

RÈGLEMENT NUMÉRO 658-2026

RÈGLEMENT NUMÉRO 658-2026 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU' en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la Ville de Percé doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;

ATTENDU QU' un avis de motion relatif au présent règlement a été donné lors de la séance ordinaire du 03 mars 2026 et que le projet de règlement a été déposé;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit:

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 1 : PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 : TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre « Règlement numéro 658-2026 régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments »;

ARTICLE 3 : CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments situés sur le territoire de la Ville de Percé.

ARTICLE 4 : RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Tout fonctionnaire désigné, nommé selon les dispositions du Règlement numéro 437-2011 sur les permis et certificats de la Ville de Percé, est chargé de l'application et du respect du présent règlement.

ARTICLE 5 : OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments situés sur le territoire de la Ville de Percé afin d'en empêcher le dépérissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

ARTICLE 6 : AUTRES LOIS ET RÈGLEMENTS

Le fait de se conformer au présent règlement ne se soustrait pas à l'obligation de se conformer à toute autre loi ou tout autre règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

ARTICLE 7 : INTERPRÉTATION

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

1. Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante.
2. L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur.
3. Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens indique clairement qu'il ne peut logiquement en être ainsi.
4. Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire.

ARTICLE 8 : TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'exige une interprétation différente, les mots ou expressions qui suivent ont le sens et la signification qui leur sont attribués dans le présent article :

Bâtiment

Tout bâtiment principal ou accessoire situé sur le territoire de la Ville de Percé, incluant l'ensemble des immeubles patrimoniaux.

Bâtiment vacant

Bâtiment qui n'est pas présentement occupé ou qui n'est pas utilisé à titre d'habitation principale ou secondaire.

Enveloppe extérieure d'un bâtiment

Composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur de l'extérieur, telle qu'une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier ou un joint d'étanchéité. L'enveloppe extérieure comprend également toute ouverture qui y est aménagée.

Immeuble patrimonial

Immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (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.

Ouverture d'un bâtiment

Composante d'un bâtiment qui établit un lien entre l'intérieur et l'extérieur. Ce terme inclut entre autres les portes, les fenêtres, un accès au toit, une trappe, etc.

CHAPITRE 2

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

SECTION 1 : RÈGLES GÉNÉRALES

ARTICLE 9 : INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 10 : ENTRETIEN DES COMPOSANTES D'UN BÂTIMENT

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être entretenues de manière à préserver sa stabilité, son intégrité et à permettre qu'elles remplissent la fonction

pour laquelle elles ont été conçues.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture;
- 2° Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé.

SECTION 2 : STRUCTURE D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 11 : MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toute structure d'un bâtiment doit être maintenue en bon état afin de préserver son intégrité structurelle.

ARTICLE 12 : INTÉGRITÉ ET ENTRETIEN DES ÉLÉMENTS STRUCTURAUX

Tout élément de structure qui est délabré ou qui a été endommagé, notamment par une contamination de pourriture, une infiltration d'eau, un mouvement du sol ou un sinistre, doit être réparé ou remplacé afin d'assurer l'intégrité de la structure.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° Un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
- 2° Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- 3° Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

SECTION 3 : ENVELOPPE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 13 : MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle que la toiture, les murs, le revêtement extérieur et les ouvertures, doit être entretenue de manière à empêcher l'infiltration d'eau, d'air, de volatiles, de vermine et de rongeurs.

ARTICLE 14 : ENTRETIEN DE L'ENVELOPPE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment qui est délabrée ou qui a été endommagée, notamment par une contamination de pourriture, une infiltration d'eau, un mouvement du sol ou un sinistre, doit être réparée ou remplacée, afin d'empêcher l'infiltration d'eau et de conserver les fonctions pour lesquelles elle a été conçue.

Sans restreindre la portée de ce qui précède, constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- 1° 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;
- 2° Un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- 3° Un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;
- 4° Une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
- 5° Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- 6° Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 7° Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré.

CHAPITRE 3

NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES IMMEUBLES PATRIMONIAUX

SECTION 1 : GÉNÉRALITÉS

L'ensemble des normes prescrites au chapitre 2 s'appliquent également aux immeubles patrimoniaux.

ARTICLE 15 : SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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.

ARTICLE 16 : 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.

SECTION 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX VACANTS

ARTICLE 17 : SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Malgré l'article 15, 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.

ARTICLE 18 : SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, 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.

ARTICLE 19 : SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique 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.

La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

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

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET INSPECTION

ARTICLE 20 : POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l'application du présent règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect du présent règlement.

Il peut notamment :

- 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 le présent 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 au présent règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° être accompagné d'une 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 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 au présent règlement.

ARTICLE 21 : AVIS

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du présent règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

ARTICLE 22 : INSCRIPTION AU REGISTRE FONCIER

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La Ville peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS PÉNALES ET FINALES

ARTICLE 23 : SANCTIONS

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 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 20 000 \$, s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 2 000 \$

et d'au plus 20 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 40 000 \$, s'il s'agit d'une personne morale.

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.

ARTICLE 24 : SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

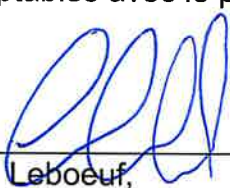
Malgré l'article 23, pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 250 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$, s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 8 000 \$ et d'au plus 250 000 \$, s'il s'agit d'une personne morale.

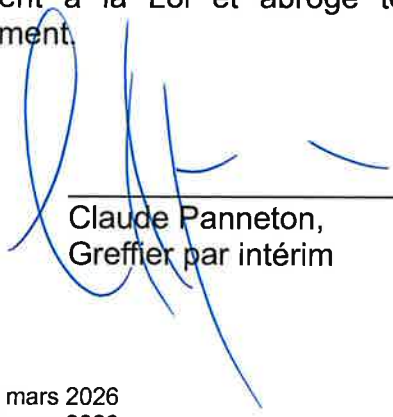
Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

ARTICLE 25 : ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur après que les formalités prescrites auront été dûment remplies conformément à la Loi et abroge toutes dispositions incompatibles avec le présent règlement.




Daniel Leboeuf,
Maire



Claude Panneton,
Greffier par intérim

Avis de motion :	03 mars 2026
Dépôt du projet de Règlement :	03 mars 2026
Consultation publique :	30 mars 2026
Adoption du règlement :	07 avril 2026
Transmission à la MRC :	19 avril 2026
Publication :	
Entrée en vigueur :	



COPIE CERTIFIÉE CONFORME
Ce 20 avril 2026
Greffier, Ville de Féré