

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**CANTONS UNIS DE STONEHAM ET TEWKESBURY**

**MRC DE LA JACQUES-CARTIER**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 26-P-1119**

---

**RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

---

---

Sébastien Couture, maire

---

Valérie Draws, directrice des affaires  
juridiques et greffière

**AVIS DE MOTION DONNÉ LE 13 AVRIL 2026**

**PROJET DE RÈGLEMENT 26-P-1119 DÉPOSÉ ET ADOPTÉ LE 13 AVRIL 2026**

**ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION TENUE LE**

**ADOPTION DU RÈGLEMENT 26-1119 LE**

**CERTIFICAT DE CONFORMITÉ DÉLIVRÉ PAR LA MRC DE LA JACQUES-CARTIER  
LE**

**AVIS D'ENTRÉE EN VIGUEUR DONNÉ LE**

**MUNICIPALITÉ DES CANTONS UNIS DE  
STONEHAM-ET-TEWKESBURY**

**PROJET DE REGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION  
ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**NUMÉRO 26-P-1119**



**STONEHAM-ET-TEWKESBURY**

**PROVINCE DE QUÉBEC**

**CANTONS UNIS DE STONEHAM-ET-TEWKESBURY**

**MRC DE LA JACQUES-CARTIER**

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 26-P-1119**

---

**RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

---

Considérant que la municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury est régie par les dispositions du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. c-27.1);

Considérant l'entrée en vigueur du projet de loi 69 intitulé *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10) le 1<sup>er</sup> avril 2021;

Considérant les modifications apportées à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et l'obligation dorénavant imposée au Conseil d'adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments (art. 145.41);

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

Considérant que le pouvoir dévolu aux municipalités en vertu des articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) permet au Conseil municipal de régir l'occupation et l'entretien des bâtiments;

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

Considérant qu'un avis de motion a été donné à la séance du conseil tenue le 13 avril 2026;

Considérant qu'un projet de règlement a été déposé et adopté lors de la séance du conseil tenue le 13 avril 2026;

En conséquence, il est proposé par la conseillère madame Sharell Dupras et résolu (résolution numéro 178-26) :

Que le projet de règlement numéro 26-P-1119 soit et est adopté, et qu'il soit statué et décrété par ce projet de règlement comme suit :

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....</b>	<b>4</b>
1.1 TITRE DU RÈGLEMENT .....	4
1.2 BUT DU RÈGLEMENT.....	4
1.3 TERRITOIRE ET BÂTIMENTS ASSUJETTIS.....	4
1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME .....	4
1.5 VALIDITÉ.....	4
1.6 MODE D'AMENDEMENT .....	5
1.7 SYSTÈME DE MESURE.....	5
1.8 RENVOIS .....	5
1.9 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES .....	5
1.10 RESPECT DES LOIS ET DES AUTRES RÈGLEMENTS ET PRÉSÉANCE.....	5
1.11 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION .....	5
1.12 INTERPRÉTATION DU TEXTE .....	6
1.13 TERMINOLOGIE .....	6
<b>CHAPITRE 2 DISPOSITIONS RELATIVES À UN BON ÉTAT D'OCCUPATION DES BÂTIMENTS .....</b>	<b>9</b>
2.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DE LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS .....	9
2.2 EXIGENCES PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION .....	10
2.2.1 Salle de bain.....	10
2.2.2 Ventilation.....	10
2.2.3 Espace pour la préparation des repas .....	10
2.2.4 Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées.....	10
2.2.4.1 Alimentation en eau potable d'un bâtiment inoccupé.....	10
2.2.5 Système de chauffage et température minimale .....	11
2.2.6 Éclairage.....	11
2.2.7 Entretien d'un équipement.....	11
2.2.8 Mécanismes de verrouillage et résistance à l'effraction .....	11
<b>CHAPITRE 3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET AUTRES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>12</b>
3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....	12
3.2 STRUCTURE D'UN BÂTIMENT.....	12
3.3 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAUVAIS ÉTAT D'ENTRETIEN .....	12
3.4 EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR ..	13
3.4.1 Métal ou acier.....	13
3.4.2 Brique ou pierre .....	13
3.4.3 Stuc.....	13
3.4.4 Bois traité ou non traité.....	13
3.4.5 Autres.....	13
3.5 FONDATIONS .....	13
3.6 TOITURES .....	14
3.7 MURS ET LES PLAFONDS.....	14

3.8	PLANCHERS .....	14
3.9	BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS .....	15
3.10	PORTES ET LES FENÊTRES .....	15
3.11	AUTRES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PATRIMONIAL .....	15
3.11.1	Bâtiments visés .....	15
3.11.2	Obligations du propriétaire .....	16
3.11.2.1	Préservation des caractéristiques d'origine.....	16
3.11.2.2	Chauffage et humidité.....	16
3.11.2.3	Déclaration de détérioration et interventions .....	16
3.11.2.4	Bâtiment patrimonial vacant pour une période excédant 90 jours.....	16
3.11.2.5	Bâtiment patrimonial laissé à l'abandon.....	17
3.12	BÂTIMENTS ACCESSOIRES .....	17
3.13	AUTRES CONSTRUCTIONS OU CONSTITUANTES .....	18
3.13.1	Enseigne.....	18
3.13.2	Équipement .....	18
<b>CHAPITRE 4</b>	<b>DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DU RÈGLEMENT, AUX RECOURS ET SANCTIONS.....</b>	<b>19</b>
4.1	APPLICATION DU RÈGLEMENT ET FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS.....	19
4.2	INSPECTION .....	19
4.3	OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE, LOCATAIRE OU OCCUPANT .....	20
4.4	AVIS DE NON-CONFORMITÉ .....	20
4.4.1	Pouvoir d'intervention et travaux d'office.....	20
4.5	AVIS DE DÉTÉRIORATION.....	21
4.6	AVIS DE RÉGULARISATION .....	21
4.7	LISTE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION .....	21
4.8	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION .....	21
4.9	AVIS ORDONNANT L'ÉVACUATION .....	22
4.10	SANCTIONS .....	22
4.10.1	Personne physique.....	22
4.10.2	Personne morale.....	23
4.10.3	Facteurs aggravants.....	23
4.10.4	Autres dispositions.....	24
<b>CHAPITRE 5</b>	<b>DISPOSITION FINALE.....</b>	<b>25</b>
5.1	ENTRÉE EN VIGUEUR.....	25

## CHAPITRE 1

# DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

### 1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent projet de règlement porte le titre de « *Projet de règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro 26-P-1119* ».

### 1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement vise à empêcher le dépérissement des bâtiments et d'autres constructions, les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

À cet effet, le présent règlement établit les normes incitant les propriétaires à assurer un entretien adéquat de leurs bâtiments et permettant l'occupation sécuritaire de ces derniers.

Ce règlement prévoit aussi des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux de la Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury, soit tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), soit 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.

### 1.3 TERRITOIRE ET BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury. Elles s'appliquent à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment ainsi qu'aux constructions tel que défini à l'article 1.13 du présent règlement.

Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, c. S-4.2).

### 1.4 INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est en lien direct avec le règlement de construction et est interrelié avec les autres règlements adoptés par la Municipalité dans le cadre de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

### 1.5 VALIDITÉ

Le conseil 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 devrait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du règlement demeuraient en vigueur.

Le règlement reste en vigueur et est exécutoire jusqu'à ce qu'il soit modifié ou abrogé par l'autorité compétente.

## **1.6 MODE D'AMENDEMENT**

Les dispositions de ce règlement ne peuvent être modifiées ou abrogées que par un règlement adopté conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et du *Code municipal du Québec* (RLRQ, c. c-27.1).

## **1.7 SYSTÈME DE MESURE**

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

## **1.8 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 règlement.

## **1.9 INCOMPATIBILITÉ ENTRE LES DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET LES DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions contenues dans le présent règlement, la disposition spécifique ou particulière prévaut sur la disposition générale.

## **1.10 RESPECT DES LOIS ET DES AUTRES RÈGLEMENTS ET PRÉSÉANCE**

Quiconque occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou un bâtiment doit respecter toutes les autres dispositions législatives et réglementaires, de même que toute autre disposition contenue dans un autre règlement de la Municipalité et qui s'applique à l'usage des lieux ou à la construction.

En cas de disparité entre le présent règlement les autres règlements applicables, la règle la plus sévère prévaut.

## **1.11 PRINCIPES GÉNÉRAUX D'INTERPRÉTATION**

Ce règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la *Loi d'interprétation* (RLRQ, c. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière de cette Loi.

## 1.12 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

- 1° les titres en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 2° le texte proprement dit prévaut sur les titres s'il y a contradiction entre les deux;
- 3° quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances;
- 4° le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 5° le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire ;
- 6° chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue ; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non ;
- 7° l'emploi du mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale et physique.

## 1.13 TERMINOLOGIE

Les mots et expressions définis dans les différents règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité et ses amendements doivent être interprétés dans le présent règlement au sens que leur accorde lesdits règlements, à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Malgré ce qui précède, les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

**Bâtiment** : Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage et composée d'une structure supportant un toit et des murs, y compris un bâtiment accessoire. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.

**Bâtiment destiné à l'habitation** : Bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ, c. S-4.2), ou lié à un tel établissement.

**Conseil** : Le conseil municipal de la Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury.

**Construction** : Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires comprenant, de manière non limitative et pour les fins du présent règlement, les bâtiments, enseignes, clôtures, stationnements, panneaux réclames, murs de soutènement et murets décoratifs (il peut s'agir d'un ouvrage).

**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.

**Démolition** : Intervention qui entraîne la destruction ou le démantèlement de 15 % ou plus du volume de l'immeuble, sans égard aux fondations.

Est assimilé à une démolition le fait de :

- 1° déplacer un immeuble sur un autre terrain;
- 2° la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la surface de l'ensemble des murs extérieurs, incluant les ouvertures, mais pas les fondations;
- 3° la destruction ou le démantèlement de plus de 50 % de la toiture;
- 4° la destruction ou le démantèlement cumulatif de parties de bâtiment sur une période ayant pour effet de constituer l'une ou l'autre des actions visées au premier alinéa et aux paragraphes a) et b) du second alinéa.

**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 architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

**Enveloppe extérieure 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, une porte, une fenêtre, un accès au toit, unetrappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

**Immeuble patrimonial** : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P -9002), 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.

**Inventaire du patrimoine bâti de la MRC de La Jacques-Cartier** : Répertoire des immeubles ayant un intérêt patrimonial, adopté par le Conseil de la MRC.

**Logement** : Un logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (RLRQ, c. T-15.01).

**MRC** : La Municipalité régionale de comté de La Jacques-Cartier.

**Municipalité** : La Municipalité des cantons unis de Stoneham-et-Tewkesbury.

**Salubrité** : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, étant donné 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.

## **CHAPITRE 2**

# **DISPOSITIONS RELATIVES À UN BON ÉTAT D'OCCUPATION**

# **DES BÂTIMENTS**

### **2.1 PRINCIPE GÉNÉRAL DE LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS**

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte 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. Il est interdit de maintenir une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

- 1° La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes;
- 2° La présence d'animaux morts;
- 3° L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4° Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
- 5° L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6° Le dépôt ou l'accumulation, à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;
- 7° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- 8° La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;
- 9° L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;
- 10° La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

## **2.2 EXIGENCES PARTICULIÈRES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION**

Le présent article définit les exigences minimales pour des bâtiments destinés à l'habitation.

### **2.2.1 Salle de bain**

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

### **2.2.2 Ventilation**

Toute pièce fermée destinée à l'occupation humaine, y compris les salles de bain et les cuisines, doit être dotée d'un système de ventilation naturelle (fenêtre ouvrante) ou mécanique permettant un renouvellement adéquat de l'air.

### **2.2.3 Espace pour la préparation des repas**

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur du bâtiment, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

### **2.2.4 Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées**

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

#### **2.2.4.1 Alimentation en eau potable d'un bâtiment inoccupé**

Lorsqu'un bâtiment est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la Municipalité la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public qu'aqueduc.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

### **2.2.5 Système de chauffage et température minimale**

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement. Les appareils de chauffage portatifs (ex. : radiateurs électriques non fixés) ne peuvent constituer la source principale de chauffage dans un logement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15°C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

### **2.2.6 Éclairage**

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

### **2.2.7 Entretien d'un équipement**

Un système mécanique, un appareil ou un équipement telle la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

### **2.2.8 Mécanismes de verrouillage et résistance à l'effraction**

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment, d'un logement ou d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

## CHAPITRE 3

# DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET AUTRES CONSTRUCTIONS

### 3.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin afin de remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité structurale 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 et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident. Elles ne doivent pas constituer un danger pour la santé de ses occupants ou du public par des composantes inadéquates ou vétustes.

### 3.2 STRUCTURE D'UN BÂTIMENT

La structure d'un bâtiment doit être résistante et stable de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées.

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.

### 3.3 REVÊTEMENT EXTÉRIEUR EN MAUVAIS ÉTAT D'ENTRETIEN

Les revêtements extérieurs des murs doivent être entretenus de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et à ce que chaque type de revêtement d'une couleur donnée conserve une apparence uniforme. Les revêtements extérieurs de toute construction qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés être en mauvais état d'entretien :

- 1° Présence de rouille sur les revêtements en métal;
- 2° Effritement, écaillage, éclatement de la brique et de la pierre;
- 3° La dégradation des joints de mortier;
- 4° Présence des fissures et éclatement du stuc;
- 5° Écaillage de peinture;

6° Altération ou dégradation des enduits de peinture, de vernis, de teinture ou tout autre enduit.

### **3.4 EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DU REVÊTEMENT EXTÉRIEUR**

De manière non limitative, les revêtements énumérés ci-après doivent être entretenus et traités selon les exigences énumérées aux articles 3.4.1 à 3.4.5 inclusivement.

#### **3.4.1 Métal ou acier**

Tout revêtement de métal ou d'acier 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.

#### **3.4.2 Brique ou pierre**

Tout revêtement de brique ou de pierre doit être maintenu en bon état de façon à éviter l'effritement, l'écaillage, l'éclatement, ainsi que la dégradation et l'écaillage des joints de mortier.

#### **3.4.3 Stuc**

Tout revêtement enduit de stuc doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et à éviter les fissures et l'éclatement.

#### **3.4.4 Bois traité ou non traité**

Tout revêtement de bois qui a été préalablement traité en usine ou ayant reçu une couche de peinture d'apprêt ou d'enduit doit être maintenu en bon état de manière à éviter la dégradation, l'écaillage et le « saignement » du bois. Le bois de cèdre peut rester à l'état naturel.

#### **3.4.5 Autres**

Tout matériau de revêtement autre que ceux énumérés au présent article tel, de manière non-limitative, le vinyle, le verre ou tout autre matériau doit être maintenu en bon état de façon à assurer une apparence uniforme et éviter, notamment, son vacillement ou fendillement ou toutes autres dégradations.

### **3.5 FONDATIONS**

Les fondations, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

La partie des murs de fondation visible de l'extérieur, ce qui inclut notamment le revêtement, doit être maintenue en bon état et doit conserver un aspect de propreté.

### **3.6 TOITURES**

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci.

Plus particulièrement, mais de manière non-limitative, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :

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

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les gouttières et les bordures de toit.

Les dispositions de cet article s'appliquent à toutes autres toitures permanentes que la toiture de la partie principale du bâtiment, notamment les marquises, les auvents, les toitures des balcons (perrons, galeries, terrasses etc.) et les toitures des escaliers extérieurs.

### **3.7 MURS ET LES PLAFONDS**

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

### **3.8 PLANCHERS**

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

### **3.9 BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS**

Toutes parties d'un balcon, d'un perron, d'une galerie ou d'un escalier extérieur doivent être entretenues et maintenues en bon état. Elles doivent demeurer solides et bien fixées. Entre autres, la surface devrait favoriser l'égouttement de l'eau à l'opposé du bâtiment et l'ensemble structural devrait reposer sur des bases qui sont à l'abri de la pourriture et qui empêchent les mouvements dus au gel du sol.

Le métal sensible à la rouille, le bois ou tous autres matériaux pouvant se dégrader ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries. À l'exception du bois de cèdre et du mélèze qui peuvent rester à l'état naturel.

### **3.10 PORTES ET LES FENÊTRES**

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leurs cadres, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation.

Toutes barricades aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment sont interdites sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service d'urbanisme de la Ville.

### **3.11 AUTRES DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À UN BÂTIMENT PATRIMONIAL**

#### **3.11.1 Bâtiments visés**

Sont visés les bâtiments suivants :

- 1° Les bâtiments classés ou cités en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ;
- 2° Les bâtiments situés dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité;
- 3° Les bâtiments figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti adopté par la Municipalité ou la MRC;
- 4° Tout autre bâtiment identifié par résolution du Conseil comme présentant une valeur patrimoniale locale.

### **3.11.2 Obligations du propriétaire**

#### **3.11.2.1 Préservation des caractéristiques d'origine**

Le propriétaire d'un bâtiment patrimonial est tenu de maintenir celui-ci en bon état et d'en préserver les éléments caractéristiques d'origine, visibles ou non, en les protégeant contre l'usure, la détérioration, le vandalisme ou l'abandon afin de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment

Les éléments architecturaux distinctifs tels que les lucarnes, galeries, escaliers extérieurs, ornements, corniches, cheminées ou revêtements d'origine doivent être conservés, entretenus ou restaurés, à moins d'un avis professionnel démontrant leur remplacement inévitable.

Il est interdit de recouvrir ou de masquer les matériaux d'origine visibles par des matériaux non compatibles ou susceptibles d'altérer les caractéristiques architecturales (ex. : vinyle, aluminium, panneaux synthétiques).

#### **3.11.2.2 Chauffage et humidité**

Le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

#### **3.11.2.3 Déclaration de détérioration et interventions**

Le propriétaire d'un bâtiment patrimonial doit aviser la Municipalité dans les 30 jours de toute dégradation importante :

- 1° Perte de matériaux d'origine (chute de brique, bris de corniche);
- 2° Infiltrations majeures ou effondrements partiels;
- 3° Détérioration mettant en péril l'intégrité de l'immeuble.

La Municipalité peut exiger des travaux de stabilisation ou de réparation immédiats. Faute de quoi, les mesures de travaux d'office prévues à l'article 4.4.1 du présent règlement s'appliquent.

#### **3.11.2.4 Bâtiment patrimonial vacant pour une période excédant 90 jours**

Toute personne désirant cesser l'occupation d'un bâtiment patrimonial pour une période excédant 90 jours doit aviser la Municipalité au moins 30 jours avant la date prévue de vacance. Cet avis doit inclure :

- 1° La durée anticipée de la vacance;
- 2° Les mesures envisagées pour assurer l'entretien minimal du bâtiment pendant cette période.

La Municipalité peut exiger, avant ou pendant la vacance, la mise en place de mesures temporaires de protection ou de surveillance visant à éviter la détérioration de l'immeuble.

### **3.11.2.5 Bâtiment patrimonial laissé à l'abandon**

Il est interdit de laisser un bâtiment patrimonial qu'il soit de nature principale ou accessoire à l'abandon ou de le laisser se détériorer de façon à compromettre sa préservation ou à justifier sa démolition.

## **3.12 BÂTIMENTS ACCESSOIRES**

Tout bâtiment accessoire doit être maintenu en bon état, sécurisé et exempt de détérioration excessive.

Plus particulièrement, mais de manière non-limitative, tout propriétaire doit respecter les exigences suivantes :

- 1° Le bâtiment doit être solidement ancré au sol et ne présenter aucun affaissement, déplacement, déformation, bris structural ou instabilité compromettant sa sécurité;
- 2° Les murs, la toiture, les ouvertures, les fondations (le cas échéant) et toutes les composantes extérieures doivent être :
  - a) Étanches aux intempéries;
  - b) Exemptes de trous, fissures majeures, matériaux dégradés ou détachés;
  - c) Protégées contre l'infiltration d'eau, la présence de vermine ou d'animaux nuisibles;
- 3° Le revêtement extérieur doit être conservé en bon état, sans éclats, délamination, rouille apparente ou peinture écaillée. Les matériaux doivent être réparés ou remplacés au besoin;
- 4° Toute toiture doit être complète, étanche et exempte de déformation, affaissement, bardeaux manquants ou membrane détériorée. L'eau de pluie doit pouvoir s'évacuer adéquatement, sans infiltration dans la structure;
- 5° Les bâtiments accessoires doivent être fermés lorsqu'ils ne sont pas en usage régulier, de manière à prévenir l'intrusion ou le vandalisme;
- 6° Les bâtiments accessoires situés dans une cour visible de la voie publique doivent être exempts de tout aspect délabré compromettant l'intégration visuelle ou représentant un risque pour la sécurité.

### **3.13 AUTRES CONSTRUCTIONS OU CONSTITUANTES**

Toutes les parties constituantes d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

#### **3.13.1 Enseigne**

Pour les enseignes, l'aire et la structure ne doivent pas être dépourvues complètement ou partiellement de leur revêtement d'origine et doivent demeurer d'apparence uniforme.

Toute enseigne doit être entretenue régulièrement de manière à éviter la présence de bris, de rouille, d'écaillage des diverses composantes, l'altération, l'affaissement, l'inclinaison, la dégradation ou une dégradation de toute composante ou encore, à éviter l'absence partielle ou totale d'information.

L'enseigne ne doit présenter aucun danger pour la sécurité publique.

#### **3.13.2 Équipement**

Un système mécanique, un appareil ou un équipement tels la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

## **CHAPITRE 4**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À L'APPLICATION DU RÈGLEMENT, AUX RECOURS ET SANCTIONS**

#### **4.1 APPLICATION DU RÈGLEMENT ET FONCTIONNAIRES DÉSIGNÉS**

En plus de ceux prévus au présent chapitre, les fonctionnaires désignés ont également les pouvoirs énumérés au *Règlement relatif à l'application des règlements d'urbanisme en vigueur*.

Les fonctionnaires désignés pour l'application du présent règlement sont les suivants :

- 1° Le directeur du Service de l'urbanisme et de l'environnement;
- 2° L'inspecteur municipal ou l'inspecteur en urbanisme et environnement;
- 3° Le conseiller en urbanisme;
- 4° Le conseiller en environnement;
- 5° Le directeur du Service de la sécurité incendie et ses cadres intermédiaires;
- 6° Le directeur général.

#### **4.2 INSPECTION**

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, entre 7 heures et 19 heures, visiter toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1° Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3° Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4° Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;

- 6° Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre d'empêcher l'accès au bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité;
- 7° Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de leur éradication dans le bâtiment;
- 8° Exiger la réalisation d'un inventaire architectural, la conservation d'éléments significatifs ou la documentation historique d'un bâtiment patrimonial;
- 9° Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

### **4.3 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE, LOCATAIRE OU OCCUPANT**

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

### **4.4 AVIS DE NON-CONFORMITÉ**

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas d'insalubrité, de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de nettoyage, de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement, ainsi que le délai pour les effectuer. Il peut accorder tout délai additionnel.

#### **4.4.1 Pouvoir d'intervention et travaux d'office**

Le fonctionnaire désigné peut, en application du présent règlement, intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaire au nom de la Municipalité pour une contravention au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, 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 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 du Québec* (RLRQ, c. CCQ-1991). Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

#### **4.5 AVIS DE DÉTÉRIORATION**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 4.4 du 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 le nom et l'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 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).

#### **4.6 AVIS DE RÉGULARISATION**

Lorsque le fonctionnaire désigné 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.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier 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.

#### **4.7 LISTE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION**

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier qu'elle publie 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.

#### **4.8 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 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, 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), depuis plus d'un an;
- 2° Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- 3° Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. 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 du Québec* (RLRQ, c. C-27.1).

#### **4.9 AVIS ORDONNANT L'ÉVACUATION**

Le fonctionnaire désigné peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par le fonctionnaire désigné ou ses adjoints et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

#### **4.10 SANCTIONS**

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes énumérées ci-après.

##### **4.10.1 Personne physique**

Toute personne physique qui contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible :

- 1° D'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
- 2° D'une amende d'au moins 1000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
- 3° D'une amende d'au moins 750 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction sur un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 4° D'une amende d'au moins 1500 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive sur un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

#### 4.10.2 Personne morale

Toute personne morale qui contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement est passible :

- 1° D'une amende d'au moins 1500 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
- 2° D'une amende d'au moins 3000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
- 3° D'une amende d'au moins 2000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction sur un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 4° D'une amende d'au moins 4000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive sur un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

#### 4.10.3 Facteurs aggravants

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 au sens du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1);
- 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.

#### **4.10.4 Autres dispositions**

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 l'article 4.5, préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

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

Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes du présent règlement, il peut, en sus de l'amende prévue à l'article 4.10, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Municipalité aux frais du contrevenant.

## CHAPITRE 5

### DISPOSITION FINALE

#### 5.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ À STONEHAM-ET-TEWKESBURY, CE \_\_\_<sup>e</sup> JOUR DU MOIS DE \_\_\_\_\_  
2026.

---

Sébastien Couture, maire

---

Valérie Draws, directrice des affaires  
juridiques et greffière