

RÈGLEMENT 5023

RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QU'en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

À LA SÉANCE DU 20 AVRIL 2026, LE CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE DE CANDIAC DÉCRÈTE :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Candiac 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 soient, par la qualité de leur état, favorables à la sécurité de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 2 CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la Ville de Candiac.

ARTICLE 3 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 ou à l'application d'un règlement de la Municipalité régionale de comté de Roussillon.

ARTICLE 4 VALIDITÉ

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

ARTICLE 5 INCOMPATIBILITÉ DES DISPOSITIONS

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.

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme*.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 7 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme*. Tout autre employé peut également être désigné par résolution du conseil municipal pour l'application du présent règlement.

ARTICLE 8 POUVOIRS DE L'OFFICIER RESPONSABLE

Dans le cadre de l'application du présent règlement, l'officier responsable peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière ou immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement. Il peut également exercer les pouvoirs suivants :

- 1° Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° Prélever, sans frais, 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 ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° 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 composante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° Être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise;
- 7° Exiger de clôturer un terrain qui présente un danger.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'officier responsable sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'officier responsable 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.

Dans le cadre de l'application du présent règlement, l'officier responsable peut également exercer tous autres pouvoirs qui lui sont confiés par le *Règlement relatif à l'administration des règlements d'urbanisme*.

ARTICLE 9 DANGER POUR LA SÉCURITÉ

La Ville peut clôturer ou faire clôturer, aux frais du propriétaire, un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de la Ville.

ARTICLE 10 AVIS DE TRAVAUX

La Ville 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 le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

ARTICLE 11 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 Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

La Ville peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours de nature civile ou pénale.

CHAPITRE 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 12 INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 13 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 auxquelles elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des composantes 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, d'insectes nuisibles, 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, un balcon, une galerie ou un perron qui est instable, incliné, affaissé, 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 structurale déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 8° Un matériau qui est contaminé par de la moisissure ou par une autre forme de contamination fongique, telle la mэрule pleureuse, ou par un insecte nuisible, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 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 puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 13° Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, incliné, affaissé, dévissé, pourri ou rouillé;
- 14° Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

ARTICLE 14 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.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constitue notamment un système d'alimentation en eau potable en mauvais état de fonctionnement :

- 1° Des conduites qui présentent de la corrosion (rouille, eau colorée);
- 2° Des fuites visibles ou cachées;
- 3° Une pression inadéquate ou instable;
- 4° Un système de chauffage de l'eau potable défectueux.

ARTICLE 15 SYSTÈMES 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.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet :

- 1° Pour un logement, de maintenir une température minimale de 20 °C dans les espaces habitables;
- 2° Pour un bâtiment ou une partie de bâtiment inoccupé ou qui n'inclut pas de logement, de maintenir une température minimale de 10 °C.

Cette température est mesurée au centre de la pièce et à un mètre du sol.

Les deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas aux bâtiments accessoires.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 16 SANCTIONS

Quiconque contrevient, permet ou tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'un montant minimal de 1 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour

une personne physique. Pour une personne morale, le montant minimal est de 2 000 \$ et le montant maximal est de 250 000 \$.

En cas de récidive, l'amende prévue au premier alinéa est doublée, sans excéder un montant maximal de 250 000 \$.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

ARTICLE 17 FACTEURS AGGRAVANTS

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- 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 10 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.

ARTICLE 18 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

NORMAND DYOTTE
Maire

M^e PASCALE SYNNOTT
Greffière et directrice
Services juridiques

CERTIFICAT D'APPROBATION DU RÈGLEMENT 5023

AVIS DE MOTION	16 mars 2026
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT	16 mars 2026
ASSEMBLÉE PUBLIQUE DE CONSULTATION	
ADOPTION DU RÈGLEMENT	
APPROBATION DE LA MRC DE ROUSSILLON	
ENTRÉE EN VIGUEUR	
DATE DE PUBLICATION	

NORMAND DYOTTE
Maire

M^e PASCALE SYNNOTT
Greffière et directrice
Services juridiques

ASSEMBLÉE PUBLIQUE ET ADOPTION