

RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-04

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

ATTENDU QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c.10) est entrée en vigueur le 1er avril 2021;

ATTENDU QUE la municipalité de Cloridorme doit adopter le *Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments* prévu à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) au plus tard le 1er avril 2026;

ATTENDU 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 ;

ATTENDU QU'UN avis de motion de ce règlement a été donné conformément à la Loi lors de la séance régulière du conseil municipal tenue le 22 avril 2026 et qu'un premier projet de règlement a été adopté lors de cette même séance ;

ATTENDU QU'une assemblée publique de consultation publique s'est tenue sur le présent règlement le 11 mai 2026;

ATTENDU QUE les membres du conseil municipal déclarent avoir reçu copie du règlement dans les délais prescrits par la Loi et, par conséquent, déclarent l'avoir lu et renoncent à sa lecture ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Pierre Martin ,

Et résolu à l'unanimité des conseillers présents,

QUE le *Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments* soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

PRÉAMBULE

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

TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Cloridorme afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries, de préserver l'intégrité de leur structure et d'assurer des conditions minimales de salubrité et de sécurité.

Il vise également à favoriser l'utilisation et l'occupation effectives des bâtiments destinés à être occupés ainsi qu'à préserver, lorsqu'il y a lieu, la valeur patrimoniale des immeubles patrimoniaux.

TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Cloridorme.

PERSONNES VISÉES

Le présent règlement s'applique à toute personne physique ou morale.

PRINCIPE GÉNÉRAL D'INTERPRÉTATION

Le présent règlement est rédigé eu égard aux principes énoncés aux articles 38 à 62 de la *Loi d'interprétation* (L.R.Q., chap. I-16). En conséquence, le texte de ce règlement doit être interprété à la lumière des dispositions de cette loi.

INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

INTERRELATION ENTRE LES RÈGLEMENTS D'URBANISME

Le présent règlement s'inscrit comme un moyen de mise en œuvre du plan d'urbanisme de la municipalité et s'harmonise avec les autres règlements d'urbanisme en vigueur.

Il fait partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

UNITÉ DE MESURE

Toutes les dimensions prescrites au présent règlement sont indiquées en mesures métriques (Système international d'unités, S.I.).

VALIDITÉ

Le conseil municipal décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être en ce jour déclaré nul ou non venu par un tribunal compétent, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

LOIS ET RÈGLEMENTS

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

TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du *Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme n° 2007-02*. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Bâtiment

Construction munie d'un toit, supportée par des murs ou des colonnes, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des biens.

Charges mortes (d'un bâtiment)

Force verticale imposée en permanence à la structure d'un bâtiment par son propre poids et par le poids des éléments qui y sont attachés.

Charges vives (d'un bâtiment)

Force imposée temporairement à la structure d'un bâtiment, telle que le poids de la neige ou la pression du vent.

Délabrement

État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien, affectant la structure d'une chose et rendant impossible l'usage auquel elle est destinée.

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, une trappe, 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-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.

Salubrité

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

Vétusté

État de détérioration résultant du temps et de l'usure normale, rendant impossible l'usage auquel une chose est destinée.

CHAPITRE 2. NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

2. CHAMPS D'APPLICATION

2.1 INTERDICTION GÉNÉRALE

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

2.2 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent être entretenues de façon à conserver une solidité suffisante pour résister aux charges mortes, aux charges vives et aux autres contraintes auxquelles elles sont soumises, notamment celles attribuables à la neige, au vent et aux intempéries. Elles doivent être réparées ou remplacées au besoin de manière à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs ;

- 2° une surface ou, une composante extérieure, qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger ;
- 3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés ;
- 4° une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture ;
- 5° un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures ;
- 6° une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité ;
- 7° une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite ;
- 8° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée ;
- 9° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant ;
- 10° un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri ;
- 11° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré ;
- 12° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle ;
- 13° un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé ;
- 14° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

2.3 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

2.4 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Dans un bâtiment destiné à l'habitation, le système de chauffage doit permettre de maintenir, dans chaque pièce habitable, une température ambiante minimale de 21 °C, mesurée au centre de la pièce et à un mètre du sol.

3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

3.1 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Malgré l'article 2.3, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie requiert une alimentation en eau

3.2 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Tout bâtiment vacant conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température minimale de 10 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, de manière à prévenir la détérioration du bâtiment.

3.3 RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

3.4 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique permettant d'identifier toute dégradation de ses composantes, notamment de la toiture, des façades, des ouvertures, des installations techniques et des éléments structuraux.

Sur demande du fonctionnaire désigné, le propriétaire doit démontrer que cette surveillance est effectuée de façon régulière et que les correctifs requis sont apportés dans un délai raisonnable.

Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'autorité compétente sur demande.

CHAPITRE 4- ADMINISTRATION ET INSPECTION

4.1 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application du présent règlement relèvent du fonctionnaire désigné. Les pouvoirs du fonctionnaire désigné sont énoncés au Règlement relatif à la gestion des règlements d'urbanisme, en plus de ceux énoncés au présent règlement.

4.2 POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable conformément à la loi, et aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

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 la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction ;
6. Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

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.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

4.3 AVIS DE TRAVAUX

La Municipalité peut, en cas de vétusté, de délabrement ou d'insalubrité d'un bâtiment, exiger des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien.

À cette fin, elle transmet au propriétaire un avis écrit indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme au présent règlement ainsi que le délai imparti pour les réaliser.

La Municipalité peut accorder tout délai additionnel qu'elle estime approprié, à la demande écrite du propriétaire ou de sa propre initiative, selon les circonstances.

4.4 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux transmis en vertu de l'article 4.3 le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration contenant :

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.

L'avis de détérioration doit être notifié au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de cet immeuble, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble appartenant à 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)*.

4.5 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité constate que les travaux visés par l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de cette constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation.

Cet avis doit être notifié au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de cet immeuble, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

4.6 NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien exigés, 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.

4.7 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

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 (RLRQ, c. E-25)*, depuis au moins 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.

CHAPITRE 5 - SANCTIONS ET RECOURS EN CAS D'INFRACTION

5.1 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

Lorsqu'une infraction concerne un immeuble patrimonial, le contrevenant est passible :

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

- a. pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 250 000 \$;
 - b. en cas de récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
2. s'il s'agit d'une personne morale :
- a. pour une première infraction, d'une amende de 4 000 \$ à 250 000 \$;
 - b. en cas de récidive, d'une amende de 8 000 \$ à 250 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

5.2 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

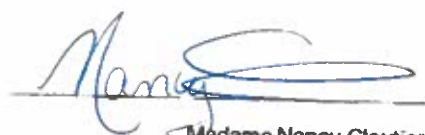
L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1)* et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

CHAPITRE 6- DISPOSITIONS FINALES

6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À CLORIDORME CE 11^{ème} JOUR DU MOIS DE MAI 2026.



Madame Nancy Cloutier
Mairesse



Madame Léona Francoeur
Greffière-trésorière par intérim

AVIS DE MOTION	22 avril 2026
ADOPTION DU PROJET	22 avril 2026
CONSULTATION PUBLIQUE	11 mai 2026
ADOPTION DU RÈGLEMENT	11 mai 2026
ENTRÉE EN VIGUEUR	12 mai 2026

