



VILLE DE SAINT-LAMBERT

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
2026-247

Avis de motion	16 février 2026
Adoption projet	16 février 2026
Assemblée publique de consultation	26 février 2026
Adoption	
Approbation agglomération	
Entrée en vigueur	

VILLE DE SAINT-LAMBERT RÈGLEMENT N° 2026-247

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

À sa séance ordinaire du _____ 2026, le conseil de la Ville de Saint-Lambert décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : Dispositions préliminaires

TITRE DU RÈGLEMENT

1. Le présent règlement est intitulé « *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments* ».

CHAMP D'APPLICATION

2. Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la Ville de Saint-Lambert.

OBJET

3. Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

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

AUTORITÉ COMPÉTENTE

4. L'application du présent règlement relève du chef de la division permis et inspections, de tout inspecteur du service de l'urbanisme, des permis et inspections ou de toute autre personne désignée par le conseil municipal (ci-après « autorité compétente »).

L'autorité compétente a le pouvoir de délivrer des constats d'infraction au nom de la Ville relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

DÉFINITIONS

5. Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et application qui leur sont attribués au chapitre dédié à la Terminologie du *Règlement de zonage* en vigueur à la Ville de Saint-Lambert. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce chapitre, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, aux fins du présent règlement, les mots suivants signifient:

- a) **Bâtiment** : toute construction ayant un toit appuyé sur des murs ou des colonnes et destiné à abriter des personnes, des animaux ou des objets, dont notamment un logement.
- b) **Bâtiment vacant** : Bâtiment inoccupé ou partiellement inoccupé de façon continue depuis plus de 45 jours.

- c) **Composante structurelle** : Élément essentiel à la stabilité du bâtiment, notamment une fondation, un mur porteur, une poutre, une colonne, une dalle de béton ou un plancher structurel.
- d) **Délabrement** : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue.
- e) **Éléments extérieurs d'un bâtiment** : désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.
- f) **Enveloppe extérieure d'un bâtiment** : désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.
- g) **Immeuble patrimonial** : un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la ville ou inscrit dans l'inventaire de l'agglomération.
- h) **Vétusté** : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue.

CHAPITRE 2 : Normes et mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments

SECTION 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

INTERDICTION GÉNÉRALE

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

MAINTIEN EN BON ÉTAT

7. Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment.

Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids et de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment, mais non limitativement, des parties constituant en mauvais état d'entretien :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige ou l'intrusion d'oiseau, de vermine ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- 2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger, à l'exception du bardeau de cèdre;
- 3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 4° une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
- 5° un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
- 6° une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;

- 7° une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 8° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- 9° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 10° un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 11° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- 13° un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
- 14° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

- 8. Les portes d'entrée d'un bâtiment doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 9. Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

- 10. Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.
- 11. Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 21 °C, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 12. Malgré l'article 9, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

- 13. Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

- 14. Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

SURVEILLANCE

- 15.** Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituant le bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l'intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituant le bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

Un journal détaillé de l'état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'autorité compétente sur demande.

CHAPITRE 3 : Administration et inspection

POUVOIRS D'INSPECTION

- 16.** Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1° prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3° effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4° exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement, incluant notamment le journal détaillé, ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° être accompagnée d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'autorité compétente sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'autorité compétente dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'autorité compétente formulées conformément à ce règlement.

AVIS DE TRAVAUX

- 17.** La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Ville peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à six (6) mois.

AVIS DE DÉTÉRIORATION

- 18.** Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

AVIS DE RÉGULARISATION

19. 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 au registre foncier d'un avis de régularisation conformément aux articles 145.41.2 à 145.41.4 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

20. Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.
21. 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 :
- 1° il est vacant depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (RLRQ, c. E-25);
 - 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.

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

PÉNALITÉS

22. Toute personne qui contrevient à une disposition du présent règlement ou qui permet une telle contravention commet une infraction et est passible :
- a) Dans le cas d'une personne physique :
 - 1° d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour une première infraction;
 - 2° d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ en cas de récidive;
 - 3° d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
 - b) Dans le cas d'une personne morale :
 - 1° d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour une première infraction;
 - 2° d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 8 000 \$ en cas de récidive;
 - 3° d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
 - c) Dans tous les cas, les frais de poursuite sont en sus.

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

CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

23. L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ABROGATION

24. Le présent règlement abroge les articles suivants du *Règlement 2364 relatif à la salubrité des logements* : 3.2.2, 3.2.3, 3.3.2, 3.3.3, 3.3.4, 3.3.6, 3.3.9, 3.3.10, 3.4.4 et toute autre disposition incompatible avec le présent règlement.

ENTRÉE EN VIGUEUR

25. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Loïc BLANCQUAERT, maire

Cassandra COMIN BERGONZI, greffière

PROJET