILLE

**Règlement numéro 689, relatif à l'entretien et
l'occupation des bâtiments**

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptée le 25 mars 2021 apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments

ATTENDU QUE les objectifs de la *Loi sur le patrimoine culturel* visent à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable ;

ATTENDU QUE le conseil municipal désire réglementer l'entretien et l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Waterville;

ATTENDU QUE le Règlement 689 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments vise à assurer la conservation d'un cadre bâti en bon état, salubre et fonctionnel sur le territoire de la Municipalité, notamment en matière de logement et de patrimoine.

ATTENDU QUE ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 7 juillet 2025, un avis de motion du Règlement 689 a été dûment donné et le projet de règlement déposé;

ATTENDU QU'à l'issue de la période de consultation sur le projet de Règlement 689 qui s'est déroulé le 11 août 2025, le greffière-trésorière de la Ville de Waterville n'a reçu aucun commentaire;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le numéro 689 et s'intitule « Règlement 689 relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments »

1.2 Champs d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux :

1. bâtiments et constructions patrimoniales;
2. bâtiments résidentiels;
3. bâtiments situés dans un périmètre urbain;

Le tout situé sur le territoire de la Ville de Waterville.

Certaines dispositions peuvent également s'appliquer aux terrains des bâtiments visé.

1.3 Invalidité partielle

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.4 Le règlement et les Lois

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, ni aux autres règlements de la Municipalité

1.5 Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.6 Objet du règlement

Le présent règlement vise à conserver un cadre bâti en bon état, salubre et fonctionnel sur le territoire de la Municipalité, tout particulièrement en ce qui concerne les enjeux suivants:

1. Assurer une qualité, actuelle et future, des bâtiments, tout particulièrement des logements disponibles à la population;
2. Assurer la conservation du patrimoine bâti.

De manière plus globale, le présent règlement prend en considération le fait que les logements et bâtiments qui sont présents sur le territoire ont une durée de vie supérieure à l'espérance de vie humaine. Ce qui fait en sorte que la qualité de l'entretien et des rénovations que l'on effectue aujourd'hui, sur le cadre bâti, a un impact sur plusieurs générations d'occupants et d'utilisateur. Le cadre bâti, bien qu'il soit souvent de propriété privée, a donc tout de même à cet égard un caractère collectif.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

2.2 Terminologie

1. Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent selon les définitions présenter au paragraphe 4 du présent article.
2. À défaut d'être défini par le présent article, les mots et expressions s'entendent selon les définitions présenter dans le règlement de zonage de la Municipalité.
3. À défauts d'être défini par le présent article ou par un autre règlement d'urbanisme de la Municipalité, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels.
4. Les définitions spécifiques au présent règlement sont définies tel qu'il suit :

« **Bâtiment** » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses.

« **Bâtiment isolé** » : Bâtiment ayant une isolation, dans le but de maintenir une différence entre la température intérieure du bâtiment par rapport à la température extérieur.

« **Bâtiment résidentiel** » ou « **Résidence** » : tout bâtiment servant à des fins d'habitation, y compris l'habitation touristique ou temporaire. C'est-à-dire, tout bâtiment comprenant un ou plusieurs logements ou une ou des chambres. Tel que, de manière non limitative : les immeubles à logements, les maisons, les maisons de chambre, les résidences unifamiliales, bifamilial et multifamiliales, les maisons mobiles, les résidences principales de tourisme, les maisons de villégiature, les hôtels, les établissements d'hébergement, et les chalets (à l'exception des abris forestiers et des cabanes à sucre).

Pour fin d'application :

1. Lorsqu'un bâtiment comprend de l'habitation en plus d'autres usages, il est considéré comme étant un bâtiment résidentiel.
2. Les bâtiments accessoires à une résidence, tel un garage, cabanon, gazebo, abri à bois et autres, ne sont pas considérés comme étant des bâtiments résidentiels, sauf si un logement ou une chambre est présent dans le bâtiment accessoire (telle une unité d'habitation accessoire).
3. Les établissements d'hébergements (hôtel, motel, résidence de tourisme, auberge et autres), ou tout autre usage (à l'exception des abris forestiers et des cabanes à sucre), qui comprennent un bâtiment avec au moins une chambre ou un logement, sont considérés comme des bâtiments résidentiels.

« **Bâtiment agricole** » : Bâtiment utilisé principalement à des fins agricoles, situé sur un terrain dont l'usage principale est l'agriculture.

Cette définition comprend également les granges, et ce même si la grange n'est plus utilisée actuellement pour un usage agricole. Cependant, si la grange a été transformer en résidence ou est utilisé comme résidence, il s'agit alors d'un bâtiment résidentiel.

« **Bâtiment patrimonial** » : Bâtiment faisant partie d'un immeuble patrimonial (voir la définition d'« immeuble patrimonial »)

« **Construction** » : Assemblage de matériaux reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, y compris les calvaires et croix de chemins.

« **Conseil** » : Conseil municipal de la 11 août 2025;

« **Délabrement** » ou « **délabré** » : état de détérioration causé par une dégradation, par un manque d'entretien ou un sinistre affectant la structure de l'immeuble et de ses composantes et rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.

« **Détérioré** » : État mal conservée usée ou abimé, dont la qualité c'est amoindri de manière à potentiellement affecter l'usage auquel une chose est destinée ou conçue.

« **En bon état** » : État bien conservée, dont la qualité est demeurée la même aux fins de permettre l'usage auquel une chose est destinée ou conçue.

« **Immeuble** » : Bien fixe, qui comprend le fonds de terre (le terrain) et de ce qui y est incorporé, tels les bâtiments.

« **Immeuble patrimonial** » : Les immeubles patrimonial sont les suivants :

1. Un immeuble cité ou classé conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
2. Un immeuble situé dans un site patrimonial cité ou classé conformément à cette même loi;
3. Un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4);
4. Un immeuble identifié à un territoire d'intérêt historique au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Coaticook;
5. Un immeuble inscrit à l'inventaire adopté par la MRC de Coaticook des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002);

« **Moyen d'évacuation** » : Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprend les issues et les accès à l'issue;

« **MRC** » : La municipalité régionale de comté de Coaticook ;

« **Municipalité** » : La Ville de Waterville;

« **Périmètre urbain** » : Fait référence au périmètre urbain, tel que définie et délimité par les règlements d'urbanisme de la Municipalité.

« **Propriétaire** » : Toute personne physique ou morale, compagnie, société, corporation ou son agent ou fondé de pouvoir qui possède un immeuble à quelque titre que ce soit y compris usufruit, grevé de substitution, emphytéote ou qui occupe une terre de la Couronne en vertu d'une promesse de vente, d'un permis d'occupation ou d'un billet de location.

« **Salle de bain** » : Pièce ou partie d'une pièce comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche;

« **Salubrité** » ou « **salubre** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui est, par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Insalubrité** » ou « **insalubre** » : Caractère d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un terrain qui est, par la qualité de son état et de son environnement, défavorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Vétusté** » ou « **vétuste** » : état de détérioration rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

« **Vermine** » : Tout organisme vivant, qui est susceptible de causer des dommages aux bâtiments, à la santé humaine, ou nuire à l'usage ou l'occupation d'un bâtiment. Comprend notamment, les rongeurs (à l'exclusion des animaux domestiques qui sont encagés ou dans un enclos), les insectes, les champignons et autres.

2.3 Interprétation générale du texte

1. L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
2. Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.
3. Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
4. Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

2.4 Interprétation du terme règlement

L'emploi du terme « présent règlement » inclus tous les amendements de celui-ci.

CHAPITRE 3. APPLICATION DU RÈGLEMENT

3.1. Application du règlement

L'application du présent règlement relève de l'officier désigné nommé par résolution du Conseil.

3.2. Fonction et pouvoirs de l'officier désigné

L'officier désigné exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement. À ce titre, à des fins d'application du présent règlement, il peut :

1. Visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout immeuble;
2. Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;
3. Prélever, sans frais, des échantillons, comprenant non limitativement des champignons, des moisissures et de la poussière à des fins d'analyses de façon non-destructive;
4. Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ;
5. Être accompagné par un ou plusieurs agents de la Sécurité du Québec (SQ) s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
6. Exiger d'un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux lorsqu'il constate que ces travaux sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, et d'exiger de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction ;
7. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou de prendre toute mesure permettant de rectifier la situation, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise, dans un délai déterminé. Il peut notamment, aux frais du propriétaire, locataire ou occupant :
 - a. Exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermines est constatée et exiger, une attestation du professionnel qui prouve que la situation a été corrigé dans le bâtiment ;
 - b. Exiger des travaux ou des mesures à prendre, lorsque la présence de vermines, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger une attestation du professionnel qui prouve que la situation à été corrigé dans le bâtiment.
 - c. Exiger des travaux de rénovation ou d'entretien, puis exiger une attestation du professionnel, au besoin, qui démontre que la situation d'infraction à été corrigé.
8. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation, afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité réalisée par un professionnel, de la sécurité et du bon fonctionnement ;

9. Exiger que le propriétaire fasse inspecter le bâtiment ou une partie de bâtiment par un professionnel, membre d'un ordre professionnel compétent en la matière, afin de s'assurer de la sécurité du bâtiment, de sa structure ou d'une composante du bâtiment.
10. Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier désigné les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant ;
11. Recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement, dont notamment un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).
12. Recommander au propriétaire, locataire, occupant ou utilisateur, l'évacuation d'un bâtiment, d'une partie de bâtiment ou d'un logement lorsque la situation est estimée dangereuse (en vertu du chapitre 8 du présent règlement), et au besoin recommander au Conseil de demander une ordonnance d'évacuation à la cour supérieure pour obliger les occupants à évacuer le bâtiment dangereux et en interdire l'occupation.
 - a. L'officier désigné peut également aviser le service incendie ou toute autre autorité compétente de la situation.
13. Si l'officier désigné estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de corriger par ces propres moyens une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe, il peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.
14. Émettre un avis d'infraction à toute personne en infraction avec le présent règlement, tel que décrit à l'article 9.1 du présent règlement.
15. Émettre un constat d'infraction, à toute personne en infraction avec le présent règlement, en vertu du chapitre 10 du présent règlement.

3.3. Inspection

1. Toute personne doit permettre à l'officier désigné ainsi qu'à tout assistant de l'officier désigné, aux professionnels, et aux agents de la Sûreté du Québec (SQ), accompagnant l'officier désigné, de pénétrer dans un immeuble sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
2. Toute personne doit répondre aux questions qui sont posé par l'officier désigné pour vérifier la conformité au présent règlement.
3. Il est interdit d'entraver l'officier désigné dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.
4. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'officier désigné formulées conformément au présent règlement.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

4.1 Norme général d'entretien

1. Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent offrir une solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des

charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

2. Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.
3. Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.
4. Toute condition de nature à provoquer la présence de moisissures ou de vermines doit être éliminée de tout bâtiment. La moisissure et la vermine—doivent également être éliminés de tout bâtiment.

4.2 Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant

1. Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien et de nettoyage afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état, et maintenir la salubrité.
2. Lorsque le propriétaire, le locataire ou l'occupant constate que le bâtiment ou une partie de bâtiment est dangereux (en vertu du chapitre 8 du présent règlement), qu'il reçoit une information d'un professionnel qui conclue que le bâtiment ou une partie du bâtiment est dangereux, ou qu'il reçoit une ordonnance d'évacuation de la cour supérieure, il doit immédiatement évacuer le bâtiment.
 - a. Le propriétaire doit également faire évacuer tous les occupants, locataire ou utilisateur du bâtiment.
3. Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue aux règlements applicables.

CHAPITRE 5. NORMES CONCERNANT LA SALUBRITÉ

5.1 Exterminateur

1. Il est interdit d'introduire ou de tolérer la présence de vermine dans un bâtiment.
2. Lorsque de la vermine est détectée dans un bâtiment, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit, dans les plus brefs délais, mandater un exterminateur afin d'exterminer la vermine.
3. Si la vermine a causé des dommages au bâtiment, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit effectuer ou faire effectuer les travaux correctifs.
4. Le présent article s'applique aux bâtiments patrimoniaux d'usage agricole, tel qu'une grange patrimoniale, uniquement lorsqu'il est constaté que la vermine cause des dommages au bâtiment, ou aux personnes qui utilisent le bâtiment ou encore qu'ils nuisent à l'exercice de l'usage du bâtiment.

5.2 Animaux morts

1. Il est interdit de conserver les animaux morts à l'intérieur d'un bâtiment ou sur le terrain d'un immeuble.
2. Cet article ne s'applique pas aux immeubles ayant un usage spécifique nécessitant la présence d'animaux morts, tel que et de manière non limitative, les boucheries, les chambres froides, les ateliers de taxidermie, etc.

3. Cet article ne s'applique pas pour les produits animaliers transformés, tel que, de manière non limitative, les animaux empaillé, la nourriture, les fourrures et le cuir tannés ou des objets composés de matériaux animaliers imputrescibles.

5.3 Odeur nauséabonde

1. La présence de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques dans un bâtiment ou sur le terrain d'un immeuble est prohibé.
2. Cet article ne s'applique pas aux immeubles patrimoniaux d'usages agricole, tel un établissement d'élevage, qui émet des odeurs normales pour l'usage qui est effectué, le tout en conformité avec les lois et règlements applicable en vigueur.

5.4 Amasement de matériaux

Les amas de débris, matériaux, voiture abandonné, déchets, matières gâtées ou putrides, excréments (à l'exception du fumier agricole pour un immeuble agricole) ou autres états de malpropreté sont interdit dans un bâtiment, sur le pourtour d'une construction, ainsi que sur le terrain d'un immeuble.

CHAPITRE 6 : NORMES CONCERNANT L'ENTRETIEN

6.1 Pourriture

1. Il est interdit de laisser pourrir un bâtiment ou une construction, ainsi que les composante ou matériaux qui compose le bâtiment ou la construction.
2. Lorsque de la pourriture est détecté, le propriétaire, doit, dans les plus brefs, délai, effectué les travaux de rénovation nécessaire pour retirer la pourriture et éliminer la cause de la pourriture le cas échéant (ex. une fuite d'eau de la toiture).

6.2 Chauffage

1. L'intérieur des bâtiments résidentiel doivent être maintenus à une température minimale d'au moins 14 degrés Celsius, en tout temps.
2. L'intérieur des bâtiments qui sont isolé, d'usage autre que résidentiel ou agricole, doit être maintenus à un minimum de 10 degrés Celsius.
3. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

6.3 Isolation

Les bâtiments résidentiels doivent être isolé.

6.4 Infiltration

1. Les bâtiments doivent être protégés des intempéries de manière à empêcher l'infiltration d'eau, de neige, etc.
2. Cet article ne s'applique pas, dans le cas d'un bâtiment qui est ouvert, c'est-à-dire un bâtiment qui a un ou des murs absents, tel un gazébo.

6.5 Structure

La solidité structurale de toutes les composantes d'un bâtiment ou d'une construction doit être conservée.

6.6 Toit

La toiture d'un bâtiment doit être, entretenue, réparée ou remplacée en totalité ou en partie, de manière à empêcher toute infiltration d'eau et que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

Plus spécifiquement, la toiture d'un bâtiment doit être entretenus, réparés ou remplacés, de manière à éviter :

1. La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
2. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement ;
3. La dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage ;
4. L'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage.

Le présent article s'applique pour les bâtiments patrimoniaux d'usage agricole, tel qu'une grange patrimoniale, uniquement lorsqu'il est constaté que la toiture n'est plus parfaitement étanche.

6.7 Revêtement extérieur

Le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être entretenu, réparé ou remplacé en totalité ou en partie, de manière à empêcher toute infiltration d'eau et que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

Plus spécifiquement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus, réparés ou remplacés, de manière à éviter :

1. La présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
2. Le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle ;
3. La dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique ; l'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier ;
4. La présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat ;
5. La pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois ;
6. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit partiellement ou totalement ;
7. Toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

6.8 Portes et fenêtres extérieures

1. Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiments doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.
2. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement. Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

6.9 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et d'autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

6.10 Planchers

1. Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés.
2. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.
3. Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

6.11 Saillies

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout immeuble doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

6.12 Cheminée

1. Une cheminée doit être sécuritaire et entretenue de manière à maintenir sa stabilité et à prévenir l'infiltration d'eau dans le bâtiment.
2. Dans une optique de préservation du martinet ramoneur (*Chaetura pelagica*), une obstruction d'une cheminée en brique, pierre ou ciment, qui ne contient pas de conduite d'acier à l'intérieur, doit être seulement effectuée par le bas et non pas le haut.
 - a) Cet article s'applique uniquement pour les cheminées ayant une ouverture minimale répondant à l'un des critères suivants :
 - i. Une cheminée ronde ayant un diamètre intérieur minimal de 28,5 centimètres;
 - ii. Une cheminée carrée ayant les dimensions intérieures d'un minimum de 20,15 par 20,15 centimètres;
 - iii. Une cheminée rectangulaire ou de toute autres formes, dont la mesure de la diagonale intérieure est d'un minimum de 28,5 centimètres.
 - b) Pour une telle cheminée, il est interdit d'effectuer un ramonage, ou des travaux, entre le 1^{er} mai et le 1^{er} septembre de chaque année.
 - c) Pour une telle cheminée, il est interdit de déloger ou déranger les martinets ramoneurs incluant leurs nids et leurs œufs, s'ils sont présents.

6.13 Toiture végétalisée

1. Une toiture végétalisée doit être entretenue adéquatement afin d'assurer la pérennité et la santé de la végétation, le maintien des zones libres de végétation et enfin, d'empêcher la prolifération de végétaux nocifs à la santé publique ou qui menacent l'intégrité de la toiture.
2. Les végétaux nocifs à la santé publique sont, de façon non limitative :
 - a) La berce du Caucase (*Heracleum mantegazzianum*) ;
 - b) L'herbe à puce (*Toxicodendron radicans* et *Toxicodendron rydbergii*) ;
 - c) Le nerprun bourdaine (*Frangula alnus*) ;
 - d) La renouée du Japon (*Reynoutria japonica*);
 - e) Le roseau commun (*Phragmites australis* subsp. *Australis*);
 - f) Le panais sauvage (*Pastinaca sativa*).

CHAPITRE 7 : NORMES CONCERNANT L'OCCUPATION

7.1 Équipements sanitaire

1. La présence d'un évier, d'une douche (ou d'un bain) et d'une toilette, qui sont fonctionnel, est obligatoire dans les bâtiments résidentiels.
2. Un évier, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés par l'eau courante, en eau froide et en eau chaude, pour tous les bâtiments résidentiels muni d'un tel équipement.
3. Un bâtiment résidentiel (tel un chalet), situé en dehors d'un périmètre urbain et ne comprenant pas plus d'un seul logement, et ayant un maximum de deux chambres, n'est pas soumis à l'exigence du point 1, ni à l'obligation du point 2 en ce qui concerne l'obligation d'avoir de l'eau chaude. L'immeuble doit tout de même être desservie par des installations sanitaire fonctionnel et conforme à la réglementation applicable (notamment le Q2-r.22).
4. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

7.2 Encombrement

Les moyens d'évacuation des bâtiments doivent être libre d'accès et non encombré.

7.3 Eau potable

Un immeuble résidentiel doit avoir un approvisionnement en eau potable.

7.4 Installation électrique

Un immeuble résidentiel doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

7.5 Salle de bain

Les salles de bain doivent avoir une ventilation mécanique s'il n'y a pas de ventilation naturelle.

7.6 Fenêtre

Si le châssis d'une fenêtre, d'un bâtiment isolé, est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles lorsque la température diurne moyenne sur une période de sept jours est inférieur à 10 degrés. Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre lorsque la température diurne moyenne sur une période de sept jours est supérieur à 10 degrés.

7.7 Inoccupation prolongée

Les bâtiments inoccupés pour une période de plus de quatre semaines doivent être fermé et drainé, en ce qui concerne l'alimentation en eau, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

CHAPITRE 8 : EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSALUBRES

8.1 Bâtiment dangereux

Tout bâtiment qui, en raison de son état, est dangereux pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, de par son insalubrité ou pour toute autre cause, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est impropre à l'occupation, soit :

1. Tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou pour cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
2. Tout bâtiment résidentiel dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'équipements sanitaires propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants;
3. Tout bâtiment infesté par la vermine au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ou des utilisateurs;
4. Tout bâtiment dans un tel état d'insalubrité, de vétusté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public en général;
5. Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.
6. Tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

8.2 Évacuation

1. Tout bâtiment ou partie de bâtiment qui est impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement et doit être évacué.
2. Un tel bâtiment ne peut pas être occupé ni utilisé, tant que la situation de dangerosité persiste. Le bâtiment doit être clos ou barricadés de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.
3. Un tel bâtiment doit être rénové, entretenu ou nettoyé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur, ou être démoli (en conformité avec le règlement de démolition applicable sur le territoire de la Municipalité).

CHAPITRE 9. AVIS ET AQUISITION D'IMMEUBLE

9.1 Avis d'infraction ou d'exigence de travaux

1. L'officier désigné peut aviser toute personne qui contrevient à une ou plusieurs dispositions du présent règlement, de la nature de l'infraction, des mesures à prendre pour se conformer au présent règlement et des sanctions applicables.
2. Il peut également exiger un délai pour se conformer, et accorder tout délai additionnel.
3. Lorsque l'avis d'infraction exige, en cas de vétusté, de détérioration ou de délabrement d'un immeuble, des travaux de réfection, rénovation, de réparation, d'entretien ou de démolition, cet avis doit indiquer les travaux à effectuer pour

rendre l'immeuble conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

9.2 Avis recommandant l'évacuation

L'officier désigné peut émettre un avis recommandant l'évacuation d'un bâtiment dangereux selon les dispositions du chapitre 8.

Il ne peut toutefois pas ordonner l'évacuation, ni interdire l'occupation du bâtiment. Cette compétence relève de la cour supérieure.

9.3 Avis de détérioration

Le propriétaire d'un bâtiment qui ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu du point 3 de l'article 9.1, la Municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

1. La désignation de l' immeuble concerné ainsi que le nom et adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la municipalité et l' adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l' inscription;
3. Le titre et le numéro du règlement pris en vertu du premier alinéa de l' article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
4. Une description des travaux à effectuer.

9.4 Avis de régularisation

Lorsque la Municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, la Municipalité doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

9.5 Notification au propriétaire

La Municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

9.6 Acquisition d'immeuble

1. La Municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes:
 - a) Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis au moins une année;
 - b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
 - c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* (LAU).
2. Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19).

CHAPITRE 10. SANCTION

10.1 Infraction

Commet une infraction quiconque :

- 1. Refuse de laisser l’officier désigné ou ceux qui l’accompagne, visiter ou examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si les dispositions du règlement sont respectées;
- 2. Ne se conforme pas à un avis de l’officier désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement;
- 3. Contrevient, tolère ou permet que l’on contrevienne à une disposition du présent règlement.

10.2 avis préalable non obligatoire

L’officier désigné peut émettre un constat d’infraction en vertu de l’article 10.3, qu’il aille émis préalablement ou non un avis d’infraction.

10.3 Constat d’infraction

- 1. Toute personne qui commet une infraction est passible, d’une amende, en plus des frais. Cette amende est d’un minimum de 300 \$ et d’un maximum de 250 000 \$. Le tableau ci-dessous décrit les marges d’amendes applicable:

TYPE DE PERSONNE	NOMBRE D’INFRACTION	MONTANT (\$)
PHYSIQUE	INFRACTION À UNE DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	300 - 250 000
	INFRACTION QUI CONCERNE UN IMMEUBLE PATRIMONIAL	5 000 - 250 000
	INFRACTION AU PARAGRAPHE 2 DE L’ARTICLE 4.2	5000 – 250 000
MORALE	INFRACTION À UNE DISPOSITIONS DU PRÉSENT RÈGLEMENT	600 - 250 000
	INFRACTION QUI CONCERNE UN IMMEUBLE PATRIMONIAL	20 000 - 250 000
	INFRACTION AU PARAGRAPHE 2 DE L’ARTICLE 4.2	20 000 – 250 000

- 2. En cas de récidive, le montant minimal de l’amende est doublé;
- 3. Dans la détermination de la peine relativement à une infraction, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants:

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
 - b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
 - c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
 - d) Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux décrits dans un avis visé au troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
 - e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
 - f) Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
 - g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.
- 4. Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.
 - 5. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, des contraventions distinctes.

10.4 Omission de travaux

- 1. La Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à effectuer les travaux et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.
- 2. Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble

10.5 Recours en cas de bâtiment dangereux

La Municipalité peut demander une ordonnance à la cour supérieure, lorsque le bâtiment est dangereux selon les dispositions du chapitre 8 du présent règlement, afin :

- 1. D'ordonner l'évacuation du bâtiment ou d'une partie de bâtiment, et d'interdire l'occupation du bâtiment,
- 2. D'empêcher physiquement l'accès au bâtiment ou d'une partie de bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité, le tout au frais du propriétaire.
- 3. De faire réaliser les travaux nécessaires, y compris la démolition (le cas échéant) afin de rendre la situation sécuritaire, le tout au frais du propriétaire.

CHAPITRE 11. DISPOSITIONS FINALES

11.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.


Nathalie Dupuis
Mairesse


Nathalie Isabelle
Directrice générale et
Greffière-trésorière

CERTIFICAT (ART. 446 DU CODE MUNICIPAL)

Avis de motion : 7 juillet 2025
Adoption du projet de règlement : 7 juillet 2025
Transmission à la MRC : 8 juillet 2025
Avis public de l'assemblée de consultation : 16 juillet 2025
Assemblée publique de consultation : 11 août 2025
Adoption finale du règlement : 11 août 2025
Transmission à la MRC : 12 août 2025
Certificat de conformité de la MRC
Entré en vigueur
Avis public d'entrée en vigueur