

DÉGELIS

GREFFE MUNICIPAL

369, avenue Principale
DÉGELIS (Québec)
Tél. : (418) 853-2332
Télec. : (418) 853-3464

RÈGLEMENT NUMÉRO 771

RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU'en vertu de l'Article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ c A-19.1, toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE la Loi sur le patrimoine culturel (c. P-9.002) vise à promouvoir la connaissance, la préservation, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, en tant que reflet de l'identité collective, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

ATTENDU QUE le conseil souhaite utiliser les pouvoirs à sa disposition pour assurer la protection du patrimoine bâti ainsi que de l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire de la Ville;

ATTENDU QUE le règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments a pour objectif de garantir le maintien en bon état des logements et des immeubles sur le territoire de la Ville;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Mme Lucienne Lagacé et résolu unanimement que le Conseil adopte ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES,
ADMINISTRATIVES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1.1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET
ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1.1.1 Titre

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro 771 de la Ville de Dégelis ».

ARTICLE 1.1.2 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objectif de prévenir la détérioration et la vétusté des bâtiments et constructions, d'assurer leur protection contre les intempéries et de préserver leur intégrité structurelle. Il établit des normes et des mesures en matière de salubrité, d'occupation et d'entretien afin de garantir leur bon état et le maintien d'un cadre de vie sécuritaire, sain et confortable pour les occupants. Il a également pour but d'inciter les propriétaires à assurer l'entretien adéquat de leurs bâtiments, en conformité avec les pouvoirs établis au chapitre IV du titre I de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, RLRQ c A-19.1.

ARTICLE 1.1.3 Territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Dégelis.

ARTICLE 1.1.4 Immeubles assujettis

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments, ou à toute partie de bâtiment, situés sur le territoire de la Ville.

ARTICLE 1.1.5 Le règlement et les lois

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement dûment adopté par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

Avis de motion le 7 avril 2025
Adoption le 5 mai 2025
Adoption par les personnes habiles à voter
Affichage le 9 avril 2025
Publication le 9 avril 2025
Promulgation 8 mai 2025

ARTICLE 1.1.6 Incompatibilité avec un autre règlement d’urbanisme

En cas d’incompatibilité entre les dispositions du présent règlement et celles d’un autre règlement d’urbanisme, ce sont les dispositions de cet autre règlement d’urbanisme qui ont préséance.

ARTICLE 1.1.7 Adoption partie par partie

Le Conseil décrète ce règlement dans son ensemble et également partie par partie, c’est-à-dire chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe.

Dans le cas où une partie du présent règlement serait déclarée nulle, les autres parties du règlement ne seront d’aucune façon affectées par telle nullité.

SECTION 1.2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1.2.1 Division du texte

L’interprétation du présent règlement doit tenir compte de la hiérarchie entre les divisions du texte : chapitres, Sections, Articles, alinéas, paragraphes et sous-paragraphes. À titre d’illustration, la typographie utilisée pour distinguer les divisions du règlement répond au modèle suivant :

- Chapitre #**
- Section #.#**
- Article #.#.#**
- Alinéa
- 1° Paragraphe
- a) Sous-paragraphe

ARTICLE 1.2.2 Interprétation du texte

L’interprétation du texte de ce règlement doit respecter les règles suivantes :

- 1° L’emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa;
- 2° L’usage du singulier comprend le pluriel et l’usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s’y prête;
- 3° L’emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue; alors que l’emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif, sauf dans l’expression « NE PEUT » qui signifie « NE DOIT »;
- 4° Lorsque deux dispositions ou plus du présent règlement s’appliquent à un usage, bâtiment, terrain ou autre objet régi par le présent règlement, les règles suivantes s’appliquent:
 - a) La disposition particulière prévaut sur la disposition générale;
 - b) La disposition la plus exigeante prévaut.
- 5° Toute référence à un autre règlement ou à une Loi est ouverte, c’est-à-dire qu’il s’étend à toute modification que pourrait subir un tel règlement ou Loi suite à l’entrée en vigueur du présent règlement;
- 6° Toutes les mesures présentes dans le présent règlement sont celles du système international (SI);
- 7° La table des matières et le titre des chapitres, des sections et des articles du présent règlement sont donnés pour améliorer la compréhension du texte. En cas de contradiction entre le texte et le ou les titre(s) concerné(s) ou la table des matières, le texte prévaut;
- 8° Les plans, annexes, tableaux, graphiques et symboles et toute forme d’expression autre que le texte proprement dit et contenue dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit;
- 9° Lorsqu’une distance séparatrice est mentionnée entre deux usages ou constructions, cette distance s’applique **avec réciprocité pour** chacun de ces usages ou constructions.

ARTICLE 1.2.3 Interprétation des tableaux, des graphiques, des figures et des illustrations

Les tableaux, graphiques, symboles, figures, illustrations et toutes formes d’expression autres que le texte proprement dit, contenues dans le présent règlement, en font partie intégrante.

En cas de contradiction entre le texte, les tableaux ou les grilles, les graphiques, les symboles, les figures, les illustrations et les autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau ou une grille et toutes les autres formes d'expression à l'exclusion du texte, les dispositions du tableau ou de la grille prévalent.

ARTICLE 1.2.4 Terminologie

À moins que le contexte ne leur attribue spécifiquement un sens différent, les expressions, termes et mots ont le sens et l'application que leur attribue le Règlement de zonage numéro 656. Dans tous les autres cas, les mots ou expressions conservent la signification habituelle reconnue au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

« 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;

« 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;

« 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;

« Immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P -9002), 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;

« 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.

ARTICLE 1.2.5 Fonctionnaire désigné

Le terme « fonctionnaire désigné » fait référence au fonctionnaire désigné dans le Règlement sur les permis et certificats numéro 659.Normes et mesures relatives à 'occupation et à l'entretien des bâtiments.

CHAPITRE 2 NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 2.1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 2.1.1 Interdiction

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

ARTICLE 2.1.2 Maintien en bon état

Il est interdit de détériorer ou de négliger l'entretien d'un bâtiment ou d'une construction au point de compromettre la santé ou la sécurité des résidents ou du public.

Toutes les composantes d'un bâtiment ou d'une construction, en tout ou en partie, doivent être maintenues en bon état et entretenues de manière à préserver leur intégrité et à assurer la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes 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'oiseaux, 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;
- 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 puit 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.

ARTICLE 2.1.3 Système d'alimentation en eau potable

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.

ARTICLE 2.1.4 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

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.

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.

ARTICLE 2.1.5 Salubrité

En complément des articles précédents, sans s'y limiter, tout élément constituant une cause d'insalubrité contribuant ou pouvant contribuer à la détérioration du bâtiment doit être supprimé :

- 1° La malpropreté, l'encombrement et l'accumulation de matières résiduelles, incluant les ordures, déchets, matières recyclables ou compostables hors des récipients prévus, ainsi que les débris, matériaux détériorés, matières putrides ou excréments et tout objet obstruant un moyen d'évacuation ou empêchant la fermeture d'une séparation coupe-feu;
- 2° La présence d'animaux morts, de nuisibles ou de conditions favorisant leur prolifération, incluant la vermine, les rongeurs, les insectes et tout autre animal indésirable;
- 3° Les infiltrations d'eau, l'excès d'humidité, la formation de glace ou de condensation excessive, entraînant la détérioration des matériaux, de l'isolation ou des finis, ainsi que l'apparition de moisissures, de champignons ou d'autres conditions favorisant leur prolifération et compromettant la salubrité;
- 4° L'entreposage ou l'utilisation de substances dégageant des odeurs nauséabondes, des vapeurs toxiques ou de contaminants dangereux, à l'exception des produits d'entretien ménagers usuels.

SECTION 2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

Les normes proposées dans la première section du présent chapitre visent à établir des normes minimales pour l'ensemble du bâti d'une municipalité, qu'ils soient occupés ou non. Lors d'une période d'inoccupation prolongée, la dégradation d'un bâtiment peut s'accélérer et s'accroître lorsque les différents systèmes ne sont plus en fonction. En ce sens, le fait de prévoir des dispositions additionnelles pour les bâtiments vacants vise à minimiser les risques de dégradation des structures durant l'absence d'occupants.

ARTICLE 2.2.1 Système d'alimentation en eau potable

Malgré l'article 2.1.3, 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.

ARTICLE 2.2.2 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

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.

ARTICLE 2.2.3 Résistance à l'effraction

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.

ARTICLE 2.2.4 Surveillance

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituanes du 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 constituanes du 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 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 3.1.1 Responsable de l'application du règlement

L'application de ce règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

ARTICLE 3.1.2 Pouvoirs d'inspection

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, le fonctionnaire désigné 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 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 accompagné 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.

ARTICLE 3.1.3 Avis de travaux

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 6 mois.

ARTICLE 3.1.4 Avis de détérioration

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).

ARTICLE 3.1.5 Avis de régularisation

Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription 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).

Un avis de régularisation 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).

ARTICLE 3.1.6 Non-respect de l'avis de travaux

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.

ARTICLE 3.1.7 Acquisition d'un immeuble détérioré

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

ARTICLE 4.1.1 Sanctions

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 2000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 5 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 5 000 \$;

- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 10 000 \$ et d'un maximum de 40 000 \$.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

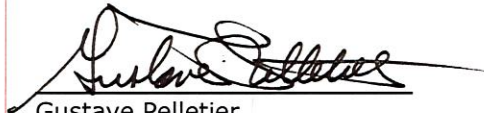
ARTICLE 4.1.2 Changement de propriétaire

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.

ARTICLE 4.1.3 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ
250513-8137


Gustave Pelletier
Maire


Sébastien Bourgault
Directeur général & greffier