Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments
208-2025

Adopté le :

En vigueur depuis le :

Municipalité de Deschaillons-sur-Saint-Laurent

Équipe de réalisation

Conseil municipal

M. Christian Baril, maire
Mme Valérie Giguière, conseillère au siège no. 1
M. Quentin Kelhetter, conseiller au siège no. 2
M. Robert Gendron, conseiller au siège no. 3
Mme Amélie Guay, conseillère au siège no. 4
Mme Joanne Costo, conseillère au siège no. 5
Mme Annie Demers, conseillère au siège no. 6
Mme Hanta Rasami, directrice générale et greffière-trésorière

Conception, recherche et rédaction

Isabelle Laterreur, La Boîte d'urbanisme
Maryse Gaudreault, La Boîte d'urbanisme
Julie Dumont, MRC de Bécancour
Marie-Pier Lamy, MRC de Bécancour

Secrétariat

Annie Brunelle, MRC de Bécancour

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 7

1. Numéro et titre du règlement 7
2. But et objet du règlement 7
3. Territoire visé et personnes touchées 7
4. Application des lois et règlements 7
5. Invalidité partielle de la réglementation 7
6. Amendement au règlement 7
7. Abrogation du règlement antérieur 7

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 9

8. Unités de mesure 9
9. Préséance des dispositions 9
10. Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles 9
11. Mode de division du règlement 9
12. Règles d'interprétation du texte 9
13. Terminologie 9

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 11

14. Application du règlement 11
15. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné 11
16. Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant 11
17. Devoirs 11

CHAPITRE IV ENTRETIEN 13

18. Maintien en bon état d'un bâtiment 13
19. Incendie et infiltration d'eau 13
20. Incendie 13
21. Enveloppe extérieure 13
22. Fondation 13
23. Toit et structures 13
24. Portes et fenêtres 13
25. Murs et plafonds 13
26. Planchers 14
27. Balcons, galeries, escaliers et autres constituants 14
28. Bâtiment patrimonial 14

CHAPITRE V OCCUPATION 15

29. Installation électrique, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées 15
30. Équipement 15
31. Eau 15
32. Chauffage 15
33. Éclairage 15
34. Inoccupation d'un bâtiment patrimonial 15

CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS 17

35. Contraventions 17
36. Inexécution des travaux 17
37. Pénalités 17

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES 19

38. Entrée en vigueur 19

CHAPITRE I DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. Numéro et titre du règlement

Le présent règlement portant le numéro 208-2025 est intitulé « *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments de la municipalité de Deschaillons-sur-Saint-Laurent* ».

2. But et objet du règlement

Le présent règlement a pour objectif de régir les bâtiments de manière à en assurer un entretien adéquat et à en permettre l'occupation sécuritaire.

3. Territoire visé et personnes touchées

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Deschaillons-sur-Saint-Laurent.

4. Application des lois et règlements

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement fédéral, provincial ou d'un autre règlement municipal.

5. Invalidité partielle de la réglementation

L'annulation par la cour, en tout ou en partie, d'un ou plusieurs articles de ce règlement n'aura pas pour effet d'annuler l'ensemble du règlement. Le conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe et sous-paragraphe par sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continu à s'appliquer en autant que faire se peut.

6. Amendement au règlement

Le présent règlement ne peut être modifié que conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

7. Abrogation du règlement antérieur

Les dispositions du présent règlement remplacent celles de tout règlement ou partie de règlement adoptés antérieurement en vertu des articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Ces abrogations n'affectent pas les procédures intentées, les permis et certificats émis ou les droits acquis existants avant l'entrée en vigueur du présent règlement.

CHAPITRE II DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

8. Unités de mesure

Toute mesure employée dans le présent règlement est exprimée en unités du Système International (SI).

9. Préséance des dispositions

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.

10. Interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis et symboles utilisés dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis et symboles et le texte proprement dit, le texte prévaut.

11. Mode de division du règlement

Le présent règlement est d'abord divisé en chapitres numérotés en chiffres romains. Au besoin, chaque chapitre est divisé en sections numérotées en chiffres romains et en sous-sections numérotées en chiffres arabes. Les articles sont numérotés, de façon continue, en chiffres arabes. Chaque article est ensuite divisé en alinéas. Un alinéa n'est précédé d'aucun chiffre, lettre ni marque particulière. Un alinéa peut être divisé en paragraphe. Un paragraphe est précédé d'un chiffre. Un paragraphe peut-être divisé en sous-paragraphes. Un sous-paragraphe est précédé d'une lettre minuscule.

L'exemple suivant illustre le mode de division général du présent règlement :

CHAPITRE I
Section I
Sous-section 1
1. Article
Alinéa
1e Paragraphe
a) Sous-paragraphe

12. Règles d'interprétation du texte

Les règles d'interprétation suivantes s'appliquent au présent règlement :

1e l'emploi du verbe au présent inclut le futur;

2e le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;

3e l'emploi du verbe «devoir» indique une obligation absolue, le verbe «pouvoir» indique un sens facultatif, sauf dans l'expression «ne peut» qui signifie «ne doit»;

4e le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

13. Terminologie

Les définitions contenues au règlement de zonage numéro 203(193) s'appliquent pour valoir comme si elles étaient ici au long récitées, sauf si elles sont incompatibles ou à moins que le contexte n'indique un sens différent.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE III DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

14. Application du règlement

Le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement est le fonctionnaire désigné pour l'application de la réglementation d'urbanisme.

15. Pouvoirs et devoirs du fonctionnaire désigné

Aux fins de l'application du présent règlement, le fonctionnaire responsable a le pouvoir de :

1e visiter et examiner, à toute heure raisonnable, dans l'exercice de ses fonctions, tant l'intérieur que l'extérieur des bâtiments, afin de s'assurer du respect du présent règlement;

2e prendre des photographies et des mesures;

3e exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant qu'il effectue ou fasse effectuer des essais, analyses ou vérifications d'un matériau, d'une installation, d'un équipement ou d'un bâtiment afin d'assurer la conformité au présent règlement et d'en obtenir les résultats;

a) en cas de refus du propriétaire, locataire ou occupant, exécuter ou de faire exécuter, aux frais de ceux-ci, les essais, analyses ou vérifications mentionnées au présent paragraphe.

4e émettre un avis d'infraction lorsqu'il constate une contravention au présent règlement et exiger que soit corrigée toute situation qui constitue une infraction au présent règlement;

5e émettre tout constat d'infraction relatif à une infraction au présent règlement;

6e accomplir tout autre acte nécessaire utile à l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement.

16. Responsabilité du propriétaire, du locataire ou de l'occupant

Tout propriétaire, tout occupant ou tout locataire d'un bâtiment doit permettre au fonctionnaire responsable de visiter et d'examiner toute propriété, à toute heure raisonnable, ainsi que l'intérieur et l'extérieur des bâtiments sis sur la propriété.

17. Devoirs

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

CHAPITRE IV ENTRETIEN

18. Maintien en bon état d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation et le revêtement extérieur, les balcons, les escaliers, etc. doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Elles doivent avoir une solidité suffisante pour 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, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

19. Incendie et infiltration d'eau

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

20. Incendie

Tous les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

21. Enveloppe extérieure

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, intrusion de vermines ou de rongeurs. Ils doivent également être résistants et stables de manière à prévenir que des murs soient endommagés ou inclinés, que des poutres soient tordues ou que des solives soient affaissées.

22. Fondation

Tous les fondations et murs de fondation d'un bâtiment doivent être maintenus en tout temps dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité afin de prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermine, de rongeurs ou de tous autres animaux.

23. Toit et structures

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes.

La structure des solives et des poutres doit être entretenue et réparée, le cas échéant, afin de ne pas en réduire la portance et l'aspect structurel du bâtiment.

24. Portes et fenêtres

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin. Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement.

25. Murs et plafonds

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous, de fissures ou autres défectuosités. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux endommagés, qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés de manière à ne pas causer d'accident.

26. Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

27. Balcons, galeries, escaliers et autres constituants

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur ainsi que toutes constructions en saillie sur un bâtiment, incluant les garde-corps et les rampes, doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté et doit être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation.

28. Bâtiment patrimonial

Pour un bâtiment 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 ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la MRC de Bécancour, les travaux d'entretien effectués ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment. Les interventions d'entretien doivent permettre de préserver l'intégrité architecturale et la qualité patrimoniale du bâtiment.

De plus, 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.

CHAPITRE V OCCUPATION

29. Installation électrique, alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et d'installation de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement de façon à pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

30. Équipement

Un logement doit être pourvu d'au moins :

1e un évier de cuisine ;
2e une toilette (cabinet d'aisances) ;
3e un lavabo ;
4e une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie et être en bon état de fonctionnement.

Un logement doit être pourvu d'au moins une hotte et une prise d'alimentation électrique 220 volts pour le poêle de la cuisine.

31. Eau

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche d'un logement doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude. La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

32. Chauffage

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 15 °C.

L'isolation de l'enveloppe extérieure telle que la toiture, les murs extérieurs, les planchers ou les fondations doivent être suffisants pour que le bâtiment puisse être chauffé adéquatement.

33. Éclairage

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

34. Inoccupation d'un bâtiment patrimonial

Un bâtiment patrimonial doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

Lorsqu'un bâtiment patrimonial est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la municipalité la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, l’alinéa précédent ne s’applique pas lorsque l’alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d’un système de protection contre l’incendie d’un tel bâtiment.

CHAPITRE VI DISPOSITIONS RELATIVES AUX PROCÉDURES, SANCTIONS ET RECOURS

35. Contraventions

Quiconque fait défaut ou néglige de remplir quelque obligation que ce règlement lui impose, fait défaut ou néglige de compléter ou de remplir ces obligations dans le délai prévu à ce règlement ou contrevient de quelque façon à ce règlement, commet une infraction.

36. Inexécution des travaux

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer ou de terminer les travaux exigés dans l'avis de non-conformité, à l'expiration des délais imposés par le fonctionnaire désigné, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil du Québec. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

37. Pénalités

Toute personne qui commet une infraction est passible d'une amende d'au moins CINQ CENTS DOLLARS (500 $) et d'au plus MILLE DOLLARS (1 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins MILLE DOLLARS (1 000 $) et d'au plus DEUX MILLE DOLLARS (2 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins MILLE DOLLARS (1 000$) et d'au plus DEUX MILLE DOLLARS (2 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne physique ou d'une amende d'au moins DEUX MILLE DOLLARS (2 000 $) et d'au plus QUATRE MILLE DOLLARS (4 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne morale.

Malgré les alinéas précédents, toute personne qui commet une infraction à l'égard d'un immeuble ou d'un bâtiment patrimonial est passible d'une amende d'au moins CINQ MILLE DOLLARS (5 000 $) et d'au plus DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins VINGT MILLE DOLLARS (20 000 $) et d'au plus DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000 $) plus les frais de Cour s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition de ce règlement constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

Le présent renvoi est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend aux modifications que peut subir, postérieurement à l'adoption et à l'entrée en vigueur du présent règlement, toute disposition à laquelle fait référence le présent article.

CHAPITRE VII DISPOSITIONS FINALES

38. Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.