

**PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 419-2025**

**Règlement numéro 419-2025 relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments**

CONSIDÉRANT QUE le projet de loi 69 modifiant la *Loi sur le patrimoine culturel* et d'autres dispositions législatives a été sanctionné le 1<sup>er</sup> avril 2021 ;

CONSIDÉRANT QUE l'article 137 de cette loi oblige la Ville de Rigaud (ci-après la « Ville ») à se doter d'un règlement d'occupation et d'entretien conforme aux dispositions de la section XII du chapitre IV du titre 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chap. A-19.1) d'ici le 1<sup>er</sup> avril 2026 ;

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

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite s'assurer que les bâtiments soient maintenus en bon état pour éviter qu'ils déperissent ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville 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 la Ville désire assurer une condition de logement acceptable pour tous les résidents ;

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 QUE la Ville souhaite encadrer les conditions de salubrité acceptable d'un logement, ainsi que de bonifier les pouvoirs d'interventions des officiers municipaux ;

PAR CONSÉQUENT,

Il est proposé par Choisissez un élément. et résolu

QUE le règlement numéro 419-2025 décrète ce qui suit :

**CHAPITRE 1 — DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES, ET ADMINISTRATIVES**

**SECTION 1.1 DISPOSITION DÉCLARATOIRES**

**ARTICLE 1.1.1. Préambule**

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

**ARTICLE 1.1.2. Objet**

Le présent règlement encadre l'occupation et l'entretien de tous bâtiments ou partie de bâtiments et d'autres constructions ou partie de constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

#### **ARTICLE 1.1.3. Territoire d'application**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Rigaud (ci-après la « Ville »).

#### **ARTICLE 1.1.4. Conformité avec d'autres règlements ou 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.

### **SECTION 1.2 DISPOSITION INTERPRÉTATIVE**

#### **ARTICLE 1.2.1. Interprétation du texte**

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

1. 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;
2. 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;
3. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
4. Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais, s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
5. L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

#### **ARTICLE 1.2.2. Définitions**

Toute expression, tous termes et tous mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application que leur attribue le *Règlement numéro 275-2010 de remplacement relatif au zonage et ses amendements* (ci-après le « règlement de zonage en vigueur »).

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'exige de retenir un sens différent, les mots ou expressions utilisés ont le sens apparaissant au présent article :

« Conseil »: Conseil municipal de la Ville de Rigaud

« Détérioré »: Se dit d'une chose endommagée, abîmée, dégradée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« En bon état »: Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« 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 défaillant, causant une accumulation d'humidité sous la toiture.

« Officier désigné »: Tout employé de la Ville ou tout employé d'un service de la Ville, nommé par le Conseil pour l'application du présent règlement.

« Immeuble patrimonial »: Immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par une municipalité ou une MRC ou inscrit dans l'inventaire régional de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

## **SECTION 1.3 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES**

### **ARTICLE 1.3.1. Administration et application du règlement**

L'administration et l'application de ce règlement est confiée aux officiers, officiers désignés ou à l'autorité compétente, désigné par résolution du Conseil.

### **ARTICLE 1.3.2. Pouvoir de l'officier désigné**

En plus des pouvoirs énoncés dans les règlements d'urbanisme en vigueur, l'officier 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 et toute autre norme en vigueur applicables;
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.

### **ARTICLE 1.3.3. Pouvoir d'inspection**

Entre 7 h et 19 h, tous les jours de la semaine, l'officier désigné, et toute personne qui l'accompagne peuvent accéder à tout bien mobilier ou immobilier afin de vérifier le respect des dispositions du présent règlement, y compris en pénétrant à l'intérieur de tout bâtiment. Tout propriétaire ou occupant de cet immeuble doit le recevoir, lui donner accès à l'immeuble ainsi qu'à tout bâtiment s'y trouvant, et répondre à toute question relative à l'application du présent règlement.

### **ARTICLE 1.3.4. Entrave à l'officier désigné**

Tout propriétaire ou tout occupant qui entrave le travail de l'officier désigné et de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende conformément aux dispositions du présent règlement.

### **ARTICLE 1.3.5. Essais, analyses et vérifications**

L'officier désigné peut faire tout essai, analyse ou vérification, prendre des photographies ou des enregistrements ou faire des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier la conformité du bâtiment avec le présent règlement.

### **ARTICLE 1.3.6. Installations d'un appareil de mesure et expertises**

L'officier désigné peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, mandataire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies.

L'officier désigné peut exiger au propriétaire la production d'un essai, une analyse ou une vérification par un expert en la matière afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement.

Dans le cas prévu au précédent alinéa, tout rapport d'expertise doit être transmis à l'officier désigné. Ce rapport doit comprendre les travaux correctifs requis au bâtiment.

Dans le cas où des travaux correctifs sont requis, lesdits travaux doivent être exécutés dans un délai de douze mois suivant la réception du rapport et/ou selon la validité du permis et/ou certificat requis.

### **ARTICLE 1.3.7. Intervention d'extermination**

L'officier désigné peut 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 ou espèce nuisible est constatée.

Le propriétaire, le mandataire, le locataire ou l'occupant des lieux doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par l'officier désigné, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

### **ARTICLE 1.3.8. Santé publique**

Si l'officier désigné estime que la situation psychosociale et/ou qu'il s'agit d'un trouble d'accumulation excessive d'une personne et 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, il peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité compétente en matière de santé publique.

### **ARTICLE 1.3.9. Danger pour la sécurité**

Lorsque les dommages au bâtiment font en sorte qu'il présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, l'officier désigné peut transmettre au propriétaire, mandataire, locataire ou à l'occupant des lieux, un avis l'enjoignant à empêcher l'accès aux lieux à toute personne.

De plus, toute construction inoccupée, inachevée, détruite ou partiellement détruite ou abandonnée doit être convenablement close ou barricadée afin de prévenir tout accident.

**Dans le cas où la construction mentionnée au précédent alinéa est protégée par une clôture, cette dernière doit respecter les exigences suivantes :**

- a) La clôture doit avoir une hauteur minimale de 1,8 mètre mesuré par rapport au niveau du sol;
- b) La clôture ne doit pas posséder d'ouvertures permettant le passage d'un objet sphérique de 10 centimètres de diamètre;
- c) La clôture doit être suffisamment solide pour résister à toute poussée, qu'elle soit causée par les intempéries ou par toute personne.

## **CHAPITRE 2 – EXIGENCES RELATIVES, L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS, À L'OCCUPATION ET LA SALUBRITÉ**

### **SECTION 1 – NORMES APPLICABLES À L'ENTRETIEN DE TOUS LES BÂTIMENTS**

#### **ARTICLE 2.1.1. Dispositions générales**

Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

#### **Constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :**

1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanches et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;

3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;

4° toute structure telle qu'une marche, un escalier ou un balcon qui présente des signes de dangerosité, d'instabilité, d'usure avancée ou d'intégrité partielle ;

5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenue en bon état de fonctionnement;

6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;

7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;

8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

9° le propriétaire d'un bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

10° 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 d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble 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. Le matériel utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un bâtiment patrimonial, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

#### **ARTICLE 2.1.2. Infiltration, inondation et incendie**

Tout bâtiment doit être conçu de manière à empêcher toute infiltration d'eau ou d'air.

Dans le cas d'une infiltration d'eau, de pourriture ou de moisissure, causée de manière non limitative, par un incendie, par une inondation ou par un refoulement, toutes composantes structurales ou architecturales affectées doivent être nettoyées, asséchées complètement ou remplacées de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Des exigences additionnelles relatives aux bâtiments incendiés, détruits, dangereux, inachevés ou abandonnés sont prescrites au *Règlement numéro 274-2010 de remplacement relatif à la construction et ses amendements* (ci-après le « règlement de construction »).

#### **ARTICLE 2.1.3. Revêtement extérieur**

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- a) Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau de vermine ou de rongeurs;
- b) Être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées;
- c) Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

#### **ARTICLE 2.1.4. Fondation**

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent être maintenues en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité.

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation et toute infiltration d'air, d'eau, de vermine ou de rongeurs.

#### **ARTICLE 2.1.5. Toit**

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toute courbe dans la structure du toit et d'assurer sa parfaite étanchéité ainsi que l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- b) Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;
- c) Capturer dans des gouttières, au besoin, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique.

#### **ARTICLE 2.1.6. Portes et fenêtres**

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent :

- a) Être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige;
- b) Être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées, brisées ou défectueuses;
- c) Être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation;
- d) Être calfeutrées dans le cas des cadres.

Toute barricade aux portes et fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du service d'urbanisme, est interdite.

#### **ARTICLE 2.1.7. Balcons, galeries, escaliers et autres constituantes**

Toute partie d'un balcon, d'un escalier, d'une galerie ou de toute autre constituante d'un bâtiment doit :

- a) Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté;
- b) Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
- c) Être munies d'un garde-corps conforme qui protège adéquatement les occupants, lorsque requis par le règlement de construction en vigueur;
- d) Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

#### **ARTICLE 2.1.8. Bâtiment vétuste, perte de valeur et démolition**

Tout bâtiment ayant perdu plus de 50 % de sa valeur au rôle en raison de sa vétusté, de dommages graves ou d'un sinistre majeur peut être considéré comme potentiellement sujet à démolition, sous réserve que la perte de valeur seule ne puisse justifier une démolition que si le bâtiment représente également :

- a) un danger pour la sécurité ou la santé publique ;
- b) un risque d'effondrement ou de propagation de feu ;
- c) une nuisance importante pour le voisinage ;
- d) un non-respect grave et répété aux normes d'occupation ou d'entretien prévues au présent règlement.

La démolition de tout bâtiment classé ou visé par un statut patrimonial est soumise aux dispositions particulières de la *Loi sur le patrimoine culturel* du *Règlement portant sur la démolition d'immeubles* et doit faire l'objet d'une autorisation préalable des instances compétentes.

### **SECTION 2 – NORMES APPLICABLES À L'OCCUPATION**

#### **ARTICLE 2.2.1. Installations requises**

Un logement doit être pourvu 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 constituantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

#### **ARTICLE 2.2.2. Installations sanitaires**

Tout logement doit être pourvu des éléments suivants:

- a) Une toilette;
- b) Un lavabo alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante ;
- c) Une baignoire et/ou une douche alimentée en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

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

Toute pièce contenant une toilette doit être séparée des autres pièces. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

#### **ARTICLE 2.2.3. 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.

#### **ARTICLE 2.2.4. 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.

#### **ARTICLE 2.2.5. Installation pour la préparation de repas**

Chaque logement doit comprendre un évier de cuisine en bon état de fonctionnement alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante 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.

#### **ARTICLE 2.2.6. 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.

#### **ARTICLE 2.2.7. 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 20°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 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 mètre du niveau du plancher.

#### **ARTICLE 2.2.8. 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.

### **ARTICLE 2.2.9. 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.

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°C 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 %.

## **SECTION 3 – NORMES APPLICABLES À LA SALUBRITÉ**

### **ARTICLE 2.3.1. Salubrité du bâtiment**

Un bâtiment doit être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations nécessaires et les travaux d'entretien doivent être effectués afin de le conserver en bon état.

### **ARTICLE 2.3.2. Cause d'insalubrité**

Les causes d'insalubrité suivantes sont prohibées et doivent être supprimées;

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment;
- b) La présence d'animaux morts, de matières fécales, d'urine ou de toute autre immondice;
- c) La présence, l'entreposage ou l'utilisation inadéquate de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
- d) L'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients conçus à cet effet, ou dans un bâtiment dans un local non prévu à cette fin;
- e) L'accumulation anormale de matériaux de construction, de ferraille ou de tout autre débris;
- f) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- g) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- h) La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;
- i) L'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides;
- j) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes, de champignons ou de moisissures ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci.

## **SECTION 4 – PUNAISES DE LIT, COQUERELLES ET AUTRES ESPÈCES NUISIBLES**

### **ARTICLE 2.4.1. Extermination**

Lorsque la présence de punaises de lit, de coquerelles ou de toute autre espèce nuisible a été constatée dans un logement, le propriétaire doit mandater un professionnel pour réaliser l'extermination conformément à l'article 1.3.7 du présent règlement.

L'extermination doit avoir été faite dans un délai de 10 jours suivant la découverte de punaises de lit, de coquerelles ou de toute autre espèce nuisible.

### **CHAPITRE 3 — SANCTIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES**

#### **ARTICLE 3.1. Avis au propriétaire**

Dès que l'officier désigné constate une infraction aux sections 1 et 2 du Chapitre 2 – Exigences relatives, l'entretien des bâtiments, à l'occupation et la salubrité, il produit un avis d'infraction au propriétaire de l'immeuble comprenant les éléments suivants:

- a) La description des infractions au présent règlement;
- b) Un délai déterminé par l'officier désigné et donné au propriétaire pour qu'il puisse se conformer au présent règlement;

L'avis mentionné au premier alinéa doit être envoyé par courrier recommandé, certifié ou être signifié par un huissier.

#### **ARTICLE 3.2. Infractions**

Quiconque omet de se conformer à l'avis mentionné à l'article 3.1 dans les délais prescrits ou à une quelconque autre disposition du présent règlement commet une infraction.

#### **ARTICLE 3.3. Amendes à l'application du règlement**

Quiconque commet une infraction à quelconque article de la section 1.3 du Chapitre 1 – Disposition déclaratoires, interprétatives, et administratives, est passible des amendes suivantes:

- a) **S'il s'agit d'une personne physique :**
  - a. D'une amende d'au moins 300\$ et d'au plus 1 000\$ pour une première infraction;
  - b. D'une amende d'au moins 900\$ et d'au plus 3 000\$ pour une récidive.
- b) **S'il s'agit d'une personne morale :**
  - a. D'une amende d'au moins 600\$ et d'au plus 2 000\$ pour une première infraction;
  - b. D'une amende d'au moins 1 800\$ et d'au plus 6 000\$ pour une récidive.

#### **ARTICLE 3.4. Amendes à l'entretien et l'occupation**

Quiconque commet une infraction à quelconque article aux sections 1 et 2 du Chapitre 2 – Exigences relatives, l'entretien des bâtiments à l'occupation et la salubrité est passible des amendes suivantes:

- a) **S'il s'agit d'une personne physique :**
  - a. D'une amende d'au moins 1 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
  - b. D'une amende d'au moins 3 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.
- b) **S'il s'agit d'une personne morale :**
  - a. D'une amende d'au moins 3 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;

- b. D'une amende d'au moins 9 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.

Nonobstant le premier alinéa, toute infraction à la section 1 du Chapitre 2 – Exigences relatives, l'entretien des bâtiments à l'occupation et la salubrité commise sur un immeuble patrimonial est passible des amendes suivantes:

**a) S'il s'agit d'une personne physique :**

- a. D'une amende d'au moins 10 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
- b. D'une amende d'au moins 30 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.

**b) S'il s'agit d'une personne morale :**

- a. D'une amende d'au moins 30 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
- b. D'une amende d'au moins 90 000\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.

**ARTICLE 3.5. Amendes à la salubrité et à la présence d'espèces nuisibles**

Quiconque commet une infraction à quelconque article à la section 3 du Chapitre 2 – Exigences relatives, l'entretien des bâtiments à l'occupation et la salubrité est passible des amendes suivantes :

**a) S'il s'agit d'une personne physique :**

- 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 1 800\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.

**b) S'il s'agit d'une personne morale :**

- a. D'une amende d'au moins 1 200\$ et d'au plus 250 000\$ pour une première infraction;
- b. D'une amende d'au moins 3 600\$ et d'au plus 250 000\$ pour une récidive.

**ARTICLE 3.6. Infractions multiples**

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

**ARTICLE 3.7. Recours civil ou pénal**

En sus des amendes prévues au présent chapitre, la Ville peut exercer tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

**ARTICLE 3.8. Recours en cas d'insalubrité ou de présence d'insectes nuisibles**

En sus des amendes prévues au présent chapitre, le Conseil peut demander au tribunal d'ordonner au propriétaire, mandataire, locataire ou à l'occupant, de faire cesser toute infraction à l'article 2.2.9 et/ou aux sections 3 et 4 du Chapitre 2 – Exigences relative, l'entretien des bâtiments, à l'occupation et la salubrité dans un délai qu'il détermine ou d'effectuer les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste de nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la Ville peut faire cesser les infractions aux frais de cette personne.

Les frais encourus au second alinéa constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

### **ARTICLE 3.9. Amende dans le cas d'un changement de propriétaire**

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 à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

## **CHAPITRE 4 – RECOURS PARTICULIER**

### **ARTICLE 4.1. Champs d'application**

Le présent chapitre s'applique uniquement dans le cas d'une infraction aux sections 1 et 2 du Chapitre 2 – Exigences relative, l'entretien des bâtiments, à l'occupation et la salubrité.

### **ARTICLE 4.2. Avis de détérioration**

Dans le cas où le propriétaire ne se conforme pas à l'avis envoyé en vertu de l'article 3.1 du présent règlement, le Conseil peut requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

- a) La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresses de son propriétaire;
- b) Le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- c) Une mention que l'immeuble se trouve dans un état de détérioration ainsi que les travaux à effectuer;
- d) Le titre et le numéro du présent règlement.

Nonobstant le premier alinéa, 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* (chapitre A-2.1).

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

### **ARTICLE 4.3. Avis de régularisation**

Lorsque la Ville constate 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.

La Ville doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis 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.

#### **ARTICLE 4.4. Registre des immeubles**

La Ville doit tenir 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 ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend le sien.

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.

#### **ARTICLE 4.5. Acquisition par la Ville**

Une 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:

- a) L'immeuble est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (chapitre E-25), depuis au moins un an;
- b) L'état de vétusté ou de délabrement de l'immeuble présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC de Vaudreuil-Soulanges.

### **CHAPITRE 5 — DISPOSITION FINALE**

#### **ARTICLE 5.1. Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Projet de règlement présenté et déposé à la séance ordinaire du 19 août 2025.

---

Marie-Claude Frigault  
Mairesse

---

Camille Primeau  
Greffière