

Province de Québec

Municipalité d'Henryville



Règlement 231-2025

**Relatif à l'occupation et à l'entretien des
bâtiments de la Municipalité D'Henryville**

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU que cette loi modifie la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU que selon les modifications apportées à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU qu'il est opportun et avantageux pour la Municipalité d'Henryville de disposer de nouveaux outils lui permettant de régir les bâtiments sur son territoire;

ATTENDU que le présent règlement vise à octroyer aux fonctionnaires désignés des pouvoirs d'intervention lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon;

ATTENDU qu'un avis de motion du présent projet de règlement a été donné lors de la séance du conseil du 7 avril 2025;

ATTENDU qu'un premier projet de ce règlement a été adopté lors de la séance du conseil du 7 avril 2025;

ATTENDU qu'une consultation publique a été tenue le 05 05 2025;

EN CONSÉQUENCE,

LE CONSEIL ÉDICTE CE QUI SUIT :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1	Titre du règlement
Article 2	But du règlement
Article 3	Portée du règlement
Article 4	Territoire assujetti
Article 5	Concurrence avec d'autres règlements ou avec des lois
Article 6	Adoption par partie

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 7	Renvois
Article 8	Interprétation du texte
Article 9	Interprétation des tableaux, des graphiques et autres formes d'expression
Article 10	Mesures
Article 11	Terminologie

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Article 12	Administration et application du règlement
Article 13	Pouvoirs du fonctionnaire désigné

SECTION 2 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Article 14	Contraventions et sanctions
Article 15	Entrave au fonctionnaire désigné
Article 16	Frais

CHAPITRE 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Article 17	Obligations du propriétaire, du locataire et de l'occupant
Article 18	Entretien des parties constituantes d'un bâtiment
Article 19	Entretien de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment
Article 20	Entretien des ouvertures
Article 21	Système de chauffage permanent
Article 22	Exigence d'entretien

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES

Article 23	Généralité
Article 24	Constructions inachevées
Article 25	Constructions endommagées ou délabrées
Article 26	Excavation ou fondation inachevée
Article 27	Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 28	Entrée en vigueur
------------	-------------------

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1 Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « **Règlement 231-2025 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments d'Henryville** ».

Article 2 But du règlement

Le présent règlement a pour objet de permettre à la Municipalité d'Henryville de régir les bâtiments situés sur son territoire afin d'empêcher le dépérissement des bâtiments et de les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.

Article 3 Portée du règlement

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou de droit privé.

Article 4 Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire soumis à la juridiction de la Municipalité d'Henryville

Article 5 Concurrence avec d'autres règlements ou avec des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement applicable en l'espèce, et notamment au Code civil du Québec. La disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer.

Article 6 Adoption par partie

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement partie par partie, de façon à ce que si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du présent règlement.

SECTION 2 DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 7 Renvois

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

Article 8 Interprétation du texte

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;
- 4° Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;
- 5° Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;
- 6° Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue, mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;
- 7° L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Article 9 Interprétation des tableaux, des graphiques et autres formes d'expression

Les tableaux, diagrammes, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus dans ce règlement et auxquels il y est référé, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les tableaux, figures et autres formes d'expression, le texte prévaut.

Article 10 Mesures

Toutes les dimensions données dans ce règlement sont en système international (SI).

Article 11 Terminologie

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage* 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.

Dans le présent règlement on attend par :

Détérioré

Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour

permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

En bon état

Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

Entretien

Action de maintenir en bon état.

Parasite

Organisme animal ou végétal qui se nourrit strictement aux dépens d'un organisme hôte d'une espèce différente, de façon permanente ou pendant une phase de son cycle vital tels que les punaises de lit, les blattes, les cafards ou coquerelles ainsi que les rongeurs tels que les rats ou les souris et dont la présence ou le nombre peut affecter ou nuire à la santé des personnes.

Salubrité

Qualité de ce qui est sain, de ce qui ne présente pas de risque de maladie, et qui satisfait à des exigences relatives à l'hygiène des personnes, des animaux, des lieux et des choses.

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

SECTION 1 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

Article 12 Administration et application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement est confiée à une personne nommée fonctionnaire désigné par une résolution du Conseil.

Article 13 Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire responsable peut, entre 7 h et 19h, visiter un terrain ou une construction, ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement. Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1- prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2- prélever 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 par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
- 7- être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur 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 locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par l'inspecteur, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

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

SECTION 2 CONTRAVENTIONS ET SANCTIONS

Article 14 Contraventions et sanctions

Quiconque contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible pour chaque jour, ou partie de jour que dure l'infraction, d'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 2000 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 600 \$ et d'au plus 6000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour la première infraction et d'au moins 600 \$ et d'au plus 4 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 9 000 \$ lorsqu'il s'agit d'une personne morale, pour chaque récidive.

À défaut du paiement de l'amende ou de l'amende et des frais, le contrevenant est passible de saisie de biens saisissables.

Si l'infraction continue, elle constitue, jour par jour, une offense séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Lorsque l'amende ou l'amende et les frais sont encourus par une corporation, association ou une société reconnue par la Loi, cette amende ou cette amende et les frais peuvent être prélevés par voie de saisie et vente de biens et effets de la corporation, association ou société en vertu d'un bref d'exécution émis par la Cour municipale.

La saisie et la vente de biens et effets sont pratiquées de la manière prescrite pour les saisies-exécutions en matières civiles.

La Municipalité peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement ou alternativement, avec ceux prévus au présent règlement, tout autre recours approprié de nature civile ou pénale et, sans limitation, la Municipalité peut exercer tous les recours prévus aux articles 227 à 233 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (R.L.R.Q., c. A-19.1).

Article 15 Entrave au fonctionnaire désigné

Quiconque empêche le fonctionnaire désigné de pénétrer sur une propriété ou l'entrave autrement dans l'exercice de ses fonctions est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 1 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 2 000\$ s'il est une personne morale.

Article 16 Frais

Les frais s'ajoutent aux peines prévues au présent règlement. Ils comprennent les coûts se rattachant à l'exécution du jugement.

CHAPITRE 3 OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**SECTION 1 DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS****Article 17 Obligations du propriétaire, du locataire et de l'occupant**

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état. Ils doivent notamment :

- 1° Veiller à son entretien afin d'éviter sa détérioration partielle ou complète ;
- 2° Veiller à sa salubrité afin de garantir un milieu de vie sain ;
- 3° Veiller à son entretien pour servir adéquatement l'usage auquel il est destiné.
- 4° Éviter sa détérioration par manque d'entretien, de négligence, d'usage abusif ou des manœuvres de dégradation ;
- 5° Doit fournir une preuve de l'éradication ou la résolution du problème dans le bâtiment.

Lors d'une investigation municipale ou d'une autorité compétente, le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement peut être appelé à :

- 1° Fournir tous les renseignements et document permettant la validation des exigences du présent règlement ;
- 2° Permettre l'accès à la personne ou à l'entreprise mandatée pour effectuer une intervention d'inspection, d'extermination, d'échantillonnage ou décontamination, et préparer les lieux selon les exigences et recommandations de l'entreprise afin de permettre l'intervention ;
- 3° Permettre l'utilisation et l'installation d'un appareil de mesure nécessaire à l'application du présent règlement ;

- 4° Mandater les services de professionnels ou de laboratoires autorisés et certifiés par les autorités compétentes afin de procéder à la réalisation d'un test d'échantillonnage de l'air permettant d'identifier s'il y a risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- 5° Fournir un rapport d'un professionnel spécialisé, lorsque la présence de parasites, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci ;
- 6° Fournir un rapport d'architecte ou d'ingénieur statuant sur l'état du bâtiment et sur les défaillances structurelles mettant à risque la sécurité des personnes et des biens. Le rapport doit inclure également une recommandation claire sur la poursuite de l'occupation ou l'évacuation du bâtiment et statuer sur les mesures correctives nécessaires, le cas échéant ;
- 7° Fournir un rapport d'un évaluateur agréé sur la valeur et la perte de valeur du bâtiment sujet de l'investigation.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse conformément au Règlement sur la démolition d'immeubles numéro 227-2023.

Article 18 Entretien des parties constituantes d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment 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 charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état.

Article 19 Entretien de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment doit être recouverte d'un revêtement extérieur conformément au Règlement de zonage. Une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

Les revêtements extérieurs en bois ou autres parties extérieures en bois doivent être entièrement protégés à l'aide de peinture ou teinture. Une peinture, couvrant tout type de matériau, ne doit pas être écaillée de manière à ce que l'on voit une couche inférieure d'une autre couleur.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état de manière à bien maintenir le matériau en place. Les murs ne doivent pas présenter de fissures ni présenter un risque de s'écrouler.

Article 20 Entretien des ouvertures

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches et être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation de la structure.

Article 21 Système de chauffage permanent

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15 degrés à l'intérieur de chaque pièce. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

Article 22 Exigence d'entretien

Un bâtiment doit être entretenu de manière à préserver sa stabilité son intégrité structurelle, et en éliminant toute source d'humidité, d'infiltration ou d'infestation potentielle. Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit en tout temps veiller sur :

- 1° La stabilité structurelle du bâtiment ;
- 2° L'étanchéité de la toiture, des murs, du revêtement extérieur, des portes et des fenêtres ;
- 3° L'étanchéité et le bon fonctionnement des appareils de plomberie et des installations sanitaires ;
- 4° Le bon fonctionnement des puits d'aération ;
- 5° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre ;
- 6° La présence de parasites, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.
- 7° La présence d'odeur fétide, nauséabonde, perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment ;
- 8° Le bon fonctionnement des systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux ;
- 9° Le bon fonctionnement du système de chauffage ;
- 10° Le bon fonctionnement des systèmes mécaniques. Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit également éviter les accumulations entraînant l'encombrement de l'espace de vie à l'intérieur d'un bâtiment.

SECTION 2 DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES

OU DÉLABRÉES

Article 23 Généralité

Toute construction inoccupée, inachevée ou inutilisée doit être convenablement fermée ou barricadée.

Article 24 Constructions inachevées

Le propriétaire, le créancier ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 25 Constructions endommagées ou délabrées

Toute construction endommagée, délabrée ou partiellement détruite doit être réparée ou démolie et le terrain entièrement nettoyé.

Toute fondation à ciel ouvert pour laquelle aucun permis de construction n'a été émis doit faire l'objet d'une demande de permis de construction ou de démolition dans les 3 mois suivant la destruction du bâtiment ou l'arrêt complet des travaux, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 26 Excavation ou fondation inachevée

Toute excavation et toute fondation non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture d'au moins 2 mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public. Toutefois, lorsque ces fondations demeurent inutilisées pour une période de 6 mois ou plus, elles doivent être rasées et la cave doit être remplie.

Article 27 Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre

Toute construction ayant été détruite ou endommagée par suite d'un sinistre, résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, peut être reconstruite conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Une preuve attestant de la solidité et de la sécurité de la structure d'un bâtiment, détruit ou endommagé par suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, doit être fournie au fonctionnaire désigné, dans le cas où une demande de reconstruction lui est formulée, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS FINALES

Article 28 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Henryville le 05 mai 2025.

Danielle Charbonneau
Mairesse

Janick Létourneau
Directrice générale adjointe &
Greffière-trésorière

Avis de motion : 7 avril 2025

Dépôt du projet de règlement : 7 avril 2025

Adoption du projet : 05-05-2025