

**PROJET RÈGLEMENT VC-485-26
ÉTABLISSANT LES NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS ET REMPLAÇANT LE RÈGLEMENT VC-439-14**

Séance extraordinaire du conseil municipal de la ville de Clermont, MRC de Charlevoix-Est, tenue le 23^e jour du mois mars 2026 à 16 h 30, à laquelle étaient présents :

LE MAIRE SUPPLÉANT ANDRÉ BILODEAU

MESDAMES LES CONSEILLÈRES

Solange Lapointe
Josée Asselin

ET MESSIEURS LES CONSEILLERS

Rémy Guay
Éric Boulianne
Bernard Harvey

Est absent le maire monsieur Luc Cauchon.

Tous membres du conseil et formant quorum.

Il est constaté que les avis aux fins de la présente assemblée ont été donnés à tous et à chacun des membres du conseil de la manière et dans le délai prévu par la Loi.

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Clermont a adopté le Règlement VC-439-14 établissant les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Clermont peut modifier ce règlement conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE le gouvernement du Québec a adopté la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives le 25 mars 2021 élargissant les pouvoirs des municipalités en matière de protection du patrimoine bâti ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville de Clermont désire améliorer son cadre réglementaire quant à l'occupation et l'entretien des bâtiments de son territoire ;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance du conseil extraordinaire du 23 mars 2026 ;

IL EST PROPOSÉ PAR MONSIEUR LE CONSEILLER ÉRIC BOULIANNE ET RÉSOLU À L'UNANIMITÉ QUE LE PRÉSENT RÈGLEMENT SOIT ADOPTÉ ET QU'IL SOIT ORDONNÉ ET STATUÉ COMME SUIT :

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement VC-485-26 établissant les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments remplaçant le règlement VC-439-14* ».

1.2 TERRITOIRE VISÉ

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire sous juridiction de la Ville de Clermont.

1.3 BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, la salubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement et le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût telle une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment, ainsi que leurs accessoires.

1.4 PRÉSÉANCE

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

CHAPITRE 2 – EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

2.1 EXIGENCES GÉNÉRALES

Tout propriétaire doit maintenir ses bâtiments en bon état de conservation et de propreté. Par conséquent, toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état de manière à pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin afin de prévenir toute cause de danger ou d'accident.

L'obligation d'entretien vaut autant pour un bâtiment existant avant l'entrée en vigueur du présent règlement qu'après.

2.2 EXIGENCES PARTICULIÈRES

En plus des dispositions générales quant à l'entretien d'un bâtiment, mentionnées à l'article 2.1, les exigences particulières suivantes s'appliquent également.

2.2.1 Murs et revêtements extérieurs

Les parements et les revêtements extérieurs doivent être maintenus en bon état et réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir l'infiltration d'air ou d'eau et pour conserver un aspect de propreté. Par conséquent, les revêtements extérieurs des murs, de la toiture, de l'avant-toit (soffite et « fascias »), des ouvertures (portes et fenêtres) et de la fondation d'un bâtiment doivent :

- a) Être construits et entretenus de manière à ce que chaque type de revêtement conserve une apparence uniforme;
- b) Empêcher toute infiltration d'air ou d'eau;
- c) Éviter de constituer un attrait ou nichoir pour les insectes ou les animaux ;
- d) Être construits de manière à ne pas être dépourvus par endroit de leur recouvrement ou protection contre les intempéries, ni d'être endommagés.

Les revêtements extérieurs qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) Présence de rouille sur les revêtements de métal;
- b) Effritement, écaillage, éclatement et présence de fissures ou de lézardes dans la brique, la pierre, le stuc, le crépi ou l'enduit;
- c) Dégradation des joints de mortier;
- d) Écaillage de la peinture;
- e) Altération ou dégradation de la peinture, du vernis, de la teinture ou de tout autre enduit.

2.2.2 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus en tout temps en état de prévenir toute infiltration, d'air ou d'eau, ou d'intrusion de vermines ou de rongeurs.

Pour ce faire, les parties des murs de fondation ayant contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

2.2.3 Toits

Toutes les parties constituantes des toitures doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité des toitures et prévenir toutes infiltrations d'eau à l'intérieur des bâtiments et leur conserver un aspect de propreté.

Les recouvrements de toiture qui présentent les caractéristiques suivantes sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) Présence de rouille sur les revêtements de métal;
- b) Écaillage de la peinture;
- c) Altération ou dégradation de la peinture ou de tout autre enduit;
- d) Manque de pièces de bardeaux.

2.2.4 Ouvertures extérieures (portes et fenêtres)

Les portes et les fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement placées de manière à fonctionner normalement.

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

2.2.5 Construction en saillie

Les balcons, perrons, galeries et escaliers extérieurs doivent être entretenus et maintenus en bon état. Les matériaux utilisés dans leur conception doivent être protégés contre les intempéries de manière à prévenir leur dégradation.

Toute partie d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier extérieur et toute construction en saillie sur un immeuble doit :

- a) Être entretenue de manière à empêcher toute pourriture ou dégradation ;
- b) Être libre de tout encombrement à la circulation et à l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours. »

2.2.6 Immeuble inoccupé

Un immeuble vacant doit être fermé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures. Il doit être barricadé à l'aide de panneaux de contreplaqué fixés solidement à l'enveloppe extérieure de l'immeuble visé.

2.2.7 Entretien des composantes intérieures

Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur. Les composantes intérieures d'un immeuble doivent être entretenues de façon à prévenir et supprimer, le cas échéant, la présence ou accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

2.2.8 Chauffage

Tout bâtiment comportant un système de plomberie ou l'eau courante doit être chauffé à une température d'au moins 15 degrés Celsius. Cette température est mesurée au centre d'une pièce à une hauteur d'un (1) mètre du plancher fini.

2.2.9 Planchers et murs d'une salle de bain ou d'une salle d'eau

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle d'eau ainsi que les murs autour d'un lavabo, d'une douche et d'un bain, doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau.

2.2.10 Ventilation des équipements de cuisson

Tout immeuble disposant d'une cuisinière doit être doté d'un système de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur de l'immeuble visé ou recyclant l'air.

Dans tous les cas, un filtre à graisse ou à charbon doit être installé et maintenu en bon état de fonctionnement.

CHAPITRE 3 – EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

3.1 EXIGENCES GÉNÉRALES

Un bâtiment ou un logement ne doit pas nuire 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.

Les éléments suivants sont réputés ne pas respecter le premier alinéa :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
 - b) La présence d'animaux morts;
 - c) L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières recyclables ailleurs que dans des contenants prévus à cette fin;
 - d) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
 - e) Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
 - f) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
 - g) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
 - h) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
 - i) Toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
 - j) Toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;
-

- k) Les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris;
- l) L'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, accessoires, détritius, etc. (syndrome de Diogène);
- m) Problème de ventilation (ex. : système de ventilation malpropre).

CHAPITRE 4 – POUVOIRS ET SANCTIONS

4.1 AUTORITÉ COMPÉTENTE

La personne désignée par résolution du Conseil pour l'application des règlements d'urbanisme est également chargée de l'application du présent règlement.

4.2 POUVOIRS ET ATTRIBUTIONS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) D'étudier toute plainte et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute violation au présent règlement;
- b) De visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier et exhiber le certificat délivré par la Ville, attestant sa qualité;
- c) Exiger que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations selon les dispositions du règlement de construction en vigueur;
- d) De constituer un dossier pour chacun des immeubles qui ont fait l'objet d'une inspection et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent;
- e) De signifier les avis de non-conformité;
- f) De transmettre des constats d'infraction;
- g) D'accomplir toute autre devoir pour la mise à l'exécution du présent règlement.

4.3 REFUS

Commet une infraction quiconque refuse à l'autorité compétente agissant conformément au présent règlement, l'accès à une propriété ou un bâtiment.

4.4 AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Tout avis de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou de l'occupant par courrier recommandé.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer, d'une façon claire et précise :

- a) La nature de la contravention;
- b) Les mesures à prendre pour y remédier;
- c) Les travaux à effectuer pour rendre l'immeuble visé conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement;
- d) Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

4.5 DÉLAI POUR EFFECTUER LES TRAVAUX

Le délai accordé pour la mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente relativement à l'importance des travaux à effectuer. Pour ces mêmes raisons, celle-ci peut octroyer un délai supplémentaire.

4.6 INFRACTION

Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit constitue une infraction au présent règlement.

4.7 DÉFAUT DE SE CONFORMER À L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

À l'expiration du ou des délais de mise en conformité, si le propriétaire ou l'occupant n'a toujours pas procédé aux interventions requises pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris.

4.8 PERMIS

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu conformément aux procédures prescrites aux règlements d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Ville de Clermont.

4.9 PÉNALITÉS ET RECOURS JUDICIAIRES

Conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) et à toute autre loi habilitante, les pénalités et recours judiciaires suivants peuvent être utilisés afin d'assurer le respect du présent règlement.

4.9.1 Demande d'exécution de travaux aux frais du propriétaire

Dans le cas où le propriétaire est en défaut de se conformer à l'avis de non-conformité, la Cour supérieure peut, sur demande de la ville, autoriser celle-ci à effectuer les travaux pour rendre l'immeuble visé conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement 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.

4.9.2 Avis de détérioration

Dans le cas où le propriétaire est en défaut de se conformer à l'avis de non-conformité, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient 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 ville 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 présent règlement ;
- d) 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 (RLRQ, c. A-2.1).

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

4.9.3 Avis de régularisation

Lorsque la ville 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.

4.9.4 Liste des immeubles détériorés

La ville 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.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

4.9.5 Acquisition d'un immeuble détérioré par la ville

La ville 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 :

- a) Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, c. E-24), depuis au moins 18 mois;
- 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 Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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).

4.9.6 Contraventions

Quiconque contrevient, tolère ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant doit respecter les montants minimum et maximum du tableau suivant :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Première infraction	500 \$	5 000 \$	1 000 \$	10 000 \$
Cas de récidive	5 000 \$	250 000 \$	10 000 \$	250 000 \$

Dans tous les cas, les frais de la poursuite sont en sus.

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction distincte.

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire. »

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS FINALES

5.1 ABROGATION

Le présent règlement abroge tous les règlements antérieurs régissant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Clermont ainsi que tous ses amendements.

5.2 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur suivant les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c.A-19.1) et de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ c. C-19).

André Bilodeau, maire suppléant

France D'Amour, directrice générale

Avis de motion: 23 mars 2026
Adoption du projet de règlement: 23 mars 2026
Avis public de la consultation publique : 24 mars 2026
Assemblée publique de consultation : 2 avril 2026
Adoption du règlement : 13 avril 2026
Transmission du règlement à la MRC : 14 avril 2026
Avis de conformité de la MRC : 28 avril 2026
Entrée en vigueur du règlement: 29 avril 2026
Avis de promulgation : 29 avril 2026
Certificat de publication : 29 avril 2026

