

Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE



CONSULTATION PUBLIQUE : 2026-09-21

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2008

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit contenir des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, ainsi qu'à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge nécessaire d'établir des normes visant à assurer le maintien en bon état des bâtiments ainsi qu'à prévenir leur dégradation ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite préserver la qualité du cadre bâti ainsi que la sécurité des occupants et du public ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro 2008 ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



TABLE DES MATIÈRES		
CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	3
SECTION 1	DÉCLARATIONS	3
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	TERRITOIRE VISÉ	3
ARTICLE 3	PERSONNES TOUCHÉES	3
ARTICLE 4	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	3
ARTICLE 5	APPLICATION CONTINUE	3
ARTICLE 6	VALIDITÉ	3
ARTICLE 7	RENOIS	3
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	4
ARTICLE 8	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	4
ARTICLE 11	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	5
ARTICLE 12	UNITÉS DE MESURE	5
ARTICLE 13	TERMINOLOGIE	5
SECTION 3	ADMINISTRATION	5
ARTICLE 14	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 15	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	5
ARTICLE 16	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	5
CHAPITRE 2	BÂTIMENTS ASSUJETTIS	6
ARTICLE 17	GÉNÉRALITÉ	6
CHAPITRE 3	OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	7
SECTION 1	MESURES D'ENTRETIEN	7
ARTICLE 18	GÉNÉRALITÉ	7
SECTION 2	NORMES D'ENTRETIEN	7
ARTICLE 19	ÉLÉMENTS DE STRUCTURE	7
ARTICLE 20	ENVELOPPE EXTÉRIEURE	7
ARTICLE 21	EAU POTABLE, EAUX USÉES ET INSTALLATION ÉLECTRIQUE	7
ARTICLE 22	FONDATION	7
ARTICLE 23	PORTE ET FENÊTRE	7
ARTICLE 24	BALCON, GALERIE, PERRON ET ESCALIER EXTÉRIEUR	7
ARTICLE 25	ÉLÉMENT ARCHITECTURAL	7
CHAPITRE 4	OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE	8
ARTICLE 26	GÉNÉRALITÉ	8
ARTICLE 27	ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT	8
ARTICLE 28	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS	8



CHAPITRE 5	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	9
SECTION 1	PROCÉDURE DE TRAITEMENT	9
ARTICLE 29	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'ENTRETIEN	9
ARTICLE 30	SIGNALEMENT	9
ARTICLE 31	APPLICATION DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX	9
SECTION 2	MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS	9
ARTICLE 32	OMISSION D'ENTREtenir LE BÂTIMENT	9
ARTICLE 33	NON-CONFORMITÉ À L'AVIS	9
SECTION 3	TRAITEMENT DE LA DEMANDE	10
SOUS-SECTION 1	TRAVAUX EFFECTUÉS	10
ARTICLE 34	FIN DES TRAVAUX	10
SOUS-SECTION 2	TRANSMISSION ET COMPILATION D'INFORMATIONS	10
ARTICLE 35	INSCRIPTION D'UN AVIS	10
ARTICLE 36	REGISTRE	10
SECTION 4	ACQUISITION D'IMMEUBLE	10
ARTICLE 37	GÉNÉRALITÉ	10
CHAPITRE 6	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	11
ARTICLE 38	CONTRAVENTION	11
ARTICLE 39	SANCTION	11
ARTICLE 40	RECOURS JUDICIAIRE	11
ARTICLE 41	FACTEURS AGGRAVANTS	11
CHAPITRE 7	DISPOSITION FINALE	12
ARTICLE 42	ENTRÉE EN VIGUEUR	12



CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 2008 ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 3 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 4 LOIS ET AUTRES 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 toute disposition d'un autre règlement de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 5 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites en tout temps jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 6 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

**SECTION 2 INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 8 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1 TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction 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;
- 2° En cas de contradiction 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'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

**ARTICLE 11** **TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 12 **UNITÉS DE MESURE**

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international.

ARTICLE 13 **TERMINOLOGIE**

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 **ADMINISTRATION****ARTICLE 14** **ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente définie par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 15 **POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE**

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au Règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 16 **OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT**

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.



CHAPITRE 2 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

ARTICLE 17 GÉNÉRALITÉ

Le présent règlement s’applique aux bâtiments listés en annexe « A ».

Tous les bâtiments, qu’ils soient assujettis ou non au présent règlement, demeurent soumis à l’obtention d’un certificat d’autorisation délivré par l’autorité compétente, conformément aux dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur, et ce, selon la nature et l’étendue des travaux d’entretien ou de rénovation effectués sur le bâtiment.



CHAPITRE 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 MESURES D'ENTRETIEN

ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉ

Les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et capables de remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées afin d'assurer cette fonction, d'empêcher le déperissement des bâtiments et de protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

SECTION 2 NORMES D'ENTRETIEN

ARTICLE 19 ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Les éléments de l'ossature, incluant poutres, solives, planchers, montants et fermes, doivent être exempts de fissures, affaissements, déformations ou détérioration compromettant leur capacité à supporter les charges prévues.

Tout élément détérioré ou affaissé doit être réparé, renforcé ou remplacé afin de maintenir la solidité de la structure.

ARTICLE 20 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les murs extérieurs, le revêtement extérieur, la toiture, les ouvertures et l'ensemble de l'enveloppe d'un bâtiment doivent être solides, étanches et exempts de détérioration pouvant compromettre leur intégrité ou celle de la structure.

Toute fissure, ouverture, dégradation, effritement ou élément détaché doit être réparé, colmaté ou remplacé.

Les surfaces doivent être maintenues propres et, selon le matériau, repeintes, traitées ou entretenues afin de préserver leur solidité, leur étanchéité et prévenir toute dégradation visible.

ARTICLE 21 EAU POTABLE, EAUX USÉES ET INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Chaque local ou logement d'un bâtiment doit disposer d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie pour l'évacuation des eaux usées, d'installations électriques, d'un système de plomberie ainsi que des équipements de chauffage et de ventilation. L'ensemble des éléments doit être maintenu en bon état de fonctionnement en tout temps afin d'assurer l'usage pour lequel ils sont prévus.

ARTICLE 22 FONDATION

Les fondations doivent être solides, stables et exemptes de détérioration pouvant compromettre la solidité ou la conservation du bâtiment.

Les murs de fondation doivent être étanches et adéquatement colmatés.

ARTICLE 23 PORTE ET FENÊTRE

Les portes et fenêtres doivent être en bon état, étanches et fonctionnelles.

Les parties mobiles (charnières, loquets, poignées, coulisses) doivent fonctionner correctement. Les éléments endommagés ou non fonctionnels doivent être réparés ou remplacés.

Toute barricade aux portes, fenêtres, et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

ARTICLE 24 BALCON, GALERIE, PERRON ET ESCALIER EXTÉRIEUR

Les surfaces des balcons, galeries, perrons et escaliers extérieurs doivent être solides, stables et exemptes de fissures, affaissements, déformations ou détérioration visible.

Les garde-corps, colonnes, balustrades et rampes doivent être fixes, stables et exempts de bris ou de parties manquantes pouvant présenter un risque.

ARTICLE 25 ÉLÉMENT ARCHITECTURAL

Les éléments décoratifs et architecturaux doivent être maintenus en bon état.



CHAPITRE 4 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE

ARTICLE 26 GÉNÉRALITÉ

Le propriétaire ou le mandataire a l'obligation de maintenir en tout temps son bâtiment dans un état assurant un standard minimal de qualité structurale et de sécurité. À cette fin, il doit notamment :

- 1° Veiller à l'entretien de l'ensemble des composantes du bâtiment, incluant, sans s'y limiter, les fondations, murs, toitures, planchers, installations électriques, systèmes de plomberie ainsi que les équipements de chauffage et de ventilation, afin d'assurer leur intégrité structurale et leur résistance aux charges et contraintes climatiques normalement prévisibles sur le territoire de la Ville;
- 2° Maintenir le bâtiment en bon état afin qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et qu'il demeure sécuritaire, salubre et habitable pour ses occupants;
- 3° Assurer un entretien continu du bâtiment afin d'en préserver l'intégrité, d'éviter tout état de délabrement ou d'abandon et de prévenir toute forme de détérioration, qu'elle soit progressive ou résultante d'un défaut d'entretien.

ARTICLE 27 ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

Lorsque l'autorité compétente a des motifs raisonnables de croire qu'une partie d'un bâtiment présente une déficience structurale ou manque de résistance, elle peut exiger la réalisation de calculs, d'essais ou d'épreuves de structure effectués par un professionnel compétent dans le domaine démontrant l'état de stabilité et de sécurité de la structure, du bâtiment et de leurs composantes.

Un rapport écrit, signé et scellé par le professionnel mandaté, doit être transmis à l'autorité compétente dans le délai qu'elle prescrit. Ce rapport doit attester de la conformité et de la sécurité de l'immeuble ou, le cas échéant, identifier les correctifs requis.

Il incombe au propriétaire de démontrer que le bâtiment est sécuritaire et conforme aux normes applicables.

Tous les frais relatifs aux calculs, essais, épreuves et rapports professionnels exigés en vertu du présent article sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 28 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS

L'autorité compétente peut exiger du propriétaire des renseignements ou documents additionnels nécessaires à la vérification de la conformité du bâtiment et de ces composantes aux normes du présent règlement. La responsabilité de leur exactitude incombe au propriétaire. Les frais sont à la charge du propriétaire.



CHAPITRE 5 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 PROCÉDURE DE TRAITEMENT

ARTICLE 29 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'ENTRETIEN

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment nécessitant des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, l'autorité compétente doit transmettre au propriétaire un avis écrit précisant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et exigences du présent règlement. Un délai de 3 mois est accordé pour l'exécution des travaux, avec la possibilité d'un seul délai supplémentaire de 2 mois à compter de l'échéance du premier. Tous travaux doivent être réalisés conformément au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 30 SIGNALEMENT

Lorsqu'un signalement visant une infraction au présent règlement est formulé par un occupant, celui-ci doit fournir les renseignements et documents nécessaires à son analyse par l'autorité compétente.

Sauf en cas d'urgence ou de situation présentant un risque pour la santé ou la sécurité des personnes, l'occupant doit démontrer qu'il a préalablement avisé le propriétaire, l'administrateur ou leur mandataire afin de lui permettre d'y remédier dans un délai raisonnable.

L'autorité compétente peut refuser de traiter toute plainte manifestement frivole, vexatoire ou faite de mauvaise foi.

ARTICLE 31 APPLICATION DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Tous les travaux de réflexion, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment doivent être conformes à tous les règlements municipaux en vigueur de la Ville pour en assurer sa conformité.

SECTION 2 MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS

ARTICLE 32 OMISSION D'ENTREtenir LE BÂTIMENT

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux exigés à l'article 29 du présent règlement, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci 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.

ARTICLE 33 NON-CONFORMITÉ À L'AVIS

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 29 du 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 les noms et adresse de son propriétaire;
- 2° 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;
- 3° Le titre et le numéro du présent règlement;
- 4° 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* (chapitre A-2.1).

**SECTION 3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE****SOUS-SECTION 1 TRAVAUX EFFECTUÉS****ARTICLE 34 FIN DES TRAVAUX**

Lorsque l'autorité compétente constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration en vertu de l'article 33 du présent règlement ont été effectués conformément en entier, 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.

L'autorité compétente peut exiger du propriétaire tout document attestant la conformité des travaux, préparé par un professionnel compétent en la matière. Les frais sont à la charge du propriétaire.

SOUS-SECTION 2 TRANSMISSION ET COMPILATION D'INFORMATIONS**ARTICLE 35 INSCRIPTION D'UN AVIS**

La Ville, 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 36 REGISTRE

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste est publiée sur le site Internet officiel de la Ville.

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.

SECTION 4 ACQUISITION D'IMMEUBLE**ARTICLE 37 GÉNÉRALITÉ**

Le Conseil 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 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (chapitre E-25), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à 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 immeuble patrimonial énuméré à l'annexe « A » du présent règlement.

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* (chapitre C-19).



CHAPITRE 6 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

ARTICLE 38 CONTRAVENTION

Commet une infraction toute personne physique ou morale qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet, autorise ou tolère qu'une telle contravention soit commise.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constitue notamment une infraction le fait de :

- 1° Omettre de procéder à l'entretien requis d'un bâtiment assujéti au présent règlement;
- 2° Ne pas respecter l'une ou l'autre des obligations imposées par le présent règlement.

ARTICLE 39 SANCTION

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement, ou en permet ou en tolère la contravention, commet une infraction est passible d'une amende dont le montant est fixé au tableau suivant.

TABLEAU 1 - Montant des amendes pour une sanction

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Première infraction	1 000\$	50 000 \$	2 000 \$	100 000 \$
Cas de récidive	2 000 \$	125 000 \$	4 000 \$	250 000 \$

Toute infraction continue constitue, pour chaque jour durant lequel elle se poursuit, une infraction séparée et distincte.

Nonobstant ce qui précède, 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 au présent règlement avant l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 40 RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ainsi que sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

L'autorité compétente ou le procureur de la Ville 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.

ARTICLE 41 FACTEURS AGGRAVANTS

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée à l'article 38 du présent règlement, le juge tient notamment compte 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 34 du présent règlement ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 e la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);
- 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.



CHAPITRE 7 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 42 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



ANNEXE « A » LISTE DES BÂTIMENTS ASSUJETTIS

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CLASSÉES (RECONNAISSANCE PROVINCIALE)				
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION	
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis	✓	
Le manoir Globensky		235, rue Saint-Eustache		
Le petit moulin (Moulin Légaré)		232, rue Saint-Eustache	✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CITÉES (RECONNAISSANCE MUNICIPALE)				
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION	
Maison Chénier-Sauvé		83, rue Chénier	✓	
Mairie de la Ville de Saint-Eustache		145, rue Saint-Louis	✓	
La petite Église		271, rue Saint-Eustache	✓	
Maison Lavigne-Richer		275, rue Saint-Eustache	✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES DANS UN LIEU HISTORIQUE NATIONAL DU CANADA (RECONNAISSANCE FÉDÉRALE)				
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION	
Le Moulin Légaré		232, rue Saint-Eustache	✓	
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis	✓	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE DE SAINT-EUSTACHE				
ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
83, rue Chénier		✓	123, rue Saint-Louis	✓
36 et 40, rue Saint-Eustache		✓	136, rue Saint-Louis	✓
39 et 41, rue Saint-Eustache		✓	145, rue Saint-Louis	✓
115 et 117, rue Saint-Louis		✓	154, rue Saint-Louis	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DU MANOIR GLOBENSKY ET DU PETIT MOULIN (MOULIN LÉGARÉ)				
ADRESSES		AIRE DE PROTECTION	ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
198, rue Saint-Eustache		✓	245, rue Saint-Eustache	✓
200 et 202, rue Saint-Eustache		✓	266 et 268, rue Saint-Eustache	✓
206, rue Saint-Eustache		✓	271, rue Saint-Eustache	✓
211, 213, 215, 217 et 219, rue Saint-Eustache		✓	275, rue Saint-Eustache	✓
218, rue Saint-Eustache		✓	284, rue Saint-Eustache	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS LE VIEUX SAINT-EUSTACHE (HORS DES AIRES DE PROTECTION)				
ADRESSES			ADRESSES	
155, rue de la Banque			102, rue Saint-Eustache	
84 et 86, rue Chénier			106, 108, 108A, 110 et 112, rue Saint-Eustache	
154, rue Dorion			114 et 116, rue Saint-Eustache	
157, rue Dorion			288 et 290, rue Saint-Eustache	
98 et 100, rue Féré			297 et 299, rue Saint-Eustache	
82, rue Labrie			301 et 303, rue Saint-Eustache	
140 et 142, rue Lapointe			322 et 326, rue Saint-Eustache	
130 et 132, rue Lemay			327 et 329, rue Saint-Eustache	
143, rue Lemay			17 et 19, rue Saint-Louis	
147, rue Lemay			33, rue Saint-Louis	
158 et 160, rue Lemay			49, rue Saint-Louis	
164, rue Lemay			61, rue Saint-Louis	



ANNEXE « A » LISTE DES BÂTIMENTS ASSUJETTIS

64 et 68, rue Saint-Eustache	65, rue Saint-Louis
143, 145 et 147, rue Saint-Eustache	72, 74 et 76, rue Saint-Louis
149, 151, 153 et 155, rue Saint-Eustache	80 et 82, rue Saint-Louis
165 et 167, rue Saint-Eustache	90, rue Saint-Louis
338 et 342, rue Saint-Eustache	123 et 125, rue Saint-Louis
43 et 45, rue Saint-Eustache	127 et 129, rue Saint-Louis
53, rue Saint-Eustache	108, rue Saint-Nicolas
90, 92, 94 et 96, rue Saint-Eustache	128, rue Saint-Nicolas
98 et 100, rue Saint-Eustache	146, rue Saint-Nicolas
99 et 101, rue Saint-Eustache	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE	
ADRESSES	ADRESSES
1015, rue Arthur-Sauvé	906, chemin Fresnière
497, 25e Avenue	946, chemin Fresnière
514, 25e Avenue	960, chemin Fresnière
534, 25e Avenue	214 et 216, montée Godin
568, 25e Avenue	215, montée Godin
621, 25e Avenue	799, montée Godin
638, 25e Avenue	800, montée Godin
711, 25e Avenue	911, montée Laurin
734, 25e Avenue	920, montée Laurin
823, 25e Avenue	809, montée Lauzon
829, 25e Avenue	585, chemin de la Rivière Nord
831, 25e Avenue	645, chemin de la Rivière Nord
340, chemin du Chicot	651, chemin de la Rivière Nord
365, chemin du Chicot	686, chemin de la Rivière Nord
375, chemin du Chicot	695, chemin de la Rivière Nord
383, chemin du Chicot	706, chemin de la Rivière Nord
197 et 199, montée du Domaine	730, chemin de la Rivière Nord
777, chemin Fresnière	731, chemin de la Rivière Nord
784, chemin Fresnière	754, chemin de la Rivière Nord
799, chemin Fresnière	812, chemin de la Rivière Nord
802, chemin Fresnière	655, chemin de la Rivière Sud
819, chemin Fresnière	671, chemin de la Rivière Sud
837, chemin Fresnière	685, chemin de la Rivière Sud
846, chemin Fresnière	696, chemin de la Rivière Sud
855 et 857, chemin Fresnière	714, chemin de la Rivière Sud
877, chemin Fresnière	748, chemin de la Rivière Sud
887, chemin Fresnière	763, chemin de la Rivière Sud
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE ET DU VIEUX SAINT-EUSTACHE	
ADRESSES	ADRESSES
244, rue Boileau	224, chemin de la Grande-Côte
260, rue Boileau	319, chemin de la Grande-Côte
375, rue Boileau	337, chemin de la Grande-Côte
170, rue du Bord-de-l'Eau	388, chemin de la Grande-Côte
41, chemin de la Grande-Côte	433 et 435, chemin de la Grande-Côte
133, chemin de la Grande-Côte	439, chemin de la Grande-Côte
153 et 155, chemin de la Grande-Côte	400, rue Saint-Eustache
183, chemin de la Grande-Côte	432, rue Saint-Eustache
CHAPELLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL	
ADRESSES	ADRESSES
645, chemin de la Rivière Nord (chapelle Turcot-Lortie)	347, chemin du Chicot (chapelle Désormeaux)

Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments



PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE SAINT-EUSTACHE



CONSULTATION PUBLIQUE : 2026-09-21

RÈGLEMENT NUMÉRO : 2008

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT QUE ce règlement doit contenir des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, ainsi qu'à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge nécessaire d'établir des normes visant à assurer le maintien en bon état des bâtiments ainsi qu'à prévenir leur dégradation ;

CONSIDÉRANT QUE la Ville souhaite préserver la qualité du cadre bâti ainsi que la sécurité des occupants et du public ;

CONSIDÉRANT QU'il est opportun d'adopter le nouveau Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro 2008 ;

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIIT :



TABLE DES MATIÈRES		
CHAPITRE 1	DÉCLARATIONS INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION	3
SECTION 1	DÉCLARATIONS	3
ARTICLE 1	TITRE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2	TERRITOIRE VISÉ	3
ARTICLE 3	PERSONNES TOUCHÉES	3
ARTICLE 4	LOIS ET AUTRES RÈGLEMENTS	3
ARTICLE 5	APPLICATION CONTINUE	3
ARTICLE 6	VALIDITÉ	3
ARTICLE 7	RENOIS	3
SECTION 2	INTERPRÉTATIONS	4
ARTICLE 8	STRUCTURE DU RÈGLEMENT	4
ARTICLE 9	INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
ARTICLE 10	INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION	4
ARTICLE 11	TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE	5
ARTICLE 12	UNITÉS DE MESURE	5
ARTICLE 13	TERMINOLOGIE	5
SECTION 3	ADMINISTRATION	5
ARTICLE 14	ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	5
ARTICLE 15	POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE	5
ARTICLE 16	OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT OU D'UN REQUÉRANT	5
CHAPITRE 2	BÂTIMENTS ASSUJETTIS	6
ARTICLE 17	GÉNÉRALITÉ	6
CHAPITRE 3	OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	7
SECTION 1	MESURES D'ENTRETIEN	7
ARTICLE 18	GÉNÉRALITÉ	7
SECTION 2	NORMES D'ENTRETIEN	7
ARTICLE 19	ÉLÉMENTS DE STRUCTURE	7
ARTICLE 20	ENVELOPPE EXTÉRIEURE	7
ARTICLE 21	EAU POTABLE, EAUX USÉES ET INSTALLATION ÉLECTRIQUE	7
ARTICLE 22	FONDATION	7
ARTICLE 23	PORTE ET FENÊTRE	7
ARTICLE 24	BALCON, GALERIE, PERRON ET ESCALIER EXTÉRIEUR	7
ARTICLE 25	ÉLÉMENT ARCHITECTURAL	7
CHAPITRE 4	OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE	8
ARTICLE 26	GÉNÉRALITÉ	8
ARTICLE 27	ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT	8
ARTICLE 28	RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS	8



CHAPITRE 5	TRAITEMENT D'UNE DEMANDE	9
SECTION 1	PROCÉDURE DE TRAITEMENT	9
ARTICLE 29	TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'ENTRETIEN	9
ARTICLE 30	SIGNALEMENT	9
ARTICLE 31	APPLICATION DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX	9
SECTION 2	MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS	9
ARTICLE 32	OMISSION D'ENTREtenir LE BÂTIMENT	9
ARTICLE 33	NON-CONFORMITÉ À L'AVIS	9
SECTION 3	TRAITEMENT DE LA DEMANDE	10
SOUS-SECTION 1	TRAVAUX EFFECTUÉS	10
ARTICLE 34	FIN DES TRAVAUX	10
SOUS-SECTION 2	TRANSMISSION ET COMPILATION D'INFORMATIONS	10
ARTICLE 35	INSCRIPTION D'UN AVIS	10
ARTICLE 36	REGISTRE	10
SECTION 4	ACQUISITION D'IMMEUBLE	10
ARTICLE 37	GÉNÉRALITÉ	10
CHAPITRE 6	CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE	11
ARTICLE 38	CONTRAVENTION	11
ARTICLE 39	SANCTION	11
ARTICLE 40	RECOURS JUDICIAIRE	11
ARTICLE 41	FACTEURS AGGRAVANTS	11
CHAPITRE 7	DISPOSITION FINALE	12
ARTICLE 42	ENTRÉE EN VIGUEUR	12



CHAPITRE 1 DÉCLARATIONS INTERPRÉTATIONS ET ADMINISTRATION

SECTION 1 DÉCLARATIONS

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 2008 ».

ARTICLE 2 TERRITOIRE VISÉ

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 3 PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé.

ARTICLE 4 LOIS ET AUTRES 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 toute disposition d'un autre règlement de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 5 APPLICATION CONTINUE

Les dispositions du présent règlement et des autres règlements auxquels ils réfèrent ont un caractère de permanence et doivent être satisfaites en tout temps jusqu'à ce qu'elles soient remplacées ou abrogées par un autre règlement.

ARTICLE 6 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

ARTICLE 7 RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement sont ouverts et s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

**SECTION 2 INTERPRÉTATIONS****ARTICLE 8 STRUCTURE DU RÈGLEMENT**

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour l'ensemble du présent règlement.

Ledit règlement est divisé en chapitres identifiés par des numéros. Un chapitre peut être divisé en sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque chapitre. Une section peut être divisée en sous-sections identifiées par des numéros commençant à 1 au début de chaque section.

L'unité fondamentale de la structure du règlement est l'article identifié par des numéros de 1 à l'infini pour l'ensemble du règlement. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa peut être divisé en paragraphes, identifié par des chiffres suivis du symbole « ° ». Un paragraphe peut être divisé en sous-paragraphes identifiés par des lettres minuscules suivis d'une parenthèse fermée et le sous-paragraphe peut aussi être divisé en sous-texte identifié par des chiffres romains suivis d'un point.

CHAPITRE 1 TITRE DU CHAPITRE**SECTION 1 TITRE DE LA SECTION****SOUS-SECTION 1 TITRE DE LA SOUS-SECTION****ARTICLE 1 TITRE DE L'ARTICLE**

Texte de l'alinéa

1° Texte du paragraphe

a) Texte du sous-paragraphe

i. Sous texte du sous-paragraphe

ARTICLE 9 INTERPRÉTATION DU TEXTE

Les règles d'interprétations suivantes s'appliquent au présent règlement :

- 1° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 2° Le nombre singulier s'étend à plusieurs personnes ou à plusieurs choses de même espèce chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 3° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 4° Les mots « personne » et « quiconque » désignent toute personne morale ou physique;
- 5° Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue alors que le mot « peut » conserve un sens facultatif;
- 6° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

ARTICLE 10 INTERPRÉTATION EN CAS DE CONTRADICTION

Dans ce règlement, à moins d'indication contraire, en cas de contradiction, les règles suivantes s'appliquent :

- 1° En cas de contradiction 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;
- 2° En cas de contradiction 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'indications contraires;
- 3° En cas de contradiction entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- 4° En cas de contradiction entre le texte et les données d'un tableau, d'un graphique, d'un symbole ou toute autre forme d'expression, le texte prévaut;
- 5° En cas de contradiction entre les données d'un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

**ARTICLE 11 TABLEAU, GRAPHIQUE ET SYMBOLE**

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement. De ce fait, toute modification ou addition à un tableau, graphique, symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit doit être effectuée selon la même procédure à suivre que pour une modification au règlement à l'exception des références administratives.

ARTICLE 12 UNITÉS DE MESURE

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système international.

ARTICLE 13 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot, terme ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre relatif à la terminologie au règlement de zonage en vigueur. Si un mot, un terme ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'emploie selon le sens communément attribué à ce mot, ce terme ou cette expression.

SECTION 3 ADMINISTRATION**ARTICLE 14 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT**

L'administration du présent règlement est confiée à l'autorité compétente définie par le règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

ARTICLE 15 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'AUTORITÉ COMPÉTENTE

Les pouvoirs et devoirs de l'autorité compétente sont définis au Règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.

**ARTICLE 16 OBLIGATIONS ET RESPONSABILITÉS D'UN PROPRIÉTAIRE, D'UN OCCUPANT
OU D'UN REQUÉRANT**

Les obligations et responsabilités d'un propriétaire, d'un occupant ou d'un requérant sont définies au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur de la Ville de Saint-Eustache.



CHAPITRE 2 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

ARTICLE 17 GÉNÉRALITÉ

Le présent règlement s’applique aux bâtiments listés en annexe « A ».

Tous les bâtiments, qu’ils soient assujettis ou non au présent règlement, demeurent soumis à l’obtention d’un certificat d’autorisation délivré par l’autorité compétente, conformément aux dispositions du règlement relatif aux permis et certificats en vigueur, et ce, selon la nature et l’étendue des travaux d’entretien ou de rénovation effectués sur le bâtiment.



CHAPITRE 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 MESURES D'ENTRETIEN

ARTICLE 18 GÉNÉRALITÉ

Les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et capables de remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées afin d'assurer cette fonction, d'empêcher le déperissement des bâtiments et de protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

SECTION 2 NORMES D'ENTRETIEN

ARTICLE 19 ÉLÉMENTS DE STRUCTURE

Les éléments de l'ossature, incluant poutres, solives, planchers, montants et fermes, doivent être exempts de fissures, affaissements, déformations ou détérioration compromettant leur capacité à supporter les charges prévues.

Tout élément détérioré ou affaissé doit être réparé, renforcé ou remplacé afin de maintenir la solidité de la structure.

ARTICLE 20 ENVELOPPE EXTÉRIEURE

Les murs extérieurs, le revêtement extérieur, la toiture, les ouvertures et l'ensemble de l'enveloppe d'un bâtiment doivent être solides, étanches et exempts de détérioration pouvant compromettre leur intégrité ou celle de la structure.

Toute fissure, ouverture, dégradation, effritement ou élément détaché doit être réparé, colmaté ou remplacé.

Les surfaces doivent être maintenues propres et, selon le matériau, repeintes, traitées ou entretenues afin de préserver leur solidité, leur étanchéité et prévenir toute dégradation visible.

ARTICLE 21 EAU POTABLE, EAUX USÉES ET INSTALLATION ÉLECTRIQUE

Chaque local ou logement d'un bâtiment doit disposer d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie pour l'évacuation des eaux usées, d'installations électriques, d'un système de plomberie ainsi que des équipements de chauffage et de ventilation. L'ensemble des éléments doit être maintenu en bon état de fonctionnement en tout temps afin d'assurer l'usage pour lequel ils sont prévus.

ARTICLE 22 FONDATION

Les fondations doivent être solides, stables et exemptes de détérioration pouvant compromettre la solidité ou la conservation du bâtiment.

Les murs de fondation doivent être étanches et adéquatement colmatés.

ARTICLE 23 PORTE ET FENÊTRE

Les portes et fenêtres doivent être en bon état, étanches et fonctionnelles.

Les parties mobiles (charnières, loquets, poignées, coulisses) doivent fonctionner correctement. Les éléments endommagés ou non fonctionnels doivent être réparés ou remplacés.

Toute barricade aux portes, fenêtres, et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du Service de l'urbanisme, est interdite.

ARTICLE 24 BALCON, GALERIE, PERRON ET ESCALIER EXTÉRIEUR

Les surfaces des balcons, galeries, perrons et escaliers extérieurs doivent être solides, stables et exemptes de fissures, affaissements, déformations ou détérioration visible.

Les garde-corps, colonnes, balustrades et rampes doivent être fixes, stables et exempts de bris ou de parties manquantes pouvant présenter un risque.

ARTICLE 25 ÉLÉMENT ARCHITECTURAL

Les éléments décoratifs et architecturaux doivent être maintenus en bon état.



CHAPITRE 4 OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE

ARTICLE 26 GÉNÉRALITÉ

Le propriétaire ou le mandataire a l'obligation de maintenir en tout temps son bâtiment dans un état assurant un standard minimal de qualité structurale et de sécurité. À cette fin, il doit notamment :

- 1° Veiller à l'entretien de l'ensemble des composantes du bâtiment, incluant, sans s'y limiter, les fondations, murs, toitures, planchers, installations électriques, systèmes de plomberie ainsi que les équipements de chauffage et de ventilation, afin d'assurer leur intégrité structurale et leur résistance aux charges et contraintes climatiques normalement prévisibles sur le territoire de la Ville;
- 2° Maintenir le bâtiment en bon état afin qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et qu'il demeure sécuritaire, salubre et habitable pour ses occupants;
- 3° Assurer un entretien continu du bâtiment afin d'en préserver l'intégrité, d'éviter tout état de délabrement ou d'abandon et de prévenir toute forme de détérioration, qu'elle soit progressive ou résultante d'un défaut d'entretien.

ARTICLE 27 ÉPREUVE D'UN BÂTIMENT

Lorsque l'autorité compétente a des motifs raisonnables de croire qu'une partie d'un bâtiment présente une déficience structurale ou manque de résistance, elle peut exiger la réalisation de calculs, d'essais ou d'épreuves de structure effectués par un professionnel compétent dans le domaine démontrant l'état de stabilité et de sécurité de la structure, du bâtiment et de leurs composantes.

Un rapport écrit, signé et scellé par le professionnel mandaté, doit être transmis à l'autorité compétente dans le délai qu'elle prescrit. Ce rapport doit attester de la conformité et de la sécurité de l'immeuble ou, le cas échéant, identifier les correctifs requis.

Il incombe au propriétaire de démontrer que le bâtiment est sécuritaire et conforme aux normes applicables.

Tous les frais relatifs aux calculs, essais, épreuves et rapports professionnels exigés en vertu du présent article sont à la charge du propriétaire.

ARTICLE 28 RENSEIGNEMENTS ET DOCUMENTS ADDITIONNELS

L'autorité compétente peut exiger du propriétaire des renseignements ou documents additionnels nécessaires à la vérification de la conformité du bâtiment et de ces composantes aux normes du présent règlement. La responsabilité de leur exactitude incombe au propriétaire. Les frais sont à la charge du propriétaire.



CHAPITRE 5 TRAITEMENT D'UNE DEMANDE

SECTION 1 PROCÉDURE DE TRAITEMENT

ARTICLE 29 TRANSMISSION D'UNE DEMANDE D'ENTRETIEN

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment nécessitant des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, l'autorité compétente doit transmettre au propriétaire un avis écrit précisant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et exigences du présent règlement. Un délai de 3 mois est accordé pour l'exécution des travaux, avec la possibilité d'un seul délai supplémentaire de 2 mois à compter de l'échéance du premier. Tous travaux doivent être réalisés conformément au règlement relatif aux permis et certificats en vigueur.

ARTICLE 30 SIGNALEMENT

Lorsqu'un signalement visant une infraction au présent règlement est formulé par un occupant, celui-ci doit fournir les renseignements et documents nécessaires à son analyse par l'autorité compétente.

Sauf en cas d'urgence ou de situation présentant un risque pour la santé ou la sécurité des personnes, l'occupant doit démontrer qu'il a préalablement avisé le propriétaire, l'administrateur ou leur mandataire afin de lui permettre d'y remédier dans un délai raisonnable.

L'autorité compétente peut refuser de traiter toute plainte manifestement frivole, vexatoire ou faite de mauvaise foi.

ARTICLE 31 APPLICATION DES RÈGLEMENTS MUNICIPAUX

Tous les travaux de réflexion, de réparation ou d'entretien d'un bâtiment doivent être conformes à tous les règlements municipaux en vigueur de la Ville pour en assurer sa conformité.

SECTION 2 MANQUEMENT AUX OBLIGATIONS

ARTICLE 32 OMISSION D'ENTREtenir LE BÂTIMENT

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux exigés à l'article 29 du présent règlement, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci 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.

ARTICLE 33 NON-CONFORMITÉ À L'AVIS

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 29 du 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 les noms et adresse de son propriétaire;
- 2° 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;
- 3° Le titre et le numéro du présent règlement;
- 4° 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* (chapitre A-2.1).

**SECTION 3 TRAITEMENT DE LA DEMANDE****SOUS-SECTION 1 TRAVAUX EFFECTUÉS****ARTICLE 34 FIN DES TRAVAUX**

Lorsque l'autorité compétente constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration en vertu de l'article 33 du présent règlement ont été effectués conformément en entier, 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.

L'autorité compétente peut exiger du propriétaire tout document attestant la conformité des travaux, préparé par un professionnel compétent en la matière. Les frais sont à la charge du propriétaire.

SOUS-SECTION 2 TRANSMISSION ET COMPILATION D'INFORMATIONS**ARTICLE 35 INSCRIPTION D'UN AVIS**

La Ville, 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 36 REGISTRE

La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Cette liste est publiée sur le site Internet officiel de la Ville.

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.

SECTION 4 ACQUISITION D'IMMEUBLE**ARTICLE 37 GÉNÉRALITÉ**

Le Conseil 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 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (chapitre E-25), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à 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 immeuble patrimonial énuméré à l'annexe « A » du présent règlement.

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* (chapitre C-19).



CHAPITRE 6 CONTRAVENTION, SANCTION ET RECOURS JUDICIAIRE

ARTICLE 38 CONTRAVENTION

Commet une infraction toute personne physique ou morale qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet, autorise ou tolère qu'une telle contravention soit commise.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constitue notamment une infraction le fait de :

- 1° Omettre de procéder à l'entretien requis d'un bâtiment assujéti au présent règlement;
- 2° Ne pas respecter l'une ou l'autre des obligations imposées par le présent règlement.

ARTICLE 39 SANCTION

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement, ou en permet ou en tolère la contravention, commet une infraction est passible d'une amende dont le montant est fixé au tableau suivant.

TABLEAU 1 - Montant des amendes pour une sanction

	PERSONNE PHYSIQUE		PERSONNE MORALE	
	MINIMUM	MAXIMUM	MINIMUM	MAXIMUM
Première infraction	1 000\$	50 000 \$	2 000 \$	100 000 \$
Cas de récidive	2 000 \$	125 000 \$	4 000 \$	250 000 \$

Toute infraction continue constitue, pour chaque jour durant lequel elle se poursuit, une infraction séparée et distincte.

Nonobstant ce qui précède, 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 au présent règlement avant l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 40 RECOURS JUDICIAIRE

La délivrance d'un constat d'infraction par l'autorité compétente ne limite en aucune manière le pouvoir du Conseil d'exercer, aux fins de faire respecter les dispositions des règlements d'urbanisme, tout autre recours de nature civile ou pénale et tous les recours prévus par la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) ainsi que sur la *Loi sur la qualité de l'environnement* (L.R.Q., c. Q-2).

L'autorité compétente ou le procureur de la Ville 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.

ARTICLE 41 FACTEURS AGGRAVANTS

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée à l'article 38 du présent règlement, le juge tient notamment compte 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 34 du présent règlement ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 e la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1);
- 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.



CHAPITRE 7 DISPOSITION FINALE

ARTICLE 42 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



ANNEXE « A » LISTE DES BÂTIMENTS ASSUJETTIS

CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CLASSÉES (RECONNAISSANCE PROVINCIALE)			
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis	✓
Le manoir Globensky		235, rue Saint-Eustache	
Le petit moulin (Moulin Légaré)		232, rue Saint-Eustache	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES CITÉES (RECONNAISSANCE MUNICIPALE)			
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
Maison Chénier-Sauvé		83, rue Chénier	✓
Mairie de la Ville de Saint-Eustache		145, rue Saint-Louis	✓
La petite Église		271, rue Saint-Eustache	✓
Maison Lavigne-Richer		275, rue Saint-Eustache	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES DANS UN LIEU HISTORIQUE NATIONAL DU CANADA (RECONNAISSANCE FÉDÉRALE)			
NOMS		ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
Le Moulin Légaré		232, rue Saint-Eustache	✓
L'Église de Saint-Eustache		123, rue Saint-Louis	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DE L'ÉGLISE DE SAINT-EUSTACHE			
ADRESSES	AIRE DE PROTECTION	ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
83, rue Chénier	✓	123, rue Saint-Louis	✓
36 et 40, rue Saint-Eustache	✓	136, rue Saint-Louis	✓
39 et 41, rue Saint-Eustache	✓	145, rue Saint-Louis	✓
115 et 117, rue Saint-Louis	✓	154, rue Saint-Louis	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS L'AIRE DE PROTECTION DU MANOIR GLOBENSKY ET DU PETIT MOULIN (MOULIN LÉGARÉ)			
ADRESSES	AIRE DE PROTECTION	ADRESSES	AIRE DE PROTECTION
198, rue Saint-Eustache	✓	245, rue Saint-Eustache	✓
200 et 202, rue Saint-Eustache	✓	266 et 268, rue Saint-Eustache	✓
206, rue Saint-Eustache	✓	271, rue Saint-Eustache	✓
211, 213, 215, 217 et 219, rue Saint-Eustache	✓	275, rue Saint-Eustache	✓
218, rue Saint-Eustache	✓	284, rue Saint-Eustache	✓
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES DANS LE VIEUX SAINT-EUSTACHE (HORS DES AIRES DE PROTECTION)			
ADRESSES		ADRESSES	
155, rue de la Banque		102, rue Saint-Eustache	
84 et 86, rue Chénier		106, 108, 108A, 110 et 112, rue Saint-Eustache	
154, rue Dorion		114 et 116, rue Saint-Eustache	
157, rue Dorion		288 et 290, rue Saint-Eustache	
98 et 100, rue Féré		297 et 299, rue Saint-Eustache	
82, rue Labrie		301 et 303, rue Saint-Eustache	
140 et 142, rue Lapointe		322 et 326, rue Saint-Eustache	
130 et 132, rue Lemay		327 et 329, rue Saint-Eustache	
143, rue Lemay		17 et 19, rue Saint-Louis	
147, rue Lemay		33, rue Saint-Louis	
158 et 160, rue Lemay		49, rue Saint-Louis	
164, rue Lemay		61, rue Saint-Louis	



ANNEXE « A » LISTE DES BÂTIMENTS ASSUJETTIS

64 et 68, rue Saint-Eustache	65, rue Saint-Louis
143, 145 et 147, rue Saint-Eustache	72, 74 et 76, rue Saint-Louis
149, 151, 153 et 155, rue Saint-Eustache	80 et 82, rue Saint-Louis
165 et 167, rue Saint-Eustache	90, rue Saint-Louis
338 et 342, rue Saint-Eustache	123 et 125, rue Saint-Louis
43 et 45, rue Saint-Eustache	127 et 129, rue Saint-Louis
53, rue Saint-Eustache	108, rue Saint-Nicolas
90, 92, 94 et 96, rue Saint-Eustache	128, rue Saint-Nicolas
98 et 100, rue Saint-Eustache	146, rue Saint-Nicolas
99 et 101, rue Saint-Eustache	
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE	
ADRESSES	ADRESSES
1015, rue Arthur-Sauvé	906, chemin Fresnière
497, 25e Avenue	946, chemin Fresnière
514, 25e Avenue	960, chemin Fresnière
534, 25e Avenue	214 et 216, montée Godin
568, 25e Avenue	215, montée Godin
621, 25e Avenue	799, montée Godin
638, 25e Avenue	800, montée Godin
711, 25e Avenue	911, montée Laurin
734, 25e Avenue	920, montée Laurin
823, 25e Avenue	809, montée Lauzon
829, 25e Avenue	585, chemin de la Rivière Nord
831, 25e Avenue	645, chemin de la Rivière Nord
340, chemin du Chicot	651, chemin de la Rivière Nord
365, chemin du Chicot	686, chemin de la Rivière Nord
375, chemin du Chicot	695, chemin de la Rivière Nord
383, chemin du Chicot	706, chemin de la Rivière Nord
197 et 199, montée du Domaine	730, chemin de la Rivière Nord
777, chemin Fresnière	731, chemin de la Rivière Nord
784, chemin Fresnière	754, chemin de la Rivière Nord
799, chemin Fresnière	812, chemin de la Rivière Nord
802, chemin Fresnière	655, chemin de la Rivière Sud
819, chemin Fresnière	671, chemin de la Rivière Sud
837, chemin Fresnière	685, chemin de la Rivière Sud
846, chemin Fresnière	696, chemin de la Rivière Sud
855 et 857, chemin Fresnière	714, chemin de la Rivière Sud
877, chemin Fresnière	748, chemin de la Rivière Sud
887, chemin Fresnière	763, chemin de la Rivière Sud
CONSTRUCTIONS PATRIMONIALES SITUÉES À L'EXTÉRIEUR DE LA ZONE AGRICOLE ET DU VIEUX SAINT-EUSTACHE	
ADRESSES	ADRESSES
244, rue Boileau	224, chemin de la Grande-Côte
260, rue Boileau	319, chemin de la Grande-Côte
375, rue Boileau	337, chemin de la Grande-Côte
170, rue du Bord-de-l'Eau	388, chemin de la Grande-Côte
41, chemin de la Grande-Côte	433 et 435, chemin de la Grande-Côte
133, chemin de la Grande-Côte	439, chemin de la Grande-Côte
153 et 155, chemin de la Grande-Côte	400, rue Saint-Eustache
183, chemin de la Grande-Côte	432, rue Saint-Eustache
CHAPELLES D'INTÉRÊT HISTORIQUE, RELIGIEUX ET PATRIMONIAL	
ADRESSES	ADRESSES
645, chemin de la Rivière Nord (chapelle Turcot-Lortie)	347, chemin du Chicot (chapelle Désormeaux)