

PROJET DE RÈGLEMENT NUMÉRO 479-2026

SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
BATIMENTS

CONSIDÉRANT QUE,	depuis le 1 ^{er} avril 2021, le projet de <i>Loi</i> numéro 69 est venu modifier la <i>Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives</i> ;
CONSIDÉRANT QUE	l'article 145.41 de la <i>Loi sur l'aménagement et l'urbanisme</i> (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 ;
CONSIDÉRANT QUE,	dans le cadre des actions mises de l'avant par le gouvernement du Québec en faveur de la protection et 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 ;
CONSIDÉRANT QUE	la municipalité souhaite pouvoir éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien ;
CONSIDÉRANT QU'	un avis de motion a été donné par Line Bélanger, lors de la séance ordinaire du 4 mai 2026, par la résolution 2026-05-130, et que le projet de règlement y a été dûment déposé ;
CONSIDÉRANT QUE	ce projet de règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire;
CONSIDÉRANT QU'	à la suite de l'assemblée publique de consultation sur le projet de règlement, qui a eu lieu le 27 mai 2026, aucun commentaire n'a été reçu ;
CONSIDÉRANT	l'adoption du projet de règlement par la résolution 2026-06-150;
À CES CAUSES,	le conseil de la Municipalité de Saint-Étienne-des-Grès ordonne et statue par le présent règlement ce qui suit, à savoir :

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 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 : toute construction permanente dotée d'un toit et de murs, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses. Cette définition inclut notamment les bâtiments destinés à l'habitation, agricoles, industriels, commerciaux et institutionnels, qu'ils soient occupés ou non.

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 toute personne désignée par résolution du Conseil municipal.

Article 8 – Pouvoirs d'inspection

La personne désignée 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.

Il peut notamment :

1. prendre des photographies et relevés techniques ;
2. exiger la production de documents ou rapports d'experts ;
3. prélever des échantillons ou effectuer des essais ;
4. être accompagné d'un policier ou d'un expert ;
5. remettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement.

Il est interdit d'entraver ou de tromper la personne désignée dans l'exercice de ses fonctions.

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 – Salubrité et confort

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent être entretenus de manière à assurer la santé, la sécurité et le confort des occupants, notamment par :

1. un chauffage permettant de maintenir une température minimale de 18 °C dans les pièces habitables, mesurée au centre de la pièce et à une hauteur d'un mètre du plancher ;
2. une ventilation adéquate ;
3. des équipements sanitaires fonctionnels ;
4. un éclairage suffisant.

Article 12.1 – Chalets saisonniers

Nonobstant les dispositions des articles 11 et 12, les chalets saisonniers ne sont pas assujettis aux obligations de confort applicables aux bâtiments destinés à l'habitation. Toutefois, le propriétaire doit maintenir l'immeuble en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

1. la protection des installations contre le gel, soit par le maintien d'une température minimale de 10 °C ou par la vidange complète des conduites d'eau ;
2. la fermeture et le calfeutrage des ouvertures pour empêcher les infiltrations et l'intrusion de vermine ;
3. la sécurisation contre l'effraction ;
4. l'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels.

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 :

1. 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 ;
2. la fermeture et le calfeutrage des ouvertures ;
3. la sécurisation contre l'effraction ;
4. l'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels ;
5. 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.

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, la personne désignée 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

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux, le Conseil peut requérir l'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

- 1° La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
- 2° Le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- 3° Le titre et le numéro du présent règlement;
- 4° Une description des travaux à effectuer.

La municipalité doit, dans les 20 jours, notifier l'inscription de tout avis de détérioration ou de régularisation au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (L.R.Q., c. A-2.1).

Article 18 – Avis de régularisation

Lorsque l'autorité compétente 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 sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

Article 19 – Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet.

La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

Article 20 – Acquisition de gré à gré ou par expropriation

La municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, un immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, si 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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (L.R.Q., c. E-25), depuis plus d'un an;
- 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.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée, conformément à l'article 6.1 du *Code municipal du Québec*.

Article 21 – 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 22 – Recouvrement des frais

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

Article 23 – 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 24 – 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 25 – 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 26 – Responsabilité
Lorsque le contrevenant est une personne morale, ses administrateurs et dirigeants sont solidairement responsables du paiement des amendes.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

Article 27 – Abrogation
Le présent règlement abroge tout règlement ou disposition incompatible.

Article 28 – Entrée en vigueur
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait et adopté à Saint-Étienne-des-Grès, ce 6^e jour de juillet deux mil vingt-six.

(S) JOCELYN ISABELLE
Maire

(S) NATHALIE VALLÉE
Directrice générale et
Greffière trésorière

Avis de motion et dépôt du projet de règlement :	4 mai 2026
Résolution :	2026-05-130
Transmission à la MRC pour préapprobation :	6 mai 2026
Affichage de l'avis public de l'assemblée publique de consultation :	7 mai 2026
Publication de l'avis public de l'assemblée publique de consultation dans le Nouvelliste :	7 mai 2026
Tenue de l'assemblée publique de consultation :	27 mai 2026
Adoption du projet de règlement :	1 ^{er} juin2026
Résolution d'adoption du projet de règlement :	2026-06-150
Adoption du règlement :	6 juillet 2026
Résolution d'adoption du règlement :	2026-07-186