

**RÈGLEMENT NUMÉRO 330  
SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN  
DES BÂTIMENTS**

*Municipalité de Calixa-Lavallée*

*Municipalité régionale de comté de  
Marguerite-d'Youville*

**Modifications :  
Incluant les règlements :**

**VERSION ADMINISTRATIVE  
RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**CONSIDÉRANT** que le Conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les citoyens de Calixa-Lavallée ;

**CONSIDÉRANT** que projet de Loi 69 exige la mise en place d'un « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments » pour toutes les municipalités ;

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

**CONSIDÉRANT** l'importance de maintenir les immeubles patrimoniaux en bon état ;

**CONSIDÉRANT** les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) ;

**CONSIDÉRANT** les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par les articles 145.41 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

**CONSIDÉRANT** que ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

**CONSIDÉRANT** qu'un avis de motion du présent projet de règlement a été donné lors de la séance du conseil du 4 octobre 2022 ;

**CONSIDÉRANT** qu'un projet de règlement a été adopté lors de la séance ordinaire du conseil du 4 octobre 2022 ;

**CONSIDÉRANT** qu'une consultation publique a été tenue le 1<sup>er</sup> novembre 2022 ;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par le conseiller Bruno Napert, appuyée par la conseillère Valérie Beurivage Vincent et unanimement résolu :

**QUE** le présent règlement soit adopté;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

## TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....</b>	<b>1</b>
1. Titre du règlement.....	1
2. Renvoi.....	1
3. Validité.....	1
4. Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux.....	1
5. Application continue.....	1
6. Interprétation générale du texte.....	1
7. Terminologie.....	1
8. Administration et application du règlement.....	2
9. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné.....	2
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS.....</b>	<b>3</b>
11. Maintien dans un bon état d'occupation.....	3
12. Entretien ou réparation des bâtiments.....	3
13. Revêtements et parements extérieurs.....	4
14. Portes et fenêtres extérieures.....	4
15. Balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers.....	4
16. Murs et plafonds.....	4
17. Planchers.....	4
18. Cheminée.....	4
19. Fondations.....	4
20. Toitures.....	5
21. Salle de bain.....	5
22. Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette.....	5
23. Espace pour la préparation des repas.....	5
24. Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées.....	5
25. Raccordement des appareils sanitaires.....	5
26. Système de chauffage et température minimale.....	6
27. Éclairage.....	6
28. Entretien d'un équipement.....	6
29. Résistance à l'effraction.....	6
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS FINALES.....</b>	<b>7</b>
31. Infraction et peine.....	7
32. Frais.....	7
33. Choix du recours.....	7
34. Procédure.....	7
35. Acquisition ou expropriation d'un bâtiment.....	7
36. Entrée en vigueur.....	7

## CHAPITRE 1

### DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

#### 1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments » et porte le numéro 330.

#### 2. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### 3. Validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, sous-alinéa par sous-alinéa, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toutes les autres dispositions de ce règlement demeurent en vigueur.

#### 4. Lois et règlements fédéraux, provinciaux et municipaux

Aucun article du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral ou provincial, municipal, qui peuvent s'appliquer. L'approbation d'une construction par une autorité gouvernementale compétente ne dispense pas une personne ou un immeuble de l'observation des dispositions du présent règlement.

#### 5. Application continue

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels elles réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites, le cas échéant, non seulement au moment de la délivrance d'un permis, mais en tout temps, après la délivrance jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

#### 6. Interprétation générale du texte

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l'expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

#### 7. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *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.

Dans le présent règlement on attend par :

##### **Détérioré**

Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

**En bon état**

Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

**Entretien**

Action de maintenir en bon état.

**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.

**8. Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement relèvent de représentants désignés par une résolution du Conseil. Ces représentants sont regroupés dans le présent règlement sous le vocable de « fonctionnaire désigné ».

**9. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné**

En plus des pouvoirs et des devoirs du fonctionnaire désigné prévus au règlement concernant les permis et certificats requis en vertu des règlements d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné peut :

- 1° 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 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 ;
- 2° faire ou faire effectuer 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 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 ;
- 3° exiger la réalisation 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 rapidement à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible ;
- 4° informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique, s'il estime que la situation psychosociale d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer ;
- 5° 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 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 d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés sans délais.

## CHAPITRE 2

### DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

#### 11. **Maintien dans un bon état d'occupation**

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être maintenu en tout temps dans un état propice pour abriter des personnes, des animaux ou des choses ou, sans limiter la généralité de ce qui précède, pour servir à l'usage auquel il est destiné ou pour remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu. Les travaux d'entretien et de réparation nécessaires doivent être effectués afin de conserver le bâtiment dans cet état.

Plus particulièrement, mais non limitativement, un bâtiment n'est pas dans un bon état d'occupation dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- 1° absence de moyens adéquats de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement en eau potable ou d'un équipement sanitaire fonctionnel ;
- 2° 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 ;
- 3° malpropreté, détérioration ou encombrement d'une partie d'un bâtiment, incluant un balcon, un perron, une galerie, un escalier intérieur ou extérieur ;
- 4° présence d'animaux en mauvaise santé ou morts dans une partie d'un bâtiment ;
- 5° présence de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques dans une partie du bâtiment;
- 6° dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les endroits, les contenants ou conteneurs prévus à cette fin dans une partie du bâtiment;
- 7° présence d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité susceptible de causer ou causant une dégradation des matériaux ou des finis dans une partie du bâtiment ;
- 8° amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté dans une partie du bâtiment;
- 9° infestation de vermine, d'oiseaux, de chauve-souris, de rongeurs, d'insectes dans une partie du bâtiment ;
- 10° présence de moisissure ou de champignons, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci dans une partie du bâtiment;
- 11° état apparent d'abandon ou de délabrement.

#### 12. **Entretien ou réparation des bâtiments**

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes, doit être entretenu ou réparé de manière à :

- 1° conserver la solidité structurale de toutes ses composantes ;
- 2° offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression du vent et toutes autres contraintes structurales reconnues selon les règles de l'art en construction ;
- 3° ne pas constituer un danger pour la santé de ses occupants ou du public par des composantes inadéquates ou vétustes.

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau, par l'humidité ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ont perdu leur qualité première doivent être remplacés.

Tout équipement de base tel qu'un appareil de plomberie, une conduite d'eau, un égout privé, un système de chauffage, un chauffe-eau ou un circuit électrique doit être maintenu en bon état, être fonctionnel et sécuritaire.

### **13. Revêtements et parements extérieurs**

Les revêtements et parements extérieurs des murs et de la toiture de tout bâtiment principal doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'air ou d'eau et de manière à ce que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter :

- 1° la présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
- 2° le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle ;
- 3° la dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique ;
- 4° l'effritement, l'écaillage, l'éclatement de la brique, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier ;
- 5° la présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat ;
- 6° la pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois ;
- 7° l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, que ce soit partiellement ou totalement ;
- 8° toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

### **14. Portes et fenêtres extérieures**

Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

### **15. Balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers**

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

### **16. Murs et plafonds**

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et d'autres défauts. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

### **17. Planchers**

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

### **18. Cheminée**

Une cheminée doit être sécuritaire et maintenue en bon état de fonctionnement.

### **19. Fondations**

Les fondations, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

La partie des murs de fondation visibles de l'extérieur, ce qui inclut notamment leurs revêtements, doivent être maintenus en bon état et doivent conserver un aspect de propreté.

## **20. Toitures**

Les toitures, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :

- 1° la présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal ;
- 2° l'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement ;
- 3° la dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage ;
- 4° l'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage.

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

## **21. Salle de bain**

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

## **22. Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette**

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.

## **23. 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 du bâtiment, 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.

## **24. Alimentation en eau potable et évacuation des 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.

## **25. Raccordement des appareils sanitaires**

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

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 45°C.

**26. Système de chauffage et température minimale**

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21 °C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15 °C dans tous les espaces contigus à une pièces habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un (1) mètre du niveau de plancher.

**27. Éclairage**

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

**28. Entretien d'un équipement**

Un système mécanique, un appareil ou un équipement comme 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.

**29. Résistance à l'effraction**

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

## CHAPITRE 3

### DISPOSITIONS FINALES

#### 31. Infraction et peine

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

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- b) d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- c) d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
- b) d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- c) d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

#### 32. Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

#### 33. Choix du recours

Les sanctions pénales prévues au présent règlement peuvent être imposées indépendamment de tous recours civils (injonction, action, requête en démolition ou autres) qui seraient intentés pour mettre à exécution le présent règlement ou qui seraient intentés par toute personne pour faire valoir ses droits en vertu de tout autre loi générale ou spéciale.

#### 34. Procédure

En cas d'infraction au présent règlement, la Municipalité de Calixa-Lavallée pourra à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

#### 35. Acquisition ou expropriation d'un bâtiment

Dans la mesure où la Municipalité de Calixa-Lavallée procède à l'acquisition de gré à gré ou par expropriation d'un immeuble conformément à ce qui est prévu aux 145.41 et suivants, le délai pendant lequel l'immeuble doit être vacant conformément à l'article 145.41.5 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* est fixé à un (1) an.

#### 36. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

FAIT et adopté par le Conseil de la Municipalité de Calixa-Lavallée au cours de la séance tenue le 1<sup>er</sup> novembre 2022.

---

**Daniel Plouffe**  
**Maire**

---

**Anne Beauchemin**  
**Directrice générale et greffière-trésorière**

**Adopté à l'unanimité.**

Avis de motion donné le :	4 octobre 2022
Adoption du premier projet de règlement :	4 octobre 2022
Assemblée publique de consultation:	1 <sup>er</sup> novembre 2022
Adoption du règlement:	1 <sup>er</sup> novembre 2022
Copie certifiée conforme à la MRC :	10 novembre 2022
Certificat de conformité de la MRC :	CE-CAL/2022-002
Avis de promulgation :	11 novembre 2022

**COPIE CERTIFIÉE CONFORME**  
**MME ANNE BEAUCHEMIN**