



RÈGLEMENT NO. 2026-391
SUR 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), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QU' un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer être un complément utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver leur intégrité structurale;
- CONSIDÉRANT QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe l de l'article 148.0. 1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- CONSIDÉRANT QUE le conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire;
- CONSIDÉRANT QU' un avis de motion a été donné à une séance du conseil tenue le 2 mars 2026;
- CONSIDÉRANT QU' une copie du présent règlement a été transmise aux membres du conseil dans les délais prévus par la loi;
- EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2026-391 décrété et statué ce qui suit :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 DÉFINITIONS

Aux fins d'interprétation du présent règlement, les mots et expressions qui sont définis au Règlement numéro 2018-248 relatif à l'application et l'administration des règlements d'urbanisme de la municipalité de Rougemont ont la signification qui leur est spécifiquement attribuée.

Néanmoins, aux fins du présent règlement, on entend par :

Bâtiment	construction vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fond et tout ce qui en fait partie intégrante, ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures, ainsi que les logements.
Bâtiment en bon état	Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurelle est adéquate pour un assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné; Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable;
En bon état	Se dit d'une construction, d'une chose ou d'un élément bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage sécuritaire auquel il est destiné ou conçu tout en maintenant son apparence d'origine;

Bâtiment patrimonial	Bâtiment cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi.
Bâtiment vacant	Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
Conseil	Le conseil municipal de la municipalité de Rougemont;
Fonctionnaire désigné	Le <i>Coordonnateur des services techniques, de l'urbanisme et de l'environnement</i> ainsi que toute autre personne nommée par résolution du conseil municipal à cette fin.
Propriétaire	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire, superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 3 TERRITOIRE D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la municipalité de Rougemont.

ARTICLE 4 APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 5 POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 07h00 et 19h00 tout bâtiment ou terrain afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Le fonctionnaire désigné peut procéder à des essais, prendre des photographies à l'intérieur et à l'extérieur d'un bâtiment et être assisté d'un professionnel compétent pour faire son rapport d'analyse.

Le fonctionnaire désigné peut faire appel à une équipe d'extermination dans le cas où bâtiment serait infesté de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible.

Le fonctionnaire désigné peut faire appel à un centre de santé et de services sociaux dans le cas où il estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation compulsif d'une personne fait en sorte qu'elle n'est pas en mesure de comprendre que la salubrité ou la sécurité du bâtiment qu'elle habite, porte atteinte à sa santé ou sa sécurité physique.

Le fonctionnaire désigné peut demander à un propriétaire de bâtiments dont les éléments de structure présentent un risque pour la santé et la sécurité des personnes, de limiter ou d'empêcher l'accès auxdits bâtiment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité autour du périmètre du bâtiment.

Le fonctionnaire désigné peut, à la suite d'une intervention effectuée en vertu du présent règlement, installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer un et de lui transmettre les données recueillies. Il peut aussi exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité.

Tous les frais engendrés par les présentes dispositions sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant du bâtiment.

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 6 DEVOIRS DU PROPRIÉTAIRE OU DU LOCATAIRE

Le propriétaire de locataire ou l'occupant doivent en tout temps maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état. Ils doivent également fournir les systèmes, les installations et les équipements requis pour l'occupation d'un bâtiment et s'assurer de leur bon fonctionnement.

ARTICLE 7 NORMES D'OCCUPATION D'UN BÂTIMENT

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir en tout temps en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

ARTICLE 8 SITUATIONS PROHIBÉES

Sont notamment prohibés :

1. Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment;
2. Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe composée de matériaux endommagés ou pourris;
3. Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas, ou ne sont plus, munis d'un revêtement extérieur conforme à la réglementation et entretenu afin d'en maintenir la fonction et l'apparence;
4. L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes;
5. L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou porter atteinte à l'intégrité structurale d'un bâtiment.

ARTICLE 9 MOISSISSURES, POURRITURE ET CORROSION

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

ARTICLE 10 PEINTURE D'UN REVÊTEMENT EXTÉRIEUR

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

ARTICLE 11 PORTE D'ENTRÉE

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage fonctionnel de manière à le protéger contre les intrusions.

ARTICLE 12 ÉTANCHÉITÉ DU BÂTIMENT

La toiture, les portes et les fenêtres d'un bâtiment doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles.

ARTICLE 13 MURS ET PLAFONDS

Les murs et les plafonds de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et d'autres défauts. Les revêtements d'enduit ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

ARTICLE 14 FONDACTIONS

Fondations, les fondations, ce qui inclut notamment toutes et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

La partie des murs de fondation visibles de l'extérieur, ce qui inclut notamment le revêtement, doit être maintenu en bon état et doit conserver un aspect de propreté.

ARTICLE 15 PLANCHERS

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

ARTICLE 16 TOITURES

Les toitures, ce qui inclut notamment toute et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées au besoin afin d'assurer l'étanchéité du bâtiment et prévenir toute infiltration d'eau ou d'air à l'intérieur de celui-ci.

Plus particulièrement, mais non limitativement, les toitures doivent être entretenues, réparées ou remplacées de manière à éviter :

1. La présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;
2. L'écaillage ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en tout ou en partie;
3. La dégradation ou l'usure de tout matériau de revêtement ou du calfeutrage;
4. L'absence d'une ou de plusieurs parties de tout matériau de revêtement ou de calfeutrage.

Sont notamment des composantes de la toiture, les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les gouttières et les bordures de toit.

ARTICLE 17 CHAUFFAGE

Un bâtiment doit être muni d'un système de chauffage permanent ayant la capacité de maintenir une pièce habitée à au moins 20 °C et les pièces non habitées à au moins 10 °C, un système de plomberie fournissant de l'eau chaude à au moins 43 °C.

Un bâtiment doit être muni d'un système électrique fournissant un éclairage de toutes les pièces habitées ainsi que d'un système de ventilation adéquat. Ces systèmes doivent être entretenus et maintenus en bon état de marche.

L'isolation de l'enveloppe extérieure (toiture et murs extérieurs) et de la fondation doit être suffisante pour que le bâtiment puisse maintenir la température exigée au présent article.

ARTICLE 18 SYSTÈMES ET ÉQUIPEMENTS REQUIS DANS LES LOGEMENTS

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, en évacuation des eaux usées ainsi qu'en chauffage et éclairage.

Un logement doit minimalement être pourvu des équipements suivants :

1. Un évier de cuisine
2. Une toilette
3. Un lavabo
4. Une baignoire et/ou une douche
5. Une alimentation électrique de 220 volts
6. Une hotte dans le cas où il y a une cuisinière.

ARTICLE 19 BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Les travaux d'entretien et de réparation réalisés sur un bâtiment patrimonial ne doivent pas avoir pour effet de dénaturer ou d'altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les travaux doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

ARTICLE 20 BÂTIMENTS VACANTS

Tous les moyens d'accès à un bâtiment vacant doivent être verrouillés ou barricadés de façon à empêcher l'accès.

Lorsque le bâtiment doit être barricadé, la barricade doit se faire au moyen de feuilles de contreplaqué solidement fixées au bâtiment.

AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 21 PROCÉDURE

En cas d'infraction au présent règlement, la Municipalité de Rougemont pourra à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

ARTICLE 22 PÉNALITÉS

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
 1. D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 2. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
 3. D'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
2. S'il s'agit d'une personne morale :
 1. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 2. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
 3. D'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

Lorsqu'une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré et ces infractions peuvent être décrites dans un seul chef d'accusation.

ARTICLE 23 FRAIS

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

ARTICLE 24 CHOIX DU RECOURS

Les sanctions pénales prévues au présent règlement peuvent être imposées indépendamment de tous recours civils (injonction, action, requête en démolition ou autres) qui seraient intentés pour mettre à exécution le présent règlement ou qui seraient intentés par toute personne pour faire valoir ses droits en vertu de toute autre loi générale ou spéciale.

ARTICLE 25 ACQUISITION OU EXPROPRIATION D'UN BÂTIMENT

Dans la mesure où la Municipalité de Rougemont procède à l'acquisition de gré à gré ou par expropriation d'un immeuble conformément à ce qui est prévu aux 145.41 et suivants, le délai pendant lequel l'immeuble doit être vacant conformément à l'article 145.41.5 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme est fixé à un (1) an.

ARTICLE 26 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Benoit Bouthillier
Maire

Kathia Joseph
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion :

Adoption premier projet :

Consultation publique :

Adoption du second projet :

Avis public référendaire :

Adoption :

En vigueur (certificat de la MRC):

Publication :