

MISE EN GARDE : Ce règlement n'a aucune valeur officielle. Afin d'obtenir une version officielle de ce règlement et de chacun de ses amendements, le cas échéant, le lecteur doit contacter le Service juridique et greffe au 450-780-5600 ou greffe@vdst.qc.ca



**VILLE DE
SOREL-TRACY**

RÈGLEMENT N° 2658

« Règlement concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments »

(adopté le 9 mars 2026)

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

CONSIDÉRANT qu'avec cette modification législative, la Ville doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) au plus tard le 1^{er} avril 2026,

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance antérieure de ce conseil tenue le 9 février 2026 et qu'un projet de ce règlement a été déposé à cette même séance,

Le conseil municipal DÉCRÈTE ce qui suit :

CHAPITRE 1

CHAMP D'APPLICATION ET OBJET

1. Le présent règlement a pour objet d'énoncer les normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure.
2. Ce règlement vise également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux.
3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

4. Tout renvoi à un chapitre, un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe est un renvoi à un chapitre, un article, un paragraphe ou un sous-paragraphe du présent règlement, à moins qu'il n'en soit stipulé autrement.

5. À moins de déclaration contraire, expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont, dans le présent règlement, le sens et l'application que leur attribue le présent article :

1° « Autorité compétente » : le Service de l'urbanisme, le Service juridique et greffe, le Service de la protection et d'intervention d'urgence, les employés de ces services et toute personne autorisée par résolution du conseil municipal à faire appliquer le présent règlement;

2° « Délabrement » : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la construction ou une composante de celle-ci, incluant les saillies;

3° « Immeuble patrimonial » : 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 adopté par la MRC de Pierre-De Saurel en vertu de l'article 120 de cette loi;

4° « Vétusté » : état de détérioration important produit par le temps et l'usure normale.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1

DISPOSITIONS ET MESURES GÉNÉRALES

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

7. Toute composante d'un bâtiment, incluant ses saillies, doit :

1° être maintenue en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elle est conçue, et ce, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de sa structure;

2° être entretenue de façon à conserver son intégrité ainsi que de façon à résister aux efforts combinés des charges mortes et des charges vives auxquelles elle est soumise;

3° être maintenue en tout temps dans un état qui assure la conservation, la protection et la solidité du bâtiment;

4° être réparée ou remplacée lorsqu'elle est endommagée ou défectueuse;

5° être entretenue de façon à prévenir toute infiltration d'air, d'eau, de neige ou d'intrusion de volatiles, de vermines, de rongeurs, d'insectes ou de tous autres animaux nuisibles;

6° au besoin, être nettoyée, repeinte, autrement traitée ou entretenue ou remplacée de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que de manière à prévenir sa dégradation;

7° être nettoyée, asséchée complètement, remplacée ou réparée de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de corrosion, de moisissures ou de champignons et leur prolifération lorsqu'elle est affectée par une infiltration d'eau ou de neige, par l'humidité, par un sinistre ou par un incendie,

Les travaux faits en vertu du présent règlement doivent être effectués selon les règles de l'art et notamment conformément au Règlement de construction de la Ville en vigueur au moment des travaux.

SECTION 2

DISPOSITIONS ET MESURES SPÉCIFIQUES

8. Tout système mécanique, appareil ou équipement, tel que la plomberie, un appareil sanitaire, une installation de chauffage ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur ou une installation de ventilation, doit être entretenu et maintenu en bon état.

9. Le système de chauffage d'un bâtiment doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 15° C mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol.

10. 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.

11. Le sol d'un vide sanitaire, d'une cave ou d'un sous-sol doit être gardé sec et aménagé de manière à prévenir et à éliminer l'infiltration d'eau.

12. Sous réserve des dispositions applicables aux bâtiments dangereux prévues au Règlement de construction de la Ville de Sorel-Tracy, il est interdit d'installer, de maintenir ou de permettre toute barricade obstruant une porte, une fenêtre ou tout autre accès à un bâtiment.

13. Tout balcon, perron, galerie, escalier, garde-corps et rampe d'accès extérieur doit être en tout temps solidement fixé au sol ou à un mur.

14. Un bâtiment, incluant ses saillies, doit être muni de gouttières permettant la captation des eaux lorsque des eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges se déversent à partir de la toiture de celui-ci sur un immeuble contigu.

15. Toute gouttière doit être étanche et solidement installée.

SECTION 3

DISPOSITIONS ET MESURES APPLICABLES À UN BÂTIMENT VACANT

16. Malgré les articles de la SECTION 2 du présent Chapitre, 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.

17. Un bâtiment vacant qui est conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril de chaque année, 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.

18. Toute porte d'entrée d'un bâtiment vacant doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui en permet l'accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

19. Un bâtiment vacant doit, en tout temps, être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

20. Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique, au moins une fois par mois, par le propriétaire 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.

21. La surveillance d'un bâtiment vacant doit couvrir l'ensemble de ses composantes, y compris les saillies, les toitures, les façades, les murs extérieurs, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

22. Un journal détaillé de l'état d'un bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Il doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d'entretien entreprises. Il doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l'autorité compétente sur demande.

CHAPITRE 4

ADMINISTRATION

SECTION 1

POUVOIRS GÉNÉRAUX

23. L'autorité compétente est chargée de l'application du règlement.

24. Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière ou immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

25. L'autorité compétente 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'elle 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, incluant les saillies;

6° être accompagnée d'une personne dont elle requiert l'assistance ou l'expertise.

26. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment 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 la tromper ou tenter de tromper l'autorité compétente par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

27. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit donner suite à une demande de l'autorité compétente formulée conformément à ce règlement.

SECTION 2

TRAVAUX ET AVIS

28. L'autorité compétente 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.

29. Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, l'autorité compétente peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à six mois.

30. Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux qui lui est transmis, le conseil municipal peut requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration.

31. Lorsque l'autorité compétente constate que les travaux exigés, dans un avis de détérioration, ont été effectués, elle doit en informer le conseil municipal. Ce dernier doit alors, dans les 60 jours de cette constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation.

32. L'autorité compétente doit, dans les 20 jours suivant l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration ou d'un avis de régularisation, le notifier au propriétaire de l'immeuble ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit au registre foncier à l'égard de cet immeuble.

33. Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire.

34. Le coût des travaux effectués par la Ville en vertu de l'application du présent règlement constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

SECTION 3

LISTE DES IMMEUBLES VISÉS

35. La Ville tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier qu'elle publie sur son site Internet.

36. La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenu dans l'avis de détérioration.

37. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit au registre foncier, la Ville doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

SECTION 4

ACQUISITION ET VENTE D'UN IMMEUBLE PAR LA VILLE

38. La Ville 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);

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.

39. La Ville peut aliéner, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit lorsque la Loi le permet, tout immeuble acquis en vertu du présent règlement.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PÉNALES

SECTION 1

DISPOSITION GÉNÉRALE

40. Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chaque jour constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées distinctement pour chaque jour.

SECTION 2

AMENDES

41. Pour une infraction relative à un immeuble qui n'est pas patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 1 000 \$ et d'au plus 10 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes sont portées au double.

42. 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 d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique, et d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ s'il est une personne morale.

En cas de récidive, les amendes sont portées au double jusqu'à un maximum de 250 000 \$.

43. 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 au registre foncier et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS FINALES

44. Le présent règlement remplace le Règlement n° 2209 « Concernant la salubrité et l'entretien des bâtiments » et ses amendements.

45. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Patrick Péloquin
Patrick Péloquin, maire

(s) René Chevalier
René Chevalier, greffier