

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT  
MUNICIPALITÉ DE LAC-DES-SEIZE-ÎLES**

**Projet de règlement numéro 2025-06**

**Règlement relatif à l'entretien et à l'occupation des bâtiments**

**ATTENDU** le règlement 2019-01 sur l'entretien et l'occupation des immeubles adopté le 21<sup>e</sup> jour de février 2019 ;

**ATTENDU QUE** le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles ;

**ATTENDU QU'**il y a lieu de modifier le règlement consacré spécifiquement à l'établissement de normes minimales de salubrité et d'entretien ;

**ATTENDU QUE** ce nouveau règlement permettra d'accorder des pouvoirs accrus aux inspecteurs de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles afin d'intervenir lorsqu'un bâtiment est devenu insalubre ou dangereux ;

**ATTENDU** les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) ;

**ATTENDU** les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été donné lors de la séance du 14 avril 2025 ;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire ;

**ATTENDU QUE** le projet de règlement abrogeant le règlement 2019-01 sur l'entretien et l'occupation des immeubles soit adopté ;

**ATTENDU QU'**une assemblée publique de consultation sera tenue à une date à être fixée par le greffier-trésorier ;

**ATTENDU QUE** des copies du projet de règlement seront mises à la disposition du public

**IL EST PROPOSÉ** par le conseiller Michel Roch et à l'unanimité des membres présents ;

**QUE** le conseil municipal de Lac-des-Seize-Îles dépose le projet de règlement 2025-06 relatif à l'entretien et à l'occupation des bâtiments abrogeant le règlement n° 2019-01 sur l'entretien et l'occupation des immeubles et dépose le projet de règlement n° 2025-06 ;

ET QU'il soit statué ce qui suit, à savoir :

**Préambule**

Que le préambule fasse partie du présent règlement comme s'il était récité au long.

**CHAPITRE I DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

**ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à l'entretien et à l'occupation des bâtiments » et porte le numéro 2025-06.

**ARTICLE 2 OBJECTIF**

Le présent règlement a pour but d'établir des normes minimales de salubrité et d'entretien des bâtiments conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) sur l'ensemble du territoire de la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles.

### ARTICLE 3 CONCURRENCE AVEC D'AUTRES RÈGLEMENTS OU LOIS

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

### ARTICLE 4 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens précis qui leur est donné dans le Règlement de zonage en vigueur sur le territoire de la Municipalité, sauf si le contexte indique un sens différent.

Toutefois, aux fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article :

« Bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

« Charges vives et mortes » : Masse totale correspondant à l'addition du poids des constructions, des équipements et des personnes selon la capacité estimée d'un bâtiment ou d'une partie de celui-ci, soutenue par une structure ou un élément donné.

« Délabrement » : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour 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 » : bâtiment, ou partie de bâtiment, destiné à servir à des fins résidentielles, permanentes ou saisonnières, et ses accessoires, dont notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise.

« 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 m<sup>2</sup>, les locaux techniques.

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

« Municipalité » : Municipalité de Lac-des-Seize-Îles.

## CHAPITRE II ADMINISTRATION

### ARTICLE 5 OFFICIER RESPONSABLE

L'officier responsable de l'application du présent règlement est l'officier municipal responsable de l'urbanisme et de l'environnement.

## ARTICLE 6 POUVOIR DE L'OFFICIER RESPONSABLE

Aux fins de l'application du présent règlement, l'officier responsable a le pouvoir de :

- a) Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, dans l'exercice de ses fonctions, tant l'intérieur que l'extérieur de toute propriété immobilière et mobilière, afin de s'assurer du respect du présent règlement. À cette fin, il peut être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'avoir accès au bâtiment à des fins d'inspection et lui fournir toute assistance raisonnable dans l'exécution de ses fonctions. Elle doit aussi fournir à l'autorité compétente les renseignements et/ou documents qu'elle requiert ;

- b) Exiger de tout propriétaire, occupant ou locataire d'un bâtiment qu'il rectifie toute situation constituant une infraction au présent règlement ;
- c) Réaliser, ou faire réaliser des essais, des analyses ou des vérifications, de prendre des photographies ou de faire des relevés afin de vérifier le respect du présent règlement ;
- d) Exécuter, ou faire exécuter, aux frais du propriétaire, toute obligation contenue dans le présent règlement sur tout bâtiment ;
- e) Exiger de tout propriétaire, de tout occupant ou de tout locataire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification de la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'il fournisse une attestation de conformité de la sécurité et/ou du bon fonctionnement, attestation émise par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, de cette analyse ou de cette vérification ;
- f) Exiger la réalisation de toutes analyses visant à déterminer la qualité de l'air, le calcul du taux d'humidité ou du niveau de pollution sonore dans tout bâtiment ;
- g) Mettre en demeure le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment délabré de mener des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur un bâtiment ;
- h) Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger ;
- i) Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public ;
- j) Représenter la Municipalité de Lac-des-Seize-Îles dans le cadre de toute démarche, y compris pénale, visant à faire respecter le présent règlement, notamment par la délivrance d'un constat d'infraction et par les démarches visant à obtenir une ordonnance dans les cas prévus aux paragraphes 6 à 8.

## ARTICLE 7 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE

L'autorité compétente peut, à la suite d'une intervention exécutée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure, ou ordonner au propriétaire, locataire ou occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Elle peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

La personne à qui une telle exigence est formulée a l'obligation de s'y conformer.

**ARTICLE 8 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'il déroge aux dispositions du présent règlement.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer, ou faire effectuer, les essais, analyses, vérifications ou travaux requis dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis.

La personne à qui une telle exigence est formulée a l'obligation de s'y conformer.

**ARTICLE 9 INTERVENTION D'EXTERMINATION**

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

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible.

La personne à qui une telle exigence est formulée a l'obligation de s'y conformer.

**ARTICLE 10 SANTÉ PUBLIQUE**

Lorsque l'autorité compétente estime que la situation psychosociale d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

**CHAPITRE III SALUBRITÉ**

**ARTICLE 11 OBLIGATIONS GÉNÉRALES**

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. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

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.

La personne à qui une telle exigence est formulée a l'obligation de s'y conformer.

**ARTICLE 12 INTERDICTIONS**

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. Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibés et doivent être supprimés les éléments mentionnés ci-dessous.

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

- a) 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 ;
- b) Garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h ;
- c) 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 ;
- d) 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 ;
- e) Tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité :
  - Causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis ;
  - Contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure.
- f) Le dépôt ou l'accumulation de matière combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- g) La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un processus d'obturation ;
- h) L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- i) La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

#### **CHAPITRE IV PUNAISES DE LIT**

##### **ARTICLE 13 DIVULGATION OBLIGATOIRE**

Le propriétaire d'un logement doit, dans un délai de quatre (4) jours ouvrables, informer l'autorité compétente de la constatation de punaises de lit dans son logement. Il doit transmettre à la Municipalité une copie de l'avis de l'exterminateur.

Le propriétaire ou l'occupant, le cas échéant, doit informer le propriétaire dès que la présence de punaises de lit est constatée.

##### **ARTICLE 14 EXTERMINATION**

Lorsque des punaises de lit sont constatées dans un logement, son propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination. Celle-ci doit être réalisée dans un délai de 10 jours suivant la découverte de la présence de punaises de lit dans un logement.

##### **ARTICLE 15 TRANSMISSION DU RAPPORT D'EXTERMINATION**

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dans un délai de 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

- a) Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination ;
- b) Le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux sur les lieux ;
- c) L'adresse du logement où a eu lieu l'extermination ;

- d) Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant ;
- e) Une copie du feuillet explicatif remis aux occupants ;
- f) L'objet de l'extermination ;
- g) Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés ;
- h) La quantité de pesticide utilisée.

## **CHAPITRE V ENTRETIEN**

### **ARTICLE 16 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

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 17 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE**

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

### **ARTICLE 18 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. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit demeurer en bon état, être exempte de trous ou de fissures et ne doit pas être dépourvue de recouvrement.

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 19 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 20 ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS GALERIES ET 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 INTRUSION D'ANIMAUX

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être entretenue afin d'empêcher l'intrusion de vermine, de rongeurs, de volatiles ou d'autres animaux nuisibles.

ARTICLE 22 PLANCHERS, MURS ET PLAFONDS

Les planchers, les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d'accident.

ARTICLE 23 PORTES ET FENÊTRES

Les planchers et fenêtres brisées ou endommagées, de même que toute ouverture d'un bâtiment abandonné, doivent être placardés.

ARTICLE 24 INFILTRATION D'AIR ET ÉTANCHÉITÉ

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé. Également, l'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, ainsi que les composantes qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres et des lanterneaux doit être étanche.

**CHAPITRE VI CONSERVATION D'UN IMMEUBLE PATRIMONIAL**

ARTICLE 25 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 ;
2. Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut.

ARTICLE 26 OCCUPATION D'UN BÂTIMENT PATRIMONIAL

Afin d'éviter la détérioration prématurée des parties constituantes du bâtiment et la prolifération de moisissures, toute pièce d'un bâtiment conçu pour être chauffé dans un immeuble patrimonial doit avoir une température d'au moins 10 degrés Celsius, mesurée à un mètre du sol au centre de chaque pièce, et un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

**CHAPITRE VII OCCUPATION D'UN LOGEMENT**

ARTICLE 27 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 28 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 29 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 30 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 31 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 VIII INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ**

**ARTICLE 32 AVIS D'INFRACTION**

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, le fonctionnaire désigné peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

**ARTICLE 33 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 débiter 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 34 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 35 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.

### **CHAPITRE IX INSCRIPTION ET RETRAIT D'UN AVIS DE DÉTÉRIORATION**

#### ARTICLE 36 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 nom et adresse de son propriétaire ;
2. Le nom de la Ville/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 37 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, 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.

ARTICLE 38 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 ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

ARTICLE 39 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 40 PROTECTION D'UN IMMEUBLE SUSCEPTIBLE DE PRÉSENTER UNE VALEUR PATRIMONIALE

Lorsque le Conseil est d'avis ou appréhende qu'il existe une menace réelle 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 à 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.

## CHAPITRE X DISPOSITIONS PÉNALES

### ARTICLE 41 DÉLABREMENT D'UN BÂTIMENT

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende selon les dispositions suivantes :

	Personne	1 <sup>re</sup> infraction	Récidive
Bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial	Personne physique	Min. 1 000 \$ / Max. 25 000 \$	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$
	Personne morale	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
Bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial	Personne physique	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
	Personne morale	Min. 10 000 \$ / Max. 125 000 \$	Min. 20 000 \$ / Max. 250 000 \$

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 42 INFRACTION MULTIPLE

Lorsque l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée. L'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

### ARTICLE 43 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 44 TAXES FONCIÈRES

Toute somme due à la Municipalité à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

## CHAPITRE XI DISPOSITIONS FINALES

### ARTICLE 45 ABROGATION

Le présent règlement abroge toute réglementation municipale antérieure incompatible avec le présent règlement et plus précisément le règlement n° 2019-01 sur l'entretien et l'occupation des immeubles.

### ARTICLE 45 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

Donné à Lac-des-Seize-Îles, ce XXX 2025

---

Patrick Paradis  
Directeur général et greffier-trésorier

---

Corina Lupu  
Mairesse

Avis de motion : 14 avril 2025  
Adoption du projet de règlement : 14 avril 2025  
Consultation publique :  
Adoption :  
Certification de la MRC :  
Entrée en vigueur :  
Promulgation :

---