



RÈGLEMENT NUMÉRO U-013

SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Avis de motion donné le :	17 décembre 2025
Adoption du premier projet de règlement :	17 décembre 2025
Consultation publique :	21 janvier 2026
Adoption du règlement :	21 janvier 2026
Résolution numéro :	03-01-2026
Certificat de conformité de la MRC :	23 février 2026
Entrée en vigueur le :	24 février 2026

NOTES EXPLICATIVES

Le projet de règlement vise à encadrer l'entretien et l'occupation des bâtiments vacants et à intérêt patrimonial sur l'ensemble du territoire de la Ville de L'Épiphanie. Il détermine également les amendes applicables aux infractions.

La compétence municipale provient de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ c A-19.1), stipulant que toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.

Le présent projet de règlement a été élaboré à partir des prescriptions du "*Guide pour l'élaboration d'un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments*", guide produit par l'UMQ.

RÈGLEMENTS ABROGÉS PAR CE RÈGLEMENT

Aucun

RÈGLEMENT NUMÉRO U-013 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

IL EST PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT STATUÉ ET ORDONNÉ CE QUI SUIT :

CHAPITRE I **DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

1. Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

2. Champs d'application

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1^o 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.

Le présent règlement s'applique également à tout bâtiment qui est vacant depuis au moins 30 jours, c'est-à-dire un bâtiment inhabité, sans occupation réelle, sans activité significative ou dont l'utilisation normale est interrompue.

2. Objet

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 L'Épiphanie 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 à intérêt patrimonial 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 et à prévenir la vacance de tout bâtiment.

3. Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au présent article ayant trait à la terminologie. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cet article, 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** » :

Désigne toute construction, utilisée ou destinée à être utilisée, pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des biens, et qui est fixée de façon permanente au sol ;

« **Conseil** » :

Désigne le Conseil municipal de la Ville de L'Épiphanie et l'ensemble de ses membres ;

« **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 ;

« **En bon état** » :

Se dit d'un bien maintenu dans un état satisfaisant lui permettant de remplir la fonction pour laquelle il a été prévu ;

« **Entretien** » :

Désigne l'action de maintenir en bon état ;

« **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 ;

« **Fonctionnaire désigné** » :

Désigne le fonctionnaire responsable de l'application du présent règlement, qu'il s'agisse d'un des représentants autorisés du Service de l'urbanisme, du Service de prévention des incendies ou toute autre personne désignée par le Conseil ;

« **Immeuble patrimonial** » :

Désigne un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (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 ;

« Logement » :

Désigne un ensemble de pièces situées dans un bâtiment, formant une unité d'habitation autonome, comprenant au minimum des installations permettant la préparation des repas, l'hygiène personnelle et le repos, et destinée à être occupée à des fins résidentielles par une ou plusieurs personnes vivant ensemble ;

« Insalubrité » :

Désigne le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien défavorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve ;

« Vétusté » :

Désigne un état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue ;

« Ville » :

Désigne la Ville de L'Épiphanie, l'ensemble de son territoire et de son organisation.

CHAPITRE II OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Section 1. Dispositions applicables à tous les bâtiments assujettis

4. Interdiction générale

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

Il est aussi interdit de laisser un bâtiment se détériorer au point de devenir vétuste.

5. 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 des parties constituant en mauvais état d'entretien :

- 1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche, ce qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou de neige à l'intérieur du bâtiment ou des murs, ou qui ne remplit pas les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues ;
- 2° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas exemptes de trous ou de fissures, qui est dépourvue de recouvrement, qui s'effrite ou menace de se détacher.
- 3° 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 ;
- 4° des fondations, incluant ses différentes composantes, lorsqu'elles ne préviennent pas adéquatement l'infiltration d'eau, d'air, d'insectes, d'animaux ou de tout autre élément susceptible de compromettre leur intégrité ou de révéler leur mauvais état ;
- 5° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés ;
- 6° une marche, une contremarche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture ;
- 7° un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous, des fissures, de la glace, de la condensation, de la moisissure ou toute autre défectuosité ;
- 8° la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis;
- 9° une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite ;
- 10° un matériau qui est contaminé par de la moisissure ou par un champignon, qu'il ait été dissimulé ou non et des conditions qui favorisent leur prolifération ;
- 11° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant ;
- 12° un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri ;
- 13° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutrée ;
- 14° une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puits d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle ;
- 15° un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé ;
- 16° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un risque d'accident ;
- 17° la présence de vermines, de rongeurs, d'oiseaux, de volailles, d'insectes, de punaises de lit ou de tout autre animal nuisible ainsi qu'une condition favorisant leur prolifération ;

18° un élément de structure qui fait en sorte que le bâtiment représente un risque pour la santé et la sécurité des personnes ;

19° un matériau affecté par le feu.

6. **Portes et fenêtres**

Toute porte ou fenêtre brisée, fissurée, défectueuse ou endommagée doit être réparée ou remplacée.

7. **Système d'alimentation en eau potable**

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être raccordé au système de plomberie, être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

8. **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.

En tout temps, 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.

Section 2. Dispositions applicables aux bâtiments vacants

9. **Portes et fenêtres des bâtiments vacants**

Si le bâtiment est inhabité, vacant ou laissé à l'abandon, toute porte ou fenêtre visée à l'article 6 du présent règlement doit être placardée.

10. **Système d'alimentation en eau potable des bâtiments vacants**

Malgré l'article 7 du présent règlement, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment inhabité, vacant ou laissé à l'abandon 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.

11. **Système chauffage, de ventilation et de climatisation des bâtiments vacants**

Malgré l'article 8 du présent règlement, entre le 31 octobre et le 30 avril, tout bâtiment inhabité, vacant ou laissé à l'abandon conçu pour être chauffé doit être maintenu à une **température intérieure d'au moins 10 °C**, mesurée au centre de chaque pièce à un mètre du sol, ainsi qu'à un taux d'humidité relative compris **entre 30 % et 50 %**.

12. Résistance à l'effraction

Les portes d'entrée d'un bâtiment inhabité, vacant ou laissé à l'abandon 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.

Le propriétaire d'un bâtiment vacant doit s'assurer qu'aucune personne ne puisse y pénétrer ou l'occuper illégalement.

Toute ouverture, détérioration ou condition facilitant l'accès par des personnes non autorisées doit être immédiatement corrigée afin d'assurer la sécurité et la fermeture complète du bâtiment.

13. Surveillance du bâtiment vacant

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constitutives 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 constitutives du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

CHAPITRE III

ADMINISTRATION ET INSPECTION

14. Responsable de l'application du règlement

L'application de ce règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

15. Pouvoirs d'inspection

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable 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.

Le fonctionnaire désigné 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° exiger une intervention d'extermination dans un bâtiment lorsqu'un élément mentionné au paragraphe 15 de l'article 5 du présent règlement est constaté, et l'intervention doit être renouvelée jusqu'à l'extermination totale ;

7° être accompagné de toute personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant, doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux. Il est interdit d'entraver le fonctionnaire désigné dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper le fonctionnaire désigné par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant, doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

16. Obligation d'une copie du rapport d'analyse

Tout rapport d'analyse ou d'intervention effectué en vertu des paragraphes 5 et 6 de l'article 15 du présent règlement doit être transmis au fonctionnaire désigné dans les 30 jours suivant sa production.

17. Avis des travaux

La Ville de L'Épiphanie 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.

Le délai maximal pour l'exécution des travaux est fixé à douze (12) mois. En cas de changement de propriétaire durant la période visée par l'avis des travaux, le délai accordé peut être réinitialisé.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Ville de L'Épiphanie peut accorder un délai additionnel pour l'exécution des travaux pouvant aller jusqu'à six (6) mois.

18. 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).

19. Avis de régularisation

Lorsque la Ville de L'Épiphanie constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les soixante (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 (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).

20. Non-respect de l'avis des travaux

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, le fonctionnaire désigné peut émettre un constat d'infraction au nom de la Ville dont le montant de l'amende est prévu à l'article 22 du présent règlement.

De plus, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville de L'Épiphanie, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

21. Acquisition d'un immeuble détérioré

La Ville de L'Épiphanie 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 soixante (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);

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 à intérêt patrimonial et/ou construit avant 1940.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS FINALES

22. Sanctions

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet 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 1 000 \$ et d'un maximum de 10 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;

2° s'il s'agit d'une personne morale :

- a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 20 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 40 000 \$.

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.

23. Sanctions relatives aux immeubles patrimoniaux

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, à intérêt patrimonial ou construit avant 1940, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet 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 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 \$ 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 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$;
- b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 \$ 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.

24. 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.

25. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Steve Plante, maire

Flavie Robitaille, greffière