

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINTE-AGATHE-DES-MONTS

RÈGLEMENT NUMÉRO 2025-U62 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal détient, conformément aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, le pouvoir de prévoir des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QU'à cette fin, un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments doit être adopté;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné lors de la séance du conseil tenue le 26 août 2025;

LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE

Le présent règlement s'intitule *Règlement numéro 2025-U62 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*.

ARTICLE 2 TERRITOIRE ET PERSONNE ASSUJETTIS

Le présent règlement, dont les dispositions s'appliquent à toute personne, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Sainte-Agathe-des-Monts.

ARTICLE 3 OBTENTION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Le présent règlement n'exempte pas le propriétaire ou la personne qui exécute les travaux d'obtenir un permis ou un certificat requis en vertu de la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 4 RESPECT DES RÈGLEMENTS

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

ARTICLE 5 OBJET

Le présent règlement prévoit des normes qui visent à empêcher le déperissement d'un bâtiment, à le protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de sa structure. Les normes visent également à assurer des conditions minimales d'occupation d'un bâtiment et à prévenir les situations d'insalubrité.

ARTICLE 6 ADOPTION PAR PARTIE

Le présent règlement est adopté chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

SECTION B – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 7 RÈGLES D'INTERPRÉTATION

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement en cas de contradiction entre deux dispositions et plus :

1. La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
2. La disposition la plus restrictive prévaut;
3. En cas de contradiction entre un tableau, un croquis ou un titre et le texte, le texte prévaut;
4. En cas de contradiction entre un titre et le texte, le texte prévaut.

ARTICLE 8 MODE DE NUMÉROTATION

Le texte reproduit ci-après représente le mode de numérotation du présent règlement :

Chapitre I - Chapitre

Section A – Section

1. Article
Alinéa

1. Paragraphe
Sous-paragraphe

ARTICLE 9 DÉFINITION

À moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au *Règlement de zonage* et ses amendements, en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas défini, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Aux fins du présent règlement, on entend par :

Composante architecturale extérieure :

comprend notamment le revêtement mural, les ouvrages de maçonnerie, les boiseries, les solins, les moulures, les portes extérieures, les fenêtres, les contrefenêtres, les contreportes, les moustiquaires, les volets, les auvents, les composantes de la toiture telles que le revêtement de la toiture, les systèmes d'évacuation des eaux pluviales du toit, les solins, les puits de lumière, les lanterneaux, les noues, les lucarnes, les parapets, les ornements, l'extérieur des cheminées, les événements de plomberie et autres pénétrations de toit, les avant-toits, les soffites et les bordures d'avant-toit, les composantes donnant accès au bâtiment telles que les entrées de garage ou de stationnement, les terrasses, les allées et les trottoirs menant aux entrées, les balcons, les galeries, les escaliers, les corridors, les porches, les balustrades, les garde-corps, les mains courantes et les rampes ainsi que les composantes situées au pourtour d'un bâtiment telles que les gouttières et les descentes pluviales.

Composante architecturale intérieure :

comprend notamment les combles, les murs, les plafonds, les boiseries, les planchers, les composantes d'accès entre les étages tels que les marches, les escaliers, les paliers, les balustrades, les garde-corps, les mains courantes et les rampes, les composantes

s'ouvrant vers l'extérieur ou les composantes d'accès entre les pièces telles que les portes, les fenêtres et leurs boiseries, quincaillerie et vitrage ainsi que le mobilier fixe dont les armoires et les comptoirs installés dans la cuisine.

Composante structurale : comprend notamment la charpente et les fondations, les murs porteurs, les colonnes, les poutres et les solives du plancher, les dalles structurales en béton et les fermes de toit.

Détérioré : une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée, conçue ou utilisée.

Immeuble patrimonial : signifie 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 adopté par la MRC des Laurentides en vertu de l'article 120 de cette loi.

Salubrité : signifie un caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, 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.

Vétusté ou délabrement : signifie un état de détérioration produit par le temps, l'usure normale, l'absence d'entretien adéquat ou un sinistre et en condition insatisfaisante ou inadéquate de sorte qu'il ne puisse plus servir pour l'usage auquel il est destiné ou conçu.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION A – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné.

Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au *Règlement sur l'application et l'administration des règlements d'urbanisme* et ses amendements, en vigueur, en plus de ceux énoncés au présent règlement.

ARTICLE 11 ESSAI, ANALYSE ET VÉRIFICATION

Le fonctionnaire désigné peut faire ou exiger que soient effectués des essais, des analyses ou des vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou encore, faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier de la conformité du bâtiment avec le 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 12 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE ET EXPERTISE

Le fonctionnaire désigné peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire,

locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer par un expert, 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.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 13 INTERVENTION D'EXTERMINATION

Le fonctionnaire désigné 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 doit s'y conformer.

ARTICLE 14 SANTÉ PUBLIQUE

Si le fonctionnaire désigné estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive 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, il peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

ARTICLE 15 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

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, le fonctionnaire désigné peut 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.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

SECTION B – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 16 CHAMP D'APPLICATION

La présente section s'applique à l'égard des dispositions relatives à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment énoncées au chapitre III du présent règlement. Elles s'ajoutent aux dispositions générales énoncées à la section A du présent chapitre.

ARTICLE 17 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut transmettre un avis écrit de non-conformité au propriétaire d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement. L'avis doit indiquer les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes du présent règlement et le délai pour les effectuer.

Le fonctionnaire désigné peut accorder ou refuser un délai additionnel en considérant l'ampleur des travaux à effectuer, l'urgence d'effectuer ces travaux ainsi que l'impact sur la santé, la sécurité ou le bien-être général des occupants du bâtiment.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans le délai accordé par le fonctionnaire désigné dans l'avis de non-conformité.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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

ARTICLE 18 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Dans le cas où le propriétaire ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 17 du présent règlement, le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et l'adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la Ville 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).

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de l'avis de détérioration 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 19 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration visé à l'article 18 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 Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de l'avis 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 20 LISTE DES AVIS DE DÉTÉRIORATION

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Elle publie cette liste sur son site internet. Cette liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des informations inscrites à l'avis de détérioration.

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

ARTICLE 21 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

La Ville 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 au moins 1 an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé, la sécurité ou le bien-être général 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).

CHAPITRE III – DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

SECTION A – CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 22 INTERVENTION ASSUJETTIE

Le présent chapitre s'applique à :

1. À un immeuble patrimonial;
2. À tout ou partie de bâtiment principal.
3. À tout ou partie de bâtiment accessoire.

SECTION B – OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 23 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

Aux fins de répondre aux exigences de la présente section, le propriétaire d'un bâtiment doit :

1. Incorporer les systèmes, les installations et les équipements requis pour l'occupation du bâtiment;
2. Maintenir les systèmes, les installations et les équipements requis par le présent règlement en bon état de fonctionnement;
3. Exécuter ou faire exécuter les travaux d'entretien et de réparation dans les meilleurs délais.

ARTICLE 24 INSTALLATIONS ET SYSTÈMES

Le bâtiment doit être muni des installations de plomberie, des installations électriques et des systèmes de chauffage ainsi que les dispositifs de climatisation ou de ventilation nécessaires pour permettre l'usage auquel il est destiné, conçu ou utilisé.

Ces installations et systèmes doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

ARTICLE 25 INSTALLATIONS DE CHAUFFAGE

Un bâtiment ou une partie de bâtiment doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant :

1. Pour un logement, de maintenir une température minimale de 20°C dans les espaces habitables;
2. Pour un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'inclut pas de logement, de maintenir une température minimale de 10°C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure (toiture et murs extérieurs) et de la fondation doit être suffisante pour que le bâtiment puisse maintenir la température minimale exigée par le présent article.

Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment ou une partie de bâtiment qui doit être réfrigéré ou maintenu à une basse température par la nature des activités qui s'y exercent ou à un bâtiment accessoire qui ne requiert pas d'installations de chauffage par la nature des activités qui s'y exercent. Cet état ne doit cependant pas avoir pour effet d'entraîner une situation de détérioration, de vétusté ou de délabrement du bâtiment.

ARTICLE 26 TEMPÉRATURE MINIMALE

La température de l'intérieur d'un bâtiment, qu'il soit occupé ou vacant, y compris le vide sanitaire, doit être maintenue à un minimum de 10°C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure (toiture et murs extérieurs) et de la fondation doit être suffisante pour que le bâtiment puisse maintenir la température minimale exigée par le présent article.

Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment ou une partie de bâtiment qui doit être réfrigéré ou maintenu à une basse température de par la nature des activités qui s'y exercent ou à un bâtiment accessoire qui ne requiert pas d'installations de chauffage de par la nature des activités qui s'y exercent. Cet état ne doit cependant pas avoir pour effet d'entraîner une situation de détérioration, de vétusté ou de délabrement du bâtiment.

ARTICLE 27 INSTALLATION D'ÉCLAIRAGE

Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui accueille des personnes doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement.

Dans un logement, l'installation électrique doit permettre d'assurer l'éclairage de toutes les pièces intérieures, les espaces communs intérieurs, les escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

ARTICLE 28 INSTALLATION DE VENTILATION D'UNE SALLE DE BAIN OU D'UNE SALLE DE TOILETTE

Une salle de bain, une salle de toilette ou toute pièce où est située une baignoire ou une douche doit être munie d'une installation de ventilation naturelle ou mécanique expulsant l'air à l'extérieur. Cette installation doit être en bon état de fonctionnement et assurer un changement d'air régulier.

ARTICLE 29 ÉQUIPEMENTS D'UN LOGEMENT

Un logement doit être minimalement pourvu des équipements suivants :

1. Un évier de cuisine;
2. Une toilette (cabinet d'aisances);
3. Un lavabo, sauf dans le cas d'un studio;
4. Une baignoire ou une douche;
5. Une alimentation électrique de 220 volts;
6. Une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur au-dessus d'une cuisinière ou, en l'absence, une installation qui recycle l'air afin de favoriser l'élimination des odeurs.

Les équipements visés aux paragraphes 1 à 4 du premier alinéa doivent être raccordés directement au système de plomberie.

ARTICLE 30 ALIMENTATION ET TEMPÉRATURE DE L'EAU D'UN LOGEMENT

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 43°C.

SECTION C – ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 31 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

Aux fins de répondre aux exigences de la présente section, le propriétaire d'un bâtiment doit :

1. Maintenir dans un bon état les composantes structurales, les composantes architecturales extérieures et les composantes architecturales intérieures du bâtiment;
2. Procéder à un entretien normal et un nettoyage régulier des composantes structurales, des composantes architecturales extérieures et des composantes architecturales intérieures du bâtiment;

3. Exécuter ou faire exécuter les travaux d'entretien et de réparation dans les meilleurs délais.

ARTICLE 32 COMPOSANTES STRUCTURALES ET ARCHITECTURALES

Les composantes structurales, les composantes architecturales extérieures et les composantes architecturales intérieures doivent permettre de remplir les fonctions pour lesquelles elles sont destinées, conçues ou utilisées.

De manière non limitative, les composantes structurales et architecturales d'un bâtiment doivent être maintenues et entretenues :

1. De manière qu'elles empêchent une situation de détérioration, de vétusté ou de délabrement;
2. De manière qu'elles ne paraissent pas détériorées, vétustes ou délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon;
3. De manière qu'elles conservent un aspect de propreté et d'uniformité;
4. De manière qu'elles conservent leur stabilité, leur résistance ou leur solidité pour, notamment, 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 d'autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises;
5. De manière qu'elles ne soient pas endommagées, défectueuses, fissurées, trouées, manquantes, affaissées, tordues, inclinées ou dans tout état qui n'est pas un état normal de la composante;
6. De manière qu'elles empêchent la corrosion, la rouille, l'effritement ou l'écaillement;
7. De manière qu'elles empêchent l'infiltration d'eau, d'air, de gaz ou de neige;
8. De manière qu'elles empêchent l'intrusion de vermines, de rongeurs ou autres animaux;
9. De manière qu'elles empêchent la moisissure et la pourriture;
10. De manière qu'elles ne constituent pas un danger pour la santé et la sécurité des occupants ou du public.

ARTICLE 33 PLANCHERS ET MURS D'UNE SALLE DE BAIN, D'UNE SALLE DE TOILETTE OU D'UNE BUANDERIE

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'une buanderie ainsi que les murs autour d'une douche et 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 34 ACCÈS AUX PORTES D'ENTRÉE ET AUX SORTIES DE SECOURS

L'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours d'un bâtiment doit être libre de tous encombrements pour assurer une circulation des occupants et des services de sécurité publique.

ARTICLE 35 CHUTE À MATIÈRES RECYCLABLES OU RÉSIDUELLES

Une chute à matières recyclables ou résiduelles située à l'intérieur d'un bâtiment doit être maintenue propre, régulièrement nettoyée et exempte d'odeurs.

ARTICLE 36 VIDE SANITAIRE

Le sol d'un vide sanitaire doit être sec. Si, par la nature des sols ou une autre condition particulière, le sol du vide sanitaire ne peut être maintenu sec, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires pour que l'humidité n'atteigne pas la structure du bâtiment ni le premier plancher.

ARTICLE 37 EAUX DE PLUIE OU DE FONTE DES NEIGES

Les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui sont susceptibles de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique doivent être captées par des gouttières. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées, maintenues en bon état et régulièrement nettoyées pour maintenir leur efficacité.

ARTICLE 38 BÂTIMENT INOCCUPÉ, INACHEVÉ OU INCENDIÉ

Des exigences additionnelles relatives aux bâtiments inoccupés, inachevés ou incendiés sont prescrites au *Règlement de construction* et ses amendements, en vigueur.

ARTICLE 39 TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION

Des travaux d'entretien normal et de nettoyage régulier des composantes structurales, des composantes architecturales extérieures et des composantes architecturales intérieures du bâtiment doivent être effectués afin de conserver un aspect de propreté et d'uniformité du bâtiment.

Des travaux de réparation des composantes structurales, des composantes architecturales extérieures et des composantes architecturales intérieures doivent être entrepris dans les meilleurs délais afin de se conformer aux exigences de la présente section.

Dans le cas d'une infiltration d'eau, de pourriture ou de moisissure, causée de manière non limitative, par un incendie, par une inondation ou par un refoulement, toutes composantes structurales ou architecturales affectées doivent être nettoyées, asséchées complètement ou remplacées 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.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

SECTION A – CHAMP D'APPLICATION

ARTICLE 40 Intervention assujettie

Le présent chapitre s'applique à :

1. À un immeuble patrimonial;
2. À tout ou partie de bâtiment principal;
3. À tout ou partie de bâtiment accessoire.

SECTION B – SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 41 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE

Aux fins de répondre aux exigences de la présente section, le propriétaire d'un bâtiment doit :

1. Maintenir dans un bon état de salubrité un bâtiment ou toute partie de bâtiment;
2. Procéder à un entretien normal et un nettoyage régulier du bâtiment ou toute partie du bâtiment;
3. Exécuter ou faire exécuter les travaux d'entretien et de réparation dans les meilleurs délais.

ARTICLE 42 MAINTIEN EN BON ÉTAT DE SALUBRITÉ

Un bâtiment ou une partie de bâtiment doit être maintenu en bon état de salubrité et remplir les fonctions pour lequel il est destiné, conçu ou utilisé.

De manière non limitative, constitue une cause d'insalubrité et est prohibé :

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. La présence, 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 de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie;

7. 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 dispositif d'obturation;
8. La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
9. 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;
10. L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté;
11. La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

La ou les causes d'insalubrité doivent être supprimées et, le cas échéant, les travaux d'entretien et de réparation requis pour retrouver un état de salubrité doivent être effectués.

ARTICLE 43 PUNAISES DE LIT

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

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

SECTION A – CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS

ARTICLE 44 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du chapitre III commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 4 000 \$ et le montant maximal est de 250 000 \$.

En cas de récidive, les montants minimums sont doublés.

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

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Les frais encourus s'ajoutent au montant de l'amende.

Malgré le premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut exiger une peine plus forte que la peine minimale, notamment lorsque l'un ou l'autre des facteurs aggravants suivants sont rencontrés :

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 17 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.

**Livre des règlements
Ville de Sainte-Agathe-des-Monts**

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

ARTICLE 45 CONTRAVENTIONS ET PÉNALITÉS APPLICABLES À LA SALUBRITÉ D'UN BÂTIMENT

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du chapitre IV commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 500 \$ et d'au plus de 1 000 \$ pour une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 1 000 \$ et le montant maximal est de 2 000 \$.

En cas de récidive, elle est passible d'une amende d'un montant minimal de 1 000 \$ à 2 000 \$ pour une personne physique et de 2 000 \$ à 4 000 \$ pour une personne morale.

Si l'infraction revêt un caractère continu, elle constitue jour par jour une offense séparée et le contrevenant est passible de l'amende ci-dessus édictée pour chaque jour durant lequel l'infraction se continuera.

Les frais encourus s'ajoutent au montant de l'amende.

SECTION B – ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 46 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Frédéric Broué
Président de séance

Stéphanie Allard
Greffière

Avis de motion :	2025-08-26
Adoption du projet :	2025-08-26
Avis pour l'assemblée publique de consultation :	
Assemblée publique de consultation	
Adoption du règlement :	
Approbation de la MRC:	
Entrée en vigueur :	
Publication :	

Conformément à l'article 53 de la *Loi sur les cités et villes*, présentation du règlement adopté faite par la greffière au maire aux fins d'approbation.

J'approuve ce règlement, ce _____

Frédéric Broué, maire