

VILLE DE SAINT-TITE

RÈGLEMENT NUMÉRO 563-2026

CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

PROJET #1

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 le conseil de la Ville de Saint-Tite a adopté, le 5 juin 2018, le Règlement numéro 439-2018 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QU'il est nécessaire de remplacer ce règlement afin de le rendre conforme avec cette loi et ce au plus tard le 1^{er} avril 2026;

ATTENDU QUE le présent règlement contient des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

EN CONSÉQUENCE, le conseil municipal de la Ville de Saint-Tite décrète ce qui suit :

CHAPITRE 1 : Dispositions préliminaires

1. Titre du règlement

Le présent règlement s'intitule « Règlement numéro 563-2026 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

2. Champs d'application

Sous réserve du paragraphe suivant, le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire de la Ville de Saint-Tite.

Malgré toute stipulation contraire au présent règlement, les bâtiments agricoles localisés en zone agricole et qui ne sont pas considérés comme immeuble patrimonial ne sont pas assujettis au présent règlement.

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 Ville de Saint-Tite 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.

4. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés au règlement de zonage de la Ville de Saint-Tite en vigueur s'appliquent au présent règlement en les adaptant. Si un mot ou une

expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, 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:

« **Autorité compétente** »: le directeur général, le directeur du service de l'urbanisme, l'inspecteur en bâtiment et en environnement, l'inspecteur en bâtiment et en environnement adjoint, leurs représentants autorisés ou plus généralement tout fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement par résolution du conseil municipal;

« **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* (R.L.R.Q., c. P -9002), 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;

« **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.

5. Renvoi

Tous les renvois à un autre règlement s'appliquent aussi à toute modification postérieure de celui-ci.

6. Préséance

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.

CHAPITRE 2 : Normes et mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments

Section 1 : Disposition générales

7. Interdiction générale

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

8. 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 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 auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment et non limitativement des composantes d'un bâtiment en mauvais état d'entretien:

- a) 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 ou insectes à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- b) 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 ou dont une telle peinture, vernis ou enduit ainsi appliqué écaille ou plus généralement ne protège plus en tout ou en partie;
- c) un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- d) une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon extérieur qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture ou par de la corrosion;
- e) un mur, un plafond, une structure ou une composante structurelle qui comporte des trous, des fissures ou autres dégradations et défauts;
- f) une constituante d'un bâtiment où s'accumule l'eau, l'humidité, la glace ou la condensation;
- g) Un mur, un plafond, une structure ou une composante structurelle déformé, incliné, qui s'affaisse, qui s'effrite ou qui éclate;
- h) un matériau qui est contaminé par de la moisissure ou des champignons, que ce soit dissimulé ou non;
- i) un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- j) un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre brisé ou pourri;
- k) un cadre de porte brisé ou pourri
- l) un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- m) 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;
- n) un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
- o) un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.
- p) Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle d'eau qui permet l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes;
- q) Une composante d'un bâtiment qui loge une infestation de vermine, d'oiseaux, d'autres animaux ou d'insectes;
- r) une pièce ou un élément extérieur d'un bâtiment encombré ou jonchée de

déchets, ordures ménagères, matières recyclables, débris, matières putrides ou excréments; et

- s) une composante d'un bâtiment d'où émane une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

9. 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.

10. Système sanitaire

Le système sanitaire d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

11. Système 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 20 °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.

12. Systèmes d'éclairage et électrique

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

Section 2 : Dispositions applicables aux bâtiments vacants

13. Système d'alimentation en eau potable

Malgré l'article 9, 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.

14. 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.

15. Système électrique

Malgré l'article 12, le système électrique d'un bâtiment vacant doit être mis hors tension, à l'exception toutefois de la portion de celui-ci requise pour assurer le chauffage en vertu de l'article 14 ou le verrouillage en vertu de l'article 16.

16. 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.

Un bâtiment évacué en raison de son état de détérioration doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

17. 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.

Les visites de surveillance doivent être consignées dans un registre tenu par le propriétaire, lequel doit être accessible à l'autorité compétente sur demande.

CHAPITRE 3 : Administration et inspection

18. Responsable de l'application du règlement

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

19. Pouvoirs d'inspection

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, entre 7h et 19h 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, autant à l'intérieur qu'à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement:

- a) prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 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 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.

20. Avis de travaux

La Ville de Saint-Tite 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.

21. 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* (R.L.R.Q. c. A-19.1), le conseil municipal 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*.

22. Avis de régularisation

Lorsque la Ville de Saint-Tite constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal 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 145.41.3 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

23. 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 Ville de Saint-Tite, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

La Ville de Saint-Tite 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:

- a) 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* (R.L.R.Q. c. E-25);
- b) son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) il s'agit d'un immeuble patrimonial.

CHAPITRE 4 : Dispositions finales

24. Sanctions

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition 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 1000 \$ et d'au plus 10 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 2000 \$ et d'au plus 20 000 \$ pour une récidive;
- b. S'il s'agit d'une personne morale:
 - i. D'une amende d'au moins 2000 \$ et d'au plus 20 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 4000 \$ et d'au plus 40 000 \$ pour une récidive;

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

25. 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, commet une infraction et est passible:

- a. S'il s'agit d'une personne physique :
 - i. D'une amende d'au moins 2000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 4000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
- b. S'il s'agit d'une personne morale :
 - i. D'une amende d'au moins 4000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 8000 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

26. 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* et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

27. Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement numéro 439-2018 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

28. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Copie certifiée conforme du projet #1 du règlement numéro 563-2026 adopté par le conseil municipal lors de la séance extraordinaire du 16 février 2026.

Ce 17 février 2026

A handwritten signature in blue ink that reads "Simon Parisé". The signature is written in a cursive style with a distinct flourish at the end of the name.

Simon Parisé,
Greffier