

## Réglementation relative à l'occupation et à l'entretien des bâtiments

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet à une municipalité de contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire.

### Utilité

Par les normes et les mesures qu'elle met en vigueur, une municipalité peut contrôler les situations de vétusté ou de délabrement des bâtiments situés sur son territoire et forcer les propriétaires de bâtiment à entretenir leur propriété.

À titre d'exemple, le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments permet de s'assurer qu'un certain standard de qualité structurale sera préservé pour un bâtiment en régissant, entre autres :

- l'entretien de toutes ses parties constituantes afin qu'elles offrent la solidité nécessaire pour résister aux divers éléments de la nature;
- sa conservation en bon état pour qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné et soit sécuritaire, salubre et habitable pour ses occupants;
- son entretien de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état apparent et continu d'abandon;
- son maintien dans un état qui assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

Le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments est en lien direct avec le règlement de construction, qui permet notamment de réglementer les matériaux à employer dans la construction et la façon de les assembler ainsi que d'établir des normes de résistance, de salubrité, de sécurité ou d'isolation pour toute construction.

### Caractéristiques

Les principaux pouvoirs habilitants en cette matière se trouvent aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (LAU).

À compter du 1<sup>er</sup> avril 2026, toute municipalité devra avoir adopté un règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments. Celui-ci devra viser tous les immeubles patrimoniaux, soit ceux qui figurent dans l'inventaire du patrimoine bâti de la municipalité régionale de comté (MRC) et ceux qui sont cités ou situés dans un site patrimonial cité. Il peut également viser tout autre bâtiment ou catégorie de bâtiments.

Toujours à compter de cette date, un règlement sur l'entretien et l'occupation doit minimalement prévoir des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure. Il peut s'agir par exemple d'obliger le propriétaire à réparer une toiture qui fuit, à reconstruire des murs écroulés, à remplacer les pièces de charpente dégradées ou à éliminer les moisissures rapidement.

Il s'agit d'exigences minimales et la municipalité locale peut prévoir, dans son règlement, toute autre norme portant sur :

- l'entretien d'un bâtiment, par exemple l'entretien des toitures, des parements et des revêtements extérieurs, des fondations, des caves, des portes, des fenêtres, des cadres et châssis, des balcons et galeries, des escaliers extérieurs, des murs et plafonds, des planchers, des puits d'aération et d'éclairage, des appareils de plomberie, de l'ornementation, des auvents, des cagibis, etc.;
- l'occupation d'un bâtiment, par exemple l'éclairage et l'aération, l'incorporation des installations sanitaires, l'isolation thermique, etc.

Une municipalité peut moduler l'application de son règlement selon des catégories d'immeubles et des parties de son territoire, et prévoir des règles différentes pour chacune d'elles. Par exemple, une municipalité pourrait assujettir les bâtiments résidentiels à des normes différentes de celles des bâtiments industriels ou prévoir des normes plus nombreuses ou plus sévères pour son secteur touristique.

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment visé par le règlement, la municipalité peut exiger du propriétaire qu'il effectue les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien qui s'imposent pour que le bâtiment respecte les normes et les mesures établies par le règlement.

C'est par un avis de la municipalité lui indiquant les travaux requis ainsi que le délai pour les exécuter que le propriétaire est informé de ses obligations. Elle peut accorder tout délai additionnel.

Par exemple, à la suite du rapport d'inspection indiquant que des éléments de la toiture d'un bâtiment, notamment les lanterneaux, les ouvrages de métal et les gouttières, sont vétustes ou délabrés, la municipalité pourrait ordonner que ceux-ci soient réparés ou remplacés afin d'assurer la parfaite étanchéité de la toiture et d'empêcher toute infiltration d'eau. Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut autoriser la municipalité à les effectuer et à en réclamer le coût auprès du propriétaire. La requête de la municipalité à la Cour supérieure est instruite et jugée d'urgence.

Le coût des travaux effectués sur l'immeuble constitue une créance prioritaire, 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.

### **Avis de détérioration au registre foncier**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, outre une requête à la Cour supérieure, le conseil de la municipalité peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Le cas échéant, un éventuel acquéreur de l'immeuble devra assumer la responsabilité des travaux requis par cet avis. Si la municipalité constate que les travaux ont été effectués, le conseil doit requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation. La municipalité doit aviser, en plus du propriétaire de l'immeuble, tout titulaire d'un droit réel au registre lorsqu'il y a inscription d'un avis de détérioration ou de régularisation.

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la MRC dont le territoire comprend le sien. Un immeuble est retiré de la liste lorsqu'il a fait l'objet d'un avis de régularisation.

### **Expropriation d'un immeuble vétuste ou délabré**

Lorsque le propriétaire d'un bâtiment vétuste ou délabré ne se conforme pas à un avis de détérioration que la municipalité a fait inscrire au registre foncier, après 60 jours, la municipalité peut acquérir l'immeuble, de gré à gré ou par expropriation, lorsqu'au moins une des conditions suivantes est présente :

- si son état présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- s'il est vacant depuis une période que le conseil fixe par règlement et qui doit être d'au moins un an;
- s'il s'agit d'un immeuble patrimonial.

### **Amendes**

La peine pour une infraction à un règlement sur l'entretien et l'occupation peut aller jusqu'à 250 000 \$. La même peine est applicable en cas de démolition illégale d'un bâtiment, l'objectif étant de viser les situations où la négligence d'entretien rend la démolition pratiquement inévitable, aussi appelées « démolitions par abandon ».

Par ailleurs, le propriétaire d'un bâtiment peut commettre plusieurs infractions dues à un défaut d'entretien; les peines peuvent donc se cumuler.

Étant donné la grande diversité d'infractions pouvant être visées par le règlement, aucune amende minimale n'est prévue. Une municipalité peut donc établir des fourchettes d'amendes adaptées aux infractions et, si elle le souhaite, distinctes pour les personnes morales et les récidivistes.

Dans le contexte où ces fourchettes peuvent être comprises dans un intervalle considérable (de 1 \$ à 250 000 \$, avec possibilité de cumul de peines), la LAU prévoit des facteurs aggravants dont un juge doit tenir compte dans la détermination des peines. Ces facteurs aggravants peuvent être les suivants :

- le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- l'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment lorsque les travaux exigés par la municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;

- les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Finalement, une municipalité peut imposer au nouveau propriétaire d'un immeuble l'amende applicable en cas de récidive, lorsque celui-ci était, au moment de l'acquisition, visé par un avis de détérioration.

### **Salubrité dans les immeubles et nuisances**

Une municipalité peut adopter des règlements en matière de salubrité pour décréter notamment que, sur le territoire de la municipalité ou toute partie de celui-ci que le conseil désigne, le propriétaire, le locataire ou l'occupant de tout immeuble, ou celui qui les a déposés, sera tenu d'enlever toutes matières malsaines ou nuisibles et toutes causes d'insalubrité et de s'en débarrasser de la manière que le conseil prescrit.

Elle peut également adopter des règlements sur les nuisances, notamment les odeurs, le bruit ou l'encombrement résultant du mauvais usage ou de l'entretien déficient d'un immeuble.

### **Citation d'un bien patrimonial**

Lorsque le conseil d'une municipalité locale ou d'une MRC a cité un immeuble ou un site patrimonial en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, il peut fixer par résolution des conditions relatives à la conservation des valeurs patrimoniales de l'immeuble ou du site en question. Ces conditions s'ajoutent à la réglementation municipale.

Il peut également le prévoir pour l'intérieur d'un immeuble patrimonial compris dans la citation. Par exemple, un conseil municipal pourrait imposer des conditions concernant la restauration, la réparation ou la modification de l'apparence intérieure d'un immeuble patrimonial cité (les boiseries, l'escalier, les plafonds, etc.).

### **Références**

- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1), articles 145.41 à 145.41.7 (occupation et entretien des bâtiments).
- *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, chapitre C-47.1), articles 4, 6 et 55 (salubrité) et 59 (nuisances).
- *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), articles 127 à 147 (citation de biens patrimoniaux).
- *Code civil du Québec* (RLRQ, chapitre CCQ-1991), article 2651 (créances prioritaires).
- *Charte de la Ville de Gatineau* (RLRQ, chapitre C-11.1), annexe B, article 14.