

PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES PAYS-D'EN-HAUT
VILLE D'ESTÉREL

Règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments

ATTENDU que le gouvernement du Québec a sanctionné le 1^{er} avril 2021 le *Projet de loi 69 (2021, Chapitre 10), Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, laquelle loi augmente les pouvoirs municipaux en matière de protection du patrimoine;

ATTENDU que ladite Loi prévoit l'adoption et la mise à jour, par les municipalités régionales de comté (MRC), d'un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale selon le mode de réalisation, de consignation et de diffusion prescrit par règlement du ministre, lequel *Inventaire* doit être finalisé au plus tard le 1^{er} avril 2026;

ATTENDU que le conseil souhaite protéger le caractère patrimonial des bâtiments et ouvrages (construits en 1964 ou avant) de manière à pérenniser à travers le temps l'histoire et l'architecture de la Ville d'Estérel;

ATTENDU qu'en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), la ville doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, incluant des bâtiments patrimoniaux issu de l'inventaire dressé par la MRC, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et ce, sur l'ensemble du territoire;

ATTENDU que le conseil souhaite également introduire de nouvelles définitions relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments qui viennent s'ajouter ou préciser certaines définitions du règlement de zonage en vigueur;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent règlement a été donné le 23 janvier 2026;

ATTENDU que le projet de règlement numéro 2026-750 a été présenté et adopté le 26 janvier 2026;

ATTENDU qu'une assemblée publique de consultation relative au projet de règlement 2026-750 s'est tenue aujourd'hui, le 20 février 2026 à 16 h 30;

ATTENDU que tous les membres du conseil déclarent avoir eu accès au règlement conformément à l'article 319 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19), soit au minimum 72 heures à l'avance et que des copies du règlement ont été rendues disponibles au public depuis l'ouverture de la séance tenante, conformément à l'article 356 de cette même Loi;

ATTENDU que l'objet du règlement a été mentionné et qu'entre le projet déposé et le règlement soumis pour adoption, seulement quelques corrections mineures ont été apportées au texte (sans incidence sur l'objet du règlement);

EN CONSÉQUENCE :

Il est proposé par monsieur Christian Bélanger, appuyé par madame Julie Dandurand et résolu à l'unanimité que ce conseil :

ADOpte le *Règlement numéro 2026-750 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments* comme suit :



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

Section 1.1 **Dispositions déclaratoires**

- Article 1.1.1 Titre du règlement**
Le présent règlement peut être cité sous le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et porte le numéro 2026-750.
- Article 1.1.2 Objet du règlement**
Le présent règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments, conformément aux pouvoirs prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).
- Article 1.1.3 Portée du règlement et territoire assujéti**
Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes physiques ou morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville d'Estérel.
- Article 1.1.4 Concurrence avec d'autres règlements ou des lois**
Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.
- Article 1.1.5 Annexes**
Toute annexe jointe au présent règlement en fait partie intégrante à toutes fins que de droit. Il en va de même de l'Inventaire adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut en vertu des pouvoirs qui lui sont accordés par la Loi, notamment en vertu de l'article 120 de *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.02).
- Article 1.1.6 Adoption partie par partie**
Le conseil municipal de la Ville d'Estérel déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et tiret par tiret de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Section 1.2 **Dispositions interprétatives**

- Article 1.2.1 Interprétation du texte**
Quel que soit le temps du verbe employé dans l'une quelconque des dispositions du présent règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.



Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Cependant, s'il est dit qu'une chose pourra ou peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non.

Dans le présent règlement, le masculin comprend le féminin, à moins que le texte n'indique le contraire.

Dans le présent règlement, le singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

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. Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
7. 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;
8. Les plans, annexes, tableaux, graphiques, figures, illustrations et symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit.

Article 1.2.2

Mode de division du règlement

L'interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, sections, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et tirets.



Article 1.2.3

Règle de préséance des dispositions générales et des dispositions spécifiques

En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du présent règlement ou entre une disposition du présent règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au présent règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique, à moins d'indication contraire.

Article 1.2.4

Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur ainsi qu'au Règlement concernant la démolition d'immeubles en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Délabrement : État d'un objet se trouvant dans une condition insuffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu en raison d'une détérioration causée par l'usure normale du temps, par un usage abusif, par un acte de dégradation volontaire, par une mauvaise pratique d'entretien, par négligence ou par une combinaison de ces facteurs.

En bon état : État d'un objet se trouvant dans une condition suffisante pour assurer la fonction pour laquelle il est destiné ou conçu.

Entretien : Action de maintenir en bon état.

Immeuble patrimonial : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, 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.

Logement : Pièce habitable ou ensemble de pièces habitables destiné à l'habitation permanente ou saisonnière par un seul ménage et accessible par un accès ne communiquant pas directement dans une pièce habitable occupée par un autre ménage. Exclut les pièces habitables rustiques destinées à un hébergement temporaire (ex. : camp de chasse, prêt-à-camper).

Pièce : Espace intérieur clos, sauf pour les ouvertures occupées par une porte, une fenêtre ou un appareil de ventilation.

Pièce habitable : Pièce utilisée ou destinée à l'utilisation comme lieu pour vivre, notamment pour se reposer, pour se nourrir, pour se divertir et pour socialiser avec d'autres membres du ménage. Cette définition n'inclut pas les placards de moins de 5 m², les locaux techniques et les garages.



Section 1.3 **Disposition administrative**

Article 1.3.1

Administration et application du document

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à toute personne employée par le Service de l'urbanisme et/ou nommées par le conseil à titre d'inspecteur municipal, d'inspecteur en bâtiment, d'inspecteur municipal adjoint ou d'inspecteur en bâtiment adjoint. Ces personnes ont les pouvoirs et responsabilités du « fonctionnaire désigné » prévus à la présente section. Les dispositions administratives prescrites par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long reproduites.

CHAPITRE 2 **ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

Section 2.1 **Obligations d'entretien des bâtiments**

Article 2.1.1

Obligation générale

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état ou réparé afin d'éviter son délabrement, de le protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure.

Nul ne peut abandonner sa responsabilité d'entretenir le bâtiment qui lui appartient, qu'il occupe ou dont il a la charge.

Nul ne peut poser un acte de dégradation volontaire contre un bâtiment ou une de ses parties constituantes, sauf dans le cadre de travaux spécifiquement autorisés par un permis ou un certificat délivré conformément aux dispositions du règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 2.1.2

Entretien de la structure

La structure d'un bâtiment doit 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 elle est soumise.

Toute partie constituante de la structure qui est dégradée ou délabrée, notamment par l'effet d'infiltration d'eau, de mouvements de sol, de pourriture ou de moisissure, doit être réparée ou remplacée afin de prévenir tout affaiblissement de la structure ou toute cause de danger.

Article 2.1.3

Entretien de la toiture

Toute partie constituante de la toiture d'un bâtiment, incluant tout avant-toit et toute fenêtre insérée dans la toiture, doit être maintenue dans un bon état, notamment afin d'en assurer l'étanchéité à l'eau et afin d'éviter que des morceaux ou parties de la toiture ne se détachent.



Toute gouttière doit être maintenue en bon état, notamment en y évitant l'accumulation de débris ou de feuillage, afin d'assurer une évacuation optimale des eaux depuis la toiture.

Article 2.1.4

Entretien de l'enveloppe extérieure

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tel qu'un mur extérieur, un mur de fondation, un revêtement extérieur, une porte ou une fenêtre, doit être maintenue dans un bon état et être étanche à l'eau.

Tout revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. Pour tout revêtement extérieur de briques ou de pierre, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et retenir la brique ou la pierre en place. Tout mur ainsi revêtu ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

Tout revêtement extérieur ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts d'un produit approprié pour protéger les matériaux d'un délabrement accéléré.

Article 2.1.5

Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être maintenu en bon état afin d'éviter toute cause de danger ou d'accident. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le bois ou le métal sensible à la rouille doit être protégé contre les intempéries.

Section 2.2

Conservation d'un immeuble patrimonial

Article 2.2.1

Protection du caractère d'un immeuble patrimonial

En plus de toutes autres obligations prévues au présent chapitre, tout bâtiment identifié comme immeuble patrimonial doit être entretenu de manière à préserver les éléments architecturaux extérieurs et intérieurs qui constituent son intérêt ou son caractère patrimonial.

Aux fins de l'application du présent article, un élément architectural est uniquement assujéti lorsqu'il est explicitement identifié dans l'un ou l'autre des documents suivants :

1. Dans un règlement de citation adopté par le Conseil;
2. Dans l'inventaire des immeubles d'intérêt patrimonial adopté par la MRC des Pays-d'en-Haut.

Article 2.2.2

Occupation d'un bâtiment patrimonial

Afin d'éviter la détérioration prématurée des parties constituantes du bâtiment et la prolifération de moisissures, toute pièce d'un bâtiment conçu pour être chauffé dans un immeuble patrimonial doit avoir une température d'au moins 10 degrés Celsius, mesurée à un mètre du sol au centre de chaque pièce, et un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

CHAPITRE 3 **OCCUPATION D'UN BÂTIMENT**

Section 3.1 **Occupation de tout bâtiment**

Article 2.2.2

Occupation d'un bâtiment patrimonial

L'occupation d'un bâtiment ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Notamment, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ne peut :

1. accumuler ou laisser accumuler des objets divers de manière à encombrer et limiter ou empêcher la circulation dans tout corridor, escalier, espace commun, pièce habitable, issue de secours, galerie, balcon ou perron;
2. garder ou laisser garder un animal mort à l'intérieur du bâtiment pour une période supérieure à 24 h;
3. entreposer ou laisser entreposer des produits ou des matières dangereuses ou nuisibles à l'intérieur du bâtiment, notamment des contaminants, des excréments, des matières gâtées ou putrides, des produits dégagant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
4. entreposer ou laisser entreposer des matières résiduelles (déchets, ordures, matières recyclables), sauf de manière temporaire entre deux périodes de collecte dans des récipients prévus à cet effet;
5. tolérer la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes et les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
6. tolérer la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité:
 - a) causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis;
 - b) contribuant à l'apparition ou la prolifération de champignons ou de moisissure.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments dont l'usage vise spécifiquement l'entreposage, l'accumulation, la culture ou la garde de l'un ou l'autre des objets visés.

Section 3.2 **Occupation d'un logement**

Article 3.2.1

Alimentation en eau et traitement des eaux usées

Tout logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un système d'évacuation des eaux usées qui doivent en tout temps être en bon état de fonctionnement.

La source d'alimentation et le traitement des eaux usées doivent répondre aux exigences de la réglementation municipale et provinciale applicable en la matière.



Article 3.2.2 **Température minimale dans un bâtiment résidentiel**

Tout logement doit être pourvu d'un système permanent de chauffage et isolé de manière qu'il soit possible de maintenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans toute pièce habitable et de 15 degrés Celsius dans toute pièce contiguë à une pièce habitable.

La température se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

Article 3.2.3 **Éclairage**

Tout bâtiment abritant un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces habitables.

Lorsque le bâtiment abrite plusieurs logements ou un logement et au moins un autre usage, cette installation électrique doit également assurer l'éclairage des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs et des entrées extérieures communes.

Article 3.2.4 **Installations sanitaires**

Tout logement doit être pourvu d'au moins une toilette et un lavabo, ainsi qu'une douche ou une baignoire.

Toute toilette, douche ou baignoire doit être séparée de tout espace destiné au sommeil par au moins un mur et une porte.

Toute pièce abritant une toilette, une douche ou une baignoire doit être ventilée de manière à permettre un changement d'air régulier par une circulation d'air naturel assurée par au moins une fenêtre donnant sur l'extérieur du bâtiment ou, à défaut, par une installation mécanique expulsant l'air à l'extérieur du bâtiment.

Le plancher et les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 3.2.5 **Espace de préparation de repas**

Tout logement doit être pourvu d'un évier fonctionnel et d'un espace permettant l'installation, le fonctionnement et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

Au-dessus de l'espace destiné à l'appareil de cuisson doit se trouver 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.

Article 3.2.6 **Système de verrouillage des portes**

Une porte d'entrée principale d'un logement doit être munie d'un dispositif permettant de la verrouiller tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.



CHAPITRE 4 **INTERVENTION DE LA VILLE**

Section 4.1 **Dispositions générales**

Article 4.1.1

Avis d'infraction

En cas de délabrement d'un bâtiment ou d'une de ses parties constituantes, le « fonctionnaire désigné » peut exiger par un avis écrit que le propriétaire ou l'occupant du bâtiment mène les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien nécessaires pour se conformer aux dispositions du présent règlement.

Article 4.1.2

Délais pour mener les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien

Les travaux de réparation, d'entretien ou de rénovation exigés dans l'avis d'infraction doivent être exécutés selon les dispositions du présent article.

Lorsque des travaux ne sont pas spécifiquement mentionnés, ils doivent être assimilés aux travaux qui lui sont le plus similaires et qui appartiennent à une catégorie de travaux qui respecte les caractéristiques.

Catégorie de travaux :

1. Travaux de base (mineurs)

Ces travaux comprennent, de façon non limitative, les travaux suivants :

- a) Les fissures visibles sur les murs ou les fondations intérieures ou extérieures, sans infiltrations détectées pour le moment;
- b) Les gouttières partiellement obstruées ou brisées, entraînant des débordements localisés sans dommages structurels;
- c) Dégradation partielle du revêtement extérieur (craquelures, éclats, panneaux détachés, etc.);
- d) Début de moisissure ou traces d'humidités dans les zones non critiques (ex : placards, coin de pièces, fenêtres, etc.);
- e) Joints dégradés sur les portes et fenêtres entraînant des pertes thermiques;
- f) Usure sans impacts immédiats sur les composantes du bâtiment.

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux de base doivent débuter au plus tard 6 mois après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 12 mois après le début des travaux. À moins d'indication contraire, ces travaux ne nécessitent pas l'obtention d'un permis ou d'un certificat.

2. Travaux intermédiaires (moyens)

Travaux avec un impact significatif sur la durabilité, le confort ou la sécurité des occupants. Ces problèmes exigent une attention prioritaire, car ils pourraient rapidement se détériorer. De façon non limitative, ces travaux comprennent les travaux suivants :

- a) Fissures importantes sur les murs ou plafonds, avec début d'infiltration ou signes d'humidité;



- b) Gouttières gravement obstruées ou endommagées, entraînant des écoulements proches des fondations;
- c) Revêtement de toiture déplacé ou endommagé, causant des infiltrations ponctuelles;
- d) Moisissures localisées affectant les espaces de vie et nécessitant une intervention pour préserver la salubrité de l'immeuble;
- e) Dégradation avancée des installations extérieures, comme les balcons ou les terrasses, sans risque d'effondrement immédiat;
- f) Défaillance partielle d'un système essentiel, comme du chauffage insuffisant ou de la plomberie qui a des fuites.

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux intermédiaires doivent débuter au plus tard 3 mois après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 12 mois après le début des travaux. Ces travaux peuvent nécessiter l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat.

3. Travaux majeurs (complets)

Travaux critiques menaçant directement la sécurité, l'intégrité structurelle ou la salubrité du bâtiment, nécessitant une intervention immédiate pour éviter des conséquences graves.

- a) Infiltration d'eau importante dans la toiture, les murs ou les fondations, compromettant la structure ou la salubrité;
- b) Effondrement partiel ou risque immédiat d'effondrement de tout élément porteur (plafonds, murs, poutres, etc.);
- c) Panne complète d'un système essentiel (chauffage, électricité, plomberie, etc.);
- d) Moisissures étendues ou contamination grave nécessitant une décontamination immédiate et des risques pour la santé des occupants;
- e) Défauts critiques dans les dispositifs de sécurité incendie (gicleurs, système d'alarme ou issues de secours obstruées, etc.);
- f) Instabilité structurelle visible dans les balcons, escaliers ou terrasse, avec risque d'accidents immédiats;

Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien exigés dans l'avis d'infraction pour les travaux majeurs doivent débuter au plus tard 14 jours après la réception de l'avis d'infraction et se terminer au plus tard 1 mois après le début des travaux. Une fois les travaux mettant en péril la sécurité des personnes ou l'intégrité du bâtiment (travaux majeurs) réalisés, les travaux qui restent à effectuer sont considérés comme étant des travaux intermédiaires (moyens) et les délais prévus pour ce type de travaux s'appliquent

En vertu du Règlement sur les permis et certificats en vigueur, ces travaux de rénovation majeurs nécessitent l'obtention préalable d'un permis ou d'un certificat d'autorisation. Les travaux peuvent débuter à la date de délivrance du permis ou du certificat, à l'exception des travaux d'urgence qui entrent dans la catégorie des travaux majeurs mentionnée au présent article, lesquels doivent débuter le plus rapidement possible.



Délais supplémentaires :

Nonobstant les délais susmentionnés, un seul délai supplémentaire de 6 mois peut être demandé par le propriétaire ou l'occupant pour la complétion des travaux, à la condition que les travaux aient été entrepris dans les délais. Cette demande de délai supplémentaire doit être motivée auprès du Service de l'urbanisme. Aucun délai supplémentaire ne peut néanmoins être donné si le délai maximal a été établi par le Conseil dans le cadre de l'application d'un règlement discrétionnaire.

Article 4.1.3

Danger pour la sécurité des personnes

Lorsque la situation faisant l'objet de l'avis d'infraction représente un danger pour des personnes, des mesures pour empêcher tout accès au terrain ou à la partie dangereuse du bâtiment doivent être mises en place au plus tard 10 jours après la réception de l'avis.

Le cas échéant, conformément aux dispositions applicables de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville d'Estérel peut demander l'évacuation des personnes qui habitent le bâtiment.

4.1.4

Travaux menés par la Ville d'Estérel

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux demandés à l'avis d'infraction, la Cour supérieure peut, sur demande du Conseil, autoriser la Ville d'Estérel 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.

Section 4.2

Inscription et retrait d'un avis de détérioration

Article 4.2.1

Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à un avis d'infraction envoyé conformément au présent règlement, le Conseil peut 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 le nom et adresse de son propriétaire;
2. Le nom de la Ville d'Estérel 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;



4. Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut néanmoins être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, c. A-2.1).

Article 4.2.2

Avis de régularisation

Lorsque la Ville d'Estérel 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.

Article 4.2.3

Avis d'inscription au propriétaire

La Ville d'Estérel 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 4.2.4

Listes des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit

Une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier doit être publiée sur le site internet de la Ville d'Estérel. Cette liste doit contenir l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation doit être retirée de la liste.

Article 4.2.5

Acquisition d'un immeuble délabré

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

1. Il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la *Loi sur l'expropriation* (RLRQ, c. E-24);
2. Son état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19). »



Section 4.3
Protection d'un immeuble susceptible de présenter une valeur patrimoniale

Article 4.3.1 **Pouvoir d'ordonnance**

Lorsque le Conseil est d'avis qu'il existe une menace réelle ou appréhendée que soit dégradé de manière non négligeable un bien susceptible de présenter une valeur patrimoniale, il peut, pour une période d'au plus 30 jours :

1. ordonner la fermeture d'un lieu ou n'en permettre l'accès qu'à certaines personnes ou à certaines conditions et faire afficher un avis à cet effet, à la vue du public, à l'entrée du lieu ou à proximité de celui-ci;
2. ordonner la cessation de travaux ou d'une activité ou la prise de mesures de sécurité particulières;
3. ordonner des fouilles archéologiques;
4. ordonner toute autre mesure qu'il estime nécessaire pour empêcher que ne s'aggrave la menace pour le bien, pour diminuer les effets de cette menace ou pour l'éliminer.

Les conditions et procédures prévues par le régime d'ordonnance de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) s'appliquent. Notamment, un préavis indiquant l'intention du Conseil d'adopter une ordonnance et les motifs sur lesquels cette décision est fondée doit être envoyé au propriétaire ou l'occupant afin de lui donner un délai d'au moins 10 jours pour présenter ses observations. Cette obligation ne s'applique pas dans un contexte d'urgence ou en vue d'éviter que ne soit causé un préjudice irréparable.

CHAPITRE 5
DISPOSITIONS FINALES

Section 5.1
Sanctions, contraventions et pénalités

Article 5.1.1 **Délabrement d'un bâtiment**

Quiconque détériore ou laisse se détériorer un bâtiment, notamment par manque d'entretien, par négligence, par un usage abusif ou par une manœuvre de dégradation, commet une infraction au présent règlement est passible d'une amende selon les dispositions suivantes :

	Personne	1 ^{ère} infraction	Récidive
Bâtiment autre qu'un immeuble patrimonial	Personne physique	Min. 1 000 \$ / Max. 25 000 \$	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$
	Personne morale	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
Bâtiment constituant tout ou partie d'un immeuble patrimonial	Personne physique	Min. 2 000 \$ / Max. 50 000 \$	Min. 4 000 \$ / Max. 100 000 \$
	Personne morale	Min. 10 000 \$ / Max. 125 000 \$	Min. 20 000 \$ / Max. 250 000 \$



Si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition du bâtiment par un nouveau propriétaire, l'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire.

Article 5.1.2

Détermination de la peine

Conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants dans la détermination de la peine relative à une infraction :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
4. 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 visé à l'article 16 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
6. 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;
7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Article 5.1.3

Recours

La Ville d'Estérel peut, aux fins de faire respecter les dispositions de ce règlement, exercer cumulativement ou alternativement avec ceux prévus à ce règlement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

Le fait, pour la Ville d'Estérel, de donner un constat d'infraction en vertu du présent règlement n'empêche pas cette dernière d'intenter un ou des recours prévus à d'autres règlements municipaux.

Article 5.1.4**Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

Frank Pappas, Maire



Karell Morin, Greffière

Dates importantes à retenir	
Avis de motion	23 janvier 2026
Adoption du projet de règlement et présentation	23 janvier 2026
Avis d'assemblée publique de consultation	27 janvier 2026
Assemblée publique de consultation	20 février 2026
Adoption du règlement	20 février 2026
Certificat de conformité de la MRC	À déterminer
Avis public de promulgation	À déterminer