

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES LAURENTIDES
MUNICIPALITÉ D'IVRY-SUR-LE-LAC

**PROJET DE RÈGLEMENT NO. 2026-174 CONCERNANT
L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

ATTENDU QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entré en vigueur le 1er avril 2021;

ATTENDU QUE la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme au plus tard le 1er avril 2026;

ATTENDU QUE ce règlement contient des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QU'un avis de motion, la présentation et l'adoption du projet de règlement a été donné par _____, le conseil a adopté le projet de règlement 2026-174 le 16 mars 2026.

ATTENDU QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie;

EN CONSÉQUENCE,

Il est proposé par _____

ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ des membres du conseil :

QUE LE RÈGLEMENT NO. 2026-174 soit adopté, tel que mentionné ci-dessous.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments n° 2026-174.

ARTICLE 2 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments situés sur le territoire de la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure. 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'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 3 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la Municipalité d'Ivry-sur-le-Lac.

ARTICLE 4 OBTENTION D'UN PERMIS OU D'UN CERTIFICAT

Le présent règlement n'exempte pas le propriétaire ou la personne qui exécute les travaux d'obtenir un permis ou un certificat requis en vertu de la réglementation d'urbanisme.

ARTICLE 5 RESPECT DU RÈGLEMENT

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.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du règlement de zone 2016-060 en vigueur.

Malgré ce qui précède, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions, termes et mots suivants ont le sens et l'application qui leur sont ci-après attribués dans un dictionnaire courant.

AUTORITÉ COMPÉTENTE

Toute personne nommée par la résolution du conseil à titre de fonctionnaire désigné, son département autorisé ou tout fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement.

DÉLABREMENT

État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par manque d'entretien affectant la structure d'une construction.

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 caractéristique, y compris leur revêtement.

ENVELOPPE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT

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

IMMEUBLE PATRIMONIAL

Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P -9 002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.

VÉTUSTÉ

État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

CHAPITRE 2 – NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 7 CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment, principal ou accessoire.

ARTICLE 8 INTERDICTION GÉNÉRALE

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

ARTICLE 9 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.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, 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 étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs ;
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. Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture ;
5. Un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
6. Une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité ;
7. Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite, n'offrant pas une solidité pour résister aux efforts (charge, pression, etc.) auxquels elle est soumise ;
8. Un matériau qui est contaminé par de la moisissure ;
9. Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant ;
10. Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri ;
11. Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré ;
12. Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puit d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle ;
13. Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé ;
14. Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident ;
15. Un bâtiment ou partie d'un bâtiment qui n'est pas entretenu de manière à conserver un aspect de propreté et d'uniformité ;
16. Un bâtiment ou partie d'un bâtiment qui n'est pas conservé en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

ARTICLE 10 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 11 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 21 °C, 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.

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 12 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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 l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

ARTICLE 13 SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

ARTICLE 14 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 l'une ou l'autre de ses ouvertures.

ARTICLE 15 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituant le 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 constituant le bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux. Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire.

Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'autorité compétente sur demande.

SECTION 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES À UN IMMEUBLE PATRIMONIAL

ARTICLE 16 PRÉSERVATION DU CARACTÈRE PATRIMONIAL DE L'IMMEUBLE

Les travaux d'entretien et de réparation ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer ou d'altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les travaux doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble. Le cas échéant, les travaux sont soumis à des objectifs ou des critères additionnels ou complémentaires énoncés à un règlement d'urbanisme, tel un règlement sur les plans d'implantation et d'intégration architecturale.

CHAPITRE 3 – AVIS

ARTICLE 17 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Lorsque l'autorité compétente constate la vétusté, le délabrement d'un bâtiment ou une non-conformité aux dispositions du chapitre 2 du présent règlement, envoie un avis au propriétaire indiquant les travaux requis ainsi que les délais pour les exécuter.

Il peut accorder tout délai additionnel.

Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire qu'un rapport d'un professionnel soit produit ou que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels et structuraux de construction ou sur la condition des fondations.

ARTICLE 18 NON-RESPECT DE L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

ARTICLE 19 AVIS DE DÉTERIORATION

Lorsque le propriétaire omet d'effectuer les travaux dans le délai conformément à l'avis de non-conformité qui lui a été transmis en vertu de l'article 17 du présent règlement, le conseil municipal peut également requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les noms et adresses des propriétaires;
2. Les coordonnées de la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac ainsi que le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil municipal requiert l'inscription;
3. Le titre et le numéro du règlement pour lequel l'avis de détérioration a été inscrit;
4. Une description des travaux à effectuer.
5. Nonobstant le paragraphe précédent, 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).

ARTICLE 20 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque, à la suite du dépôt d'un avis de détérioration au registre foncier, l'autorité compétente constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours suivants la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en plus des renseignements exigés dans un avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi que la mention selon laquelle, les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

ARTICLE 21 NOTIFICATION AU PROPRIÉTAIRE

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

ARTICLE 22 LISTE DES IMMEUBLES VISÉS PAR UN AVIS DE DÉTERIORATION

La municipalité d'Ivry-sur-le-Lac tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier qu'elle publie sur son site Internet. La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la municipalité d'Ivry-sur-le-Lac doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

ARTICLE 23 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE

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

1. Il est vacant au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-25), depuis un an.

2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.
3. Il s'agit d'un bâtiment patrimonial selon la définition du présent règlement.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 24 SANCTIONS

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

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 50 000 \$;
 - b) Pour une seconde infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 100 000 \$.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 125 000 \$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

ARTICLE 25 SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$. Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

ARTICLE 26 INFRACTION CONTINUE

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

ARTICLE 27 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 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 28 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi

André Ibguy
Maire

Marie-France Matteau
Directrice générale et
secrétaire-trésorière

Avis de motion et dépôt : 16 mars 2026
Adoption du règlement :
Avis public :
Entrée en vigueur :

Projet