

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

Numéro 1354

CODIFICATION ADMINISTRATIVE





Province de Québec
MRC de La Vallée-du-Richelieu
Ville de Mont-Saint-Hilaire

Entrée en vigueur : 24 octobre 2024

[illegible]

PRÉAMBULE

- CONSIDÉRANT QUE

la section XII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, A.19-1) prévoit que toute municipalité est tenu de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QUE

ce règlement doit minimalement contenir des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;
- CONSIDÉRANT QUE

les municipalités du Québec doivent avoir adopté ce règlement d'ici le 1^{er} avril 2026;
- CONSIDÉRANT QUE

la Ville de Mont-Saint-Hilaire désire protéger la qualité et la durabilité de son cadre bâti, en particulier afin d'assurer la pérennité des immeubles patrimoniaux de son territoire;
- CONSIDÉRANT QUE

le Règlement numéro 1354 a été précédé d'un avis de motion et de l'adoption d'un projet de règlement lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 3 septembre 2024;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, administratives et interprétatives 4

Section 1.1 Dispositions déclaratoires 4

1.1.1 Titre du règlement 4

1.1.2 Portée du règlement et territoire assujéti..... 4

1.1.3 Objet du règlement..... 4

1.1.4 Concurrence avec d’autres règlements ou des lois..... 4

1.1.5 Documents annexés..... 4

1.1.6 Adoption partie par partie 4

Section 1.2 Dispositions administratives 4

1.2.1 Administration et application du règlement..... 4

1.2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné 4

1.2.3 Pouvoir d’inspection 5

1.2.4 Entrave au fonctionnaire désigné..... 5

Section 1.3 Dispositions interprétatives..... 5

1.3.1 Structure du règlement..... 5

1.3.2 Interprétation du texte 5

1.3.3 Terminologie..... 6

Chapitre 2 Occupation et entretien des bâtiments 7

Section 2.1 Entretien minimal d’un bâtiment 7

2.1.1 Exigence générale..... 7

2.1.2 Structure d’un bâtiment 7

2.1.3 Étanchéité de l’enveloppe extérieure d’un bâtiment..... 7

2.1.4 Entretien de l’enveloppe extérieure d’un bâtiment 7

2.1.5 Entretien d’une construction en saillie 7

2.1.6 Entretien d’un bâtiment d’intérêt patrimonial 8

Section 2.2 Occupation d’un logement..... 8

2.2.1 Système de chauffage..... 8

2.2.2 Équipement sanitaire minimal 8

2.2.3 Espace de préparation des repas..... 8

Section 2.3 Bâtiment vacant 8

2.3.1 Contrôle de l’accès à un bâtiment vacant..... 8

2.3.2 Fermeture des entrées d’eau 8

2.3.3 Immeuble patrimonial 9

Chapitre 3 Dispositions pénales et finales 10

Section 3.1 Pouvoirs spéciaux prévus par la Loi..... 10

3.1.1 Références à la Loi 10

3.1.2 Avis de travaux..... 10

3.1.3 Recours devant la Cour supérieure..... 10

3.1.4 Avis de détérioration..... 10

3.1.5 Avis de régularisation 10

3.1.6 Acquisition de gré à gré ou par expropriation..... 10

Section 3.2 Infraction..... 10

3.2.1 Amendes 10

3.2.2 Récidive pour un bâtiment visé par un avis de détérioration 11

3.2.3 Facteurs aggravants..... 11

3.2.4 Recours civil 11

Section 3.3 Entrée en vigueur..... 11

3.3.1 Entrée en vigueur..... 11

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1.1 Dispositions déclaratoires

1.1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et le numéro 1354.

1.1.2 Portée du règlement et territoire assujéti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Mont-Saint-Hilaire.

1.1.3 Objet du règlement

Le présent règlement, adopté conformément aux pouvoirs et obligations prévus à la section XII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), établit certaines normes et prescrit certaines mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, notamment afin d'empêcher leur déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

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

1.1.5 Documents annexés

Les documents suivants sont annexés au présent règlement pour en faire partie intégrante :

1. Le *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire* (Annexe A).

1.1.6 Adoption partie par partie

Le conseil municipal de la Ville de Mont-Saint-Hilaire déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 Dispositions administratives

1.2.1 Administration et application du règlement

(1365)

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de l'autorité prévue au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

1.2.2 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

(1365)

En plus des pouvoirs énoncés dans le règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné peut :

1. Prendre les mesures nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, y compris par l'installation d'instruments de mesure à l'extérieur ou l'intérieur d'un immeuble, ou mandater un spécialiste pour prendre ces mesures ou installer ces instruments;
2. Représenter la Ville dans toute démarche visant l'exécution de travaux pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement;
3. Représenter la Ville dans toute démarche visant l'utilisation des pouvoirs prévus à l'article 231 de la *Loi sur*

l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1), notamment afin de demander à la Cour supérieure d'enjoindre aux personnes qui habitent un bâtiment dont l'état est tel qu'il peut mettre en danger des personnes de l'évacuer.

1.2.3 Pouvoir d'inspection

(1365)

Abrogé.

1.2.4 Entrave au fonctionnaire désigné

(1365)

Abrogé.

Section 1.3 Dispositions interprétatives

1.3.1 Structure du règlement

Le présent règlement est organisé selon la structure suivante :

Chapitre 1	Chapitre
Section 1.1	Section
1.1.1 Article	
Alinéa	
1. Paragraphe	
a) Sous-paragraphe	

1.3.2 Interprétation du texte

(1365)

Les règles d'interprétation du présent règlement sont celles prévues au règlement sur l'administration de la réglementation d'urbanisme en vigueur.

1.3.3 Terminologie

À moins d'une indication contraire expresse ou à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le règlement de zonage en vigueur, sauf dans les cas particuliers suivants :

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.

COMPOSANTE ARCHITECTURALE CARACTÉRISTIQUE

Toute partie extérieure qui est typique ou distinctive de son architecture d'origine, notamment une corniche, une galerie, un escalier, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne et une fausse mansarde.

DÉLABREMENT

État de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure volontaire ou involontaire réduisant ou éliminant les fonctions pour lesquelles cette composante a été conçue. À titre d'exemple, le revêtement d'une toiture est considéré comme délabré lorsque son état est tel qu'il n'empêche plus l'infiltration d'eau.

ENVELOPPE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT

Toute partie d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur, dont une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier ou un joint d'étanchéité. L'enveloppe extérieure comprend également toute ouverture qui y est aménagée. À titre d'exemples, une porte, une fenêtre, un accès au toit ou une trappe sont des ouvertures comprises dans l'enveloppe extérieure.

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.

VÉTUSTÉ

État de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure volontaire ou involontaire accélérant la vitesse de dégradation de la composante elle-même ou d'une composante voisine. Contrairement au délabrement, cet état n'affecte pas nécessairement les fonctions pour lesquelles cette composante a été conçue. À titre d'exemples, sont considérées comme vétustes les marches d'un escalier dont la peinture a disparu sous l'effet des intempéries ou des soffites dont les espaces d'aération sont bouchés en raison d'un nettoyage défaillant, causant une accumulation d'humidité sous la toiture.

CHAPITRE 2 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Section 2.1 Entretien minimal d'un bâtiment

2.1.1 Exigence générale

Toute partie d'un bâtiment doit être entretenue de façon à conserver son intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elle a été conçue.

Aucun propriétaire ou occupant ne peut dégrader ou laisser se dégrader une partie d'un bâtiment.

2.1.2 Structure d'un bâtiment

Toute structure d'un bâtiment doit pouvoir résister aux charges mortes et aux charges vives auxquelles elle est soumise.

Toute partie de la structure qui est délabrée ou qui a été endommagée, notamment par un acte involontaire, une contamination de pourriture, une infiltration d'eau, un mouvement du sol ou un sinistre, doit être réparée ou remplacée afin d'assurer l'intégrité de la structure.

2.1.3 Étanchéité de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, y compris toute ouverture et tout joint d'étanchéité, doit empêcher l'infiltration d'eau vers la structure et les parties intérieures du bâtiment.

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment qui est délabrée ou qui a été endommagée, notamment par un acte involontaire, une contamination de pourriture, une infiltration d'eau, un mouvement du sol ou un sinistre, doit être réparée ou remplacée afin d'empêcher l'infiltration d'eau.

2.1.4 Entretien de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être entretenue de manière à conserver les fonctions pour lesquelles elle a été conçue et à éviter sa dégradation accélérée, notamment dans les cas suivants :

1. Les composantes constituées de matériaux putrescibles doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ce matériau. Tout segment pourri doit être remplacé;
2. Les composantes constituées de matériaux susceptibles de rouiller doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ce matériau. Si de la rouille est présente, tout segment affecté doit être traité, chimiquement ou mécaniquement, préalablement à l'application de la protection;
3. Les joints évidés ou fissurés dans un mur de maçonnerie doivent être rejointés;
4. Les joints d'étanchéité abîmés ou fissurés, notamment sur une ouverture, doivent être remplacés;
5. Les fenêtres ou parties de fenêtres brisées doivent être remplacées.

2.1.5 Entretien d'une construction en saillie

Toute construction en saillie qui ne constitue pas une partie de la structure ou de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle qu'un balcon, une véranda ou un escalier extérieur, doit être entretenue de manière à conserver les fonctions pour lesquelles elle a été conçue, à éviter sa dégradation accélérée et à assurer la sécurité des occupants, notamment dans les cas suivants :

1. Les composantes constituées de matériaux putrescibles doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ce matériau. Tout segment pourri doit être remplacé;
2. Les composantes constituées de matériaux susceptibles de rouiller doivent être protégées par l'application d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit adapté à la protection de ce matériau. Si de la rouille est présente, tout segment affecté doit être traité, chimiquement ou mécaniquement, préalablement à l'application de la protection;
3. Les marches d'un escalier fragilisées par la pourriture ou la rouille doivent être réparées ou remplacées;
4. Les garde-corps branlants ou instables doivent être fixés. Les parties d'un garde-corps fragilisées par la pourriture ou la rouille doivent être réparées ou remplacées;
5. Les gouttières doivent être vidées et réparées afin d'assurer l'évacuation adéquate de l'eau.

2.1.6 Entretien d'un bâtiment d'intérêt patrimonial

Nonobstant les articles précédents, toute composante architecturale caractéristique d'un bâtiment identifié comme immeuble patrimonial ou identifié au *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire* doit être entretenue de manière à conserver ses caractéristiques typiques ou distinctives.

Section 2.2 Occupation d'un logement

2.2.1 Système de chauffage

Toute pièce faisant partie d'une superficie de plancher habitable doit être munie d'un système permanent de chauffage qui permet de maintenir une température minimale de 18 degrés Celsius. Cette température doit être mesurée à une hauteur de 1 mètre au centre de la pièce.

2.2.2 Équipement sanitaire minimal

Tout logement doit inclure les équipements suivants :

1. Un lavabo;
2. Une toilette;
3. Une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés à un système de plomberie et d'évacuation des eaux usées conformes aux réglementations applicables.

Tout lavabo, toute baignoire et toute douche doit être alimenté par une source d'eau froide et une source d'eau chaude.

Toute pièce abritant une toilette, une baignoire ou une douche doit être munie d'une installation fonctionnelle de ventilation mécanique assurant un changement d'air régulier.

2.2.3 Espace de préparation des repas

Tout logement doit inclure les éléments suivants :

1. Un évier de cuisine;
2. Un espace destiné à l'installation d'un appareil de cuisson intérieur, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée;
3. Un espace destiné à l'installation d'un appareil de réfrigération, comprenant l'accès à une prise électrique adaptée.

Tout évier de cuisine doit être raccordé à un système de plomberie et d'évacuation des eaux usées conforme aux réglementations applicables. Il doit être alimenté par une source d'eau froide et une source d'eau chaude.

L'espace situé au-dessus de celui destiné à l'installation d'un appareil fonctionnel de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur ou une hotte de recirculation d'air.

Section 2.3 Bâtiment vacant

2.3.1 Contrôle de l'accès à un bâtiment vacant

Toute ouverture donnant à l'intérieur d'un bâtiment vacant doit être verrouillée ou, le cas échéant, barricadée de manière à en contrôler l'accès.

2.3.2 Fermeture des entrées d'eau

Tout branchement d'un bâtiment vacant à un réseau d'aqueduc ou à un ouvrage de captage des eaux souterraines doit être fermé, sauf si le système de chauffage du bâtiment requiert une alimentation en eau.

2.3.3 Immeuble patrimonial

Tout bâtiment vacant identifié comme immeuble patrimonial ou identifié au *Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire* doit être maintenu dans les conditions suivantes :

1. La température minimale de toute pièce fermée, conçue pour être chauffée, est maintenue à 10 degrés Celsius, mesurée à une hauteur de 1 mètre au centre de chaque pièce;
2. Le taux d'humidité relative est maintenu sous un niveau de 60 % dans toute pièce fermée et conçue pour être chauffée;
3. Toute éclosion de moisissure ou de champignon à l'intérieur du bâtiment doit être traitée.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

Section 3.1 Pouvoirs spéciaux prévus par la Loi

3.1.1 Références à la Loi

La présente section rappelle les pouvoirs prévus par les dispositions de la section XII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Les procédures et conditions liées à l'exercice de ces pouvoirs se trouvent aux articles 145.41 et suivants.

3.1.2 Avis de travaux

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Pour ce faire, le fonctionnaire désigné doit transmettre un avis écrit au propriétaire indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

3.1.3 Recours devant la Cour supérieure

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux exigés dans l'avis de travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire.

3.1.4 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux, le conseil municipal peut requérir l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier, selon la procédure et les conditions prévues à la Loi.

3.1.5 Avis de régularisation

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

3.1.6 Acquisition de gré à gré ou par expropriation

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, si les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et que cet immeuble répond à l'une ou l'autre caractéristique prévue à la Loi.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

Section 3.2 Infraction

3.2.1 Amendes

Quiconque contrevient aux dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

Tableau 1 : Amendes

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première amende	500 \$	125 000 \$	1 000 \$	125 000 \$
Récidive	1 000 \$	250 000 \$	2 000 \$	250 000 \$

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent règlement ainsi que les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale du Québec* (RLRQ, c. C-25.1)

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.

3.2.2 Récidive pour un bâtiment visé par un avis de détérioration

Conformément à la Loi, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit au registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

3.2.3 Facteurs aggravants

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction au présent règlement, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1). Le juge qui, en présence d'un tel facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

3.2.4 Recours civil

En plus de recours pénaux, la Ville peut exercer devant les tribunaux tous les recours civils à sa disposition pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

Section 3.3 Entrée en vigueur

3.3.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(S) Marc-André Guertin
MARC-ANDRÉ GUERTIN,
MAIRE

(S) Michel Poirier
MICHEL POIRIER,
GREFFIER ADJOINT

Annexe A — Repérage du patrimoine bâti de Mont-Saint-Hilaire