

RÈGLEMENT NUMÉRO 409-2025

MODIFIANT LE RÈGLEMENT #384-2023 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entré en vigueur le 1^{er} avril 2021;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité a adopté le règlement 384-2023 en respect de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, permettant d'établir des normes et des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT QUE la municipalité doit modifier le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments #384-2023 prévu à l'article 145.41 à 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) afin d'y inclure certaines procédures administratives notamment en lien avec les recours pour exiger des travaux aux propriétaires de bâtiments vétustes ou délabrés au plus tard le 1^{er} avril 2026;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion a été donné à la séance du 1^{er} avril 2025 par Steve Courchesne, conseiller, et qu'un projet de règlement a été déposé à cette même séance;

CONSIDÉRANT QU'UNE assemblée de consultation publique a eu lieu à la séance du 6 mai 2025 précédant l'adoption du second projet de règlement;

CONSIDÉRANT QU'aucun changement n'a été apporté au second projet de règlement;

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie;

CONSIDÉRANT QU'UNE copie du présent règlement a été transmise aux membres du conseil présents;

Sur proposition de Steve Courchesne,
Il est résolu, à l'unanimité,

Que le règlement numéro 409-2025 soit et est adopté et qu'il soit statué et décrété par ce règlement ce qui suit :

Article 1

Insérer un nouvel article 6 après l'article 5 existant :

ARTICLE 6 TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait à la terminologie du en vigueur. 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, les mots ou expressions qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

« Autorité compétente » : la direction générale, son représentant autorisé ou tout fonctionnaire chargé de l'application du 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 -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;

« Municipalité » : Municipalité de Saint-Edmond-de-Grantham;

« 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 2

Ajout de l’article 7 suite au nouvel article 6.

ARTICLE 7 INTERDICTION GÉNÉRALE

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

Les articles 6.1 et 6.2 NORMES APPLICABLES sont abrogés et deviennent :

7.1 Maintien en bon état et normes applicables

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 de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constitutantes en mauvais état d’entretien :

7.2 Qualité structurale

Toutes les parties constitutantes d’un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire d’un bâtiment, que celui-ci soit principal ou accessoire, doit notamment s’assurer :

- a) d’un entretien de toutes les parties constitutantes du bâtiment afin d’offrir la solidité nécessaire pour résister aux différents éléments de la nature;
- b) de la conservation en bon état du bâtiment afin que celui-ci puisse servir à l’usage auquel il est destiné;
- c) de l’entretien adéquat du bâtiment de manière à ce qu’il ne paraisse pas délabré ou dans un état d’abandon;
- d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu’il se détériore;
- e) que le bâtiment ne porte pas atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l’utilisation qui en est faite ou de l’état dans lequel il se trouve.

7.3 Vétusté et délabrement

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 2.1 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

- a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment;
- b) toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
- c) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;
- d) toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
- e) les carreaux de fenêtres brisés;
- f) toute gouttière affectée par la rouille ou la corrosion;
- g) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé;
- h) tout mur extérieur d'un bâtiment non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion;
- i) de façon générale, la présence de vermines, de rongeurs et d'insectes, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- j) la malpropreté, l'encombrement ou l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritius, etc. (syndrome de Diogène) dans un bâtiment ou un logement, principal ou accessoire, ou sur un balcon, une galerie, une dalle ou sous un appentis.

7.4 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.

Malgré l'article 7.4. Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation, 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.

7.5 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.

Dans le cas d'un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé, du 31 octobre au 30 avril, il doit 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.

7.6 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.

7.7 Surveillance

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constitutives 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 constitutives 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.

Article 3

L'article 7 actuel devient l'article 8 et son titre **ARTICLE 7 MESURES ET RECOURS** est remplacé par **ARTICLE 8 INSPECTIONS ET ADMINISTRATION**.

Son contenu est remplacé par :

8.1 Pouvoir d'inspection

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 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.

8.2 Avis de travaux

La municipalité 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 municipalité peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 15 jours.

8.3 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 la ou au 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).

8.4 Avis de régularisation

Lorsque la 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).

8.5 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 Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

8.6 Acquisition d'un immeuble détérioré

La municipalité 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.

Article 4

Remplacer les articles 7.3 à 7.5 par :

ARTICLE 9 DISPOSITIONS FINALES

9.1 Autorisation à délivrer des constats d'infraction

L'inspecteur en bâtiment et la direction générale et toute autre personne dûment autorisée par résolution du conseil municipal de la Municipalité à ce faire, sont autorisés à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Municipalité les constats d'infraction utiles à cette fin.

9.2 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 1 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$;
- 2- s'il s'agit d'une personne morale :
- a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 5 000 \$;
 - b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$.

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.

9.3 Sanctions relatives aux immeubles patrimoniaux

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, 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 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

2° s'il s'agit d'une personne morale :

a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;

b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

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

9.4 Changement de propriétaire

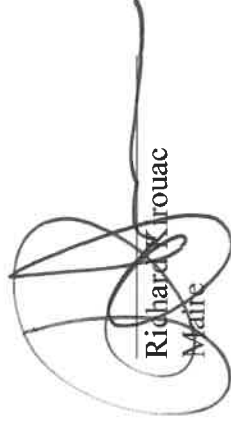
L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-1.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

Article 5

Décaler la numérotation de l'**ARTICLE 8 ENTRÉE EN VIGUEUR** par :
ARTICLE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL, LE 6 MAI 2025.



Richard Krouac
Maire



Sonya Turcotte
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion :

1^{er} avril 2025

Dépôt de projet de règlement :

1^{er} avril 2025

Avis public :

3 avril 2025

Règlement adopté le:

6 mai 2025

Approbation MRC :

3 juin 2025

Avis public d'entrée en vigueur donné le :

18 juin 2025

Entrée en vigueur le :

18 juin 2025