

QUÉBEC

M.R.C. DE LA CÔTE-DE-BEAUPRÉ

MUNICIPALITÉ DE  
SAINT-FERRÉOL-LES-NEIGES

**Projet de règlement numéro 26-923**

**Sur l'occupation et l'entretien des bâtiments**

**Considérant que** la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021;

**Considérant que** la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges est tenue d'adopter et d'avoir en vigueur un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);

**Considérant que** ce règlement contient des normes visant à empêcher le dépérissement des immeubles patrimoniaux, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

**Considérant que** ce règlement ne contient pas de disposition susceptible d'approbation référendaire par les personnes habiles à voter, tel que prévu par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);

**Considérant qu'un** avis de motion a été donné par Anthony Drouin, conseiller, à la séance du 7 avril 2026 et que le projet de règlement a été déposé et présenté lors de cette même séance;

**Considérant que** le projet de règlement a été adopté à la séance du 7 avril 2026;

**Considérant** l'assemblée de consultation publique tenue le DATE COMPLÈTE;

**En conséquence :**

Il est proposé par XXXXX, conseiller-ère, et unanimement résolu que le conseil municipal ordonne et statue par le présent règlement ce qui suit :

**CHAPITRE 1**

**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**Article 1 Préambule**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

**Article 2 Titre du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « *Règlement numéro 26-923 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments* ».

**Article 3 Territoire assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent autant pour un bâtiment existant au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement que pour un bâtiment à construire ultérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **Article 4 Validité**

Le conseil de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges adopte le présent règlement dans son ensemble et également titre par titre, chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que, si un titre, un chapitre, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être un jour déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du présent règlement demeurerait en vigueur.

#### **Article 5 Domaine d'application**

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre 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.

Un bâtiment qui n'est pas un immeuble patrimonial n'est pas assujetti au présent règlement.

Les dispositions du présent règlement ont un caractère de permanence et s'appliquent en tout temps, et ce, peu importe l'âge du bâtiment ou encore qu'il soit habité ou non.

#### **Article 6 Objet**

L'objet du présent règlement est de prévoir des normes et des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Saint-Ferréol-les-Neiges afin d'empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

#### **Article 7 Concurrence**

Les dispositions du présent règlement ne doivent pas être interprétées ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

#### **Article 8 Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **Article 9 Interprétation du texte**

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante, à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

De manière générale, l'interprétation du texte doit respecter les règles suivantes :

1. Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le titre et le texte, le texte prévaut;
2. Quel que soit le temps de verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et en toutes circonstances;
3. Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension, et à moins que le contexte n'indique le contraire;

4. Le genre masculin comprend le genre féminin, et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire;
5. Toute disposition spécifique du présent règlement ou de tout autre règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
6. En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenus dans le présent règlement, ou en cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenue dans un autre règlement et le présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique;
7. Lors de l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue, alors que l'emploi du mot « peut » conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit »;
8. L'emploi du mot « quiconque » inclut toute personne morale ou physique, peu importe qu'il soit propriétaire, locataire ou occupant.

#### **Article 10 Terminologie**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent ou à moins qu'il y ait une disposition interprétative particulière dans un chapitre ou une section, les mots ou expressions employés ont le sens qui leur est attribué au *Règlement de zonage* en vigueur ou dans un autre règlement d'urbanisme de la Municipalité adopté en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1). À défaut de définition précisée, les expressions et termes devront être interprétés selon leur sens commun.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions employés dans le présent règlement ont la signification suivante :

#### **BÂTIMENT VACANT**

Désigne un bâtiment qui demeure inoccupé ou vide de tous ses meubles et biens personnels pendant une durée de plus 365 jours.

#### **DÉTÉRIORÉ**

Se dit d'une chose en mauvais état, abîmée, endommagée, dégradée, mal conservée ou mal entretenue et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel est destinée ou conçue.

#### **ÉLÉMENTS EXTÉRIEURS D'UN BÂTIMENT**

Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément d'intérêt patrimonial, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

#### **EN BON ÉTAT**

Se dit d'une chose bien conservée et entretenue et en conditions satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

#### **ENTRETIEN**

Action de maintenir en bon état.

#### **ENVELOPPE EXTÉRIEUR D'UN BÂTIMENT**

Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, un élément d'intérêt patrimonial, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

#### **DÉLABREMENT**

État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.

#### **IMMEUBLE**

Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec* (chapitre CCQ-1991).

### **IMMEUBLE PATRIMONIAL**

Immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culture* (chapitre P-9.002) (LPC), situé dans un site patrimonial cité conformément à la LPC ou inscrit dans le plus récent inventaire du patrimoine bâti adopté par la MRC de La Côte-de-Beaupré en conformité au premier alinéa de l'article 120 de la LPC.

### **INVENTAIRE DU PATRIMOINE BÂTI**

Répertoire d'immeubles possédant une valeur patrimoniale adopté par la MRC de La Côte-de-Beaupré et réalisé conformément au premier alinéa de l'article 120 de la LPC.

### **LOGEMENT**

Tout logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).

### **OUVERTURE D'UN BÂTIMENT**

Désigne une composante d'un bâtiment qui en permet l'accès. Cette expression inclut notamment une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, y compris leur revêtement et leur joint d'étanchéité.

### **PROPRIÉTAIRE**

Désigne, en plus du propriétaire en titre, l'occupant, l'usager, le locataire, l'emphytéote, les personnes à charges ou tout autre usufruitier, l'un n'excluant pas nécessairement les autres.

### **SALUBRITÉ**

Caractère d'une bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

### **VÉTUSTÉ**

État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

### **Article 11 Unité de mesure**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

### **Article 12 Renvois**

Tous les renvois à une loi ou à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir une loi ou un règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement. Ainsi, les modifications apportées à toutes lois ou règlements auxquels réfèrent le présent règlement en font partie intégrante.

## **SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **Article 13 Administration et application**

L'administration et l'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé en vertu du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur ainsi que le directeur du service de la sécurité incendie.

### **Article 14 Pouvoirs et devoirs**

Les fonctions, pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné sont définis au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

En plus des pouvoirs et devoirs cités au premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions :

1. Exiger que lui soit transmis tous renseignements ou tous documents relatifs à l'application du présent règlement;

2. Exiger d'un propriétaire qu'il effectue ou qu'il fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériel, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à l'égard du présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la part d'un professionnel qualifié en la matière de sa conformité, de sa sécurité et de son bon fonctionnement, et ce, à ses frais.

#### **Article 15 Obligations et responsabilités**

En plus des obligations prévues au *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur, un propriétaire doit, en tout temps, faire les réparations, les travaux ou les interventions nécessaires afin de conserver, de préserver, de maintenir en bon état tout bâtiment ou partie de bâtiment.

Sur demande du fonctionnaire désigné, le propriétaire d'un bâtiment doit lui fournir tout renseignement relatif à l'application du présent règlement et lui transmettre tout document s'y rapportant.

#### **Article 16 Contraventions, sanctions, recours et poursuites**

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou à une poursuite judiciaire à l'égard du présent règlement sont celles prévues au chapitre 3 du présent règlement.

### **CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT**

#### **SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **Article 17 Interdiction générale**

Il est interdit de maintenir à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment ou d'une partie d'un bâtiment, incluant un balcon, en escalier intérieur ou extérieur, une galerie, un perron ou une terrasse toute cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

1. La malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment;
2. L'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin;
3. La présence de matière gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;
4. La présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;
5. L'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

##### **Article 18 Normes générales d'occupation**

Tout bâtiment ou partie d'un bâtiment doit être maintenu en tout temps en bon état pour qu'il soit occupé par des personnes, des animaux ou des choses ou, sans limiter la généralité de ce qui précède, pour servir à l'usage auquel il est destiné ou pour remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu. Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de conserver le bâtiment ou une partie du bâtiment en bon état.

##### **Article 19 Infestation**

En cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, le propriétaire doit mandater sans délai les services de professionnels compétents en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

Les travaux nécessaires à l'extermination peuvent être faits par le propriétaire ou un professionnel compétent en gestion parasitaire selon un protocole établi par la santé publique.

Le propriétaire, le locataire, ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux à cette au professionnel compétent en gestion parasitaire. Si requis, il doit les préparer en vue de l'intervention.

## **SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX SYSTÈMES DE BASE**

### **Article 20 Système d'alimentation en eau potable**

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

### **Article 21 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation**

Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 21°C, mesurée au centre d'une pièce et à un (1) mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

### **Article 22 Système d'éclairage**

Le système d'éclairage d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

## **SECTION 3 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX BÂTIMENTS VACANTS**

### **Article 23 Système d'alimentation en eau potable**

Malgré l'article 20, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, 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.

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être coupé par la fermeture du robinet d'arrêt principal du tuyau de distribution d'eau situé à l'intérieur du bâtiment ou par la fermeture, par la Municipalité, du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Les ouvertures du système d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment vacant doivent être bouchées.

### **Article 24 Système de chauffage, de ventilation et de climatisation**

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 C et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 % à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

La température se mesure au centre d'une pièce, à une hauteur d'un (1) mètre à partir du niveau du plancher.

### **Article 25 Obligation de placardage**

Un bâtiment vacant doit être placardé de manière à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures. Il doit être placardé conformément aux exigences suivantes :

1. Seuls les panneaux de contreplaqué sont autorisés;
2. Les panneaux de contreplaqués doivent être solidement fixés à l'enveloppe extérieure du bâtiment;
3. Les panneaux de contre plaqués fixés sur de la maçonnerie doivent être fixés dans les joints de mortier. À la suite du retrait des panneaux de contreplaqués, tout joint de mortier endommagé doit être restauré.

Le placardage d'une ouverture conformément au premier alinéa ne peut être maintenue au-delà d'un délai raisonnable pour procéder notamment à sa réfection, sa restauration ou à sa réparation.

## **Article 26 Résistance à l'effraction**

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

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

### **CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT**

#### **SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### **Article 27 Interdictions générales**

Il est interdit de détériorer ou le laisser se détériorer un bâtiment.

##### **Article 28 Maintien en bon état**

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment.

Les éléments typiques de l'ossature (les poutres, les solives de plancher, le plancher brut ou faux plancher, les montants et les fermes) sont entretenus de manière à offrir la solidité nécessaire pour résister aux charges auxquelles ils peuvent être soumis, tel que l'accumulation de neige sur la toiture, la pression du vent ou les personnes ou biens se trouvant à l'intérieur du bâtiment, et des autres éléments de la nature auxquelles elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

#### **SECTION 2 : DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES**

##### **Article 29 Enveloppe extérieur**

L'enveloppe extérieur d'un bâtiment doit être maintenue en bon état et doit :

1. Être, réparée ou remplacée au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs;
2. Être résistante et stable de manière à prévenir notamment que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées;
3. Être nettoyée, repeinte, autrement traitée ou entretenue de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir sa dégradation.

##### **Article 30 Revêtement extérieur**

Les revêtements extérieurs d'un bâtiment doivent être entretenus et maintenus en bon état de manière à protéger le bâtiment contre les intempéries. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et bien maintenir la brique en place. Le mur ne doit pas présenter de fissures, d'effritement, de ventre de bœuf ni risquer de s'écrouler.

Dans le cas d'un revêtement de métal ou d'acier, il doit être protégé par de la peinture ou par un apprêt ou tout autre enduit, de manière à éviter la rouille.

De plus, le revêtement doit être fixé solidement de manière à éviter le vacillement.

Dans le cas d'un revêtement enduit de stuc, il doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

Dans le cas d'un revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit, il doit être maintenue en bon état de manière à éviter la dégradation et l'écaillage.

#### **Article 31 Porte et fenêtre**

Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre et châssis doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux.

#### **Article 32 Balcon, perron et galerie**

Toutes parties d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

1. Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un bon état et un aspect de propreté;
2. Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
3. Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

#### **Article 33 Fondation**

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

#### **Article 34 Murs et plafond**

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts.

#### **Article 35 Planchers**

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

#### **Article 36 Immeuble patrimonial**

Pour un immeuble patrimonial, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

### **CHAPITRE 4**

#### **DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET PÉNALITÉS**

##### **SECTION 1 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES ET SANCTIONS**

#### **Article 37 Références**

La présente section rappelle les pouvoirs prévus par les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1). Les procédures et conditions liées à l'exercice de ces pouvoirs se trouvent aux articles 145.41 et suivants.

#### **Article 38 Avis de non-conformité**

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de nettoyage de celui-ci.

Pour ce faire, il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectués.

Le propriétaire doit obtenir un permis ou un certificat d'autorisation pour l'exécution des travaux à effectuer, et ce, conformément aux dispositions du *Règlement sur les permis et certificats et sur l'administration des règlements d'urbanisme* en vigueur.

#### **Article 39 Recours**

Advenant que le propriétaire omet d'effectuer les travaux dans les délais prescrits par 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 au propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût des travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil* (chapitre CCQ-1991). Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

#### **Article 40 Avis de détérioration**

Advenant que le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de non-conformité prévu à l'article 35, 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 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 présent règlement;
4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit 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* (chapitre A-2.1).

#### **Article 41 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 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 de l'article 35, 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.

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.

## Article 42 Liste des immeubles

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier et publie la liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

## Article 43 Acquisition d'un immeuble

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:

- 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 plus d'un (1) an;
- Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002)* ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 ou 14.2 du *Code municipal (chapitre C-27-1)*.

## SECTION 2 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX PÉNALITÉS

### Article 44 Amendes

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une ou des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'amendes établie comme suit:

**Tableau 1 : Amendes**

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	500 \$	125 000 \$	1 000 \$	125 000 \$
Infraction subséquente dans les 12 mois	1 000 \$	250 000 \$	2 000 \$	250 000 \$

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée, et le délinquant est présumé commettre autant d'infraction qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende est imposée en conséquence.

### Article 45 Changement de propriétaire

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

CHAPITRE 5  
DISPOSITIONS FINALES

**Article 46** Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la *Loi*.

ADOPTÉ À LA SÉANCE DU DATE COMPLÈTE

---

Mélanie Royer-Couture, mairesse

---

Marie-Noël Duclos, greffière