



N° de résolution
ou annotation

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE MONTCALM
MUNICIPALITÉ DE SAINT-CALIXTE

RÈGLEMENT N°787-2026, AYANT POUR OBJET L'ENTRETIEN ET L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS.

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.41 à 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), le conseil municipal peut régir l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE 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) ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Calixte n'a aucun règlement lui autorisant à intervenir auprès des propriétaires qui n'entretiennent pas leurs propriétés de façon adéquate ;

ATTENDU QUE la municipalité de Saint-Calixte désire régir les bâtiments situés sur son territoire afin d'empêcher le dépérissement des bâtiments et de les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété ;

ATTENDU QU' un avis de motion avec dispense de lecture a été donné et que le dépôt du projet de règlement a été préalablement déposé lors de la séance extraordinaire du conseil tenue le 16 février 2026.

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ PAR : MME ANY-PIER HOULE

APPUYÉ PAR : M. MARTIN TREMBLAY

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS PRÉSENTS SUITE AU VOTE :

Que le règlement numéro 787-2026 intitulé « Règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments » soit adopté à toutes fins que de droit et qu'il soit décrété, statué et ordonné ce qui suit :

Le préambule du présent règlement fait partie intégrante pour valoir à toutes fins que de droit.

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

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement est intitulé « règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments ».

ARTICLE 2 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires. Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2).

ARTICLE 3 PERSONNES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

ARTICLE 4 VALIDITÉ



Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Ainsi, si un chapitre, une section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

ARTICLE 5 PRESCRIPTION D'AUTRES RÈGLEMENTS

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 6 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à l'autorité compétente qui est composée des employés du service de l'urbanisme, ou de toute autre personne désignée par le conseil municipal.

ARTICLE 7 FONCTIONS ET POUVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

L'autorité compétente exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont confiés par le règlement sur les permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 8 OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE ET DES OCCUPANTS

Le propriétaire d'un immeuble visé par le présent règlement ainsi que son locataire ou son occupant, le cas échéant, doivent permettre au fonctionnaire désigné ainsi qu'à toute autre personne autorisée par le présent règlement d'examiner et de visiter l'extérieur et l'intérieur de l'immeuble. Quiconque entrave ou incite à entraver de quelque façon le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions ou de quelqu'un qui l'accompagne contrevient au présent règlement.

Lors d'une telle visite, il peut également et, lorsque requis pour valider la conformité au présent règlement :

- 1- Prendre des photographies, des enregistrements sonores ou vidéos et des mesures des lieux visités;
- 2- Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3- Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4- Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par le règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5- Exiger au propriétaire ou à l'occupant, la production d'analyses effectuées par une personne compétente en la matière, attestant de sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité au présent règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un immeuble doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées conformément au présent règlement.

ARTICLE 9 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

L'autorité compétente peut transmettre un avis de non-conformité au propriétaire, au locataire ou à l'occupant d'un bâtiment en cas de contravention au présent règlement. La personne qui reçoit un avis de non-conformité doit effectuer ou faire effectuer les travaux, essais, analyses ou vérifications requis dans les délais accordés par l'autorité compétente dans l'avis de non-conformité. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

L'autorité compétente peut accorder un délai supplémentaire, pouvant aller jusqu'à douze (12) mois, suivant une demande écrite du propriétaire de l'immeuble aux conditions suivantes :

- 1- Le propriétaire de l'immeuble précise les motifs admissibles pour lesquels il ne peut se conformer à l'avis dans le délai fixé;
- 2- Il s'engage par écrit à terminer les travaux à l'intérieur du délai additionnel qui lui est accordé.

ARTICLE 10 INTERVENTION D'EXTERMINATION

L'autorité compétente 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



N° de résolution
ou annotation

animal nuisible est constatée. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine, les rongeurs, les insectes ou tout autre animal nuisible. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 11 SANTÉ PUBLIQUE

Si l'autorité compétente estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

ARTICLE 12 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, l'autorité compétente peut transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

ARTICLE 13 CERTIFICAT D'AUTORISATION ET PERMIS

Lorsqu'un permis ou un certificat d'autorisation est requis pour effectuer des travaux de remise en état d'un bâtiment en vertu du présent règlement, le propriétaire doit déposer une demande conformément aux exigences prescrites aux règlements d'urbanisme.

SECTION 1.3 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 14 DIVISION DU TEXTE

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. À titre d'illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

CHAPITRE #
SECTION #. #
ARTICLE #
Alinéa
1° Paragraphe
a) Sous-paragraphe

ARTICLE 15 INTERPRÉTATION DU TEXTE

L'interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête;
- 3° L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l'expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s'appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s'appliquent:
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus contraignante prévaut.
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi à la suite de l'entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut.

ARTICLE 16 TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis comme suit :



N° de résolution
ou annotation

Bâtiment

Construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux et des choses.

Bâtiment accessoire

Bâtiment détaché du bâtiment principal, à moins qu'il ne puisse être attaché en vertu du présent règlement, dont l'utilisation est ordinairement accessoire et subordonnée à l'utilisation du bâtiment principal, ne servant pas à abriter des humains et situé sur le même terrain que le bâtiment principal. Les garages privés détachés et les abris d'autos sont considérés comme des bâtiments accessoires.

Bâtiment détérioré

Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Bâtiment en bon état

Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.

Débris de construction

Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage et tout autre matériaux ou partie de construction.

Délabrement

Une mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou défaut d'entretien.

Fonctionnaire désigné :

Officier nommé par le conseil de la Municipalité de Saint-Calixte pour administrer et faire appliquer les règlements d'urbanisme

Immeuble

Tout terrain et/ou bâtiment et tout ce qui est considéré comme tel au Code civil du Québec.

Immeuble patrimonial

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 visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel.

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.

Logement

Ensemble constitué d'une ou plusieurs pièces, où une ou plusieurs personnes peuvent y habiter et qui comporte des installations sanitaires et des installations pour préparer et consommer des repas et pour dormir. Pour les fins d'application réglementaire :

1. Une résidence de tourisme, selon la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q. chapitre E-14.2) et ses règlements, correspond également à un logement ;
2. Une chambre comprise dans un établissement hôtelier selon la Loi sur les établissements d'hébergement touristique (L.R.Q. chapitre E-14.2) et ses règlements n'est pas considérée comme un logement.

Salubrité

Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, par 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.

**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.

CHAPITRE 2 OCCUPATION, ENTRETIEN ET INSALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

SECTION 2.1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION

ARTICLE 17 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent 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 raison de son état de détérioration doivent être clos ou barricadés 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 incendie, 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, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse.

ARTICLE 18 INSTALLATION ÉLECTRIQUE, ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 19 ÉQUIPEMENTS

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) Un évier de cuisine ;
- b) Une toilette (cabinet d'aisances) ;
- c) Un lavabo ;
- d) Une baignoire ou une douche.

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

ARTICLE 20 EAU

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

ARTICLE 21 CHAUFFAGE

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 20 °C. L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doit être suffisante pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

ARTICLE 22 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.

SECTION 2.2 DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN

ARTICLE 23 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT



Toutes les parties constituant d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc. doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

ARTICLE 24 ÉTATS DE DÉTÉRIORATION ET CONDITIONS DANGEREUSES

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 23 du présent règlement, sont prohibés et doivent être corrigés ou supprimés :

- 1° La présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- 2° Toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné ;
- 3° Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagées ou affectées par la pourriture;
- 4° Toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants ;
- 5° Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;
- 6° Toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant affectée par la rouille ou la corrosion ;
- 7° Toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie ou endommagé ;
- 8° Tout mur extérieur d'un bâtiment principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion, toute enveloppe d'un bâtiment non étanche ;
- 9° De façon générale, la présence de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 10° La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire ;
- 11° La présence d'animaux morts ou d'excrément, d'urine d'animaux ou d'humain;
- 12° L'état d'un bâtiment qui porte atteinte 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;
- 13° L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (Syndrome de Diogène) ;
- 14° L'absence de moyen de chauffage ;
- 15° Présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ;
- 16° Problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

ARTICLE 25 INFILTRATION D'EAU ET INCENDIE

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé 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.

ARTICLE 26 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doit être recouverte d'un revêtement extérieur conformément au règlement de zonage en vigueur.

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

- 1° être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de façon à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs ;
- 2° 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 ;



N° de résolution
ou annotation

3° être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

ARTICLE 27 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 conserver un aspect de propreté et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous les autres animaux.

ARTICLE 28 TOIT

Toutes les parties constituant de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment principal ou accessoire doivent :

- 1° Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- 2° Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes ;
- 3° Capter, dans des gouttières, 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. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état. Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

ARTICLE 29 MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défauts. Un revêtement, qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

ARTICLE 30 PLANCHERS

Les planchers et leur structure ou support doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

ARTICLE 31 PORTES ET FENÊTRES

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement. Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent 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.

Toutes barricades aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

ARTICLE 32 BALCONS, GALERIES, ESCALIERS ET AUTRES CONSTITUANTES

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- 1° Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté ;
- 2° Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;
- 3° Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.



N° de résolution
ou annotation

ARTICLE 33 IMMEUBLE PATRIMONIAL

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

SECTION 2.3 DISPOSITIONS RELATIVES À L'INSALUBRITÉ

ARTICLE 34 RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE, DU LOCATAIRE ET DE L'OCCUPANT

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

ARTICLE 35 INTERDICTIONS

Constituent notamment une cause d'insalubrité, sont prohibées et doivent être supprimées :

- 1° La malpropreté, la détérioration, l'encombrement, l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes ;
- 2° La présence d'animaux morts ;
- 3° Ventilation insuffisante vers l'extérieur ;
- 4° La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 5° Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non prévu à cette fin ;
- 6° L'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- 7° Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- 8° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre ;
- 9° La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis, ou la présence de moisissure ou de champignons ainsi que les conditions favorisant leur prolifération ;
- 10° L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- 11° La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 36 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un immeuble refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par l'autorité compétente, la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble qui contient les renseignements suivants :

- 1° la désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et 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 présent règlement pris ;
- 4° une 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 (chapitre A-2.1).



N° de résolution
ou annotation

La municipalité doit tenir et publier sur son site internet une liste des immeubles pour lesquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier, incluant tous les renseignements contenus dans cet avis.

ARTICLE 37 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, elle 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.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit, la municipalité doit retirer de la liste toute mention de l'avis de détérioration correspondant.

ARTICLE 38 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration au registre foncier, notifier l'inscription de l'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 39 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE VISÉ PAR UN AVIS DE DÉTÉRIORATION

La municipalité 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° l'immeuble est vacant depuis au moins un an ;
- 2° l'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 cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC de Montcalm.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du Code municipal (RLRQ, ch. C-27.1).

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 40 SANCTIONS GÉNÉRALES

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction. S'il contrevient à plus d'une disposition, il s'agit d'autant d'infractions séparées. Toute première infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de quatre cents dollars (400\$) mais n'excédant pas dix mille dollars (10 000\$) s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à huit cents dollars (800\$) alors que le maximum est fixé à vingt mille dollars (20 000\$).

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de huit cents dollars (800\$) mais n'excédant pas vingt mille dollars (20 000\$) s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à mille six cents dollars (1 600\$) alors que le maximum est fixé à quarante mille dollars (40 000\$).

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

ARTICLE 41 SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction. S'il contrevient à plus d'une disposition, il s'agit d'autant d'infractions séparées.



N° de résolution
ou annotation

Toute première infraction au présent règlement rend le contrevenant passible d'une amende minimale de deux mille dollars (2 000\$) mais n'excédant pas deux cent cinquante mille dollars (250 000\$) s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à quatre mille dollars (4 000\$) alors que le maximum est fixé à deux cent cinquante mille dollars (250 000\$). En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale de quatre mille dollars (4 000\$) mais n'excédant pas deux cent cinquante mille dollars (250 000\$) s'il s'agit d'une personne physique. Dans le cas d'une personne morale, le montant minimum de l'amende est porté à huit mille dollars (8 000\$) alors que le maximum est fixé à deux cent cinquante mille dollars (250 000\$).

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, s'il n'y a pas bonne foi, une infraction séparée et la pénalité édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

ARTICLE 42 INFRACTIONS MULTIPLES

Si l'infraction est continue, elle constitue jour par jour une infraction séparée. Le contrevenant est alors présumé commettre autant d'infractions qu'il y a de jours dans sa durée et l'amende sera fixée pour chaque jour d'infraction si un avis écrit par courrier ou par courriel a été donné au contrevenant. Si cet avis est donné, l'amende sera imposée pour tous les jours suivants que dure l'infraction.

ARTICLE 43 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

Lors d'un changement de propriétaire, la pénalité prescrite en cas de récidive peut être imposée au nouveau propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier, conformément à la sous-section 36 du présent règlement, préalablement à son acquisition par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 44 ORDONNANCE DE FAIRE DISPARAÎTRE UNE CAUSE D'INSALUBRITÉ

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement en lien avec l'insalubrité, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de faire disparaître la cause d'insalubrité dans un délai qu'il détermine ou d'effectuer les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la cause d'insalubrité peut être enlevée par la municipalité aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

ARTICLE 45 AUTRES RECOURS

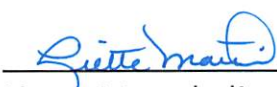
Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité de Saint-Calixte, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

ADOPTÉ À SAINT-CALIXTE, CE 23^E JOUR DE MARS 2026.


Michel Jasmin, maire


Liette Martel, directrice générale adjointe et
greffière-trésorière adjointe



N° de résolution
ou annotation

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion : 16 février 2026

Adoption du projet de règlement : 16 février 2026

Avis public pour une assemblée de consultation : 17 février 2026

Assemblée publique de consultation : 24 février 2026

Adoption du règlement : 23 mars 2026

Adoption par la MRC : 29 avril 2026

Avis public et certificat de publication : 8 juin 2026

Entrée en vigueur du règlement : 8 juin 2026