

CANADA

PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE

Résolution no : 13197-2026

RÈGLEMENT # 330-2026 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX DE LA MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE

- ATTENDU *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;*
- ATTENDU *Que le conseil est autorisé et tenu, en vertu de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. chap. A-19.1), d'adopter et maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments patrimoniaux;*
- ATTENDU *Que cette réglementation doit être conforme au schéma d'aménagement et aux dispositions du document complémentaire de la Municipalité régionale de comté d'Antoine-Labelle;*
- ATTENDU *Qu'un avis de motion a été donné à la séance du 9 mars 2026;*
- ATTENDU *Qu'un projet de règlement a été préalablement déposé pour consultation à la séance du 9 mars 2026;*
- ATTENDU *Qu'une copie du présent règlement a été remise aux membres du conseil au plus tard deux jours juridiques avant la présente séance, que tous les membres présents déclarent avoir lu le règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;*
- EN CONSÉQUENCE *Il est proposé par Bertrand Quesnel et résolu à l'unanimité des membres présents, que le règlement 330-2026 soit adopté, qu'il soit ordonné et statué comme suit :*

## **RÈGLEMENT # 330-2026 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS PATRIMONIAUX DE LA MUNICIPALITÉ DE CHUTE-SAINT-PHILIPPE**

### **CHAPITRE 1**

#### **DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES**

##### **SECTION A – Dispositions déclaratoires**

###### **Article 1 – Titre du règlement**

Le règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments patrimoniaux de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe numéro 330-2026 ».

###### **Article 2 – Objet du règlement**

Le présent règlement prévoit des normes visant à empêcher le dépérissement de tout bâtiment visé par le règlement, à le protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de sa structure.

###### **Article 3 – Portée du règlement et territoire assujéti**

Le présent règlement touche toute personne morale de droit public ou de droit privé et tout particulier.

###### **Article 4 – Territoire visé**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe.

###### **Article 5 : Lois et règlements**

Aucune disposition du présent 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 ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable.

###### **Article 6 : Validité du règlement**

Le conseil de la Municipalité de Chute-Saint-Philippe décrète le présent règlement dans son ensemble et également partie par partie, chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être déclaré nul par la Cour ou autre instance, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## **SECTION B : Dispositions administratives**

### **Article 7 : Administration et application du règlement**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne nommée à titre de « fonctionnaire désigné » par résolution du conseil de la Municipalité.

La présente section a préséance sur toute disposition incompatible du présent règlement ou qui pourrait se trouver dans tout autre règlement d'urbanisme.

### **Article 8 : Fonctionnaire désigné**

Le conseil nomme par résolution un fonctionnaire désigné lequel étant identifié sous les noms d'officier au service de l'urbanisme et environnement, ainsi que la direction générale et la direction générale adjointe.

### **Article 9 : Responsabilité du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné peut exercer tout pouvoir confié par le présent règlement.

Notamment, il peut :

1. Visiter et examiner, à toute heure raisonnable, 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. Il peut notamment :
  - a. Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
  - b. Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
  - c. Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
  - d. Exiger la production de livres, registres ou documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
  - e. Exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
  - f. Être accompagnée d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise;
  - g. Exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'un professionnel spécialisé, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, 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.
2. Émettre un avis au propriétaire, au locataire, à l'occupant, à leur mandataire ou à toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction à ce règlement;
3. Intenter une poursuite pénale au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement;
4. Émettre tous les permis et les certificats prévus au Règlement relatif aux divers permis et certificats;
5. Prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention à ce règlement;
6. Mettre en demeure d'évacuer provisoirement tout bâtiment qui pourrait mettre la vie de quiconque en danger;
7. Mettre en demeure de clôturer un terrain, une partie de terrain ou une construction où il existe un danger pour le public.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant de la propriété examinée doit laisser entrer le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper, ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

## **SECTION C : Dispositions préliminaires**

### **Article 10 : Dispositions interprétatives**

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique que leur donne dans l'ordre de primauté :

- 1) Le présent règlement;
- 2) Le Règlement numéro 137 relatif aux divers permis et certificats.

## **Article 11 : Définitions**

Au présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par les mots:

- a) Détérioré : Une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée, conçue ou utilisée.
- b) Éléments extérieurs d'un bâtiment : Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural, y compris leur revêtement.
- c) Enveloppe extérieure d'un bâtiment : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment la 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.
- d) Immeuble patrimonial : Un immeuble classé ou cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel*, un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette Loi ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles adopté par la MRC d'Antoine-Labelle en vertu de l'article 120 de cette Loi et présentant une valeur patrimoniale conformément à cette même Loi.
- e) Logement : Un logement au sens de la *Loi du Tribunal administratif du logement*.
- f) Restauration : La remise en état ou le remplacement des composantes d'origine ou ancienne d'un immeuble, dans le respect des matériaux et des savoir-faire traditionnels.
- g) Vétusté ou délabrement : État de détérioration produit par le temps et l'usure normale, l'absence d'entretien adéquat ou un sinistre rendant impossible l'usage pour lequel un bâtiment ou une construction est destiné ou conçu.

## **CHAPITRE 2**

### **Normes et mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des immeubles patrimoniaux**

#### **SECTION A : Généralités**

##### **Article 12 : Champ d'application**

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial tel que défini.

##### **ARTICLE 13 : Interdiction générale**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment visé par le présent règlement.

##### **ARTICLE 14 : Maintien en bon état**

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et 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 de façon à conserver leur intégrité, à 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 et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Les éléments ou parties d'un bâtiment lui conférant une valeur patrimoniale doivent être entretenus, conservés et maintenus en bon état afin de préserver la valeur patrimoniale du bâtiment. 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.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties en mauvais états d'entretien :

1. Un élément de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche ou qui a été affecté par un incendie et qui permet l'infiltration d'air, d'humidité, d'eau ou de neige et son accumulation, d'oiseaux, de vermines ou autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs.

2. Une surface ou une composante extérieure d'un bâtiment non muni d'un revêtement extérieur conforme, d'une peinture, d'un vernis ou d'un enduit destiné à le protéger ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion;
3. Tout élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, visiblement dévissé, pourri ou rouillé;
4. Un mur, un plafond, un mur de fondation comportant des trous ou des fissures;
5. Un mur de briques dont la majorité des joints de mortiers sont évidés ou fissurés;
6. Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture, ainsi que toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée soit, notamment, par la pourriture ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
7. Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
8. Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doivent être libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation. Toute accumulation de neige excessive ou qui constitue un danger sur le toit d'un bâtiment doit être retirée;
9. Un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
10. Un joint d'étanchéité abîmé ou manquant;
11. L'absence d'un moyen de chauffage;
12. Une fenêtre ou une porte, dont la cadre d'ouverture, n'est pas calfeutrée;
13. Un carreau de fenêtre ou de porte brisé, un cadre de fenêtre pourri, la partie mobile de la fenêtre, de la porte ou d'un puits de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
14. Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident;
15. 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;
16. La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
17. La présence d'animaux morts ou d'excrément, d'urine d'animaux ou d'humain, l'accumulation excessive de matériaux, journaux, linges, détritiques, etc.

#### **Article 15 : Système d'alimentation en eau potable**

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

#### **Article 16 : Système de chauffage, de ventilation et de climatisation**

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 20 degrés Celsius mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation et de 10 degrés Celsius dans le cas d'un bâtiment qui n'est pas destiné à des fins d'habitation.

Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment accessoire qui ne requiert pas d'installation de chauffage de par la nature des activités qui s'y exercent. Cet état ne doit cependant pas avoir pour effet d'entraîner une situation de détérioration ou de vétusté du bâtiment.

#### **Article 17 : Dispositions applicables aux bâtiments vacants**

Les dispositions suivantes s'appliquent à tout bâtiment laissé vacant, que ce soit pour une période indéterminée ou de manière saisonnière.

##### **Article 17.1 : Système d'alimentation en eau potable**

Malgré l'article 15, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre les incendies qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

### **Article 17.2 : Système de chauffage, de ventilation et de climatisation**

Nonobstant l'article 16, un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 15 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 degrés Celsius mesurer au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité de 30 à 50%, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

### **Article 17.3 : Résistance à l'effraction**

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par une ou l'autre de ses ouvertures.

### **Article 17.4 : Surveillance**

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l'intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris la toiture, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

### **Article 18 : Avis de travaux**

La Municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre son immeuble conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Municipalité peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

### **Article 19 : Avis de détérioration**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU), le Conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

L'avis de détérioration doit contenir les renseignements suivants :

- a) La désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresse 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) Le titre et le numéro du règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la LAU;
- d) Une description des travaux à effectuer.

La Municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de l'avis 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 conformément à l'article 145.41.3 de la LAU.

La Municipalité 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.

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.

Sauf indication contraire, le propriétaire, le locataire, l'occupant, le syndicat de copropriété ou le mandataire de l'une ou l'autre de ces personnes est responsable de la conformité aux dispositions du présent règlement.

## **Article 20 : Avis de régularisation**

Lorsque la Municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours suivant la constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation conformément aux articles 145.41.2 à 145.41.4 de la LAU.

En sus des renseignements inscrits dans l'avis de détérioration, l'avis de régularisation doit contenir 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 Municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de l'avis 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 conformément à l'article 145.41.3 de la LAU.

Lorsque l'avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la Municipalité doit retirer l'immeuble de la liste publiée sur son site internet.

## **Article 21 : Non-respect de l'avis de travaux**

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Municipalité, sur autorisation de la Cour Supérieure, peut effectuer les travaux à la place du propriétaire et lui en réclamer le coût.

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

## **Article 22 : Acquisition d'un immeuble détérioré**

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

- a) 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*;
- b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la LAU.

## **CHAPITRE 3**

### **Dispositions finales**

## **Article 23 : Sanctions**

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
  - a) Pour une première infraction, outre les frais, d'une amende minimale de 500 \$ et maximale de 250 000 \$;
  - b) Pour toute récidive, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 250 000 \$.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
  - a) Pour une première infraction, outre les frais, d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 250 000 \$;
  - b) Pour toute récidive, d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 250 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte chaque jour qu'elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

## **Article 24 : Détermination de la peine**

Dans la détermination de la peine, les facteurs aggravants suivants doivent être pris en compte :

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;

- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- d) 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 décrits dans un avis de travaux ou dans un avis de détérioration n'ont pas été effectués;
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- f) 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;
- g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

**Article 25 : 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 d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la LAU et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

**Article 26 : Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

\_\_\_\_\_  
 Normand St-Amour  
 Maire

\_\_\_\_\_  
 Éric Paiement  
 Directeur général

Étapes	Date	Résolution #
Avis de motion	9 mars 2026	n/a
Dépôt du projet de règlement et consultation	9 mars 2026	13168-2026
Publication sur le site internet de la municipalité	10 mars 2026	n/a
Adoption du règlement	13 avril 2026	13197-2026
Avis de promulgation (Publication)	11 avril 2026	n/a