

Règlement numéro 2026-R-342 relatif à l'occupation, l'entretien et la salubrité des bâtiments

ATTENDU le devoir des municipalités de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments en vertu de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ., chapitre A-19.1);

ATTENDU le pouvoir des municipalités de réglementer en matière de salubrité en vertu de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, chapitre C-47.1);

ATTENDU QUE le règlement existant nécessite plusieurs améliorations afin de le rendre plus précis et compréhensible pour la population;

EN CONSÉQUENCE, il est par le présent règlement numéro 2026-R-342 décrété et statué ce qui suit :

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

Article 1 PRÉAMBULE

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

Article 2 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le règlement s'applique à tout le territoire de la Municipalité de Saint-Denis-sur-Richelieu.

Article 3 CHAMPS D'APPLICATION

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à tous les bâtiments principaux existants ainsi qu'aux bâtiments accessoires.

Article 4 LOIS ET RÈGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupés, utilisés, érigés ou exécutés en conformité avec ces dispositions et avec celles du présent règlement.

Article 5 UNITÉS DE MESURE

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

Article 6 RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

Dans le présent règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut;
- En cas d'incompatibilité entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale;

- En cas d'incompatibilité entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le présent règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

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 règlement.

Article 8 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au chapitre 2 du règlement de zonage en vigueur, sauf en ce qui concerne les définitions suivantes :

Bâtiment habitable

Signifie un logement ainsi que tout bâtiment principal dont l'usage est du groupe commercial, service, industriel, communautaire et institutionnel.

Pièce habitable

Signifie, en plus de toute pièce comprise dans un logement, toute pièce accessible au public ou à un employé situé dans un bâtiment principal du groupe d'usage commercial, service, industriel, communautaire et institutionnel.

Toit ou toiture

Comprend aussi les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières et les conduites pluviales.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini au règlement de zonage, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Article 9 APPLICATION ET ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'application et l'administration du règlement relèvent de l'inspecteur en bâtiment et en environnement.

Article 10 POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

Les personnes en charge de l'application et de l'administration du règlement peuvent :

- Visiter les lieux et entrer dans tout bâtiment pour s'assurer que les dispositions du présent règlement et des autres règlements municipaux s'appliquant en l'espèce sont observées;
- Entrer dans tout bâtiment lorsqu'il y a lieu de croire que le bâtiment est dans un état dangereux ou défectueux par suite d'incendie, d'accident, d'insalubrité, de vétusté ou de toute autre cause;
- S'assurer que les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination ne refusent pas l'accès aux lieux;
- Exiger que lui soient fournis tous renseignements ou tous documents relatifs à l'application du présent règlement;
- Exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou qu'il fasse effectuer un essai, une analyse ou la vérification d'un matériau, d'un équipement, d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la part d'une personne qualifiée de sa conformité, de sa sécurité et de son bon fonctionnement.

CHAPITRE 2 NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA SALUBRITÉ

Article 11 NÉCESSITÉ D'UNE SALLE DE BAIN ET DE TOILETTE

Un bâtiment habitable doit comprendre au moins une pièce fermée à l'usage exclusif des occupants du bâtiment et comprenant au moins une toilette et un lavabo. Dans le cas d'un logement, cette pièce fermée doit aussi comprendre une baignoire ou une douche. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Article 12 NÉCESSITÉ DE VENTILATION POUR TOUTE SALLE DE BAIN ET DE TOILETTE

Toute salle de bain et de toilette sans une fenêtre ouvrante sur l'extérieur doit être munie d'un système de ventilation mécanique raccordé à un conduit d'air donnant sur l'extérieur.

Article 13 NÉCESSITÉ D'UN ESPACE DE PRÉPARATION DES REPAS DANS UN LOGEMENT

Chaque logement doit comprendre un évier, en état de fonctionnement, dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils suivants :

- Un appareil de cuisson;
- Un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte.

Article 14 VENTILATION D'UN VIDE SANITAIRE OU D'UNE CAVE

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec. Ce vide sanitaire ou cette cave doit être ventilé.

Article 15 PROTECTION DES OUVERTURES CONTRE LES INFILTRATIONS D'AIR

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

Article 16 ENTRETIEN DES OUVERTURES

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés, sans délai, lorsqu'ils sont détériorés. Tout verre brisé doit être remplacé.

Article 17 RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au système de plomberie conformément aux normes prescrites au règlement en vigueur et être en état de fonctionner. De plus, un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche exigé en vertu du présent règlement doit être alimenté en eau froide et en eau chaude.

Article 18 TEMPÉRATURE MINIMALE DE L'EAU CHAUDE

L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 49 degrés Celsius.

Article 19 **NÉCESSITÉ D'UNE INSTALLATION PERMANENTE DE
CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE**

Tout bâtiment habitable doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage exigée doit permettre de maintenir une température minimale de 20 degrés Celsius à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bains et les salles de toilette. La température à l'intérieur d'une pièce habitable se mesure au centre de chaque espace, à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

Article 20 **ÉCLAIRAGE**

Chaque pièce habitable doit être pourvue d'une installation électrique en assurant l'éclairage.

L'installation électrique d'un bâtiment doit assurer l'éclairage des espaces communs et des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment.

Article 21 **PRISE DE COURANT**

Chaque toilette, cuisine, cuisinette, escalier intérieur et pièce habitable d'un bâtiment doit être pourvu d'au moins une prise de courant fonctionnelle.

CHAPITRE 3 **NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA
SÉCURITÉ**

Article 22 **MÉCANISME DE VERROUILLAGE**

Chaque porte d'entrée donnant accès à un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage empêchant de l'ouvrir de l'extérieur sans utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Le mécanisme de verrouillage exigé doit permettre d'emprunter le parcours d'un moyen d'évacuation sans qu'il soit nécessaire d'utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Article 23 **NOMBRE D'ISSUES**

Tout logement non situé au rez-de-chaussée doit être pourvu de deux issues distinctes.

Malgré l'alinéa précédent, un logement peut comporter qu'une seule issue s'il respecte l'une des conditions suivantes :

- Le logement est situé à moins de 7 mètres au-dessus du niveau du sol;
- L'issue est une porte extérieure donnant directement au niveau du sol ou sur un escalier donnant directement au niveau du sol et qu'elle ne desserve qu'un seul logement;

L'issue forme par elle-même une séparation coupe-feu de 45 minutes et que la porte offre une résistance au feu d'au moins 20 minutes et est munie d'un dispositif de fermeture automatique.

CHAPITRE 4 **ENTRETIEN**

Article 24 **MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT**

Une partie constituante d'un bâtiment doit être maintenue en bon état, notamment :

- Une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche; de plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

- Le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état et refait au besoin;
- Le fini d'une surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenu en bon état et refait au besoin;
- Tout logement doit être nettoyé périodiquement et au besoin une couche de peinture ou d'un autre fini de surface doit être appliqué dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté;
- Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

Tout bâtiment laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement clos ou barricadé de façon à prévenir tout risque d'accident et ce, en attendant l'exécution des travaux visant à rendre conforme le bâtiment visé au présent règlement. De plus, tout bâtiment laissé dans un état apparent d'abandon situé dans le périmètre urbain, qu'il soit convenablement clos ou barricadé, doit être démoli dans un délai maximal de deux ans si les travaux pour le rendre conforme ne sont pas complétés.

Article 25 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BALCON, D'UN PERRON, D'UNE GALERIE ET D'UN ESCALIER

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment doit être maintenu en bon état et repeint au besoin. En aucun cas, le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit être laissé sans protection contre les intempéries.

Ces constructions doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété. Elles ne peuvent pas servir à l'entreposage de matériaux, meubles d'usage intérieur ou autres objets.

Dans le cas où un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur présente un danger pour la sécurité des personnes, les travaux nécessaires pour les remettre en état doivent être complétés dans un délai maximum de 7 jours suivant la signification d'un avis à cet effet et l'accès doit en être empêché jusqu'à ce que la sécurité des personnes soit assurée. Sont notamment considérées comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de plancher et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction et la présence de pièces de bois pourri.

Un balcon, galerie, perron et escalier extérieur et intérieur doit être pourvu, sur les côtés ouverts, de garde-corps ou mains-courantes selon le cas, sauf lorsque la dénivellation est inférieure à 600 millimètres.

Un escalier intérieur, ouvert sur un ou deux côtés, doit être pourvu de mains-courantes. Lorsqu'un escalier intérieur conduisant d'un plancher à un autre est fermé de chaque côté par des murs, il doit être pourvu d'au moins une main-courante sur l'un des côtés.

Article 26 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN PLANCHER

Un plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident.

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 27 MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN ÉQUIPEMENT

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, un système mécanique, un appareil ou un équipement tels la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou

un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et utilisés aux fins auxquelles il est destiné.

Article 28 ACCUMULATION DE NEIGE OU DE GLACE

L'accumulation de neige ou de glace sur un perron ou une galerie ou dans un moyen d'évacuation ne doit pas limiter l'accès aux personnes. Elle ne doit également pas limiter l'accès aux aires de circulation permettant aux personnes d'accéder à pied au trottoir public ou, en son absence, à la rue.

Article 29 ORDURES MÉNAGÈRES

Le dépôt d'ordures ménagères ou de débris ou de matériaux ou de matières gâtées ou putrides est interdit ailleurs que dans un récipient prévu à cette fin.

Article 30 MATIÈRES NAUSÉABONDES OU QUI DÉGAGENT DES VAPEURS TOXIQUES

L'utilisation et l'entreposage de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques sont interdits à l'intérieur et à l'extérieur d'un logement.

Article 31 EXIGENCES GÉNÉRALES RELATIVES AUX BÂTIMENTS DANGEREUX OU INSABLUBRES

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état, de son insalubrité ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée de l'alinéa précédent, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

- Tout bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent;
- Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage, d'éclairage, d'électricité ou d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel;
- Tout bâtiment où on constate la présence de glace, de neige, de condensation, de moisissures ou de champignons sur une surface intérieure;
- Tout bâtiment infesté par de la vermine, des oiseaux, des chauves-souris, des rongeurs ou des insectes, au point de constituer une menace pour la santé des occupants;
- Tout bâtiment où on constate la présence d'animaux morts, d'animaux sauvages ou de mammifères indésirables;
- Tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration tel qu'il constitue un danger pour la santé des occupants;
- Tout bâtiment laissé en état apparent d'abandon.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non-conforme aux dispositions du présent règlement et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

Article 32 CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Sans préjudice aux autres recours qui pourraient être exercés, toute personne qui contrevient à l'une des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 800 \$, lorsqu'il s'agit d'une personne physique, et d'au moins 700 \$ et d'au plus 1000 \$, lorsqu'il s'agit d'une

personne morale, pour la première infraction. Le montant des amendes double lorsqu'il s'agit d'une récidive.

Article 33 DÉFAUT DE SE CONFORMER À L'AVIS DE NON-CONFORMITÉ

Si les travaux requis non pas été réalisés à l'expiration du délai de mise en conformité, la personne responsable de l'application du présent règlement en fait rapport au Conseil municipal et recommande les recours à appliquer par la suite qui peuvent être :

- La réalisation de tout travaux requis ou la suppression de toute caractéristiques décrites à l'article 38 du présent règlement, et ce, au frais du propriétaire ou de l'occupant, conformément au 5^e alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ., chapitre A-19.1);
- L'inscription d'un avis de détérioration au registre foncier.

Article 34 PROCÉDURE RELATIVE AUX AVIS DE DÉTÉRIORATION ET DE PRISE EN CHARGE D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

Article 34.1 Inscription au registre de l'avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de non-conformité émis en vertu du présent règlement, le Conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

- a) La désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresse de son propriétaire;
- b) Le nom de la municipalité et l'adresse de son bureau ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- c) Le titre et le numéro du présent règlement;
- d) Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (RLRQ, chapitre A-2.1)

Article 34.2 Avis de régularisation

Si les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

Article 34.3 Notification au propriétaire

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

Article 34.4 Acquisition par la Municipalité

La Municipalité 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:

- a) Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la *Loi concernant l'expropriation* (RLRQ, chapitre E-25), depuis un an;

- b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s'agit d'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1 de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, chapitre A-19.1).

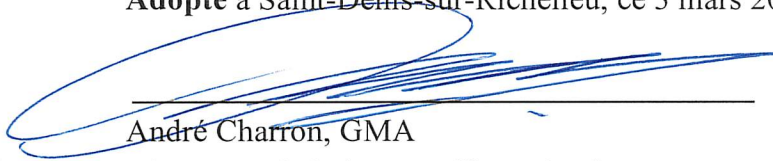
Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre c-19).

Article 35 ABROGATION ET ENTRÉE EN VIGUEUR

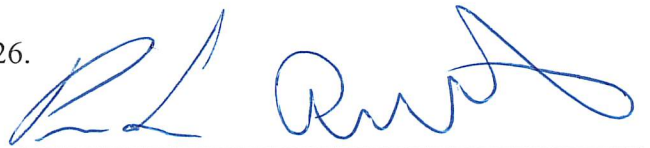
Le présent règlement abroge le règlement 2018-R-249 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments et tout autre règlement portant sur le même objet.

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Adopté à Saint-Denis-sur-Richelieu, ce 3 mars 2026.



André Charron, GMA
Directeur générale et greffier-trésorier



Pierre-Luc Archambault
Maire

Avis de motion :	3 février 2026
Adoption du projet de règlement :	3 février 2026
Assemblée de consultation publique :	24 février 2026
Adoption du règlement :	3 mars 2026
Certificat de conformité de la MRC :	18 mars 2026
Avis public :	23 mars 2026
Entrée en vigueur :	18 mars 2026