

ADOPTION DU RÈGLEMENT N° 505-02-02-26 CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Dispense de lecture du projet de règlement est demandée et le projet de règlement est remis à tous les membres du conseil au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

Les conseillers déclarent avoir lu le projet de règlement et renoncer à sa lecture.

ATTENDU QU'il y a lieu d'uniformiser la gestion de l'état des immeubles et transformera la manière d'intervenir lorsqu'un bâtiment se détériore;

ATTENDU QU'avis de motion du présent règlement a été dûment donné lors de la séance ordinaire du conseil tenue le 2 février 2026;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par M. Roger Marceau, appuyé par M. Hugo Massicotte et résolu à l'unanimité des conseillers d'adopter le règlement 505-02-02-26 et décrète ce qui suit :

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ». Ce règlement porte le numéro 505-02-02-26.

1.2 TERRITOIRE ET PERSONNES ASSUJETTIES

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Batiscan. Les dispositions de ce présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droit public que privées dont le bâtiment est reconnu non conforme au présent règlement.

1.3 Objet du règlement

- Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constitutives, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité.
- Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.
- Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.
- Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :
 - « bâtiment destiné à l'habitation » : un bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ, chapitre S-4.2, ou lié à un tel établissement;
 - « bâtiment patrimonial » : un bâtiment classé ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, chapitre P-9.002, ou qui est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de cette loi, un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi, un bâtiment inscrit à l'annexe XI.1, XX ou XXVIII du *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, R.V.Q. 1324, ainsi qu'une église;
 - « BNQ » : le Bureau de normalisation du Québec;
 - « inspecteur » : un inspecteur en bâtiment et en environnement, un officier municipal en bâtiment et en environnement (OMBE), un urbanisme, un fonctionnaire désigné, une personne dont les services sont retenus par le conseil à cette fin par une résolution du Conseil municipal.

1.4 Bâtiments touchés par ce règlement

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment contenu sur le territoire de la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Batiscan.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 INTERACTION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, celui-ci est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la Municipalité de Sainte-Geneviève-de-Batiscan dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LAU, c. A-19.1 articles 145.41 à 145.41.7). L'ensemble de cette réglementation d'urbanisme vise l'atteinte des orientations et objectifs déterminés au Plan d'urbanisme.

2.2 Interprétation du texte

Dans le texte du présent règlement, les règles suivantes s'appliquent :

- en cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut;
- l'emploi du verbe au présent inclut le futur et vice versa;

- le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que la phraséologie ou le sens n’impliquent clairement qu’il ne peut en être ainsi;
- le genre masculin comprend le féminin, à moins que le sens n’indique le contraire;
- avec l’emploi du verbe, « devoir » l’obligation est absolue;
- l’emploi du verbe « pouvoir » conserve un sens facultatif, sauf dans l’expression « ne peut », où l’obligation est absolue.

SECTION 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

3.1 NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

Les parties constitutantes d’un bâtiment, telles les fondations, la charpente, les planchers, les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, et le revêtement extérieur, doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées, entretenues ou remplacées de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Les parties constitutantes doivent être en mesure de supporter les charges vives ou mortes.

- 3.2** Constituent notamment des parties constitutantes en mauvais état d’entretien :
- 1° l’enveloppe extérieure d’un bâtiment ou l’une de ses composantes qui n’est pas étanches et qui permet l’infiltration d’eau;
 - 2° une surface ou une composante extérieure, qui ne doit pas être dépourvue de son recouvrement. Au besoin, elle doit être protégée par l’application de peinture, de vernis ou d’un enduit adapté 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 ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;
 - 5° un système d’alimentation en eau potable, d’évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d’éclairage, ou l’une de ses composantes, qui n’est pas maintenue en bon état de fonctionnement;
 - 6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
 - 7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
 - 8° un joint d’étanchéité qui est abîmé ou manquant.
- 3.3** Tout élément de la structure, de l’isolation ou des finis affectés par une infiltration d’eau ou par un incendie doit être nettoyés, asséchés complètement ou remplacés de façon à prévenir et à éliminer la présence d’odeur, de moisissure ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés dans un délai maximal de 6 mois.
- 3.4** Le propriétaire d’un bâtiment doit l’entretenir de façon à empêcher l’intrusion de vermine, de rongeurs, de volatiles ou d’autres animaux nuisibles.
- 3.5** Le sol d’un vide sanitaire ou d’une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l’infiltration d’eau.
- 3.6** Lorsqu’un bâtiment est endommagé de sorte qu’il permet l’intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l’empêcher, notamment au moyen de l’installation d’un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d’un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constitutantes endommagées.
- 3.7** Une construction accessoire doit être maintenue en bon état et être exempte de trous ou de fissures, de manière à ne pas causer d’accident. Le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries.
- 3.8** Lorsqu’un bâtiment ou tout autre élément de structure présente un danger pour la sécurité des personnes, l’accès doit être empêché sans délai avec ou sans signification d’un avis à cet effet. Les travaux nécessaires à la remise en état doivent débiter et être exécutés dans un délai raisonnable eu égard aux circonstances. Est notamment considéré comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de plancher et de garde-corps mal fixés ou n’ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction. Un ouvrage servant à barricader l’immeuble doit être installé, il doit être fixé solidement à l’extérieur du bâtiment et dans le cas d’une porte ou d’une fenêtre. Si un permis de démolition a été autorisé, le bois servant de barricade en façade seulement doit être peint de couleur rouge en attendant la démolition complète.

SECTION 4 ÉQUIPEMENTS DE BASE D’UNE HABITATION

4.1 ÉQUIPEMENT DE BASE D’UNE HABITATION

Une habitation doit être pourvue d’un système d’alimentation en eau potable, d’un réseau de plomberie d’évacuation des eaux usées, d’installation de chauffage et d’un système électrique d’éclairage qui doivent être maintenus, pour l’ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

4.2 ALIMENTATION EAU FROIDE ET CHAUDE

Dans toute habitation, un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude en quantité suffisante. L’eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 45 degrés Celsius.

4.3 RACCORDEMENT D’UN APPAREIL SANITAIRE

L’appareil sanitaire d’une habitation doit être raccordé directement au réseau de plomberie d’évacuation des eaux usées et être en état de fonctionnement.

4.4 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Une habitation doit être munie d’une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

4.5 TEMPÉRATURE DANS UN LOGEMENT

L’installation de chauffage d’une habitation doit permettre à l’occupant d’obtenir une température d’au moins 20 degrés Celsius dans toutes les pièces d’un logement. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

4.6 FENÊTRE

Les fenêtres d’une habitation doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, de contre-fenêtres à moins qu’elles ne soient munies d’un double vitrage. Durant les autres mois de l’année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

SECTION 5

ÉQUIPEMENTS DE BASE POUR UN BÂTIMENT OU UNE PARTIE D’UN BÂTIMENT DONT L’USAGE PRINCIPAL EST INDUSTRIEL, COMMERCIAL OU INSTITUTIONNEL

5.1 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

La présente section s’applique à tous bâtiments, à l’exception des habitations et des établissements industriels qui ne sont pas occupés de façon quotidienne ou permanente, tels que les centres téléphoniques automatiques, les stations de pompage ainsi les sous-stations électriques.

5.2 RACCORDEMENT D’UN APPAREIL SANITAIRE

Un bâtiment principal doit être pourvu d’un système d’alimentation en eau potable, d’un réseau de plomberie d’évacuation des eaux usées, d’installation de chauffage et d’un système électrique d’éclairage qui doivent être maintenus, pour l’ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

5.3 DESSERTE EN ÉLECTRICITÉ

Un bâtiment principal doit être desservi en tout temps en électricité, et ce, dans toutes les pièces dudit bâtiment principal.

5.4 INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Un bâtiment principal doit être muni d’une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement

SECTION 6 INSPECTION

6.1 Dans l’exercice de ses fonctions, l’inspecteur peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, ainsi qu’une propriété mobilière ou immobilière, à l’intérieur et à l’extérieur, afin de s’assurer du respect de ce règlement.

Il 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 par un ou plusieurs policiers s’il a des raisons de craindre d’être molesté dans l’exercice de ses fonctions;
- 7° être accompagné par le service des incendies ou tous autres services jugés nécessaire dans l’exercice de ses fonctions;
- 8° être accompagné d’une personne dont il requiert l’assistance ou l’expertise.

6.2 Le propriétaire, le locataire ou l’occupant doivent laisser pénétrer l’inspecteur sur les lieux. Il est interdit d’entraver l’inspecteur dans l’exercice de ses fonctions ou de 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.

6.3 Le propriétaire, le locataire ou l’occupant doivent donner suite aux demandes de l’inspecteur formulées conformément à ce règlement. Est passible d’une amende maximale de 500 \$, quiconque empêche un fonctionnaire de la municipalité de pénétrer sur les lieux, ou refuse de collaborer.

SECTION 7 ACQUISITION D’UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

7.1 La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l’article 145.41.5 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, est fixée à un an.

SECTION 8 INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

8.1 Nul ne peut contrevenir ni permettre que l’on contrevienne à une disposition de ce règlement.

8.2 Quiconque contrevient ou permet que l’on contrevienne à une disposition de ce règlement est passible d’une amende dont le montant est, dans le cas d’une personne physique, d’un minimum de 1 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d’une personne morale, d’un minimum de 2 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d’une amende dont le montant est, dans le cas d’une personne physique, d’un minimum de 2 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d’une personne morale, d’un minimum de 4 000 \$ et d’un maximum de 250 000 \$.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l’article 145.41.7 de la *Loi sur l’aménagement et l’urbanisme*.

8.3 Malgré l’article 8.2, quiconque contrevient ou permet que l’on contrevienne à une disposition contenue aux sections 6 et 7 de ce règlement sont passibles d’une amende dont le montant est, dans le cas d’une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d’une personne morale, de 2 000 \$.

8.4 En cas de récidive, le contrevenant est passible d’une amende dont le montant est, dans le cas d’une personne physique, de 2 000 \$ et, dans le cas d’une personne morale, de 4 000 \$.

8.5 Dans chaque cas d’infraction visée au présent chapitre, les frais s’ajoutent à l’amende.
Si l’infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l’amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l’infraction.

SECTION 9 PROCÉDURES RELATIVES À UNE DEMANDE DE PERMIS, DÉCLARATION DE TRAVAUX OU D’UN CERTIFICAT D’AUTORISATION POUR L’ENTRETIEN D’UN BÂTIMENT

9.1 Dépôt d’une demande

Toute personne requérant un permis, une déclaration de travaux ou un certificat d’autorisation pour l’entretien d’un immeuble visé à l’article 1.1 doit soumettre une demande par écrit contenant les renseignements et documents suivants :

- Tous les renseignements et documents requis en vertu du règlement sur les permis et certificats numéro 315-19-01-19 pour l’émission d’un certificat d’autorisation ou permis standard;
- La raison de la demande
- Le paiement du tarif exigé 25\$

Dans le cas d’une démolition (voir la procédure dans le règlement de démolition 471-16-01-23).

SECTION 10

10.1 Caducité de la demande

Si les travaux d’entretien ne sont pas entrepris dans un délai de 6 mois après la date d’émission, le permis devient caduc.

10.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.