

PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-ROCH-OUEST
M.R.C DE MONTCALM

RÈGLEMENT No 172-2026

RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1er avril 2021;

ATTENDU QUE la Municipalité de Saint-Roch-Ouest doit adopter un règlement relatif à l'entretien et l'occupation des bâtiments en vertu des articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) au plus tard le 1er avril 2026;

ATTENDU la volonté de la Municipalité de prévenir la vétusté, le délabrement et les situations pouvant porter atteinte à la santé, à la sécurité et au bien-être des citoyens;

ATTENDU QUE l'importance de préserver la qualité du cadre bâti, incluant les immeubles d'intérêt patrimonial;

ATTENDU QUE l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné par Mme Josianne Chayer lors de la séance ordinaire du 3 février 2026;

ATTENDU QUE le projet de règlement a été déposé à cette même séance et que tous les membres déclarent avoir lu le projet de règlement et qu'ils renoncent à sa lecture;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par Madame/Monsieur et résolu à l'unanimité des conseillers et conseillère présents que le présent règlement soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1 – Objet

Le présent règlement vise à :

1. contrôler la vétusté et le délabrement des bâtiments;
2. assurer des conditions minimales de salubrité, de sécurité et d'habitabilité;
3. obliger les propriétaires à maintenir leurs bâtiments en bon état;
4. prévenir les nuisances et les risques pour le public.

Article 2 – Territoire d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Roch-Ouest, à tout bâtiment existant ou à être construit, qu'il soit occupé ou vacant.

Article 3 – Caractère permanent

Les obligations prévues au présent règlement s'appliquent en tout temps, sans égard à l'âge, à l'état d'occupation ou à l'usage du bâtiment.

CHAPITRE 2
DÉFINITIONS

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 règlement de zonage 151-2023 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 :

Bâtiment: Construction ayant un toit supporté par des colonnes, des murs ou les deux, destinées à abriter des personnes, des animaux ou des objets. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée

Bâtiment vacant : Bâtiment inoccupé depuis une longue période (plus de 12 mois).

Charges mortes : Force verticale imposée en permanence à la structure d'un bâtiment par son propre poids et par le poids des éléments qui y sont attachés;

Charges vives : Force imposée temporairement à la structure d'un bâtiment, telle que le poids de la neige ou la pression du vent;

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, 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;

Inspecteur en bâtiment : Officier désigné par la Municipalité de Saint-Roch-Ouest pour administrer et faire appliquer les règlements d'urbanisme.

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.

CHAPITRE 3 OBLIGATIONS GÉNÉRALES

Article 4 – Obligation d'entretien

Tout propriétaire, occupant ou locataire doit, en tout temps maintenir, un bâtiment en bon état de salubrité, de sécurité et de solidité structurale.

Article 4.1 – Entretien d'un immeuble patrimonial

Les travaux d'entretien réalisés sur un bâtiment patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002), situé dans un site patrimonial cité par la Municipalité ou inscrit à l'inventaire patrimonial de la MRC de Montcalm, doivent être effectués de manière à préserver le caractère patrimonial du bâtiment et à maintenir son intégrité architecturale et sa qualité patrimoniale, sans les altérer ni les dénaturer.

Article 5 – Bâtiment vacant ou dangereux

Tout bâtiment vacant ou évacué doit être barricadé ou sécurisé afin d'en empêcher l'accès et de prévenir tout danger pour le public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage est dans un état susceptible de compromettre la sécurité en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou de toute autre cause, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit prendre sans délai toutes les mesures nécessaires, incluant la démolition en tout ou en partie, afin de remédier de façon permanente à cette condition dangereuse.

Article 6 – Permis et certificat

Les travaux de réparation, de remise en état ou de démolition d'un bâtiment peuvent nécessiter l'obtention d'un permis ou d'un certificat. Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou d'un mandataire autorisé d'effectuer les démarches auprès de toute autorité compétente, dont la Municipalité, afin d'obtenir les autorisations nécessaires en conformité avec les règlements et lois applicables.

Article 7 – Respect des codes, lois et règlements

L'émission d'un permis de construction, de rénovation ou autre ainsi que l'émission d'un certificat d'autorisation en vertu des règlements d'urbanisme de la Municipalité ne constituent pas des attestations que le bâtiment soumis à l'application du présent règlement est conforme à celui-ci ou à tout autre code, loi ou règlement applicables. Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire et/ou de l'occupant de s'assurer de l'obligation de respecter ces codes, lois ou règlements applicables.

CHAPITRE 4

NORMES D'ENTRETIEN

Article 8 – État général et conformité des bâtiments

Tout bâtiment, incluant l'ensemble de ses parties et composantes, doit être maintenu en tout temps dans un état adéquat lui permettant d'assurer la sécurité, la salubrité et l'usage pour lequel il a été conçu. Le bâtiment doit être propre à abriter des personnes, des animaux ou des biens, selon sa destination.

Les travaux d'entretien, de réparation ou de remise en état requis doivent être réalisés afin de maintenir le bâtiment dans un tel état.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, un bâtiment est considéré comme non conforme lorsqu'il présente notamment l'une ou l'autre des situations suivantes :

1. l'absence de systèmes adéquats de chauffage ou d'éclairage, d'un approvisionnement en eau potable ou d'installations sanitaires fonctionnelles;
2. une isolation déficiente de l'enveloppe du bâtiment, incluant la toiture, les murs extérieurs ou les fondations, compromettant un chauffage adéquat;
3. un état de malpropreté, de détérioration ou d'encombrement affectant toute partie du bâtiment, incluant notamment les balcons, perrons, galeries ou escaliers intérieurs ou extérieurs;
4. la présence d'animaux malades ou morts;
5. la présence de matières ou de produits dégageant des odeurs nauséabondes ou des émanations toxiques;
6. le dépôt de déchets, d'ordures ménagères ou de matières recyclables ailleurs que dans les contenants ou emplacements prévus à cette fin;
7. la présence d'eau, de glace, de condensation ou d'humidité susceptible de détériorer les matériaux ou les finis du bâtiment;
8. l'accumulation de débris, de matières putrides, de matériaux détériorés, d'excréments ou toute autre condition d'insalubrité;
9. une infestation de vermine, de rongeurs, d'insectes, d'oiseaux ou de chauves-souris;
10. la présence de moisissures ou de champignons, ainsi que des conditions favorisant leur développement;
11. un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Article 9- Solidité et sécurité

Un bâtiment doit être entretenu de manière à conserver la solidité de ses composantes structurales et ne pas constituer un danger pour les occupants ou le public.

À cette fin, le bâtiment doit notamment :

1. maintenir la solidité structurale de l'ensemble de ses composantes;
2. présenter une résistance suffisante pour supporter l'ensemble des charges auxquelles il est soumis, notamment les charges mortes résultant du poids propre de la structure et des éléments qui y sont fixés, ainsi que les charges vives temporaires telles que celles causées par l'occupation, la neige, le vent et toute autre contrainte structurale reconnue selon les règles de l'art en construction;
3. ne pas comporter d'éléments inadéquats, affaiblis ou vétustes susceptibles de représenter un risque pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public.

Article 10 – Enveloppe du bâtiment

Les fondations, murs, toitures, cheminées, revêtements extérieurs, portes et fenêtres doivent être maintenus en bon état afin d'empêcher toute infiltration d'air, d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermines, de rongeurs ou de tout autre animal.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus, réparés ou remplacés au besoin de manière à prévenir notamment :

1. la corrosion, l'oxydation ou toute autre forme de détérioration affectant les revêtements métalliques;
2. le jeu excessif, le gauchissement, le fendillement ou le décollement des revêtements en vinyle;
3. la dégradation, l'effritement ou la perte d'intégrité des revêtements d'aggloméré, qu'ils soient d'origine naturelle, minérale ou synthétique;
4. l'effritement, l'éclatement, l'écaillement ou la détérioration de la brique, de la pierre, de la céramique, du béton ou du verre, incluant l'altération ou la dégradation des joints de mortier;
5. la présence de fissures, de cloques ou d'éclatement du stuc, du crépi ou des finis d'agrégat;
6. la pourriture, le fendillement ou toute autre détérioration affectant les composantes en bois;
7. l'écaillement, le décollement ou la disparition partielle ou totale de la peinture, du vernis, de la teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant celles appliquées sur la toiture;
8. toute autre détérioration susceptible de compromettre la durabilité, l'apparence ou la fonction des matériaux de revêtement.

Article 11 – Balcons, galeries, patios et escaliers

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

Article 12 – Murs et plafonds

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

Article 13 – Planchers

Les planchers de tout bâtiment doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal

retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être égale. Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 14 – Installations essentielles

Les systèmes de plomberie, de chauffage, de ventilation et d'électricité doivent être fonctionnels, sécuritaires et conformes aux normes applicables.

Article 15 – Mécanisme de verrouillage

Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

CHAPITRE 5

CONDITIONS D'HABITABILITÉ

Article 16 – Installations sanitaires

Tout logement doit être pourvu d'installations sanitaires fonctionnelles et raccordées à un système d'eau potable et d'évacuation des eaux usées, et être en bon état de fonctionnement.

Un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante. L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 60 degrés Celsius.

Article 17 - Chauffage et ventilation

Les systèmes de chauffage et de ventilation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Un logement doit permettre le maintien d'une température minimale de 21 °C dans les pièces habitables et être adéquatement ventilé, en incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15 degrés °C dans tous les espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité.

La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

CHAPITRE 6

SECTEUR ET IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Article 18 – Principe de conservation

Tout immeuble situé dans un secteur patrimonial ou identifié à l'inventaire patrimonial doit être entretenu de manière à préserver son caractère architectural et historique.

Article 19 – Interventions permises

Les travaux d'entretien doivent privilégier la réparation des composantes d'origine. Tout remplacement doit être effectué avec des matériaux et des formes compatibles.

CHAPITRE 7

INSPECTION ET APPLICATION

Article 20 – Pouvoirs d'inspection

Le fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions, procéder à toute inspection à toute heure raisonnable, visiter et observer, un terrain, une construction, une propriété mobilière ou immobilière ainsi que l'intérieur et l'extérieur d'un bâtiment, afin de vérifier la conformité au présent règlement.

Lors d'une visite visée au premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut :

1. prendre des photographies et des mesures des lieux visités;
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 des livres, des registres ou des documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet 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 de toute personne dont il requiert de l'assistance ou l'expertise; ces personnes ayant alors les mêmes pouvoirs et obligations que le fonctionnaire désigné.

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

Article 21 – Avis de travaux

La municipalité de Saint-Roch-Ouest peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment visé par ce règlement, 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 de Saint-Roch-Ouest peut accorder un seul délai additionnel pouvant aller jusqu'à 12 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, 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.

Article 23 – Avis de régularisation

Lorsque la municipalité de Saint-Roch-Ouest 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.

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 145.42.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Article 24 – 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, une sanction peut lui être transmise. De plus, la municipalité de Saint-Roch-Ouest peut demander à la Cour supérieure d'autoriser celle-ci à effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

CHAPITRE 8

INFRACTIONS ET SANCTIONS

Article 25 – Infractions

Toute contravention au présent règlement constitue une infraction.

Article 26 – Sanctions

Les amendes et recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme et par les règlements municipaux applicables s'appliquent.

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

a) Personne physique

- **Première infraction :**
 - amende minimale de **200 \$**;
 - amende maximale de **1 000 \$**.
- **Récidive :**
 - amende minimale de **400 \$**;
 - amende maximale de **2 000 \$**.

b) Personne morale

- **Première infraction :**
 - amende minimale de **400 \$**;
 - amende maximale de **2 000 \$**.
- **Récidive :**
 - amende minimale de **800 \$**;
 - amende maximale de **4 000 \$**.

Lorsqu'une infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se poursuit.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent au montant de l'amende.

Lorsqu'une infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle se poursuit.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent au montant de l'amende.

CHAPITRE 9

DISPOSITIONS FINALES

Article 27 – Acquisition d'un immeuble

La municipalité de Saint-Roch-Ouest 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;
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 28 – Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.