

Municipalité de Saint-Athanase

Règlement numéro R 236-2025 sur l'occupation et l'entretien des immeubles

Avis de motion :	5 mai 2025
Adoption du projet de règlement :	5 mai 2025
Adoption du 2^{ième} projet de règlement :	2 juin 2025
Avis de consultation publique :	3 juin 2025
Consultation publique :	7 juillet 2025
Adoption du règlement :	7 juillet 2025
Avis de conformité de la MRC :	
Avis de promulgation :	

**PRÉSENTATION DU RÈGLEMENT
PAR LA DIRECTRICE GÉNÉRALE ET GREFFIÈRE-TRÉSORIÈRE**

La directrice générale et greffière-trésorière de la Municipalité déclare que le règlement numéro R 236-2025 a pour but d'établir des normes minimales d'occupation et d'entretien des immeubles sur le territoire de la municipalité de Saint-Athanase.

Ce règlement n'a aucune incidence financière pour la Municipalité.

CONSIDÉRANT les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments par la Section XII (articles 145.41 à 145.41.7) de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT les pouvoirs généraux conférés aux municipalités par les articles 369 et 411 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19) et par l'article 137 de la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (projet de loi 69) ;

CONSIDÉRANT l'importance de maintenir tous les immeubles, incluant les immeubles patrimoniaux, en bon état ;

CONSIDÉRANT que le Conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de la Municipalité ;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion ainsi que le dépôt du premier projet du présent règlement ont été donnés lors de la séance ordinaire du conseil tenu le 5 mai 2025 ;

CONSIDÉRANT qu'un deuxième projet a été déposé pour enlever toutes références à la salubrité des immeubles qui relèvent d'une autre loi habilitante que celle de l'aménagement et l'urbanisme en date du 2 juin 2025;

CONSIDÉRANT qu'une consultation publique a eu lieu en date du 7 juillet 2025 à 19h15 tenue au lieu ordinaire des séances, conformément à l'avis public publié le 9 juin 2025 sur le babillard et le site Internet de la Municipalité et le 11 juin 2025 dans l'Info-dimanche;

**Règlement numéro R 236-2025 sur l'occupation et l'entretien
des immeubles**

CONSIDÉRANT qu'aucun commentaire n'a été fait durant cette consultation;

CONSIDÉRANT que tous les membres du conseil présents déclarent avoir reçu copie dudit règlement dans les délais prescrits, de l'avoir lu et qu'ils s'en disent satisfaits et qu'une dispense de lecture a été accordée lors de la lecture de l'avis de motion;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par le conseiller Monsieur Denis Sansoucy et résolu à l'unanimité des conseillers présents :

QUE le deuxième projet de règlement numéro R 236-2025 soit adopté;

QUE le conseil ordonne et statue par ce règlement ce qui suit :

**RÈGLEMENT NUMÉRO R 236-2025 SUR L'OCCUPATION ET
L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES**

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « *Règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles* ».

ARTICLE 2 CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la Municipalité de Saint-Athanase.

ARTICLE 3 OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la municipalité

de Saint-Athanase afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

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'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 4 LES RÈGLEMENTS 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, le gouvernement du Québec ou la MRC de Témiscouata.

ARTICLE 5 VALIDITÉ

Le Conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe, de manière à ce que, si un chapitre, un article, un alinéa, un paragraphe, ou un sous-paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 INTERPRÉTATION DU TEXTE

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

- a) Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut ;
- b) En cas de contradiction entre le texte et toute autre forme d'expression, le texte prévaut ;
- c) L'emploi des verbes au présent inclut le futur, et vice-versa ;

- d) L'usage du singulier comprend le pluriel et l'usage du pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte s'y prête ;
- e) L'emploi du verbe DEVOIR indique une obligation absolue ; alors que l'emploi du verbe POUVOIR conserve un sens facultatif ;
- f) En cas de contradictions entre deux dispositions, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale ;
- g) 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 ;
- h) En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tout autre règlement municipal, la disposition la plus restrictive s'applique.

ARTICLE 7 TERMINOLOGIE

Les expressions et les mots utilisés dans le présent règlement ont le sens spécifique qui leur est donné dans le *Règlement de zonage R 156-2014* et ses amendements, sauf si le contexte indique un sens différent.

Nonobstant ce qui précède, aux fins du présent règlement, les mots suivants ont la signification qui leur est donnée au présent article :

« Bâtiment » : toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, dont notamment un logement.

« Délabrement » : états 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 ;

« Détérioré » : Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle 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 séparer 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 (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata ;

« Vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 8 PERSONNES ASSUJETTIES

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales autant de droits publics que privés.

ARTICLE 9 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la municipalité de Saint-Athanase.

ARTICLE 10 BÂTIMENTS ASSUJETTIS

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment principal résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs bâtiments accessoires.

Nonobstant ce qui précède, le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2).

ARTICLE 11 APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève des fonctionnaires désignés nommés selon les dispositions du *Règlement R 159-2014 sur les permis et certificats* et ses amendements de la Municipalité.

Le fonctionnaire désigné doit au moment des visites et/ou des inspections et sur demande, s'identifier au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata.

CHAPITRE IV NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 12 INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 13 MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toutes les parties constituant 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 auxquelles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède. Constituent notamment des parties constituant 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
- 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 brique 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, qui celle-ci ait été ou non dissimulée ;
- 9- Un joint d'étanchéité qui est abimé 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 puits 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 14 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 15 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 la température ambiante minimale de 21 C, mesuré au centre de la pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

ARTICLE 16 NORMES APPLIQUÉES AUX BÂTIMENTS VACANTS

Malgré l'Article 15 portant sur les 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.

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, mesuré 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 17 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 magnétique ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

ARTICLE 18 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituantes 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 constituant le bâtiment y compris les toitures, les façades, les ouvertures ainsi que les installations techniques et les éléments architecturaux.

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 le fonctionnaire désigné sur demande.

ARTICLE 19 IMMEUBLE PATRIMONIAL

Pour un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Témiscouata, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial de l'immeuble. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale de l'immeuble.

CHAPITRE V INSPECTIONS

ARTICLE 20 POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions, 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 immobilière et mobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

À ce titre, il peut :

- a) prendre des photographies et des mesures des lieux visés ;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses ;
- c) effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure ;
- d) 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 ;
- e) 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 ;
- f) être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné 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 du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

ARTICLE 21 AVIS DE TRAVAUX

La municipalité de Saint-Athanase 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, la municipalité de Saint-Athanase peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

ARTICLE 22 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 (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* (c. A-19.1).

ARTICLE 23 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité de Saint-Athanase 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 (c. A-19.1).

Un avis de régularisation est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément aux articles 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c. A-19.1)

ARTICLE 24 NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité de Saint-Athanase, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire.

De plus, la Municipalité de Saint-Athanase, 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 de 60 jours et 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 1 an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi sur l'expropriation (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 cité ou le bâtiment est inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la MRC de Témiscouata.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 25 INFRACTIONS MULTIPLES

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

ARTICLE 26 AMENDES

Quiconque contrevient, permet que l'on contrevienne ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) s'il s'agit d'une personne physique :
 - i. d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;
 - ii. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
 - iii. d'une amende d'au moins 10 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
 - i. d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction ;

- ii. d'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive ;
- iii. d'une amende d'au moins 20 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un immeuble patrimonial.

ARTICLE 27 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 au registre foncier conformément aux dispositions prévues à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (c.A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 28 FACTEURS AGGRAVANTS

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- a) le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- b) la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- c) l'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
- d) le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- e) le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC de Témiscouata ou inscrit à l'inventaire des immeubles patrimoniaux de la MRC de Témiscouata ;
- f) le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition ;
- g) les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Un juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

ARTICLE 29 AUTRES RECOURS

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

ARTICLE 30 TAXE FONCIÈRE

Toute somme due à la Municipalité à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

ARTICLE 31 CRÉANCE HYPOTHÉCAIRE

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant, la municipalité pourra en plus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention relative aux dispositions du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

Les frais encourus par la municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec (article 2651).

CHAPITRE VIII DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 32 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.