RÈGLEMENT ÉTABLISSANT LES NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

NO. 460-2026

Municipalité de
Sainte-Anne-de-la-Pérade

Version administrative
Avis de motion : 19 février 2026
Adoption : 13 avril 2026
Entrée en vigueur : 22 mai 2026
Dernière modification :

Liste des modifications au règlement no. 460-2026

Numéro du règlement	Date d'entrée en vigueur

Table des matières

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES 4
Article 1 Préambule 4
Article 2 Titre 4
Article 3 Définitions 4
Article 4 Normes 5
Article 5 Application du règlement 5
CHAPITRE 2 NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS 6
SECTION 1 – NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS 6
Article 6 Entretien 6
Article 7 Situations et conditions prohibées 6
Article 8 État des composantes d'un bâtiment 6
Article 9 Entretien de la peinture extérieure du bâtiment 6
Article 10 Protection des bâtiments contre les intrusions 7
Article 11 Entretien et intégrité de l'enveloppe extérieure du bâtiment 7
Article 12 Sécurité et conformité du bâtiment 7
Article 13 Salubrité du bâtiment 7
SECTION 2 - NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS 8
Article 14 Équipements essentiels 8
Article 15 Température minimale 8
Article 16 Fenestration et ventilation des chambres à coucher 8
SECTION 3 - NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX 8
Article 17 Préserver le caractère patrimonial dU bâtiment par un entretien adéquat 8
SECTION 4 - NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS 8
Article 18 Sécurisation des bâtiments vacants 8
CHAPITRE 3 INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES 9
Article 19 Droit de visite et d'inspection 9
Article 20 Avis de travaux 9
Article 21 Défaut de se conformer 9
Article 22 Dispositions pénales 9
Article 23 Entrée en vigueur 10

La table des matières est donnée à titre de référence seulement et ne fait pas partie du règlement. Toute imprécision, erreur ou omission dans la table des matières n'affecte en rien la validité du règlement et ne peut en aucun cas être opposable au règlement.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 2 Titre

Le présent règlement porte le titre de « Règlement établissant les normes relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et le numéro 460-2026.

Article 3 Définitions

« Bâtiment » : Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements.

« Bâtiment en bon état » : Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable.

« Bâtiment patrimonial » : Bâtiment 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.

« Bâtiment vacant » : Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.

« Conseil » : Le conseil municipal de la Municipalité.

« Fonctionnaire désigné » : Le Directeur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-de-la-Pérade, tout Inspecteur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Sainte-Anne-de-la-Pérade ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.

« Logement » : Logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).

« Municipalité » : La Municipalité de Sainte-Anne-de-la-Pérade

« Propriétaire » : Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

Article 4 Normes

Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions sur le territoire de la municipalité visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur dépérissement 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.

Article 5 Application du règlement

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

CHAPITRE 2 NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 – NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

Article 6 Entretien

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

Article 7 Situations et conditions prohibées

Sont notamment prohibés:

Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment;

Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin;

Les escaliers, marches et balcons qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris, ou qui ne sont pas stables;

Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur;

L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes;

L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment.

Article 8 État des composantes d'un bâtiment

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

Article 9 Entretien de la peinture extérieure du bâtiment

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

Article 10 Protection des bâtiments contre les intrusions

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

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 constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un bâtiment patrimonial, être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Article 11 Entretien et intégrité de l'enveloppe extérieure du bâtiment

La toiture, les portes et les fenêtres ainsi que toutes autres composantes formant l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, leurs intégrités, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles. Ces composantes doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Article 12 Sécurité et conformité du bâtiment

(En référence au règlement de construction no. 2008-264, Section 5 Sécurité des bâtiments)

Tout bâtiment qui n'offre pas une stabilité matérielle suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur le toit et des charges dues à la pression des vents ou qui constitue en raison de défauts physiques un danger pour la sécurité des personnes est déclaré impropre à l'habitation ou aux fins pour lesquelles il est destiné.

Dans ce cas, ce bâtiment doit être démoli ou réparé et modifié pour le rendre conforme au présent règlement.

Article 13 Salubrité du bâtiment

Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux à cette personne. Si requis, il doit les préparer en vue de l'intervention.

SECTION 2 - NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS

Article 14 Équipements essentiels

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, en évacuation des eaux usées et en chauffage et éclairage.

Article 15 Température minimale

Toute pièce d'un logement doit pouvoir être maintenue, à tout moment, à une température minimale de 21 °C. À cette fin, la température est mesurée au centre de la pièce.

Article 16 Fenestration et ventilation des chambres à coucher

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

SECTION 3 - NORMES PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Article 17 Préserver le caractère patrimonial dU bâtiment par un entretien adéquat

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures.

SECTION 4 - NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

Article 18 Sécurisation des bâtiments vacants

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès.

La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqués fixés solidement au bâtiment.

Cet Article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

CHAPITRE 3 INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES

Article 19 Droit de visite et d'inspection

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra le recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Est passible d'une amende maximale de 1 000 $ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment.

Article 20 Avis de travaux

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

Article 21 Défaut de se conformer

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

Article 22 Dispositions pénales

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions du présent, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 500 $ et d'au plus 100 000 $ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 2 000 $ et d'au plus 200 000 $ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 4 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l'Article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent Article.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

Article 23 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.