
**RÈGLEMENT NUMÉRO 24-505 RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS**

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE la *Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptée le 25 mars 2021 oblige les municipalités à maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments conforme aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1);

ATTENDU QU'en vertu de l'article 8 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale* (chapitre O-9), la MRC de Maria-Chapdelaine agit à titre de municipalité locale à l'égard des *Territoires non-organisés* (TNO) des Passes-Dangereuses, de Sainte-Élisabeth-de-Proulx et de Rivière-Mistassini, et qu'à ce titre, elle doit adopter pour ces territoires un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, dans les mêmes délais que les municipalités locales;

ATTENDU QUE conformément à l'article 137 de la *Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives*, la MRC doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments avant le 1^{er} avril 2026;

ATTENDU QU'en vertu de l'article 76 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1), toute municipalité régionale de comté agissant à titre de municipalité locale à l'égard d'un territoire non organisé doit maintenir en vigueur, à l'égard de ce territoire, un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QU'un règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments doit être conforme aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ c. A-19.1);

ATTENDU QUE des pouvoirs sont aussi conférés aux municipalités en matière d'insalubrité par les articles 55 à 58 de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1);

ATTENDU QUE le règlement vise à exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci soient effectués par le propriétaire du bâtiment;

ATTENDU QUE le règlement octroi aux officiers municipaux des pouvoirs d'intervention et fixe le montant des infractions lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon;

ATTENDU QUE le règlement 24-505 a été adopté lors de la séance du conseil du 27 novembre 2024.

POUR CES MOTIFS :

IL EST PROPOSÉ PAR M. Martial Gauthier,

APPUYÉ ET RÉSOLU UNANIMEMENT :

(Résolution no 286-11-24)

Que le règlement numéro 24-505 relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments soit adopté tel que décrit ci-après :

CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

1. Titre du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et porte le numéro 24-505.

2. Territoire assujéti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire des TNO des Passes-Dangereuses, de Sainte-Élisabeth-de-Proulx et de Rivière-Mistassini.

3. Domaine d'application

Le présent règlement encadre l'occupation et l'entretien des bâtiments, incluant tout bâtiment patrimonial, en établissant :

- des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments;
- des normes protégeant les bâtiments contre les intempéries et permettant de préserver l'intégrité de leur structure;
- la procédure, de même que les critères applicables à l'application du règlement;
- les pénalités et recours en cas d'infraction au règlement.

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs bâtiments et constructions accessoires, à l'exception de tout bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou d'un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (RLRQ c S-4.2).

4. Lois et règlements

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas une personne physique ou morale à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

5. 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 règlement de zonage en vigueur.

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.

Malgré les alinéas précédents, les expressions et les mots mentionnés ci-dessous signifient et désignent :

5.1. « Bâtiment » :

Construction ayant un toit supporté par des colonnes et/ou des murs utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir, des personnes, des animaux ou des objets quelconques.

5.2. « Bâtiment patrimonial » :

Bâtiment classé ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ c P-9.002), ou qui est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de cette loi, ainsi qu'un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté par la MRC en vertu de l'article 120 de cette même loi.

5.3. « Conseil » :

Conseil des élus de la MRC de Maria-Chapdelaine.

5.4. « Insalubrité » :

Le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, du fait de la qualité de son état général, de son environnement et de son entretien, nuisible à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état générale dans lequel il se trouve.

5.5. « MRC » :

Municipalité régionale de comté de Maria-Chapdelaine.

5.6. « 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.

5.7. « Salubrité » :

Le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, par la qualité de son état, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

SECTION II : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

6. Application du règlement

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur ou à toute autre personne dûment nommée par le conseil de la MRC à cette fin, ci-après nommé « fonctionnaire désigné ».

7. Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, entre 7h et 19h, visiter un terrain ou un bâtiment, ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Le fonctionnaire désigné peut :

- Donner des constats d'infraction au nom de la MRC relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement;
- Exiger que soient effectués, par un expert, des essais, des analyses ou des vérifications afin de s'assurer de la conformité du bâtiment au présent règlement;
- Prendre des photographies, des enregistrements ou des mesures des lieux;
- Prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- Installer ou faire installer un appareil de mesure ou ordonner au propriétaire, locataire ou à l'occupant d'en installer ou d'en faire installer;
- Exiger au propriétaire, locataire ou à l'occupant de lui transmettre les données recueillies par un appareil de mesure;
- 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 du bâtiment dans son ensemble;
- Être accompagné par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
- 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 de 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 à ce règlement.

8. Expertises

Une attestation de conformité au présent règlement doit être transmise au fonctionnaire désigné par tout expert ayant réalisé des essais, des analyses ou des vérifications.

Un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité doit décrire les causes d'insalubrité constatées, et le cas échéant, comprendre une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre le bâtiment salubre.

9. Intervention d'extermination

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment qui est visé par une intervention d'extermination d'un parasite, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur.

Il doit procéder dans les délais, à l'exécution des tâches requises par le fonctionnaire désigné. Si requis, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

10. Danger pour la sécurité

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux doit prendre les mesures nécessaires afin que l'accès au bâtiment soit condamné, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

Sur réception d'un avis écrit à cet effet de la part du fonctionnaire désigné, les travaux doivent être réalisés dans le délai prescrit à l'avis.

CHAPITRE II – ENTRETIEN ET OCCUPATION

11. Maintien en bon état d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment, tels que les murs, les portes, les fenêtres, la toiture, la fondation, le revêtement extérieur, les balcons et les escaliers doivent être maintenues en bon état afin de pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment ou d'un logement doit le maintenir dans un bon état de salubrité en tout temps.

Il doit 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 volontaires de dégradation.

12. Exigences d'entretien

Un bâtiment doit être entretenu de manière à préserver sa stabilité et son intégrité structurel de façon à éliminer 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 s'assurer :

1. De la stabilité structurelle du bâtiment;
2. De l'étanchéité de la toiture, des murs, du revêtement extérieur, des portes et des fenêtres;
3. De l'étanchéité et du bon fonctionnement des appareils de plomberie et des installations sanitaires;
4. Du bon fonctionnement des puits d'aération;
5. De l'absence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
6. De l'absence de parasites ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
7. De l'absence d'odeur fétide, nauséabonde, perceptible tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du bâtiment;
8. Du bon fonctionnement des systèmes d'alimentation et d'évacuation des eaux;
9. Du bon fonctionnement du système de chauffage;
10. De l'absence d'accumulation entraînant l'encombrement de l'espace de vie à l'intérieur d'un bâtiment.

13. Infiltration d'eau et incendie

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affectés par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé et asséché complètement ou partiellement remplacé de façon à prévenir et à éliminer la

présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

14. Enveloppe extérieure

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- a) Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la dégradation du bâtiment;
- b) Être résistants et stables de manière à assurer l'intégrité du bâtiment;
- c) Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à conserver leur apparence d'origine.

15. Fondation

Les murs de fondation doivent être entretenus et réparés de manière à conserver leur apparence d'origine et à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou d'intrusion d'insectes, de vermines, de rongeurs ou de tous autres animaux.

16. Toit

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenus en bon état et réparés ou remplacés afin de prévenir toutes déformations, d'assurer son étanchéité et de prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;
- b) Être recouvert d'un revêtement conforme;

Sont notamment des composantes de la toiture les solins, les événements, les aérateurs, les soffites, les fascias, les gouttières et les bordures de toit.

17. Portes et fenêtres

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent être entretenues ou réparées de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent être fonctionnelles.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre doivent être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à conserver leur apparence d'origine et ainsi prévenir leur dégradation.

Les portes, fenêtres ou tous autres accès à un bâtiment ne doit pas être placardés, sauf si le bâtiment a été endommagé par un sinistre, s'il présente un danger pour la sécurité publique ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès de la municipalité.

18. Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous ou de planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou autrement détériorées. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée.

Le plancher d'une salle de bain ou d'une salle de toilette ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

19. Balcons, galeries, escaliers et autres constituants

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'un perron, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état, entretenues, réparées ou remplacées de façon à en empêcher la dégradation;
- b) Être libres de tous encombrements limitant l'accès aux portes d'entrée et aux sorties de secours.

20. Immeuble désigné à l'inventaire

Les travaux d'entretien de tout bâtiment inscrit à l'inventaire adopté par la MRC conformément au premier alinéa de l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ne doivent pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

Les interventions d'entretien doivent assurer la préservation de l'intégrité architecturale et des qualités patrimoniales du bâtiment.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS PÉNALES

21. Amendes

Quiconque contrevient ou maintient une contravention à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- a) S'il s'agit d'une personne physique :
 - i. D'une amende d'au moins 300 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
 - iii. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un bâtiment patrimonial.
- b) S'il s'agit d'une personne morale :
 - i. D'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une première infraction;
 - ii. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une récidive;
 - iii. D'une amende d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 250 000 \$ pour une contravention sur un bâtiment patrimonial.

22. Facteurs aggravants

Dans l'établissement du montant de l'amende, le fonctionnaire désigné peut tenir compte des facteurs aggravants suivants :

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- c) L'intensité des nuisances subies par toute personne;
- d) Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à le prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la MRC ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un bâtiment patrimonial;

- f) 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;
- g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

23. Infractions multiples

Si l'infraction continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

24. Ordonnance de faire disparaître une cause d'insalubrité

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est déclaré coupable d'une infraction prévue au présent règlement, un juge peut, en plus d'imposer une amende, ordonner à cette personne de mettre fin à la situation de non-conformité dans un délai qu'il détermine et de réaliser les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

À défaut par cette personne de s'exécuter dans ce délai, la non-conformité peut être corrigée ou enlevée par la MRC aux frais de cette personne.

Un préavis de la demande d'ordonnance doit être donné par le poursuivant à la personne que l'ordonnance pourrait obliger à enlever la cause d'insalubrité, sauf si ces parties sont en présence du juge.

25. Autres recours

La MRC peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer cumulativement tout autre recours approprié de nature civile ou pénale.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

26. Avis de non-conformité

La MRC peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci en transmettant à son propriétaire un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer ainsi que le délai pour les effectuer. La MRC peut accorder tout délai additionnel.

27. Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment omet d'effectuer les travaux décrits à un avis transmis par le fonctionnaire désigné, la Cour supérieure peut, sur demande de la MRC, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Le conseil peut également, sans préjudice au recours mentionné à l'alinéa précédent, requérir l'inscription au *Registre foncier du Québec* d'un avis de détérioration du bâtiment.

28. Notification au propriétaire

La MRC doit, dans les 20 jours suivant l'inscription d'un avis de détérioration au *Registre foncier du Québec*, notifier l'inscription au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le *Registre foncier du Québec* à l'égard de ce bâtiment.

29. Acquisition

La MRC peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout bâtiment à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au *Registre foncier du Québec* 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) Le bâtiment est vacant depuis au moins un an;
- b) L'état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s'agit d'un bâtiment patrimonial.

Un tel bâtiment 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* (chapitre C-19).

30. Taxe foncière

Toute somme due à la MRC à la suite de son intervention en vertu du présent règlement est assimilée à une taxe foncière si le débiteur est le propriétaire du bâtiment.

31. Recours de droit civil

Nonobstant les recours par action pénale, la MRC peut exercer devant les tribunaux de juridiction tous les recours de droit civil nécessaires pour faire respecter les dispositions du présent règlement lorsque le conseil le juge opportun ou peut exercer tous ces recours cumulativement.

32. Actions pénales

Les sanctions pénales sont intentées pour et au nom de la MRC de Maria-Chapdelaine par la personne désignée à cette fin dans une résolution du conseil.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES

33. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Luc Simard, préfet

Christian Bouchard
Greffier-trésorier adjoint

Règlement adopté le : 27 novembre 2024
Publié sur Internet le : 12 décembre 2024
Avis public publié le : 12 décembre 2024
Entrée en vigueur le : 12 décembre 2024