



**MUNICIPALITÉ DE
SAINT-LOUIS-DU-HA! HA!**

RÈGLEMENT NUMÉRO 469 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Avis de motion adopté : 10 mars 2026
Projet de règlement adopté le 10 mars 2026
Avis public de consultation affiché le 6 mars 2026
Adoption du Règlement le 7 avril 2026
En vigueur le 7 avril 2026

PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par la Section XII (articles 145.41 à 145.41.7) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par l'article 455 du Code municipal du Québec (c-27.1) et par l'article 137 de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (projet de loi 69) ;

CONSIDÉRANT l'importance de maintenir tous les bâtiments et particulièrement les bâtiments patrimoniaux en bon état ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Municipalité ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement vise à octroyer aux fonctionnaires municipaux désignés des pouvoirs d'intervention lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion ainsi que le dépôt du présent règlement ont été donnés lors de la séance régulière du conseil tenue le 10/03/2026 ;

CONSIDÉRANT qu'une consultation publique a été tenue le 24/03/2026 suite à l'avis public publié à cet effet le 16/03/2026 ;

CONSIDÉRANT qu'aucune modification n'a été apportée au projet de Règlement ;

Il est proposé par monsieur Mathieu Briand et résolu à l'unanimité des conseillers présents d'adopter le règlement numéro 469 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

QUE LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement 469 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

ARTICLE 2 OBJECTIFS DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'établir des normes minimales d'occupation et

d'entretien des bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Saint-Louis-du-Ha ! Ha !

Il vise aussi à octroyer aux fonctionnaires municipaux désignés des pouvoirs d'intervention lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon.

ARTICLE 3 ABROGATIONS

Le présent règlement abroge et remplace les articles 2.3.3 *Bâtiment inachevé ou inoccupé*, 2.3.4 *Construction endommagée et dangereuse* et 2.3.5 *Bâtiment endommagé ayant perdu la moitié de sa valeur* de la **Section 2.3** du Règlement de construction numéro 375.

Les abrogations faites en vertu du présent règlement ne portent atteinte à aucun droit acquis, aucune obligation existante, aucune procédure en cours, aucune peine en cours, ni aucun acte accompli, décidé, ordonné ou qui doit être fait en vertu de ce règlement et de ses modifications.

ARTICLE 4 LES RÈGLEMENTS ET LES LOIS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada, le gouvernement du Québec ou la MRC de Témiscouata.

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- a) Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa ;
- d) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête ;

- e) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue ; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif ;
- f) En cas de contradictions entre deux dispositions, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
- g) Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l'entrée en vigueur du présent règlement ;
- h) En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le Règlement de zonage numéro 373, sauf si le contexte indique un sens différent.

Nonobstant ce qui précède, aux fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article :

« Bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

« 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* (chapitre P-9.002) situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou par la MRC de Témiscouata. Un bâtiment ou un immeuble inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata est un immeuble patrimonial.

« Logement » : bâtiment ou partie de bâtiment destiné à servir à des fins résidentielles et ses accessoires, dont notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile ou une remise.

« MRC » : la MRC de Témiscouata.

« Vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 8 PERSONNES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

ARTICLE 9 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la Municipalité de Louis-du-Ha ! Ha !

ARTICLE 10 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment principal de même qu'à leurs bâtiments accessoires ainsi qu'au bâtiments patrimoniaux.

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

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève des fonctionnaires désignés nommés selon les dispositions du Règlement numéro 376 sur les permis et certificats de la Municipalité.

Le fonctionnaire désigné doit au moment des visites et/ou des inspections et sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata.

ARTICLE 12 FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement.

À ce titre, il peut :

- a) visiter et examiner, entre 7 heures et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment ;
- b) faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente ;
- c) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela s'avère nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons ;

- d) être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ;
- e) aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction ;
- f) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise ;
- g) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou 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 ;
- h) 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 lui transmettre les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant ;
- i) émettre un avis de non-conformité tel que prévu aux articles 145.41 à 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;
- j) émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par le fonctionnaire désigné et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

ARTICLE 13 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 14 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.

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

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 à 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.

ARTICLE 16 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE OU DE L'OCCUPANT

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

ARTICLE 17 BÂTIMENT INACHEVÉ, INOCCUPÉ, ENDOMMAGÉ ET DANGEREUX

Il n'est pas permis de construire un bâtiment jumelé ou en rangée sans construire l'ensemble des bâtiments contigus.

Aucun bâtiment ne peut rester inachevé. Tout bâtiment inachevé ou inoccupé, en construction ou en rénovation dont les travaux sont arrêtés ou suspendus depuis au moins 3 mois doit être clos ou barricadé afin qu'aucune personne ne puisse y avoir accès. Une construction inachevée et inoccupée à la date d'échéance du permis de construction

doit être close ou barricadée.

Une construction partiellement détruite et rendue dangereuse par son délabrement doit être réparée. Le propriétaire d'une telle construction doit, dans les 10 jours suivant l'émission du constat d'infraction à cet effet, demander un permis de construction afin de procéder à des travaux de réparation. Ces travaux doivent être entrepris dans les 30 jours qui suivent l'émission du permis de construction.

Si les dommages à la construction sont dus à un sinistre, le fonctionnaire désigné doit attendre les résultats de l'enquête, s'il y a lieu, avant d'émettre un avis au sujet du bâtiment.

ARTICLE 18 BÂTIMENT ENDOMMAGÉ AYANT PERDU LA MOITIÉ DE SA VALEUR

Tout bâtiment vétuste, endommagé ou ayant perdu la moitié de sa valeur doit être réparé ou démoli.

Advenant un litige entre la Municipalité et le propriétaire du bâtiment quant à l'évaluation du bâtiment, il est soumis à un comité d'arbitrage formé de deux évaluateurs agréés du Québec, désignés l'un par le propriétaire, l'autre par la Municipalité, et d'une troisième personne nommée par les deux autres évaluateurs. La décision de ce comité d'arbitrage est finale. Les frais d'évaluation liés à cette procédure sont partagés à part égale entre la Municipalité et le propriétaire.

CHAPITRE IV NORMES RELATIVES À L'ENTRETIEN

ARTICLE 19 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 et 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.

La structure et les parties constituantes d'un bâtiment 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.

Elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

ARTICLE 20 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 21 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 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 22 FONDATIONS

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.

Une fondation à ciel ouvert, autre qu'une fondation d'un bâtiment en cours de construction, doit être entourée d'une clôture d'une hauteur minimale de 1,2 mètres.

Si aucun bâtiment n'est érigé sur une fondation à ciel ouvert dans les 12 mois suivant sa construction, ladite fondation doit être détruite et le terrain remis à son état naturel.

Si le propriétaire d'une fondation non-conforme au premier ou au second alinéa ne rend pas cette fondation conforme à ces dispositions dans les 10 jours qui suivent la signification de l'avis d'infraction donné par le fonctionnaire désigné, des travaux de protection peuvent être faits par la Municipalité aux frais du propriétaire, afin de rendre la fondation conforme.

ARTICLE 23 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 24 PORTES, FENÊTRES ET OUVERTURES EXTÉRIURES

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.

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

ARTICLE 25 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES

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, être réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté et être sécuritaires ;
- 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 26 IMMEUBLE PATRIMONIAL

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata, 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.

CHAPITRE V NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION

ARTICLE 27 INSTALLATIONS OBLIGATOIRES

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 28 ÉQUIPEMENTS OBLIGATOIRES

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) Un évier de cuisine ;
- b) Une toilette (cabinet d'aisances) ;
- c) Un lavabo ;
- d) Une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

Un logement doit être pourvu d'au moins une hotte et une prise d'alimentation électrique 220 volts pour le poêle de la cuisine.

ARTICLE 29 VENTILATION MÉCANIQUE DE LA SALLE DE BAIN OU DE LA 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.

ARTICLE 30 EAU

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. La température de l'eau chaude doit être comprise entre 55 et 60 °C.

ARTICLE 31 CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température hivernale minimale de 20 °C dans les espaces habitables, incluant les salles de bain ou de toilette et, une température d'au moins 15°C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température intérieure d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 32 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 33 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement.

La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés 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 Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût auprès du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

ARTICLE 34 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 10 000 \$ 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 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

ARTICLE 35 FACTEURS AGGRAVANTS

Le montant de l'amende doit être établi en fonction 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 le voisinage ;
- 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 cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata ;
- 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.

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

ARTICLE 36 AUTRES RECOURS

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 37 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, la Municipalité peut requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble.

L'avis de détérioration contient les renseignements suivants :

- a) la désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresse de son propriétaire ;
- b) 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 ;
- c) le titre et le numéro du présent règlement ;
- d) une description des travaux à effectuer.

La Municipalité 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 ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la MRC de Témiscouata.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

ARTICLE 38 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, 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 39 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, la Municipalité doit, dans les 60 jours suivant cette constatation, requérir l'inscription au 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 au registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui ont été décrits ont été effectués.

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

régularisation.

ARTICLE 40 ACQUISITION PAR LA MUNICIPALITÉ

Lorsque la Municipalité désire se prévaloir du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A- 19.1) afin d'acquérir ou d'exproprier un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier pour une période d'au moins 60 jours, l'une des conditions suivantes doit être respectée :

- a) l'immeuble est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* ([chapitre E-24](#)) ;
- 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 cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata.

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 41 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 le propriétaire du bâtiment.

ARTICLE 42 CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant, la Municipalité pourra en plus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention relative aux dispositions du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

Les frais encourus par la Municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec (article 2651).

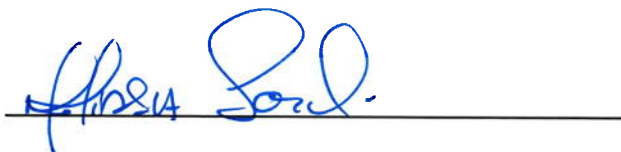
ARTICLE 43 AUTRES POURSUITES

La Municipalité peut intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaire pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

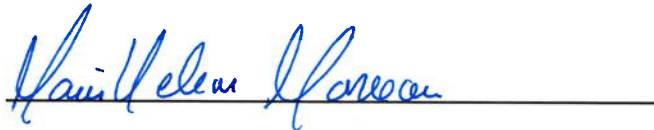
CHAPITRE IX DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 44 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.



Mélissa Lord
Mairesse



Marie-Hélène Morneau
Directrice générale adjointe