



CHARLEMAGNE

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC

**RÈGLEMENT NUMÉRO 03-360-26-02**

**Projet de règlement amendant le règlement numéro 07-360-10 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments**

---

**Considérant** l'adoption du *Règlement numéro 07-360-10 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments* le 7 septembre 2010 et son amendement;

**Considérant** que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> avril 2021, rendant obligatoire l'adoption d'un règlement conforme aux dispositions de la section XII du chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., c. A-19.1)*, ci-après la « LAU »;

**Considérant** que des modifications s'avèrent nécessaires afin d'intégrer au règlement les dispositions des articles 145.41 à 145.41.7 de la LAU;

**Considérant** qu'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors de la séance ordinaire tenue le 10 mars 2026 et que le projet de règlement a été présenté et déposé au cours de cette même séance.

**EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DE LA VILLE DE CHARLEMAGNE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**ARTICLE 1**

Le préambule cité ci-dessus fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 2**

Le titre du règlement numéro 07-360-10 concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments est remplacé par le titre suivant :

« Règlement numéro 07-360-10 concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

**ARTICLE 3**

L'article 1.4.1 est modifié afin de se lire ainsi :

« 1.4.1 Éléments extérieurs d'un bâtiment : Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, une galerie, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement. »

**ARTICLE 4**

L'article 1.4.2 Officier responsable devient l'article 1.4.3 afin de se lire ainsi :

« 1.4.3 Officier responsable : le personnel du Service du développement territorial, les représentants autorisés du Service de la prévention des incendies ou toute autre personne désignée par le conseil municipal. »

**ARTICLE 5**

L'article 1.4.3 Ouvertures devient l'article 1.4.4 afin de se lire ainsi :

« 1.4.4 Ouvertures : Fenêtre, porte ou trappe d'accès visible et accessible de l'extérieur du bâtiment. »

## **ARTICLE 6**

L'article 1.4.2 est modifié afin de se lire ainsi :

« 1.4.2 Enveloppe extérieure d'un bâtiment : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement. »

## **ARTICLE 7**

Ajout des articles 1.4.5 et 1.4.6 qui se lisent comme suit :

« 1.4.5 Délabrement : État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.

1.4.6 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. »

## **ARTICLE 8**

L'article 3.1 est modifié afin de se lire ainsi :

« 3.1 Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment. Elles doivent être entretenues, traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir ces mêmes fonctions, et de manière à garantir une apparence de propreté et la sécurité du bâtiment. »

## **ARTICLE 9**

Les articles 3.4 et 3.5 sont modifiés afin de se lire ainsi :

« 3.4 Tous les éléments extérieurs d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état. Lorsqu'applicable, le plancher qui les compose ne doit pas être pourri et les garde-corps qui protègent les occupants doivent être bien fixés, afin d'éviter tout danger d'accident.

3.5 L'enveloppe extérieure d'un bâtiment et l'ensemble de ses composantes doivent être étanches et empêcher toute infiltration d'air, d'eau ou de neige. »

## **ARTICLE 10**

L'article 3.8 est modifié afin de se lire ainsi :

« 3.8 Un revêtement qui s'effrite, dont la peinture s'écaille, qui se décolore ou qui menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé. »

## **ARTICLE 11**

Ajout de l'article 3.15 qui se lit comme suit :

« 3.15 Les joints d'un revêtement de maçonnerie doivent être en bon état et être exempts de fissures. »

## **ARTICLE 12**

Les articles 4 à 4.13 sont abrogés et remplacés par le texte suivant :

### **« ARTICLE 4 - OCCUPATION DES BATIMENTS**

#### **4.1 Alimentation en eau et transport des eaux usées**

Tout bâtiment principal doit être raccordé aux réseaux municipaux d'aqueduc et d'égout sanitaire. Ces systèmes doivent être maintenus en tout temps en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

## 4.2 Bâtiment endommagé

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation de planches ou de panneaux de bois servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment, et ce, afin d'assurer notamment la santé et la sécurité des occupants. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'une planche ou un panneau de bois servant à barricader le bâtiment est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

## 4.3 Bâtiment vacant

Tout bâtiment ou partie de bâtiment vacant doit être fermé ou barricadé de manière à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

Lorsque des planches ou panneaux de bois servant à barricader le bâtiment sont installés, ils doivent être fixés solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

## 4.4 Occupation d'une habitation

4.4.1 Une habitation doit être pourvue d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

4.4.2 Une salle de bain doit être séparée des autres pièces.

4.4.3 Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

4.4.4 Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

4.4.5 Une habitation doit être munie d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

4.4.6 L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 21 degrés Celsius dans toutes les pièces d'un logement. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

4.4.7 Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants : un évier de cuisine, une toilette, un lavabo et une baignoire ou une douche.

4.4.8 Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat. Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, celui-ci doit également être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

4.4.9 Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. Une salle de bain qui n'est pas ventilée par une circulation naturelle de l'air doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

4.4.10 Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état. Lorsqu'un conduit d'évacuation est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur, être fabriqué de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

4.4.11 Une ouverture de ventilation doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

4.4.12 La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un logement ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié permettant l'accès avec une clef ou un autre dispositif de contrôle et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

4.4.13 Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent. Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment contenant un seul logement. »

### **ARTICLE 13**

Les articles 5.1.2 et 5.1.3 sont modifiés afin de se lire ainsi :

« 5.1.2 Pour une personne physique, l'amende minimale pour chaque infraction est de 500 \$ et l'amende maximale est de 5 000 \$. En cas de récidive, l'amende minimale pour chaque infraction est de 1 000 \$ et l'amende maximale est de 10 000 \$.

5.1.3 Pour une personne morale, l'amende minimale pour chaque infraction est de 1 000 \$ et l'amende maximale est de 10 000 \$. En cas de récidive, l'amende minimale pour chaque infraction est de 2 000 \$ et l'amende maximale est de 20 000 \$. »

### **ARTICLE 14**

Ajout de l'article 5.1.4 qui se lit comme suit :

« 5.1.4 En cas de récidive, l'amende prescrite peut être imposée sans égard au changement de propriétaire si, conformément aux dispositions du présent règlement, un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire. »

### **ARTICLE 15**

Le libellé des articles 5.6, 5.6.1 et 5.6.2 est abrogé et remplacé par le texte suivant :

« 5.6 Dispositions particulières

Toute somme due à la Ville 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 16**

Ajout des articles 5.7.1, 5.7.2, 5.7.3, 5.7.4, 5.7.5, 5.7.6 et 5.7.7 qui se lisent comme suit :

« 5.7.1 Avis d'infraction

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, l'officier responsable peut exiger, par un avis écrit, que le propriétaire effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Cet avis doit comprendre l'énumération des travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme au présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, un délai additionnel pouvant aller jusqu'à six (6) mois peut être accordé au propriétaire.

5.7.2 Non-respect de l'avis d'infraction

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, ordonner au propriétaire de les effectuer ou autoriser la Ville à effectuer les travaux et à réclamer les coûts associés au propriétaire.

5.7.3 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 5.7.1, le Conseil municipal de la Ville de Charlemagne peut requérir l'inscription au 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 Ville et l'adresse de son bureau;
- 3) Le numéro et la date de la résolution par laquelle le Conseil municipal requiert l'inscription;
- 4) Le titre et le numéro du présent règlement;
- 5) La description des travaux à effectuer.

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 (RLRQ, c. A-2.1)*.

5.7.4 Avis de régularisation

Lorsque l'officier responsable 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 sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements inclus 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.

#### 5.7.5 Notification au propriétaire

L'officier responsable doit, dans les 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.

#### 5.7.6 Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet. La liste contient, 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 Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

#### 5.7.7 Acquisition d'un immeuble détérioré par la Ville

La Ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- 1) Il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-25)*;
- 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.

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 l'article 29.4 de la *Loi sur les cités et villes (RLRQ, c. C-19)*. »

### **ARTICLE 17**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

**ADOPTÉ À LA SÉANCE DU 10 MARS 2026**



---

Normand Grenier  
Maire



---

Virginie Riopelle  
Directrice générale adjointe et greffière

Avis de motion, dépôt et présentation du premier projet de règlement : 10 mars 2026  
Adoption du projet de règlement : 10 mars 2026 : Résolution numéro 26-03-055

Avis public - Assemblée de consultation :  
Adoption du règlement : Résolution numéro  
Entrée en vigueur :