

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-AMBROISE-DE-KILDARE
MRC DE JOLIETTE

PROJET - RÈGLEMENT 864-2026

Règlement relatif sur l’occupation et l’entretien des bâtiments

ATTENDU QU’ en vertu des articles 145.41 à 145.41.7 de la loi sur l’aménagement et l’urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), le conseil municipal doit régir l’occupation et l’entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare désire régir les bâtiments situés sur son territoire afin d’empêcher le déperissement des bâtiments situés sur son territoire afin d’empêcher le déperissement des bâtiments et de les protéger contre les intempéries et préserver l’intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare souhaite contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir;

ATTENDU QUE l’avis de motion et le dépôt du projet du règlement régulièrement donnés lors de la séance ordinaire du conseil de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare tenue le 2 février 2026;

EN CONSÉQUENCE :

Sur la proposition de M^{me} Annie Neveu,
Appuyée par _____,

Il est unanimement résolu par les membres du conseil que le règlement 864-2026 régissant sur l’occupation et l’entretien des bâtiments soit adopté et qu’il soit décrété ce qui suit :

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante

ARTICLE 2 OBJET

1. Le présent règlement vise à contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare;
2. Éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d’occupation et d’entretien;
3. Forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

ARTICLE 5 INTERPRÉTATION

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

1. L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
2. L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
3. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
4. L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
5. Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
6. Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :
 - a. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b. La disposition la plus contraignante prévaut;

ARTICLE 6 CARACTÈRE DE PERMANENCE

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

Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

ARTICLE 7 RENVOI

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 règlement.

ARTICLE 8 AUTRES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement municipal.

ARTICLE 9 DÉFINITIONS

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

Bâtiment : Construction dotée d'un toit, supporté par des murs, des colonnes ou une combinaison des deux, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des biens. Lorsqu'une construction est divisée par un mur mitoyen, chaque section constitue un bâtiment distinct, pour autant qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et formant une propriété indépendante.

Dégradation : Altération graduelle d’une composante d’un bâtiment ou d’un terrain résultant de l’usure, du manque d’entretien ou d’un dommage.

Détérioré : Se dit d’un élément dont l’état, en raison d’une conservation inadéquate ou de dommages, ne permet plus adéquatement l’usage auquel il est destiné ou pour lequel il a été conçu.

En bon état : Se dit d’un élément adéquatement conservé et présentant une condition satisfaisante pour assurer l’usage auquel il est destiné ou pour lequel il a été conçu.

Entretien : Ensemble des interventions et mesures visant à maintenir un bâtiment ou un terrain dans un état sécuritaire, salubre et apte à prévenir la vétusté.

Fonctionnaire désigné : Tout fonctionnaire désigné par le conseil pour l’application des règlements d’urbanisme ou des règlements municipaux.

Immeuble : Tout immeuble au sens de l’article 900 du Code civil du Québec, incluant notamment les fonds de terre, les constructions et ouvrages permanents qui y sont érigés, ainsi que tout ce qui en constitue une partie intégrante.

Logement : Pièce ou ensemble de pièces communicantes aménagées dans un bâtiment, destinées à servir de domicile ou de résidence à une ou plusieurs personnes vivant en commun, et comportant des installations distinctes de cuisine et d’équipements sanitaires.

Municipalité : La municipalité de Saint-Ambroise-de-Kildare.

Occupant : Toute personne qui réside dans, utilise ou occupe un bâtiment ou un terrain, qu’elle en soit propriétaire, locataire ou simple usager.

Propriétaire : Toute personne physique ou morale détenant un droit de propriété sur un immeuble, ainsi que ses représentants dûment autorisés.

Réparation : Travaux visant à remettre en bon état une composante endommagée, défectueuse ou affaiblie d’un bâtiment, d’une installation ou d’un terrain.

Salubrité : État d’un lieu exempt de nuisances, de contaminants ou de conditions pouvant compromettre la santé et la sécurité des occupants ou du public.

Vétusté : État de dégradation avancée résultant du passage du temps et de l’usure normale, rendant difficile ou quasi impossible l’usage de la chose conformément à sa destination.

ARTICLE 10 PERSONNES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent règlement s’imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

ARTICLE 11 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s’applique uniquement aux bâtiments visés par le paragraphe 1 de l’article 148.0.1 de la Loi sur l’Urbanisme et l’aménagement 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 » ;

ARTICLE 12 PERMIS ET CERTIFICATS

Les travaux de réparation ou de remise en état d’un bâtiment peuvent nécessiter l’obtention d’un permis ou d’un certificat. Il incombe au propriétaire, au locataire, à

l'occupant ou à tout mandataire dûment autorisé de prendre les dispositions nécessaires auprès de l'autorité compétente, notamment la municipalité, afin d'obtenir toutes les autorisations requises conformément aux lois et règlements applicables.

ARTICLE 13 RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis, de même que les inspections réalisées par le fonctionnaire désigné ne libèrent en aucune manière le propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter, ou de faire exécuter, les travaux conformément aux exigences du présent règlement ainsi qu'à tout autre règlement applicable.

ARTICLE 14 POUVOIRS ET DEVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Tout fonctionnaire désigné est responsable de l'application, de la surveillance et du contrôle du présent règlement.

À ce titre, il est habilité à exercer l'ensemble des pouvoirs et fonctions prévus au présent règlement, en plus de pouvoir engager, cumulativement ou alternativement, toute procédure prévue par la loi, incluant l'introduction de poursuites pénales par la délivrance de constats d'infraction au nom de la municipalité à l'encontre de toute personne en contravention avec le présent règlement.

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut procéder à toute inspection à toute heure raisonnable, et visiter ou examiner un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur d'un bâtiment, afin de vérifier le respect des dispositions du présent règlement, de confirmer tout renseignement requis ou de constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière est tenu de permettre l'accès aux lieux à tout agent de la paix, à tout fonctionnaire désigné ou à toute personne autorisée à effectuer une inspection en vertu du présent règlement, et doit, sur demande, établir son identité.

ARTICLE 15 ESSAIS, ANALYSE ET VÉRIFICATIONS

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'essais, d'analyses ou de vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements, ou encore effectuer des relevés techniques au moyen d'appareils de mesure, afin de vérifier la conformité d'un bâtiment aux exigences du présent règlement.

Ces mesures peuvent notamment avoir pour objectif de vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation, de déterminer la qualité de l'air ou de calculer le taux d'humidité.

ARTICLE 16 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doivent, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un état satisfaisant de salubrité. Ils sont tenus d'effectuer les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis afin d'assurer le maintien des bâtiments et des logements en bon état. Ces travaux doivent être réalisés dans les meilleurs délais.

Un bâtiment, ou une partie de bâtiment, évacué en vertu du présent règlement ou laissé vacant, doit être adéquatement fermé ou barricadé de manière à en empêcher l'accès, à prévenir tout risque d'accident et à protéger la santé et la sécurité du public. Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, que ce soit en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou de toute autre cause, le

propriétaire, le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition partielle ou totale du bâtiment ou de l'ouvrage, afin d'éliminer de façon définitive cette condition dangereuse.

Dans le cas d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Joliette, les travaux d'entretien doivent être effectués de manière à ne pas altérer ni dénaturer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions doivent viser à préserver son intégrité architecturale ainsi que sa valeur patrimoniale.

ARTICLE 17 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE OU DE L'OCCUPANT

Sans limiter la portée de l'article 16 du présent règlement, sont prohibés et doivent être corrigés ou éliminés :

1. Toute fissure dans une fondation compromettant la solidité du bâtiment.
2. L'absence de moyens adéquats de chauffage, d'éclairage, d'un approvisionnement en eau potable ou d'équipements sanitaires fonctionnels.
3. Une isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure, incluant la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, lorsque celle-ci empêche de chauffer adéquatement le bâtiment.
4. Toute poutre tordue, solive affaissée, présence de moisissures ou de pourriture, ou tout mur incliné.
5. Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture.
6. Toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée, notamment en raison de peinture écaillée, ou munie d'un garde-corps ne protégeant pas adéquatement les occupants.
7. Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres affectés par la pourriture.
8. Toute gouttière causant de l'érosion au sol ou étant affectée par la rouille ou la corrosion.
9. Toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé.
10. Tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire dont le revêtement est endommagé, pourri, corrodé ou dont l'enveloppe n'est pas étanche.
11. La présence de vermines, rongeurs, insectes ou moisissures visibles, ainsi que toute condition favorisant leur prolifération.
12. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire.
13. La présence d'animaux morts, d'excréments ou d'urine animale ou humaine.
14. L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées ou de toute autre source de malpropreté.
15. L'état d'un bâtiment portant atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public, soit en raison de son état physique ou de l'usage qui en est fait.
16. L'accumulation excessive de matériaux, journaux, vêtements, détritiques ou autres objets assimilables (syndrome de Diogène).
17. La présence d'eau stagnante ou d'humidité causant l'apparition de moisissures à l'intérieur du bâtiment.
18. La présence, sur toute partie du bâtiment, de produits ou de matières dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques.
19. L'état apparent d'abandon ou de délabrement du bâtiment.

ARTICLE 18 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constitutives d'un bâtiment principal ou accessoire, notamment les murs, portes, fenêtres, toitures, fondations, revêtements extérieurs, balcons et escaliers, doivent être maintenues en bon état et aptes à remplir les fonctions pour

lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent présenter une solidité suffisante pour résister aux charges vives, aux charges appliquées sur la toiture, aux pressions exercées par le vent, au poids de la neige ainsi qu'à tout autre élément naturel auquel elles sont exposées. Elles doivent être réparées ou remplacées au besoin afin de prévenir tout risque de danger ou d'accident.

En cas d'infestation présumée de vermine ou d'animaux nuisibles, selon les catégories reconnues par Santé Canada, le propriétaire du bâtiment doit mandater sans délai une personne compétente en gestion parasitaire pour procéder à une évaluation et, le cas échéant, effectuer les travaux d'extermination requis. Ces travaux peuvent être réalisés par le propriétaire ou par un exterminateur, conformément au protocole établi par la santé publique.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre à la personne mandatée d'accéder aux lieux et, si nécessaire, préparer ceux-ci en vue de l'intervention.

ARTICLE 19 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment lorsqu'une contravention au présent règlement est constatée. Toute personne qui reçoit un tel avis doit exécuter, ou faire exécuter, les travaux, essais, analyses ou vérifications exigés, et ce, dans les délais prescrits par l'autorité compétente. La personne visée par l'avis est tenue de s'y conformer intégralement.

ARTICLE 20 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer à un avis de non-conformité émis par l'autorité compétente ou omet d'y donner suite, le conseil peut requérir l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier. Cet avis doit contenir les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble visé ainsi que les nom, prénom et adresse de son propriétaire ;
2. Le nom de la municipalité, l'adresse de son bureau, ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil demande l'inscription ;
3. Le titre et le numéro du présent règlement ;
4. Une description des travaux à exécuter.

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

ARTICLE 21 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été réalisés, le conseil doit, dans les soixante (60) jours suivant cette constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation. Cet avis doit contenir, en plus des renseignements figurant à l'avis de détérioration, le numéro d'inscription de cet avis au registre foncier ainsi qu'une mention attestant que les travaux qui y étaient décrits ont été effectués.

ARTICLE 22 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

La municipalité doit, dans un délai de vingt (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 au registre foncier à l'égard de cet immeuble.

ARTICLE 23 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

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 soixante (60) jours, lorsque les travaux exigés n'ont pas été effectués et que l'immeuble présente l'une des caractéristiques suivantes :

1. L'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
2. L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
3. L'immeuble constitue un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), est situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC, ou est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Joliette.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne, ou à titre gratuit à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du *Code municipal du Québec* (RLRQ, chapitre C-27.1).

ARTICLE 24 NORMES D'ENTRETIEN APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

24.1 ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Les éléments constituant l'ossature d'un bâtiment, notamment les poutres, solives de plancher, planchers bruts ou faux planchers, montants et fermes de toit, doivent être entretenus de manière à assurer une solidité suffisante pour résister aux charges auxquelles ils peuvent être soumis.

24.2 MURS ET PLAFONDS

Les revêtements d'enduits ou tout autre matériau qui s'effritent ou présentent un risque de détachement doivent être réparés ou remplacés.

24.3 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La structure du plancher doit être en mesure de supporter les charges prévues.

24.4 ENTRETIEN DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, incluant ses ouvertures, doit être résistante à l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible.

Elle doit également être étanche afin d'empêcher les infiltrations d'air, de pluie ou de neige.

24.5 ENTRETIEN DES REVÊTEMENTS EXTÉRIEURS

Les revêtements extérieurs, y compris les éléments de structure, ainsi que les surfaces d'avant-toits, de saillies, de portes et de fenêtres doivent être entretenus afin d'assurer le maintien en bon état du bâtiment. Tout revêtement qui s'effrite ou risque de se détacher doit être réparé ou remplacé.

Dans le cas d'un revêtement de maçonnerie, les joints de mortier doivent être en bon état et maintenir adéquatement la brique en place. Les murs ne doivent présenter aucune fissure, effritement, déformation (« ventre de bœuf ») ni risque d'effondrement.

Tout revêtement métallique ou d'acier doit être protégé par de la peinture, un apprêt ou tout autre enduit approprié, afin de prévenir la corrosion, et doit être solidement fixé pour éviter le vacillement.

Tout revêtement en stucco doit être maintenu en bon état de manière à assurer une apparence uniforme et à prévenir les fissures et l'éclatement.

Tout revêtement de bois ayant été préalablement traité, peint ou enduit doit être maintenu en bon état afin de prévenir sa dégradation et son écaillage.

24.6 ENTRETIEN DES PORTES ET FENÊTRES EXTÉRIEURES

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

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner adéquatement afin d'assurer une ventilation naturelle.

Les portes, fenêtres, cadres et châssis doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux.

24.7 ENTRETIEN DES BALCONS ET ESCALIERS

Tout balcon, perron, galerie ou escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. La structure, le plancher, le garde-corps et la rampe doivent demeurer solides et solidement fixés. La surface doit permettre l'écoulement de l'eau à l'opposé du bâtiment, et les structures doivent reposer sur des bases protégées de la pourriture et conçues pour éviter les mouvements causés par le gel lorsqu'elles sont rattachées à un bâtiment ou à une structure reposant sur des fondations hors gel.

Les revêtements doivent offrir une protection adéquate contre les intempéries.

Ces installations doivent être exemptes d'encombrements et permettre un accès libre aux fenêtres et aux sorties de secours.

24.8 ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS ARCHITECTURAUX ET DES OUVRAGES

Les éléments architecturaux doivent être protégés par un revêtement ou un produit approprié afin d'assurer leur bon état.

Les gouttières et descentes pluviales doivent être entretenues de façon à évacuer adéquatement les eaux de pluie, la glace et la neige vers des endroits appropriés autour du bâtiment. Elles doivent être solidement installées et maintenues en bon état.

Les cheminées doivent présenter une inclinaison sécuritaire, une enveloppe en bon état et des solins adéquatement fixés et exempts de rouille.

24.9 FONDATION

Les fondations doivent être maintenues en tout temps dans un état assurant la conservation, la protection et la solidité du bâtiment.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau, ainsi que toute intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal nuisible.

ARTICLE 25 NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION DE BÂTIMENT

25.1 SYSTÈME DE CHAUFFAGE

Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement. La température intérieure doit être maintenue à un minimum de 14 °C.

Tout bâtiment principal non destiné à l'habitation, mais pourvu d'une installation permanente de chauffage doit être maintenu à une température minimale de 10 °C dans l'ensemble des pièces et des parties du bâtiment.

Un bâtiment vacant doit être maintenu en tout temps dans des conditions prévenant la détérioration prématurée de ses éléments structuraux et la prolifération de moisissures. Du 31 octobre au 30 avril, la température intérieure doit être maintenue à au moins 10 °C.

La température est mesurée au centre de la pièce, à un mètre (1 m) du sol.

25.2 EAU, PLOMBERIE, CHAUFFAGE, ÉCLAIRAGE

Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu de systèmes permanents d'alimentation en eau, de plomberie, de chauffage et d'éclairage. Ces systèmes doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et être aptes à remplir les usages auxquels ils sont destinés.

25.3 ALIMENTATION EN EAU

Toute habitation doit être pourvue d'un lavabo, d'une toilette et d'une baignoire ou d'une douche, alimentés en eau chaude et en eau froide en quantité suffisante. L'eau chaude doit être fournie à une température minimale de 45 °C.

25.4 INSTALLATIONS SANITAIRES DE BASE

Un bâtiment destiné à l'habitation doit comporter, au minimum :

1. Une toilette (cabinet d'aisances) ;
2. Un lavabo ;
3. Une baignoire ou une douche.

Ces équipements doivent être directement raccordés à un réseau de plomberie et à un système d'évacuation des eaux usées.

Le lavabo ainsi que la baignoire ou la douche doivent être alimentés en eau chaude et en eau froide.

25.5 SYSTÈME DE VERROUILLAGE DES PORTES

La porte d'entrée d'une habitation doit être munie d'un dispositif permettant son verrouillage tant de l'intérieur que de l'extérieur.

ARTICLE 26 INTERVENTION D'EXTERMINATION

L'autorité compétente peut ordonner la réalisation d'une intervention d'extermination dans tout bâtiment où la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant du bâtiment visé doit, sans délai, accomplir toutes les mesures nécessaires afin de permettre à la personne mandatée d'exécuter les travaux d'extermination requis.

Toute personne à qui une telle exigence est notifiée est tenue de s'y conformer.

ARTICLE 27 SANTÉ PUBLIQUE

Lorsque l'autorité compétente estime que la situation psychosociale d'une personne, ou dans le cas d'un trouble d'accumulation excessive l'empêche de comprendre qu'une situation d'insalubrité constatée dans le bâtiment qu'elle occupe est susceptible de compromettre sa santé ou sa sécurité, et que cette personne refuse d'évacuer les lieux, l'autorité compétente peut en aviser un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

ARTICLE 28 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

Lorsque des dommages à un élément de structure ont pour effet de rendre un bâtiment dangereux pour la santé ou la sécurité des personnes, l'autorité compétente peut, par avis, enjoindre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'en interdire l'accès.

À cette fin, l'avis peut notamment prescrire le placardage des portes et des fenêtres ou l'installation d'une clôture de sécurité.

ARTICLE 29 BÂTIMENT VACANT

29.1 OBLIGATION DE PLACARDAGE

Un bâtiment vacant doit être fermé de manière à en empêcher l'accès par toute ouverture. Il doit être barricadé conformément aux exigences suivantes :

1. Seuls des panneaux de contreplaqué d'une épaisseur minimale de quinze (15) millimètres sont autorisés ;
2. Les panneaux de contreplaqué doivent être solidement fixés à l'enveloppe extérieure du bâtiment ;
3. Lorsque les panneaux sont fixés sur de la maçonnerie, ils doivent l'être dans les joints de mortier, lesquels doivent être restaurés en cas d'endommagement lors de leur retrait

29.2 FERMETURE DE L'ALIMENTATION EN EAU

Lorsqu'un bâtiment principal est inoccupé, l'alimentation en eau doit être interrompue par la fermeture du robinet d'arrêt principal situé sur le tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment.

Lorsqu'un bâtiment demeure inoccupé pendant plus de douze (12) mois ou est désaffecté, le propriétaire doit demander à la municipalité la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

ARTICLE 30 RESPECT DE L'AUTORITÉ

Nul ne peut molester de quelque façon que ce soit, ou inciter à molester tout officier municipal dans l'exercice de ses fonctions.

Nul ne peut par des paroles, actes ou gestes, insulter, injurier ou provoquer tout officier municipal dans l'exercice de ses fonctions.

Nul ne peut refuser d'obéir à un ordre légal donné par tout officier municipal dans l'exercice de ses fonctions.

Nul ne peut, par son fait, acte ou omission, empêcher un officier municipal d'accomplir leurs fonctions, ou de quelque manière, gêner ou nuire à l'exercice de ses fonctions.

Nul ne peut refuser, lorsque dûment requis, de porter aide et assistance à tout officier municipal dans l'exercice de ses fonctions.

Nul ne peut refuser à tout officier municipal, dans l'exercice de ses fonctions, l'accès à tout immeuble où il est autorisé à entrer ou à s'introduire en vertu de la Loi et des règlements de la municipalité.

ARTICLE 31 DISPOSITION PÉNALES

31.1 SANCTIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :

- a. D'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- b. D'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
- c. D'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

2. S'il s'agit d'une personne morale :

- a. D'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- b. D'une amende d'au moins 800 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- c. D'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants:

- 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 le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- 5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Joliette.
- 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.

31.2 INFRACTIONS MULTIPLES

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue, pour chaque jour où elle se poursuit, une infraction distincte. Le contrevenant est alors réputé commettre autant d'infractions qu'il s'est écoulé de jours durant lesquels l'infraction a perduré, et une amende peut être imposée pour chacun de ces jours, pourvu qu'un avis écrit, transmis par courrier ou par courriel, lui ait été adressé. À compter de la transmission d'un tel avis, l'amende est imposée pour chaque jour subséquent où l'infraction se maintient.

31.3 ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ

Lorsqu'un propriétaire ou un occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement relativement à une situation d'insalubrité, le juge peut, en sus de l'imposition de toute amende, ordonner à cette personne de faire cesser la cause de l'insalubrité dans le délai qu'il détermine ou d'exécuter les travaux nécessaires afin d'en prévenir toute réapparition.

À défaut pour cette personne de se conformer à l'ordonnance dans le délai prescrit, la municipalité est autorisée à procéder elle-même à l'enlèvement de la cause de l'insalubrité, et ce, aux frais de la personne en défaut.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être transmis par le poursuivant à la personne susceptible d'être tenue d'enlever la cause de l'insalubrité, sauf lorsque les parties sont présentes devant le juge.

ARTICLE 32 DISPOSITIONS FINALES

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Éliane Neveu, mairesse

David Paradis-Lapointe, directeur
général et greffier-trésorier

Procédure – 864-2026	Date	Résolution
Avis de motion	02/02/2026	014-02-2026
Dépôt du projet de règlement	02/02/2026	014-02-2026
Adoption du règlement		
Entrée en vigueur		
Date de publication		