

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
MUNICIPALITÉ DE SAINTE-ANNE-DES-LACS

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 610-2026 SUR L'OCCUPATION ET
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE SAINTE-ANNE-
DES-LACS**

ATTENDU QUE le pouvoir dévolus aux municipalités en vertu des articles 145.41 à 145.41.5 de la section XII du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ ch A-19.1) leurs permettant de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE la Loi modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c 10) entrée en vigueur le 1er avril 2021 exige la mise en place du présent règlement avant le 1er avril 2026;

ATTENDU QUE la Municipalité souhaite se doter d'outils permettant de mieux contrôler les situations de vétusté ou délabrement des bâtiments situés sur son territoire ;

ATTENDU QUE l'article 492 du Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27.1) qui permet au conseil de faire des règlements pour autoriser les fonctionnaires ou employés de la municipalité à visiter toute propriété immobilière ou mobilière pour constater si les règlements municipaux y sont exécutés ;

ATTENDU QUE le conseil désire être en mesure d'utiliser les pouvoirs disponibles afin de protéger et d'assurer le maintien en bon état du patrimoine bâti cité au règlements municipaux ;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 12 janvier 2026, un membre du conseil a déposé un projet de ce règlement et a donné un avis de motion de l'adoption du présent règlement, lequel a été rendu disponible pour consultation par le public ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par **XX**, conseiller et résolu à **l'unanimité ou à la majorité** que le règlement 610-2026 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de Sainte-Anne-des-Lacs soit adopté et qu'il soit statué et décrété par le présent règlement comme suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 2 TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et porte le numéro 610-2026 ».

ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et d'en préserver l'intégrité de leur structure. Ce, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 4 PORTEÉ DU RÈGLEMENT

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tout bâtiment situé sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs.

ARTICLE 5 CONCURENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU DES LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas le propriétaire à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou règlement applicable.

ARTICLE 6 ADOPTION PAR PARTIE

Le Conseil de la Municipalité de Sainte-Anne-des-Lacs déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et tiret par tiret de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

ARTICLE 7 RÈGLE DE PRÉÉANCE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET DES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

ARTICLE 8 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zonage en vigueur.

Malgré ce qui précède, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens et l'application qui leur sont ci-après attribués.

Bâtiment : Construction ayant un toit supporté par des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux, des biens ou des choses.
Lorsque la construction est divisée par un ou des murs mitoyens ou pouvant devenir mitoyens et ce, du sous-sol jusqu'au toit, chaque unité ainsi divisée est considérée comme un bâtiment.

Bâtiment vacant : bâtiment inoccupé ou inutilisé, qu'il soit ou non accessible.

Délabrement : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour



Sainte-Anne-des-Lacs

assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu en raison d'une détérioration causée par l'usure normale du temps, par un usage abusif, par un acte de dégradation volontaire, par une mauvaise pratique d'entretien, par négligence ou par une combinaison de ces facteurs.

En bon état : État d'un objet se trouvant dans une condition suffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu.

Entretien : Action de maintenir en bon état.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

Logement : Espace formé d'une ou plusieurs pièces communicantes les unes avec les autres, contenant ses propres commodités d'hygiène, de chauffage et de cuisson et servant d'habitation à une ou plusieurs personnes. N'inclut pas un motel, un hôtel ou une maison de chambre.

Pièce : Espace intérieur clos, sauf pour les ouvertures occupées par une porte, une fenêtre ou un appareil de ventilation.

Pièce habitable : Pièce utilisée ou destinée à l'utilisation comme lieu pour vivre, notamment pour se reposer, pour se nourrir, pour se divertir et pour socialiser avec d'autres membres du ménage. Cette définition n'inclut pas les placards de moins de 5 m², les locaux techniques et les garages.

ARTICLE 9 ADMINISTRATION ET APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement relèvent du directeur du Service de l'urbanisme. Des représentants ayant les mêmes pouvoirs et devoirs sont désignés par résolution du Conseil municipal. Le directeur du Service de l'urbanisme et ses représentants autorisés constituent donc l'autorité compétente. Dans le présent règlement, l'utilisation de l'expression «Service de l'urbanisme» équivaut à l'utilisation de l'expression «autorité compétente».

CHAPITRE 2 : OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 10 SALUBRITÉ

L'occupation d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Notamment, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ne peut :

1. Accumuler ou laisser accumuler des objets divers de manière à encombrer et limiter ou empêcher la circulation dans tout corridor, escalier, espace commun, pièce habitable, issue de secours, galerie, balcon ou perron;
2. Garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h;
3. Entreposer ou laisser entreposer des produits ou des matières dangereuses ou nuisibles à l'intérieur du bâtiment, notamment des contaminants, des excréments, des matières gâtées ou putrides, des produits dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. Entreposer ou laisser entreposer des matières résiduelles (déchets, ordures, matières recyclables), sauf de manière temporaire entre deux périodes de collecte dans des récipients prévus à cet effet;
5. Tolérer la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes et les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
6. Tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité:
 - a. Causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis;
 - b. Contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments dont l'usage vise spécifiquement l'entreposage, l'accumulation, la culture ou la garde de l'un ou l'autre des objets visés.

CHAPITRE 3: OCCUPATION D'UN LOGEMENT

ARTICLE 11 ALIMENTATION EN EAU ET TRAITEMENT DES EAUX USÉES

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent en tout temps être en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.

ARTICLE 12 TEMPÉRATURE MINIMALE DANS UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

Tout logement doit être pourvu d'un système permanent de chauffage et isolé de manière qu'il soit possible de maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toute pièce habitable et de 15 degrés Celsius dans toute pièce contiguë à une pièce habitable.

La température se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

ARTICLE 13 ÉCLAIRAGE

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

ARTICLE 14 INSTALLATIONS SANITAIRES

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute toilette, douche ou baignoire doit être séparée de tout espace destiné au sommeil par au moins un mur et une porte.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturel assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Le plancher et les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

ARTICLE 15 ESPACE DE PRÉPARATION DE REPAS

Tout logement doit être pourvu d'un évier fonctionnel et d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte à filtre à charbon.

CHAPITRE 4: ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 16 OBLIGATION GÉNÉRALE D'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin d'éviter son délabrement, de le protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure.

Nul ne peut abandonner sa responsabilité d'entretenir le bâtiment qui lui appartient, qu'il occupe ou dont il a la charge.

Nul ne peut poser un acte de dégradation volontaire contre un bâtiment ou une de ses parties constituantes, sauf dans le cadre de travaux spécifiquement autorisés par un permis ou un certificat délivré conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 17 ENTRETIEN DE LA STRUCTURE

La structure d'un bâtiment doit avoir une solidité suffisante 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 elle est soumise.

Toute partie constituante de la structure qui est dégradée ou délabrée, notamment par l'effet d'infiltration d'eau, de mouvements de sol, de pourriture ou de moisissure, doit être réparée ou remplacée afin de prévenir tout affaiblissement de la structure ou toute cause de danger.

ARTICLE 18 ENTRETIEN DE LA TOITURE

Toute partie constituante de la toiture d'un bâtiment, incluant tout avant-toit et toute fenêtre insérée dans la toiture, doit être maintenue dans un bon état, notamment afin d'en assurer l'étanchéité à l'eau et afin d'éviter que des morceaux ou parties de la toiture ne se détachent.

Toute gouttière doit être maintenue en bon état, notamment en y évitant l'accumulation de débris ou de feuillage, afin d'assurer une évacuation optimale des eaux depuis la toiture.

ARTICLE 19 ENTRETIEN DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tel qu'un mur extérieur, un mur de fondation, un revêtement extérieur, une porte ou une fenêtre, doit être maintenue dans un bon état et être étanche à l'eau.

Tout revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. Pour tout revêtement extérieur de briques ou de pierre, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et retenir la brique ou la pierre en place. Tout mur ainsi revêtu ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

Tout revêtement extérieur ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour protéger les matériaux d'un délabrement accéléré.

ARTICLE 20 ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS, GALERIES ESCALIERS

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état afin d'éviter toute cause de danger ou d'accident. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le bois ou le métal sensible à la rouille doit être protégé contre les intempéries.

ARTICLE 21 FERMETURE DES BÂTIMENTS VACANTS

Un bâtiment vacant doit être fermé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Pour un bâtiment vacant qui est l'objet d'intrusions de personnes non autorisées, il est permis de barricader ou murer une ouverture non visible de la voie publique en utilisant un matériau autorisé.

ARTICLE 22 SURVEILLANCE DES BÂTIMENTS VACANTS

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance suffisante. L'accès à un bâtiment vacant doit être libre d'obstacle et accessible directement de la voie publique en tout temps.

CHAPITRE 5 CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

ARTICLE 23 PROTECTION DU CARACTÈRE D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

En plus de toutes autres obligations prévues au présent chapitre, tout bâtiment identifié comme immeuble patrimonial doit être entretenu de manière à préserver les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui constituent son intérêt ou son caractère patrimonial.

Aux fins de l'application du présent article, un élément architectural est uniquement assujéti lorsqu'il est explicitement identifié dans l'un ou l'autre des documents suivants :

1. Dans un règlement de citation adopté par le Conseil **conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)** ;
2. Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial (**liste**) adopté par la MRC

des Pays-d'en-Haut et que le conseil local a statué sur le caractère patrimonial par résolution.

CHAPITRE 6 : INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ

ARTICLE 24 AVIS D'INFRACTION OU DE NON CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut transmettre tout avis exigeant des correctifs tel que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment où il constate et documente un délabrement pour rendre le bâtiment conforme aux dispositions du présent règlement.

ARTICLE 25 DÉLAIS POUR MENER LES TRAVAUX DE RÉPARATION, DE RÉNOVATION OU D'ENTRETIEN

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction doivent débuter au plus tard 3 mois, et se terminer au plus tard 12 mois, après la réception de l'avis d'infraction.

Si la nature des travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien appelle la délivrance d'un permis ou d'un certificat selon les dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur, la demande complète doit être déposée au plus tard 3 mois après la réception de l'avis d'infraction et les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat. Le délai maximal prévu au premier alinéa s'applique, sauf si la délivrance du permis ou du certificat est assujettie à un règlement discrétionnaire. Dans ce cas, le Conseil établit dans sa résolution le délai pour mener les travaux.

Un délai supplémentaire de 6 mois peut être demandé par le propriétaire ou l'occupant, à la condition que les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien aient substantiellement débuté dans les délais prévus aux alinéas précédents. Aucun délai supplémentaire ne peut néanmoins être donné si le délai maximal a été établi par le Conseil dans le cadre de l'application d'un règlement discrétionnaire.

ARTICLE 26 DANGER POUR LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Lorsque la situation faisant l'objet de l'avis d'infraction représente un danger pour des personnes, des mesures pour empêcher tout accès au terrain ou à la partie dangereuse du bâtiment doivent être mises en place au plus tard 10 jours après la réception de l'avis.

Le cas échéant, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Municipalité peut demander l'évacuation des personnes qui habitent le bâtiment.

ARTICLE 27 TRAVAUX MENÉS PAR LA MUNICIPALITÉ

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux demandés à l'avis d'infraction, la Cour supérieure peut, sur demande du Conseil, autoriser la Municipalité à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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.

ARTICLE 28 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à un avis d'infraction envoyé conformément au présent règlement, le Conseil 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 les noms et adresses 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 présent règlement;
4. une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut néanmoins être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels (RLRQ, c. A-2.1).

ARTICLE 29 AVIS DE RÉGULARISATION

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

ARTICLE 30 AVIS D'INSCRIPTION 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 du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

ARTICLE 31 LISTE DES IMMEUBLES À L'ÉGARD DESQUELS UN AVIS DE DÉTÉRIORATION EST INSCRIT

Une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Municipalité. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

ARTICLE 32 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉLABRÉ

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 :

1. il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24);
2. son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. il s'agit d'un immeuble patrimonial.

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 (RLRQ, c. C-19).

ARTICLE 33 POUVOIR D'ORDONNANCE

Lorsque le Conseil est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours:

- 1° ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
- 2° ordonner la cessation de travaux ou d'une activité ou la prise de mesures de sécurité particulières;
- 3° ordonner des fouilles archéologiques;
- 4° ordonner toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Les conditions et procédures prévues par le régime d'ordonnance de la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) s'appliquent. Notamment, un préavis indiquant l'intention du Conseil d'adopter une ordonnance et les motifs sur lesquels cette décision est fondée doit être envoyé au propriétaire ou l'occupant afin de lui donner un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations. Cette obligation ne s'applique pas dans un contexte d'urgence ou en vue d'éviter que ne soit causé un préjudice irréparable.

ARTICLE 34 POUVOIR D'ACQUISITION

La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant, relativement au pouvoir d'acquisition par la Municipalité prévu à l'article 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1), est fixée à un (1) an.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 35 DÉLABREMENT D'UN BÂTIMENT

Toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, pour chaque jour ou partie de jour, que dure l'infraction, d'une amende qui ne peut être inférieure à 1 000 \$ et n'excédant pas 250 000 \$ plus les frais, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et qui ne peut être inférieure à 2 000 \$ et n'excédant pas 250 000 \$ plus les frais, lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction, le tout selon la nature de l'infraction et sous réserve du montant des amendes suivants :

- a) S'il s'agit d'une personne physique d'une amende de 1 000\$ à 10 000\$;
- b) S'il s'agit d'une personne morale d'une amende de 2 000\$ à 20 000\$.

Pour une infraction relative à un bâtiment patrimonial, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) S'il s'agit d'une personne physique d'une amende de 2 000\$ à 250 000\$;
- b) S'il s'agit d'une personne morale d'une amende de 4 000\$ à 250 000\$.

En cas de récidive dans les deux ans, pour une personne physique ou morale, l'amende est doublée, plus les frais.

Si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier

préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

ARTICLE 36 DÉTERMINATION DE LA PEINE

Conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
4. 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 à l'article 16 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
6. 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;
7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

ARTICLE 37 RECOURS

Aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, la Municipalité peut exercer, de façon cumulative ou alternative, tous les recours appropriés de nature civile ou pénale, sans limitation.

Le fait pour la Municipalité de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer dans les délais prescrits, les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien énoncés dans l'avis de non-conformité, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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.

La Municipalité se garde aussi le droit de procéder à tout autre recours judiciaire afin de palier une situation touchant le bien-être et la sécurité des personnes, notamment en vertu des articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1).

ARTICLE 38 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

JOHN DALZELL
Maire

ANNE-CLAIRE ROBERT
Directrice générale et
greffière-trésorière

Avis de motion et dépôt du projet :	2025-12-08
Transmission à la MRC :	
Assemblée de consultation publique :	
Adoption du règlement :	
Avis de promulgation :	

PROJET