

**RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-009
SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

ATTENDU QUE depuis le 1er avril 2021, le projet de Loi numéro 69 est venu modifier la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives ;

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE, dans le cadre des actions mises de l'avant par le gouvernement du Québec en faveur de la protection et de la mise en valeur du patrimoine bâti, la municipalité souhaite exercer un meilleur contrôle sur les situations de vétusté ou de délabrement touchant les immeubles patrimoniaux situés sur son territoire ;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien;

ATTENDU QUE la municipalité souhaite pouvoir forcer les propriétaires des bâtiments à les entretenir;

EN CONSÉQUENCE :

Sur proposition de monsieur Gaétan Thériault, appuyé par madame Isabelle Héroux, il est résolu unanimement d'adopter le règlement numéro 2026-009, et il est, par le présent règlement, statué et décrété ce qui suit :

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

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 – Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé : « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

Article 2 – Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et a la même valeur normative que les autres dispositions.

Article 3 – Territoire et personnes assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité et s'impose à tout propriétaire ou occupant d'un bâtiment.

Article 4 – Respect des autres lois

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 du Canada ou du Québec, ni à celle des autres règlements municipaux.

De plus, les immeubles cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), ou situés dans un site patrimonial cité, demeurent assujettis aux dispositions particulières découlant de leur statut de protection, lesquelles encadrent notamment les travaux d'entretien, de rénovation ou de modification.

Article 5 – Adoption par partie

Le Conseil municipal adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que l'invalidité d'une disposition n'affecte pas la validité des autres.

Article 6 – Terminologie

Aux fins du présent règlement, les termes suivants signifient :

- **Bâtiment** : Construction, avec ou sans fondations, ayant un toit appuyé sur des murs ou colonnes. Les serres, les gazebos, les abris d'auto, les abris à bois et les terrasses couvertes d'un toit ou d'un treillis sont considérés comme des bâtiments.
- **Bâtiment destiné à l'habitation** : bâtiment ou partie de bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, conçu pour servir de résidence à des personnes.
- **Délabrement** : état de dégradation avancée causé par un manque d'entretien ou une dégradation volontaire.
- **Détériorer** : action ou omission ayant pour effet de réduire l'état, la solidité ou la salubrité d'un bâtiment, que ce soit par négligence, défaut d'entretien ou acte volontaire.

- **Immeuble patrimonial** : immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine adopté par la MRC de Maskinongé conformément à l'article 120 de cette loi.
- **Occupant** : toute personne qui occupe un logement ou un immeuble en vertu d'un bail ou d'une convention.
- **Propriétaire** : personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation comme propriétaire de l'unité d'évaluation.
- **Salubrité** : état favorable à la santé et à la sécurité des occupants et du public.
- **Vétusté**: état d'un bâtiment résultant de l'usure du temps, d'un entretien insuffisant ou de réparations manquantes, se traduisant par une dégradation de ses composantes.

CHAPITRE II – ADMINISTRATION

Article 7 – Autorité compétente

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur municipal ou à tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

Article 8 – Pouvoirs d'inspection

Le fonctionnaire responsable peut, entre 7 h et 19 h, visiter un terrain ou un bâtiment, à l'intérieur comme à l'extérieur, afin de vérifier le respect du présent règlement.

Le fonctionnaire doit respecter le processus d'inspection du procédurier opérationnel établi par la Municipalité.

CHAPITRE III – OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Article 9 – Interdiction générale

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment, notamment par un défaut volontaire d'entretien, lorsque cet état compromet la sécurité, la salubrité, le patrimoine ou cause une nuisance au voisinage.

Article 10 – Maintien en bon état

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin, afin de prévenir tout danger ou accident.

Section A – Bâtiments destinés à l'habitation

Article 11 – Installations essentielles

Tout bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'eau potable, de chauffage, de ventilation et d'électricité en bon état de fonctionnement.

Article 12 – Sécurité des bâtiments, entretien et salubrité

12.1 Bâtiment détruit entièrement ou en partie

Tout bâtiment détruit entièrement ou en partie, tout bâtiment qui constitue un danger pour les personnes, ainsi que tout bâtiment ayant perdu au moins la moitié de sa valeur au rôle d'évaluation uniformisée, sans tenir compte des fondations, doit être démolé ou reconstruit en conformité avec toutes les dispositions du présent règlement et celles du règlement de zonage.

12.2 Sécurité des bâtiments

Tout bâtiment qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression des vents ou qui constitue en raison de défauts physiques un danger pour la sécurité des personnes est déclaré impropre à l'habitation ou aux fins pour lesquelles il est destiné. Dans ce cas, ce bâtiment doit être démolé ou réparé et modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

12.3 Interdiction d'accès

Le propriétaire d'un bâtiment détruit en tout ou en partie ou dans un état tel qu'il constitue un danger pour les personnes doit, dans un délai de 48 heures d'un avis de la municipalité, interdire l'accès à ce bâtiment par l'installation d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur et, s'il y a lieu, par la fermeture des ouvertures du bâtiment. Les excavations et les fondations laissées ouvertes doivent être entourées d'une clôture de 1,2 mètre de hauteur pour en interdire l'accès.

12.4 Salubrité

Aucun bâtiment ne peut être insalubre.

Sans limiter la généralité de ce qui suit, est notamment considérée comme étant une situation d'insalubrité l'une ou plusieurs des caractéristiques suivantes d'un bâtiment ou de son intérieur, et doivent être supprimées :

- 1° La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement ;
- 2° L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;

- 3° Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ;
- 4° La présence de débris, matériaux gâtés ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté semblable ;
- 5° La présence de moisissures ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci ;
- 6° La présence de chauves-souris, rongeurs, insectes ou vermines, incluant les punaises de lit, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- 7° La présence d'animaux morts ;
- 8° La présence d'animaux qui ne sont pas normalement gardés à l'intérieur d'un bâtiment résidentiel ;
- 9° La présence de nombreux animaux ;
- 10° Un obstacle empêchant l'accès ainsi que la fermeture et l'enclenchement d'une porte ;
- 11° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
- 12° La présence ou l'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ;
- 13° Le fait que l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, ne soit pas étanche ;
- 14° Le fait que les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, ne soient pas étanches ;
- 15° Le fait que le sol d'un vide sanitaire, d'une cave ou d'un sous-sol ne soit pas sec ;
- 16° Un état apparent d'abandon ou de laisser-aller.

12.5 Équipement de base d'un bâtiment d'habitation ou d'un logement

Tout bâtiment et logement doit être pourvu minimalement :

- 1° D'appareils d'éclairage ;
- 2° D'électricité ;
- 3° D'une source d'alimentation en eau potable ;
- 4° D'un évier de cuisine, d'une toilette, d'un lavabo et d'une baignoire ou d'une douche.

Tous les équipements utilisant de l'eau doivent être raccordés à une installation septique conforme aux lois et règlements applicables.

Tous ces équipements doivent être en bon état de fonctionnement et être utilisés aux fins auxquels ils sont destinés.

12.6 Salle de bain

Le plancher d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Une salle de bain doit comprendre une fenêtre pouvant s'ouvrir ou être munie d'une installation de ventilation mécanique.

12.7 Température de l'eau

L'évier de cuisine, le lavabo, la baignoire et la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude.

12.8 Chauffage

Les espaces habitables d'un bâtiment ou d'un logement doivent comprendre une installation permanente de chauffage y permettant une température minimale de 18 °C. La température doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Section B – Bâtiments inoccupés

Article 13 – Préservation des bâtiments vacants

Tout bâtiment inoccupé doit être maintenu en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

- Une température minimale de 10 °C, sauf lorsque l'entrée d'eau est coupée ou vidangée et que les installations sont protégées contre le gel;
- La fermeture et le calfeutrage des ouvertures;
- La sécurisation contre l'effraction;
- L'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels;
- Des mesures pour prévenir la prolifération de moisissures et la dégradation des matériaux.
-

Section C – Immeubles patrimoniaux

Article 14 – Protection du caractère patrimonial

Les immeubles cités conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de rénovation.

Pour les immeubles inscrits dans l'inventaire de la MRC, les travaux d'entretien doivent préserver leur caractère patrimonial. Ce caractère comprend notamment :

1. Les matériaux d'origine ou traditionnels utilisés pour les murs, toitures, ouvertures et ornements;
2. Les éléments architecturaux distinctifs tels que corniches, moulures, galeries, escaliers, portes et fenêtres;
3. La volumétrie, la forme et l'implantation du bâtiment dans son environnement.

Toutefois, l'utilisation de matériaux plus récents ou contemporains, présentant des caractéristiques similaires à ceux d'origine et compatibles avec l'intégrité patrimoniale de l'immeuble, peut être autorisée par la municipalité.

Article 15 – Conditions particulières pour immeubles patrimoniaux inoccupés

Tout immeuble patrimonial inoccupé doit être maintenu à une température minimale de 10 °C et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %, afin de prévenir la dégradation des matériaux.

Article 15.1 – Clause de droits acquis pour immeubles patrimoniaux inoccupés

Nonobstant les dispositions de l'article 15, un immeuble patrimonial inoccupé qui, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, n'était plus raccordé au réseau électrique ou ne disposait pas d'installations de chauffage, n'est pas réputé en infraction pour ce seul motif.

Toutefois, le propriétaire demeure tenu de prendre toutes mesures raisonnables pour protéger l'immeuble contre le gel, l'humidité, les infiltrations et la dégradation des matériaux, notamment par la vidange des conduites d'eau, le calfeutrage des ouvertures, la sécurisation contre l'effraction et l'entretien minimal de la toiture et des fondations.

Article 15.2 – Statut de protection

Les immeubles cités conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent en outre respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de conservation, même lorsqu'ils sont inoccupés.

CHAPITRE IV – PROCÉDURES ET SANCTIONS

Article 16 – Avis de non-conformité

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de non-conformité indiquant les correctifs à apporter et le délai pour s'y conformer.

Article 17 – Avis de détérioration

Lorsqu'un bâtiment est en état de vétusté ou de délabrement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de détérioration lui enjoignant d'effectuer les travaux nécessaires pour rétablir le bâtiment dans un état sécuritaire et salubre.

Article 18 – Exécution des travaux par la municipalité

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis de non-conformité ou de détérioration, la municipalité peut exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

Article 19 – Recouvrement des frais

Les frais encourus par la municipalité pour l'exécution des travaux sont recouverts du propriétaire et constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, recouvrable de la même manière que les taxes municipales.

Article 20 – Extermination

Lorsqu'un bâtiment est infesté de vermine ou d'insectes nuisibles, le propriétaire doit procéder à l'extermination. À défaut, la municipalité peut effectuer l'extermination aux frais du propriétaire.

Article 21 – Acquisition d'immeuble

La municipalité peut, conformément aux lois applicables, acquérir un immeuble laissé en état de délabrement ou de vétusté lorsque le propriétaire ne se conforme pas aux avis transmis. Cette acquisition est réalisée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 22 – Amendes

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est fixé comme suit :

1. Pour une première infraction :
 - a. Dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 1 000 \$;
 - b. Dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$.
2. En cas de récidive, les amendes sont doublées.

Article 23 – Responsabilité

Lorsque le contrevenant est une personne morale, ses administrateurs et dirigeants sont solidairement responsables du paiement des amendes.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

Article 24 – Abrogation

Le présent règlement abroge la section 5 relative à la sécurité des bâtiments, entretien et salubrité du Règlement de construction 2010-014.

Article 25 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.



Charline Plante, mairesse



Sandra Gérôme
Directrice générale et greffière trésorière

Avis de motion : 7 avril 2026

Dépôt du projet du règlement : 7 avril 2026

Adoption du règlement : 4 mai 2026