

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DE BÂTIMENTS

RÈGLEMENT # 326-2026

MUNICIPALITÉ DE SAINT-THÉOPHILE

2026

**PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE SAINT-THÉOPHILE
RÈGLEMENT NUMÉRO 326-2026
RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DE BÂTIMENTS**

AVIS DE MOTION: 10 FÉVRIER 2026

ADOPTION : 10 MARS 2026

ENTRÉE EN VIGUEUR : JJ MMM AAAA

MODIFICATIONS INCLUSES DANS CE DOCUMENT			
Numéro du règlement	Date d'adoption	Date d'entrée en vigueur	Numéro de mise à jour

QUE LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE SAINT-THÉOPHILE DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE 1.	DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES	3
ARTICLE 1.	TITRE DU RÈGLEMENT	3
ARTICLE 2.	CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 3.	OBJET.....	3
ARTICLE 4.	TERMINOLOGIE	3
ARTICLE 5.	INTERPRÉTATION DU TEXTE	4
CHAPITRE 2.	NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	6
SECTION 1.	DISPOSITIONS GÉNÉRALES	6
ARTICLE 6.	INTERDICTION GÉNÉRALE	6
ARTICLE 7.	MAINTIEN EN BON ÉTAT	6
ARTICLE 8.	SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	7
ARTICLE 9.	SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION	7
SECTION 2.	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS	7
ARTICLE 10.	SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE.....	7
ARTICLE 11.	SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION	7
ARTICLE 12.	RÉSISTANCE À L'EFFRACTION	8
ARTICLE 13.	SURVEILLANCE.....	8
CHAPITRE 3.	ADMINISTRATION ET INSPECTION	9
ARTICLE 14.	RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT	9
ARTICLE 15.	POUVOIRS D'INSPECTION.....	9
ARTICLE 16.	AVIS DE TRAVAUX	9
ARTICLE 17.	AVIS DE DÉTÉRIORATION	10
ARTICLE 18.	AVIS DE RÉGULARISATION.....	10
ARTICLE 19.	NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX.....	10
ARTICLE 20.	ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ.....	10
CHAPITRE 4.	DISPOSITIONS FINALES	12
ARTICLE 21.	SANCTIONS.....	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
ARTICLE 22.	SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX.....	12

ARTICLE 23.	CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE	12
ARTICLE 24.	DATE D'ADOPTION	12
ARTICLE 25.	DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR	12
ARTICLE 26.	AUTORISATION DE SIGNATURES	13

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien de bâtiments » et est identifié par le numéro 326-2026.

ARTICLE 2. CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), soit un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, 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. Il peut également s'appliquer à un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4). Un bâtiment qui n'est pas un immeuble patrimonial n'est pas assujéti à ce règlement.

ARTICLE 3. OBJET

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments conformément à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) sur le territoire de la Municipalité. Ses dispositions ont pour objet d'empêcher leur 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 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. TERMINOLOGIE

Dans le présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

« Autorité compétente » : est représentée par le fonctionnaire désigné, soit l'officier responsable des permis et certificats et de l'application des règlements d'urbanisme, ou par toute autre personne désignée par le conseil;

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

« 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 » : Signifie l'une ou l'autre des situations suivantes :

- a) Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
- b) Un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);
- c) Un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4);
- d) Un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002);

« 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 5. INTERPRÉTATION DU TEXTE

En plus des définitions précédentes, les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au chapitre ayant trait aux définitions incluses à l'article « Terminologie » du Règlement de zonage numéro 209-2006 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.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

Le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être question.

Avec l'emploi du mot « doit » ou « sera », l'obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif.

CHAPITRE 2. NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 6. INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 7. MAINTIEN EN BON ÉTAT

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 de 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 constituantes 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 ou des murs;
- 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 briques 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 de 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, que celle-ci ait été ou non dissimulée;

CHAPITRE 2

COMITÉ D'ÉTUDE

- 9° Un joint d'étanchéité qui est abîmé 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 puit 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 8. 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 9. 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.

SECTION 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 10. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Malgré l'article 8, 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.

ARTICLE 11. SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

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, 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.

CHAPITRE 2

COMITÉ D'ÉTUDE

ARTICLE 12. 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.

ARTICLE 13. 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 constituantes 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.

CHAPITRE 3. ADMINISTRATION ET INSPECTION

ARTICLE 14. RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente.

ARTICLE 15. POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, entre 7h00 et 19h00 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.

ARTICLE 16. 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.

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

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 6 mois.

ARTICLE 17. 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 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).

ARTICLE 18. AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité 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 à l'article 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).

ARTICLE 19. 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.

ARTICLE 20. 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);

CHAPITRE 3

DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉMOLITION D'UN IMMEUBLE

- 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.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 21. 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, comme 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 2000\$ et d'un maximum de 250 000\$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4000\$ 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 4000\$ et d'un maximum de 250 000\$;
 - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8000\$ 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.

ARTICLE 22. 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-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 23. DATE D'ADOPTION

La Municipalité de Saint-Théophile a adopté le présent règlement le 10 mars 2026.

ARTICLE 24. DATE D'ENTRÉE EN VIGUEUR

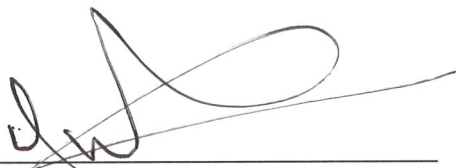
Le présent règlement est entré en vigueur le (inscrire la date d'entrée en vigueur), suivant les dispositions de la loi.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 25. AUTORISATION DE SIGNATURES

Le maire et la directrice générale et greffière-trésorière sont autorisés à signer le présent règlement.



Michel Marquis, maire



Wardé Dib, directrice générale et greffière-trésorière