

**PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC AVIGNON  
MUNICIPALITÉ DE NOUVELLE**

**PROJET DE RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NUMÉRO 461**

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Nouvelle a le pouvoir, en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), d'adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Nouvelle a le pouvoir, en vertu des articles 55 et suivants de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1), d'adopter un règlement concernant la salubrité et les nuisances;

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptée le 25 mars 2021 apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE les objectifs de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) visent à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal désire réglementer l'entretien et l'occupation des immeubles sur son territoire;

CONSIDÉRANT QUE le Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des immeubles vise à assurer un contrôle des situations de vétusté et/ou de délabrement des immeubles situés sur son territoire et forcer un propriétaire d'immeuble à entretenir sa propriété;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été préalablement donné à la séance ordinaire du conseil municipal qui s'est tenue le 8 juin 2026;

POUR CES MOTIFS,

Il est PROPOSÉ par

Et résolu à l'unanimité

QUE le projet de règlement numéro 461 soit adopté, statuant et décrétant ce qui suit :



**TABLE DES MATIÈRES**

<b>CHAPITRE 1 Dispositions déclaratoires et interprétatives .....</b>	<b>1</b>
<b>Section 1 Dispositions déclaratoires .....</b>	<b>2</b>
1.1.1 Titre .....	2
1.1.2 Territoire touché par ce règlement.....	2
1.1.3 Personnes touchées par ce règlement.....	2
1.1.4 Bâtiments et immeubles touchés par ce règlement .....	2
1.1.5 Autre loi, règlement ou disposition applicable .....	2
1.1.6 Validité .....	2
1.1.7 Abrogation des règlements antérieurs .....	3
1.1.8 But du règlement .....	3
1.1.9 Application continue .....	3
<b>Section 2 Dispositions interprétatives .....</b>	<b>4</b>
1.2.1 Système de mesure .....	4
1.2.2 Divergences entre les dispositions.....	4
1.2.3 Renvoi.....	4
1.2.4 Préséance .....	4
1.2.5 Interprétation du texte .....	4
1.2.6 Définitions .....	5
<b>CHAPITRE 2 Dispositions administratives .....</b>	<b>8</b>
2.1. Application du règlement.....	9
2.2. Infraction et pénalité.....	9
2.3. Pouvoir du fonctionnaire désigné .....	10
2.4. Omission de travaux.....	12
2.5. Avis de détérioration.....	12
2.6. Avis de régularisation .....	12
2.7. Notfication au propriétaire .....	13
2.8. Liste des immeubles visés par un avis de détérioration inscrit au registre foncier .....	13
2.9. Acquisition d'immeuble .....	13

**TABLE DES MATIÈRES**

(suite)

2.10.	Responsabilité et obligation du propriétaire, du locataire et de l'occupant .....	13
2.11.	Responsabilité et obligation en cas d'extermination.....	14
<b>CHAPITRE 3 Dispositions relatives à la salubrité et la sécurité .....</b>		<b>15</b>
3.1.	Salubrité .....	16
3.2.	Propreté et ordre des lieux .....	16
3.3.	Matières résiduelles et déchets .....	16
3.4.	Matières putrescibles et conditions de malpropreté.....	16
3.5.	Odeurs, vapeurs et produits dangereux.....	17
3.6.	Présence d'animaux morts.....	17
3.7.	Vermine, rongeurs et insectes nuisibles .....	17
3.8.	Humidité, condensation et glace intérieure .....	17
3.9.	Moyens d'évacuation .....	17
3.10.	Portes coupe-feu.....	18
3.11.	Contaminants et produits dangereux .....	18
<b>CHAPITRE 4 Dispositions relatives à l'occupation .....</b>		<b>19</b>
4.1.	Équipements minimum pour un logement.....	20
4.2.	Ventilation mécanique d'une salle de bain ou d'une salle de toilette.....	20
4.3.	Ventilation par circulation d'air naturelle d'une chambre.....	20
4.4.	Espace pour la préparation des repas.....	20
4.5.	Infiltration d'air .....	21
4.6.	Doublage des fenêtres et moustiquaires .....	21
4.7.	Entretien des ouvertures.....	21
4.8.	Alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées .....	21
4.9.	Raccordement des appareils sanitaires .....	21
4.10.	Système de chauffage et température minimale .....	22
4.11.	Éclairage .....	22
4.12.	Bâtiment inoccupé .....	22

**TABLE DES MATIÈRES**

(suite)

**CHAPITRE 5 Dispositions relatives à l'entretien d'un bâtiment et de ses composantes ..23**

5.1.	État général d'un bâtiment .....	24
5.2.	Entretien des parties constituantes d'un bâtiment .....	24
5.3.	Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers extérieurs.....	24
5.4.	Entretien du plancher.....	25
5.5.	Entretien d'une cheminée.....	25
5.6.	Entretien d'un équipement.....	25

## **CHAPITRE 1**

### **Dispositions déclaratoires et interprétatives**

**CHAPITRE 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

**SECTION 1**  
**DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES**

**1.1.1 TITRE**

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

**1.1.2 TERRITOIRE TOUCHÉ PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Nouvelle.

**1.1.3 PERSONNES TOUCHÉES PAR CE RÈGLEMENT**

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

**1.1.4 BÂTIMENTS ET IMMEUBLES TOUCHÉS PAR CE RÈGLEMENT**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble des bâtiments et immeubles du territoire de la municipalité.

**1.1.5 AUTRE LOI, RÈGLEMENT OU DISPOSITION APPLICABLE**

Un permis émis en vertu du présent règlement ne soustrait en aucun cas le requérant de l'obligation d'obtenir tout certificat ou permis requis en vertu de tout autre règlement, loi ou disposition applicable.

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

**1.1.6 VALIDITÉ**

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer en autant que faire se peut.

### **1.1.7 ABROGATION DES RÈGLEMENTS ANTÉRIEURS**

Tout règlement antérieur relatif à l'entretien et à l'occupation d'un bâtiment, ainsi que toute disposition adoptée en vertu du pouvoir de réglementer l'occupation et l'entretien d'un bâtiment contenu dans un règlement antérieur, tel qu'un règlement sur la salubrité, sont abrogés à toutes fins que de droits.

### **1.1.8 BUT 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), vise à encadrer et à corriger les situations de vétusté ou de délabrement des immeubles situés sur le territoire de la municipalité. Il a pour objectif d'assurer l'entretien adéquat des propriétés, de prévenir l'apparition de conditions d'insalubrité et de promouvoir un cadre bâti sécuritaire et fonctionnel, notamment dans un contexte de changement climatique et de vulnérabilité accrue des immeubles. À cette fin, le règlement permet d'imposer des délais, de rendre obligatoires des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, et de prendre des mesures coercitives lorsque nécessaire afin de préserver la sécurité, l'intégrité et la valeur du cadre bâti.

### **1.1.9 APPLICATION CONTINUE**

Les dispositions du présent règlement ont un caractère de permanence et s'appliquent en tout temps, peu importe l'âge du bâtiment, ou encore qu'il soit habité ou non.

## **SECTION 2**

### **DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES**

#### **1.2.1 SYSTÈME DE MESURE**

Toute dimension donnée dans le présent règlement est indiquée en unité métrique du système international (SI).

#### **1.2.2 DIVERGENCES ENTRE LES DISPOSITIONS**

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

#### **1.2.3 RENVOI**

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts à toute modification que pourrait subir un autre règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

#### **1.2.4 PRÉSÉANCE**

En cas de contradiction entre les titres, tableaux, croquis, symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

#### **1.2.5 INTERPRÉTATION DU TEXTE**

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent à ce règlement :

1. Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre les titres et le texte proprement dit, le texte prévaut;
2. Quel que soit le temps du verbe employé dans ce règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer;
3. Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
4. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
5. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose « pourra » ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

### 1.2.6 DÉFINITIONS

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis au règlement de zonage qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par cet article, ainsi que des mots et expressions spécifiquement définis comme suit :

#### « Bâtiment »

Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, tels que les puits, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain.

#### « 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.

#### « Détérioré »

Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu, que ce soit par vétusté ou par toute autre cause.

#### « En bon état »

Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

#### « Entretien »

Action de maintenir en bon état.

#### « Enveloppe extérieur 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 »**

Tout immeuble au sens de l'article 900 du *Code civil du Québec* à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

**« Immeuble patrimonial »**

Un immeuble au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble identifié à un ensemble patrimonial au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC Avignon ou un immeuble inscrit à l'inventaire adopté par la MRC Avignon des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002).

**« Intégrité architecturale »**

Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.

**« Fonctionnaire désigné »**

Désigne toute personne occupant un poste au sein du service de l'urbanisme ou du service de protection incendie, notamment les directeurs, les inspecteurs, les préventionnistes ainsi que leurs adjoint-e-s, et ce, lorsqu'elle est nommée par résolution du conseil municipal. Cette désignation inclut toute personne autorisée à exercer des fonctions en vertu du présent règlement, conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés.

**« Moyen d'évacuation »**

Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprends les issues et les accès à l'issue.

**« Rongeur »**

Animal faisant partie de l'ordre des rongeurs, notamment, rat, souris, mulot, écureuil, tamia ou autres rongeurs, qui sont susceptibles de causer des dommages aux bâtiments, à l'exclusion des animaux domestiques qui sont encagés ou dans un enclos.

« **Salubrité** »

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

« **Vétuste** »

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 défectueux, causant une accumulation d'humidité sous la toiture.

« **Vermine** »

Insectes, tels que les puces, poux et punaise, parasites de l'homme et des animaux.

## **CHAPITRE 2**

### **Dispositions administratives**

**CHAPITRE 2**  
**DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

**2.1. APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au fonctionnaire désigné.

**2.2. INFRACTION ET PÉNALITÉ**

Toute personne qui agit en contravention du *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments* commet une infraction.

Le montant des amendes est fixé comme suit :

1. Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
  - a) première infraction : min. 1 000 \$/max. 250 000 \$
  - b) récidive : min. 2 000 \$/max. 250 000 \$
2. Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende, plus les frais pour chaque infraction. Le montant des amendes est fixé comme suit :
  - a) première infraction : min. 2 000 \$/max. 250 000 \$
  - b) récidive : min. 4 000 \$/max. 250 000 \$

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 sur le registre foncier conformément au présent règlement préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

Lorsque la Municipalité réclame l'imposition d'une amende plus élevée que l'amende minimale, elle en détaille les motifs en indiquant entre autres les facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Les facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* sont les suivants :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
4. Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux exigés par la Municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
6. 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;
7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Chaque disposition enfreinte constitue une infraction distincte et peut faire l'objet d'un constat d'infraction distinct, et ce, indépendamment du fait que les infractions résultent d'un même acte ou d'une même omission.

De plus, si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

En plus des mesures prévues aux paragraphes qui précèdent, la Municipalité peut exercer tout autre recours utile pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

### **2.3. POUVOIR DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ**

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement. À ce titre, il peut :

1. Visite des lieux :
  - a) Visiter et examiner, entre 7 h et 19 h, toute propriété immobilière et mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des habitations, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si ce règlement y est respecté;
  - b) Faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment;
  - c) Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses;
  - d) Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.
2. Cessation de l'occupation :
  - a) 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;
  - b) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.
3. Obligation de réaliser des analyses et des tests :
  - a) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il 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 par une personne spécialisée dans le domaine;

- b) 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 transmettre au fonctionnaire désigné les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.
4. Obligation de retenir les services d'un professionnel :
    - a) Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de vermines, de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, de champignons, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de l'éradication dans le bâtiment.
  5. Avis :
    - a) Émettre un avis écrit de non-conformité aux dispositions du présent règlement. L'avis doit indiquer les travaux à effectuer pour rendre l'immeuble conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Il est aussi possible d'accorder tout délai additionnel.
    - b) Émettre un avis écrit ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement. 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.
  6. Présentation au conseil municipal :
    - a) Porter à la connaissance du conseil municipal et expliquer tout dossier relatif à une situation de non-conformité ou de contravention au présent règlement, lorsqu'une telle situation est susceptible d'entraîner une poursuite pénale ou tout autre recours judiciaire;
    - b) Informer et exposer au conseil municipal les options et mesures prévues par la réglementation et la loi afin d'assurer la cessation d'une contravention au présent règlement, incluant notamment un avis de détérioration tel que prévus aux articles 145.41.1 à 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.
  7. Santé et sécurité publique :
    - a) Informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité compétente en santé publique lorsqu'une personne présente une situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive qui l'empêche de reconnaître qu'une condition d'insalubrité identifiée dans le bâtiment qu'elle occupe constitue un risque pour sa santé ou sa sécurité, et qu'elle refuse de quitter les lieux;
    - b) Aviser dès que possible le service de protection incendie et/ou la Sûreté du Québec lorsqu'un danger d'incendie ou tout autre risque immédiat susceptible de compromettre la santé ou la vie d'un occupant est suspecté.
  8. Représenter la Municipalité 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.

#### **2.4. OMISSION DE TRAVAUX**

Dans le cas où le propriétaire, le locataire ou l'occupant omet d'effectuer les travaux exigés dans l'avis écrit de non-conformité aux dispositions du présent règlement, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

#### **2.5. AVIS DE DÉTÉRIORATION**

En cas de défaut du propriétaire, de réaliser les travaux exigés dans l'avis écrit de non-conformité aux dispositions du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. la désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresse de son propriétaire;
2. le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
3. le titre et le numéro du règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
4. une description des travaux à effectuer.

Malgré ce qui précède, aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels*.

#### **2.6. AVIS DE RÉGULARISATION**

Dans le cas où le propriétaire réalise les travaux exigés dans l'avis de détérioration et au moment que la Municipalité confirme que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le 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 sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

## **2.7. NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE**

La Municipalité doit, dans un délai maximal de 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation 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.

## **2.8. LISTE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION INSCRIT AU REGISTRE FONCIER**

La Municipalité doit tenir une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste doit :

1. Être publiée sur le site Internet de la Municipalité;
2. Contenir, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

## **2.9. ACQUISITION D'IMMEUBLE**

Conformément aux dispositions de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

1. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation*, depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1. de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 ou 14.2 du *Code municipal du Québec*.

## **2.10. RESPONSABILITÉ ET OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT**

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux est tenu de recevoir le fonctionnaire désigné et ses personnes-ressources, de le laisser procéder à l'inspection des lieux et de répondre à ses questions relatives à l'exécution des règlements.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit, en tout temps, maintenir tout bâtiment dans un bon état de salubrité. Il doit 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.

### **2.11. RESPONSABILITÉ ET OBLIGATION EN CAS D'EXTERMINATION**

Lorsque le conseil municipal exige la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de champignon, de vermines, de rongeurs 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 à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer les champignons, la vermine, les rongeurs, ou tout autre animal nuisible.

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dans les 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit minimalement contenir les informations suivantes :

1. Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination;
2. L'adresse du logement où a eu lieu l'extermination;
3. Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
4. Une copie du feuillet explicatif remis aux occupants;
5. L'objet de l'extermination;
6. Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés;
7. Les mesures prises visant l'extermination et la quantité de pesticide utilisée.

L'opération d'extermination doit être renouvelée jusqu'à l'extermination totale des causes de prolifération de champignons, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal nuisible. Le rapport d'extermination doit porter la mention extermination définitive des causes.

## **CHAPITRE 3**

### **Dispositions relatives à la salubrité et la sécurité**

### **CHAPITRE 3** **DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ**

#### **3.1. SALUBRITÉ**

L'état de tout bâtiment, partie de bâtiment ou de tout logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public ni constituer un danger en raison de l'utilisation qui en est faite, de son manque d'entretien ou de l'état dans lequel il se trouve.

#### **3.2. PROPRETÉ ET ORDRE DES LIEUX**

Un bâtiment, un logement, un balcon, un perron, une galerie, un escalier ou un bâtiment accessoire doit être maintenu dans un état de propreté et d'ordre acceptable.

Sont notamment prohibés :

1. La malpropreté;
2. La détérioration apparente;
3. L'encombrement excessif;
4. L'accumulation excessive de biens, de matériaux ou d'objets, lorsque celle-ci compromet la salubrité, la sécurité ou l'usage normal des lieux.

#### **3.3. MATIÈRES RÉSIDUELLES ET DÉCHETS**

Il est interdit de déposer, d'entreposer ou d'accumuler des ordures ménagères, des déchets ou des matières recyclables ailleurs que dans des récipients conçus à cette fin.

Les récipients doivent être maintenus en bon état, fermés de manière adéquate et utilisés de façon à prévenir toute nuisance, odeur ou prolifération de vermine.

#### **3.4. MATIÈRES PUTRESCIBLES ET CONDITIONS DE MALPROPRETÉ**

Constituent des situations d'insalubrité prohibées :

1. L'amas de débris;
2. L'entreposage de matériaux ou de matières gâtées ou putrides;
3. La présence d'excréments;
4. Tout autre état de malpropreté susceptible de porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public.

### **3.5. ODEURS, VAPEURS ET PRODUITS DANGEREUX**

Il est interdit d'entreposer, d'utiliser ou de laisser s'accumuler, à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment, des produits ou des matières qui dégagent :

1. Une odeur nauséabonde persistante;
2. Des vapeurs toxiques ou nocives;
3. Toute émanation susceptible de compromettre la salubrité ou la sécurité des lieux.

### **3.6. PRÉSENCE D'ANIMAUX MORTS**

La présence d'animaux morts à l'intérieur ou à l'extérieur d'un bâtiment est prohibée.

Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments dont l'usage spécifique justifie leur présence, notamment, et sans s'y limiter, les boucheries, établissements de transformation alimentaire ou les taxidermistes, sous réserve que les conditions de salubrité soient respectées.

### **3.7. VERMINE, RONGEURS ET INSECTES NUISIBLES**

La présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes nuisibles dans un bâtiment, un logement ou un bâtiment accessoire est prohibée.

Sont également prohibées les conditions qui favorisent leur apparition ou leur prolifération, notamment :

1. La malpropreté;
2. L'accumulation de déchets;
3. L'humidité excessive;
4. L'entreposage inadéquat de nourriture ou de matières organiques.

### **3.8. HUMIDITÉ, CONDENSATION ET GLACE INTÉRIEURE**

Il est interdit de laisser subsister sur toute surface intérieure d'un bâtiment ou d'un logement, à l'exception des fenêtres :

1. De la condensation excessive;
2. De la présence de glace,

Toute condition favorisant l'accumulation d'humidité susceptible d'altérer la salubrité du bâtiment doit être corrigée sans délai.

### **3.9. MOYENS D'ÉVACUATION**

Tout moyen d'évacuation doit être maintenu dégagé, accessible et libre de tout encombrement en tout temps.

Aucun objet, matériau ou obstacle ne doit empêcher l'utilisation normale d'un moyen d'évacuation.

### **3.10. PORTES COUPE-FEU**

Il est interdit d'installer ou de maintenir tout obstacle empêchant la fermeture complète ou l'enclenchement adéquat d'une porte faisant partie d'une séparation coupe-feu.

### **3.11. CONTAMINANTS ET PRODUITS DANGEREUX**

Constitue une situation d'insalubrité la présence de tout contaminant ou produit dangereux, notamment les produits inflammables ou pétroliers (l'essence, le mazout ou les huiles), les solvants, peintures, vernis et diluants, les pesticides, herbicides et produits d'extermination, les produits chimiques corrosifs, toxiques ou réactifs, les matières contaminées par des moisissures, des agents biologiques ou des résidus dangereux, dans les cas suivants :

1. Lorsqu'ils ne sont pas entreposés dans des contenants appropriés, étanches et conçus à cet effet;
2. Lorsqu'ils sont identifiés comme contaminants à la suite d'une analyse exigée en vertu des dispositions du chapitre 2 du présent règlement.

Les produits d'entretien domestique régulièrement vendus sont autorisés pour un usage normal, à condition d'être utilisés et entreposés conformément aux instructions du fabricant et de ne pas constituer un risque pour la santé ou la sécurité.

## **CHAPITRE 4**

### **Dispositions relatives à l'occupation**

## **CHAPITRE 4** **DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION**

### **4.1. ÉQUIPEMENTS MINIMUM POUR UN LOGEMENT**

Tout logement doit être pourvu, en permanence, d'équipements fonctionnels et en bon état d'utilisation permettant d'assurer des conditions minimales de salubrité, d'hygiène et de sécurité à ses occupants, et comporter au minimum :

1. Un évier de cuisine;
2. Une toilette (cabinet d'aisances), située dans une pièce fermée ou partiellement fermée assurant un minimum d'intimité;
3. Un lavabo, sauf dans le cas d'un logement de type studio, auquel cas le lavabo peut être intégré à l'évier de cuisine;
4. Une baignoire ou une douche, permettant l'hygiène corporelle des occupants ;
5. Une installation électrique fonctionnelle, conforme aux normes applicables, comprenant une alimentation électrique d'au moins 120/240 volts, suffisante pour répondre aux besoins essentiels du logement;
6. Une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur au-dessus d'une cuisinière ou, en l'absence, une installation qui recycle l'air afin de favoriser l'élimination des odeurs.

Les équipements mentionnés aux paragraphes 1 à 4 doivent être raccordé à un système d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées.

### **4.2. VENTILATION MÉCANIQUE D'UNE SALLE DE BAIN OU D'UNE SALLE DE 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.

### **4.3. VENTILATION PAR CIRCULATION D'AIR NATURELLE D'UNE CHAMBRE**

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

### **4.4. 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, à une hotte de recirculation d'air ou à une 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.

#### **4.5. INFILTRATION D'AIR**

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

#### **4.6. DOUBLAGE DES FENÊTRES ET MOUSTIQUAIRES**

Si le châssis d'une fenêtre est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles du 1<sup>er</sup> novembre au 30 avril de chaque année.

Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

#### **4.7. ENTRETIEN DES OUVERTURES**

Les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leurs cadres, châssis et vitres de tout bâtiment doivent être :

1. Entretien, réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige dans le bâtiment. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin;
2. Maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

Toutes les parties mobiles d'une couverture doivent fonctionner normalement, et ce, en tout temps.

#### **4.8. 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 et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

#### **4.9. 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 60°C.

#### **4.10. 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 pièce habitables ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur de 1 m du niveau du plancher.

#### **4.11. 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.

#### **4.12. BÂTIMENT INOCCUPÉ**

Tout bâtiment inoccupé doit être fermé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, telles que portes, fenêtres, accès au toit, trappes, cheminées. En ce sens, une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement inoccupé 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.

Un bâtiment d'habitation inoccupé doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15 degrés Celsius à l'intérieur de chaque pièce. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher. Le taux d'humidité relative à l'intérieur du bâtiment ne doit pas excéder 50 %.

Un bâtiment inoccupé pour une période de plus de quatre semaines doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

**CHAPITRE 5**  
**Dispositions relatives à l'entretien d'un bâtiment et de ses**  
**composantes**

## **CHAPITRE 5**

### **DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN D'UN BÂTIMENT ET DE SES COMPOSANTES**

#### **5.1. ÉTAT GÉNÉRAL D'UN BÂTIMENT**

Tout bâtiment, ce qui inclut notamment toute et chacune de ses parties constituantes et de ses composantes :

1. 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;
2. Ne doit pas être laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

#### **5.2. ENTRETIEN DES PARTIES CONSTITUANTES D'UN BÂTIMENT**

Les parties constituantes et l'intégrité architecturale d'un bâtiment doivent être entretenues et maintenues en bon état afin de pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues, notamment :

1. Les revêtements extérieurs (incluant tout élément de structure) ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. De plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état de manière à bien maintenir le matériau en place et le mur ne doit pas présenter de fissure ni risquer de s'écrouler.
2. Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre, doit être étanche et être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation de la structure ou des finis.
3. Dans le cas d'une toiture végétalisée, celle-ci doit être entretenue adéquatement afin d'assurer la pérennité et la santé de la végétation, le maintien des zones libres de végétation et enfin, d'empêcher la prolifération de végétaux nocifs à la santé publique ou qui menacent l'intégrité de la toiture.
4. La surface intérieure, telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie, doit être entretenue et maintenue en bon état. Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur.
5. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit demeurer sec.

#### **5.3. ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS EXTÉRIEURS**

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille, le bois ou tout autre matériau pouvant se dégrader ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries.

#### **5.4. ENTRETIEN DU PLANCHER**

Un plancher ne doit pas comporter de planche mal jointe, tordue, brisée ou pourrie ou qui peut constituer un danger d'accident.

De plus, le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

#### **5.5. ENTRETIEN D'UNE CHEMINÉE**

Une cheminée doit être entretenue de manière à maintenir sa stabilité, à prévenir l'infiltration d'eau dans le bâtiment et assurer la sécurité.

#### **5.6. 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 et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

## Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur, conformément à la Loi.

Fait et adopté par le conseil de la municipalité de Nouvelle au cours de la séance tenue le 8 juin 2026.

---

Richard St-Laurent, maire

---

Benoît Cabot, Directeur général et greffier-trésorier