

RÈGLEMENT NUMÉRO 756

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

CONSIDÉRANT que la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021;

CONSIDÉRANT que la Ville de Delson doit adopter le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu aux articles 145.1 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU) au plus tard le 1^{er} avril 2026;

CONSIDÉRANT l'obligation de la Ville d'adopter et de maintenir en vigueur un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments rencontrant les nouvelles obligations législatives;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite contrôler les situations de vétusté et de délabrement des bâtiments situés sur le territoire et de les protéger contre les intempéries en préservant l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien;

CONSIDÉRANT que la Ville souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion, une présentation et l'adoption d'un projet de règlement a été déposé à la séance du 10 mars 2026;

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la ville de Delson.

ARTICLE 3 DOMAINE D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet d'établir des normes minimales d'occupation, de salubrité et d'entretien des bâtiments, conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1). Il prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Delson afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure. Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

ARTICLE 4 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 de zonage en vigueur. 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:

« **Conseil** » : le conseil municipal de la ville de Delson;

« **Détérioré** » : Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue;

« **Immeuble patrimonial** » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC Roussillon;

« **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 d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment et ses composantes causée par une usure volontaire ou involontaire accélérant la vitesse de dégradation de la composante elle-même ou d'une composante voisine;

« **Ville** » : la Ville de Delson.

SECTION 2 CHAMPS D'APPLICATION

ARTICLE 5 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs bâtiments et constructions accessoires, à l'exception de tout bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public, municipal ou d'un établissement visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (chapitre S-4.2).

SECTION 3 OBLIGATION GÉNÉRALE D'ENTRETIEN

ARTICLE 6 Tout propriétaire doit maintenir son bâtiment en bon état d'entretien et de réparation afin :

- a) D'assurer sa solidité structurale;
- b) De prévenir toute infiltration d'eau ou de détérioration causée par les intempéries;
- c) D'éviter toute condition dangereuse ou insalubre.

SECTION 4 POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

ARTICLE 7 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire municipal désigné au Règlement sur les permis et certificat en vigueur est chargé de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la municipalité relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

ARTICLE 8 ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

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 9 INSTALLATION D'UN APPAREIL DE MESURE ET EXPERTISES

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.

Il peut aussi 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.

Il peut exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la production 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, le cas échéant et comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre.

Il peut s'adjoindre notamment les services d'un ingénieur, d'un membre du service incendie, de la police ainsi que de toute autre personne pouvant lui apporter un soutien, aux fins de l'application de ce règlement.

ARTICLE 10 INTERVENTION D'EXTERMINATION

Le fonctionnaire désigné peut exiger la réalisation, dans le délai qu'il détermine, 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 dans les délais à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible.

ARTICLE 11 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 propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux doit prendre les mesures nécessaires afin que l'accès au bâtiment soit empêché, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité, sur réception d'un avis écrit à cet effet de la part du fonctionnaire désigné, dans le délai prescrit audit avis.

SECTION 5 ENTRETIEN ET OCCUPATION

ARTICLE 12 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation, le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc. doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

ARTICLE 13 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

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

ARTICLE 14 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- a) Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs;
- b) Être résistants et stables de manière à prévenir notamment que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées;
- c) Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

ARTICLE 15 FONDATION

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité. Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

ARTICLE 16 TOIT

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- b) Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;
- c) Capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état. Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

ARTICLE 17 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 fonctionner normalement. Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre 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.

Toute barricade aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment est interdite, sauf si celui-ci a été endommagé par un sinistre, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès de la municipalité.

ARTICLE 18 MURS ET PLAFONDS

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

ARTICLE 19 PLANCHERS

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

ARTICLE 20 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTS

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un bon état et un aspect de propreté;
- b) Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
- c) Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

ARTICLE 21 IMMEUBLE PATRIMONIAL

Pour un immeuble patrimonial, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

SECTION 6 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 22 AMENDES

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) S'il s'agit d'une personne physique :
 - i. D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
 - iii. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
- b) S'il s'agit d'une personne morale :
 - i. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
 - iii. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

ARTICLE 23 FACTEURS AGGRAVANTS

Dans l'établissement du montant de l'amende, il doit être tenu compte notamment des facteurs aggravants suivants :

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- c) L'intensité des nuisances subies par toute personne;
- d) 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;
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- f) 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;
- g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

ARTICLE 24 INFRACTIONS MULTIPLES

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.

ARTICLE 25 ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ

Lorsque le propriétaire 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 faire 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.

SECTION 7 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 26 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci en transmettant à son propriétaire un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

ARTICLE 27 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un immeuble omet d'effectuer les travaux décrits à l'avis mentionné à l'article 26, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. Le Conseil peut également, sans préjudice au recours mentionné à l'alinéa précédent, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

ARTICLE 28 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription 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 29 ACQUISITION PAR LA MUNICIPALITÉ

Une 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 :

- a) L'immeuble est vacant depuis au moins un an;
- b) L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) 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 (chapitre C-19).

ARTICLE 30 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.

SECTION 8 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 31 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Christian Ouellette, maire

Luc Drouin, greffier

Avis de motion, présentation et dépôt :	10 mars 2026
Consultation publique :	14 avril 2026
Adoption du règlement :	14 avril 2026
Entrée en vigueur :	
Avis d'entrée en vigueur :	