PROVINCE DE QUÉBEC

MUNICIPALITÉ DE LA PRÉSENTATION

MRC LES MASKOUTAINS

RÈGLEMENT NUMÉRO 331-26 RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, e. A-19. 1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE La *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (2021, c. 10 : projet de loi n°69), adopté le 25 mars 2021, prescrit l'obligation pour les municipalités d'adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1° de l'article 148. 0. 1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

ATTENDU QU' un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le dépérissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire;

ATTENDU QU' un avis de motion avec dispense de lecture a été donné lors de la séance ordinaire du Conseil tenue le 2 février 2026 ;

ATTENDU QUE les élus ont reçu copie du présent règlement dans les délais prescrits, qu'ils confirment en avoir pris connaissance et qu'ils renoncent à sa lecture ;

EN CONSÉQUENCE, LE RÈGLEMENT NUMÉRO 331-26 EST ADOPTÉ ET IL Y EST DÉCRÉTÉ CE QUI SUIT :

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET POUVOIRS

ARTICLE 2

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte ne comporte un sens différent, les mots employés ont la signification suivante :

« Bâtiment »
Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds 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 vétusté ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en 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.

« Bâtiment patrimonial »
Bâtiment cité conformément à la Loi sur te patrimoine culturel (e. 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, ou 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.

« Fonctionnaire désigné »
L'inspecteur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.

« Logement »
Logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (e. T-15.01).

« Municipalité »
La Municipalité La Présentation.

« 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

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

ARTICLE 4

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

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété mobilière ou immobilière, d'une maison, d'un bâtiment ou d'un édifice quelconque est tenu de laisser pénétrer tout agent de la paix et tout fonctionnaire désigné par règlement de la Municipalité, aux fins d'inspection en vertu du présent règlement.

En tout temps et toutes circonstances, le propriétaire est responsable de l'état de sa propriété, bien que celle-ci puisse être louée, occupée ou autrement utilisée par un tiers et il est en conséquence assujetti aux dispositions du présent chapitre.

NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 6

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. A 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.

Tout bâtiment inoccupé ou laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement clos pour empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures, de façon à prévenir tout risque d'accident ou toute intrusion.

ARTICLE 7

Sont notamment prohibés :

- Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment ;

- Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un

terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin ;

- Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris ;

- Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur ;

- 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 ;

- L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment ;

- Le fait pour un propriétaire de maintenir un bâtiment dans un état qui le rend impropre à l'habitation constitue une infraction au présent règlement.

ARTICLE 8

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état, de son insalubrité ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

1. Tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou par cause défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général ;

2. Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants ;

3. Tout bâtiment infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ;

4. Tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ;

5. Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon ;

6. Tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non-conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli.

ARTICLE 9

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

ARTICLE 10

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

Lorsqu’un bâtiment principal ou accessoire est infesté par la présence d’insectes, de vermines ou de rongeurs, les mesures qui s’imposent doivent être prises selon les délais fixés par le fonctionnaire désigné pour les détruire et empêcher leur réapparition.

ARTICLE 12

Toute condition de nature à provoquer la formation de moisissures doit également être éliminée de tout bâtiment et lorsqu'un tel phénomène est constaté, les mesures qui s'imposent doivent être prises à l'intérieur du délai fixé par le fonctionnaire désigné pour l'éliminer.

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENT PRINCIPAUX

ARTICLE 13

Tout bâtiment doit être maintenu en bon état et l'on doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de le conserver dans cet état.

Tout bâtiment doit être nettoyé périodiquement et, au besoin, on doit appliquer une couche de peinture ou autre fini de surface dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté.

Aucune odeur nauséabonde provenant d'animaux domestiques ne doit se dégager d'un bâtiment. Le nombre maximal d'animaux est fixé par le règlement sur les animaux en vigueur sur le territoire.

Toute porte d'entrée donnant accès à un logement notamment par un corridor commun ou une porte extérieure doit être munie d'un mécanisme de verrouillage empêchant d'ouvrir de l'extérieur sans utiliser une clef ou autre dispositif de contrôle.

ARTICLE 14

Le sol des caves ou des vides sanitaires doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau. Le sol doit être sec en tout temps.

ARTICLE 15

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 16

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

ARTICLE 17

Les planchers doivent être maintenus en bon état et le planchéiage ne doit pas comporter de trous, fissures, planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

Le plancher des salles de bain et des salles de toilette doit être maintenu en bon état, uni et protégé contre l'humidité. Une ventilation mécanique adéquate est requise pour la cuisine et les salles de bain pourvues d'un bain ou d'une douche.

ARTICLE 18

Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat.

ARTICLE 19

Tout bâtiment doit être alimenté d'eau potable pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage.

Les appareils de plomberie, les conduites d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eau, les circuits électriques et, en général, tous équipements de base existants doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement.

On doit y effectuer les réparations nécessaires et les remplacer, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres, de quelque nature qu'il soit.

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

ARTICLE 20

Tout bâtiment doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel capable de maintenir une chaleur d'au moins vingt degrés Celsius (20 °C) dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilette et de bain.

Toute cave ou vide sanitaire doit être chauffé pour maintenir une chaleur d'au moins dix-huit degrés Celsius (18 °C).

ARTICLE 21

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

ARTICLE 22

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 23

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès.

La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqués fixés solidement au bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 24

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra le recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.
Est passible d'une amende maximale de 1 000 $ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment.

ARTICLE 25

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

ARTICLE 26

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

ARTICLE 27

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions du présent, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 500 $ et d'au plus 100 000 $ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 2 000 $ et d'au plus 200 000 $ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 4 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 28 - ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

_____	_____
Louise Arpin	Josiane Marchand
Mairesse	Directrice générale et greffière-trésorière