

Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de la Municipalité de Saint-Ludger-de-Milot

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Ludger-de-Milot est régie par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1 ;

ATTENDU QUE la Municipalité désire régir les bâtiments situés sur son territoire afin d'empêcher leur déperissement et d'assurer la salubrité, la sécurité et la qualité de son milieu bâti, notamment en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leurs immeubles ;

ATTENDU QUE les articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, permet au conseil municipal d'adopter un règlement pour régir l'occupation et l'entretien des bâtiments situés sur son territoire ;

ATTENDU QUE la Municipalité dispose également des pouvoirs de gestion de l'insalubrité en vertu des dispositions des articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales*, RLRQ, c. C-47.1 ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été adopté à cet effet le 6 juillet 2026 ;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été déposé conformément à la loi ;

Pour ces motifs, il est proposé par le conseiller Martin Pelletier, et résolu à l'unanimité des membres du conseil présent

« D'adopter le présent projet de règlement portant le numéro 01C-2026 lequel décrète et statue ce qui suit :

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit.

2. TITRE

Le présent règlement porte le titre de « Règlement sur l'occupation et l'entretien des Bâtiments de la Municipalité de Saint-Ludger-de-Milot ».

3. OBJET

Le présent règlement vise à :

1. Contrôler les situations de vétusté et de délabrement des Bâtiments situés sur le territoire de la Municipalité ;
2. Assurer la sécurité et la salubrité des occupants des Bâtiments et du voisinage ;
3. Maintenir un cadre bâti harmonieux et sécuritaire ;
4. Prévenir la dégradation et l'insalubrité.

4. DÉFINITIONS

Bâtiment	Construction principale ou accessoire, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.
Bâtiment en bon état	Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un Bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un Bâtiment salubre et habitable.
Bâtiment patrimonial	Bâtiment cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (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.
Bâtiment vacant	Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le Propriétaire, l'occupant ou le Locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout Bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
Conseil	Le conseil municipal de la Municipalité.
Fonctionnaire désigné	Toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
Insalubrité	Le caractère d'un Bâtiment ou d'une partie de Bâtiment qui est, du fait de la qualité de son état général, de son environnement et de son entretien, nuisible à la santé et à la salubrité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état général dans lequel il se trouve. Sont des exemples d'éléments attestant de l'Insalubrité d'un Bâtiment :

- Encombrement ;
- Accumulation de déchets ou d'autres matériaux ailleurs que dans une poubelle ou dans un endroit approprié ;
- Matières gâtées ;
- Odeurs nauséabondes ;
- Urine / Excrément ;
- Vermine / Insectes nuisibles ;
- Humidité / Moisissure ;

Logement	Logement au sens de la <i>Loi sur le tribunal administratif du logement</i> (c. T-15.01).
Municipalité	La Municipalité de Saint-Ludger-de-Milot.
Propriétaire	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, Propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.
Salubrité	Le caractère d'un Bâtiment ou d'une partie de Bâtiment qui et, 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.

Également, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au Règlement de zonage de la Municipalité.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans le présent règlement ou au règlement de zonage de la Municipalité, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

5. CHAMP D'APPLICATION

Le règlement s'applique à tout Bâtiment, quel qu'en soit son usage, situé sur le territoire de la Municipalité et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales.

SECTION II – DISPOSITIONS GÉNÉRALES D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE DES BÂTIMENTS

6. OCCUPATION SÉCURITAIRE

Aucun Bâtiment ne peut être occupé si :

- La structure compromet la sécurité des occupants ;
- Les installations électriques, de chauffage ou de plomberie présentent un danger ;
- Les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées sont défectueux ou inexistantes.

7. OCCUPATION ET ENTRETIEN GÉNÉRAL

Tout Bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le Propriétaire, le Locataire et tout occupant d'un Bâtiment doit le maintenir ainsi que l'ensemble de ses parties constituantes, en tout temps en bon état, notamment, de Salubrité et de sécurité. Il doit faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis, afin de conserver tout Bâtiment en bon état.

Plus particulièrement, mais sans s'y limiter, un Bâtiment sera considéré non conforme et entraînera l'obligation du Propriétaire, du Locataire ou de l'occupant d'y remédier, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou d'apparence d'abandon d'un Bâtiment, y incluant le balcon, le perron, la galerie, l'escalier intérieur ou extérieur ;
2. Les escaliers qui ont des pièces manquantes, pourries ou fait d'un matériau inapproprié et essentiel à leur composition et leur stabilité ;
3. Un Bâtiment dont les murs extérieurs et la toiture ne sont pas munis d'un revêtement extérieur ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion ;
4. L'accumulation d'humidité dans un Bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du Bâtiment ;
5. Les toitures, les portes et les fenêtres doivent être étanches et entretenues de manière à ne pas permettre d'infiltration ;
6. Les portes d'entrée d'un Bâtiment doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions ;
7. Une absence de moyen adéquat de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un système de traitement des eaux usées fonctionnel et conforme à la législation et à la réglementation en vigueur ;
8. Une isolation insuffisante de l'enveloppe extérieure telle la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, de telle sorte que le Bâtiment ne puisse être chauffé adéquatement ;
9. La présence sur toute partie du Bâtiment d'animaux en mauvaise santé ou morts ;

10. La présence sur toute partie du Bâtiment de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou fétide ou des vapeurs toxiques, perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du Bâtiment ;
11. Le dépôt sur toute partie du Bâtiment d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les endroits, les contenants ou conteneurs prévus à cette fin ;
12. Une infestation sur toute partie du Bâtiment de parasites, de moisissures ou de champignons, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
13. Un état des fondations et/ou de la structure du Bâtiment laissant croire à une problématique de stabilité structurelle.

8. SOLIDITÉ DES PARTIES CONSTITUANTES

Toutes les parties constituant d'un Bâtiment doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

9. ENVELOPPE EXTÉRIEURE

L'enveloppe extérieure d'un Bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation doit être étanche, résistants, et de manière à assurer la solidité et l'intégrité du Bâtiment.

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

Les surfaces et composantes extérieures d'un Bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du Bâtiment et des murs.

Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement.

Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

10. INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

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

11. MURS ET PLAFONDS

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

Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

12. PLANCHERS

Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

13. VIDE SANITAIRE

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

14. PLANCHERS DE SALLE DE BAIN

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenu en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

15. PORTES ET FENÊTRES

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un Bâtiment, incluant leur cadre, 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 être fonctionnelles.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autres traitées ou entretenues de manière à conserver leur apparence d'origine et, ainsi prévenir leur dégradation.

16. BALCON, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTS

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toute construction en saillie sur un Bâtiment doivent :

1. Être maintenues en bon état, entretenues, réparées ou remplacées de façon à en empêcher la dégradation ;
2. Être libres de tous encombrements limitant l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours ;
3. Favoriser l'écoulement de l'eau à l'opposé du Bâtiment ;

4. Reposer sur une structure à l'abri de la pourriture et qui empêche les mouvements dus au gel du sol, soit attaché à une structure du Bâtiment ou appuyé sur des fondations à l'abri du gel ;
5. Être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger à nuire à son utilisation ;
6. Avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

17. 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.

18. ÉTAT DE DANGEROUSITÉ D'UN BÂTIMENT

En sus de ce qui est prévu au Règlement de zonage de la Municipalité, lorsqu'un Bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux qui y ont été réalisés, d'un feu ou autre sinistre, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause que ce soit, le Propriétaire, le Locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition du Bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

19. BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Dans le cas d'un Bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du Bâtiment.

SECTION III – DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

20. EAU, PLOMBERIE, CHAUFFAGE ET ÉCLAIRAGE

Un Logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

21. INSTALLATIONS SANITAIRES DE BASE

Un Logement doit être pourvu d'au moins :

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

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

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude ; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 C°.

22. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Un Logement doit être isolé et muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 C°.

La température à l'intérieur d'un Logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

À l'exception des résidences saisonnières, un Logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 10 C°.

23. VENTILATION MÉCANIQUE D'UNE SALLE DE BAIN OU DE TOILETTE

Dans un Bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

24. VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATURELLE DANS UNE CHAMBRE

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

25. 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, 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.

26. EAU POTABLE ET 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.

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

SECTION IV – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

27. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées au Fonctionnaire désigné qui, en sus des autres pouvoirs qui peuvent lui être dévolus par la loi, dispose des pouvoirs et devoirs ci-après mentionnés.

28. RESPECT DES RÈGLEMENTS

La délivrance d'un permis ou d'un certificat, l'approbation des plans et devis ainsi que les inspections effectuées par le Fonctionnaire désigné ne libèrent aucunement le Propriétaire ou le requérant de l'obligation d'exécuter ou de faire exécuter les travaux conformément aux exigences du présent règlement ou de tout autre règlement applicable.

29. ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

Lorsque le Fonctionnaire désigné a raison de croire qu'un Bâtiment, en tout ou en partie, n'a pas de résistance suffisante et/ou que son intégrité structurale est affectée de façon à représenter un danger à la santé et à la sécurité de ses occupants et du public en général, ledit Fonctionnaire désigné peut exiger du Propriétaire qu'il fasse expertiser son Bâtiment par un professionnel qualifié en la matière, afin d'attester de la stabilité de la structure du Bâtiment.

L'opinion du professionnel susmentionné devra faire l'objet d'un rapport écrit et produit au Fonctionnaire désigné, le tout, aux entiers frais du Propriétaire.

À défaut par le Propriétaire de s'exécuter dans le délai imposé par le Fonctionnaire désigné, ce dernier pourra lui-même donner le mandat à tout expert de son choix, de façon à pouvoir attester de la stabilité ou de la structure dudit Bâtiment, le tout, aux entiers frais du Propriétaire.

30. ANALYSES ET TESTS

En sus de ce qui précède, le Fonctionnaire désigné peut, en application du règlement :

1. 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 ;

2. Exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un Propriétaire, Locataire ou occupant d'un Bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, à la charge de celui-ci;
3. 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.

31. DROIT DE VISITE

Le Fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions, procéder à toute inspection à toute heure raisonnable, entre sept (7) et dix-neuf (19) heures, visiter et observer un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur de toute maison, Bâtiment, Logement ou édifice quelconques, afin de vérifier et constater si les dispositions du présent règlement y sont exécutées et respectées, pour y vérifier tout renseignement ou pour constater tout fait nécessaire à l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés pour l'exécution du présent règlement.

Lors d'une visite d'inspection prévue au premier alinéa, le Fonctionnaire désigné peut notamment :

1. Prendre des photographies et des mesures des lieux visités ;
2. Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse ;
3. Exiger la production des livres, des registres ou des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile ;
4. Être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ; ces personnes ayant alors les mêmes pouvoirs et obligations que le Fonctionnaire désigné.

Tout Propriétaire, Locataire ou occupant d'une propriété ou d'un Bâtiment visé par le présent article est tenu de laisser pénétrer sur les lieux le Fonctionnaire désigné et toutes les personnes qui l'accompagnent en vertu du paragraphe 4 du premier alinéa aux fins du présent règlement.

32. CESSATION DE L'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Le Fonctionnaire désigné peut, en application du règlement, ordonner à un Propriétaire, Locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou de cesser et/ou d'interdire l'occupation d'un Bâtiment ou d'un Logement, lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent

règlement ou, de façon générale, lorsque sa sécurité ou sa Salubrité est compromise, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction.

Dans ce cas, un avis écrit est transmis au Propriétaire et affiché de façon visible sur le Bâtiment visé par l'interdiction.

Enfin, le Fonctionnaire désigné pourra aussi sceller le Bâtiment.

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 l'officier responsable, et ce aux frais du Propriétaire, du Locataire ou de l'occupant.

33. AVIS DE NON-CONFORMITÉ

En sus de toutes procédures pénales à être entreprises par la Municipalité selon ce qui est prévu à la section V du présent règlement, le Fonctionnaire désigné peut, en application du présent règlement, exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un Bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Le Fonctionnaire désigné 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 règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

34. INTERVENTION DE LA MUNICIPALITÉ

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. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

35. 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 35 du présent règlement, la Municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1° la désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresse de son Propriétaire ;

2° le nom de la Municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription ;

3° le titre et le numéro du présent règlement ;

4° une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1).

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.

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.

36. ACQUISITION DE GRÉ À GRÉ OU PAR EXPROPRIATION

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 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (chapitre E-25), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à 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 au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du *Code municipal du Québec*, le tout conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

37. TAXE FONCIÈRE

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 Propriétaire du Bâtiment, et percevable de la même manière.

SECTION V – DISPOSITIONS PÉNALES

38. AVIS D'INFRACTION

Le Fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au Propriétaire du Bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le Propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

39. CONSTAT D'INFRACTION

Le conseil autorise de façon générale le Fonctionnaire désigné ou les procureurs de la Municipalité à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement, et autorise généralement en conséquence ces personnes à délivrer les constats d'infractions utiles à cette fin.

40. INFRACTION

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, en plus des frais d'une amende d'au moins 500,00 \$ et d'au plus 100 000,00 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 200 000,00 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double et peut ainsi 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 ce qui est prévu au présent règlement, préalablement à l'acquisition du Bâtiment par le nouveau Propriétaire.

Lorsque l'infraction reprochée vise un Bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000,00 \$ et d'au plus 250 000,00 \$ dans le cas d'une personne physique et d'au moins 4 000,00 \$ et d'au plus 250 000,00 \$ dans le cas d'une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* et ci-après reproduits seront tenus en compte par le Fonctionnaire désigné ou les procureurs de la Municipalité, selon le cas, lors de la délivrance du constat d'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 35 du présent règlement ou 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° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

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.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La Municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la loi.

41. ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAITRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ

Lorsque le Propriétaire, le Locataire ou l'occupant d'un Bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de mettre fin à la situation de non-conformité dans un délai qu'il détermine et de réaliser les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la non-conformité peut être corrigée ou enlevée par la Municipalité, aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

42. RECOURS DE DROIT CIVIL

Nonobstant les recours par action pénale en vertu de la section V, la Municipalité peut exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaire pour faire respecter les dispositions du présent règlement, lorsque le conseil le juge opportun ou peut exercer tous ces recours cumulativement.

43. ENTRÉE EN VIGUEUR

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

Adopté à la séance de ce conseil tenue le _____

Maire

Directeur général et greffier-trésorier

PROJET DE RÈGLEMENT