CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
M.R.C. DU FJORD-DU-SAGUENAY
MUNICIPALITÉ DE L'ANSE-ST-JEAN

RÈGLEMENT Nº 26-449

Relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments.

CONSIDÉRANT 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 (LRQ chap. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE conformément à l'article 137 de Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean a adopté le règlement numéro 23-404 relatif à la démolition d'immeubles ;

CONSIDÉRANT QUE les dispositions du règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments doivent être conformes aux articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ chap. A-19.1) ;

CONSIDÉRANT QUE des pouvoirs sont conférés aux municipalités en matière de salubrité par les articles 55 à 58 de la Loi sur les compétences municipales (chapitre C-47.1) ;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement vise à empêcher le dépérissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure ainsi qu'à exiger, en cas de vétusté ou de délabrement, que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués ;

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

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a été donné à une séance ordinaire du conseil de la municipalité de L'Anse-Saint-Jean tenue le 2 février 2026 et qu'un projet de règlement a été déposé au cours de cette même séance ;

CONSIDÉRANT QUE le projet de règlement numéro 26-449 a été soumis à la consultation publique le 31 mars 2026 à 19 h 00 à la salle du conseil municipal ;

CONSIDÉRANT QU'un avis préliminaire de conformité sur le 1ier projet a été demandé à la MRC du Fjord-du-Saguenay et que tel avis, délivré le 1er avril 2026, conclut que le tout est conforme aux dispositions du schéma d'aménagement et de développement révisé (SADR) en vigueur ;

CONSIDÉRANT QU'à la suite de cette consultation publique et compte tenu de l'avis préliminaire de la MRC du Fjord-du-Saguenay, le conseil municipal adopte lors de sa séance ordinaire du 13 avril 2026, le règlement 26-449 sans modification par rapport au premier projet de règlement 26-449 ;

Il est proposé par xxx, appuyé par xxx et adopté à l'unanimité des conseillers présents que le projet de règlement portant le numéro 26-449 soit et est adopté, lequel décrète et statue ce qui suit :

CHAPITRE I : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Préambule

Le préambule de ce règlement en fait partie intégrante et sert à en expliquer l'objet et la portée.

1.2. Numéro et titre du règlement

Le présent règlement est identifié par le numéro 26-449 et porte le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ».

1.3. Territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de L'Anse-Saint-Jean.

1.4. Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-alinéa par sous-alinéa. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa, un sous-paragraphe ou un sous-alinéa du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer en y apportant les ajustements nécessaires.

1.5. Domaine d'application

Le présent règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments en :

- Établissant toute norme et prescrivant toute mesure qui sont relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;
- Prescrivant des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments ;
- Prescrivant des normes visant à protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure ;
- Prescrivant la procédure, de même que les critères applicables à l'application du règlement ;
- Prévoyant les pénalités et recours en cas d'infraction au règlement.

1.6. Bâtiments assujettis

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 complémentaires, 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 (LRQ chap. S-4.2) puisque ceux-ci sont généralement assujettis à des réglementations nationales ou provinciales plus spécifiques et plus contraignantes. Ces bâtiments, comme les hôpitaux, les écoles et autres établissements de santé, doivent respecter des normes de construction, de sécurité et d'hygiène édictées par des lois supérieures (par exemple, la Loi sur les bâtiments), lesquelles l'emportent sur les règlements municipaux. L'objectif est d'éviter un conflit de normes et de garantir que ces établissements répondent aux exigences de sécurité et de conformité spécifiques à leur secteur d'activité.

1.7. Le règlement et les lois

Aucune disposition de ce règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale de l'application d’une loi ou d’un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec ou d’un autre règlement municipal.

1.8. Le règlement et les autres règlements municipaux

Le présent règlement s'applique concurremment aux autres règlements d'urbanisme, lesquels, le cas échéant, peuvent servir à l'interprétation des présentes dispositions. Il constitue une partie intégrante de l'ensemble des règlements d'urbanisme et, en ce sens, il est interrelié avec les autres règlements d'urbanisme adoptés par la municipalité dans le cadre de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (LRQ, chap. A-19-1).

À moins d'une disposition contraire à ce règlement, rien dans le présent règlement ne doit s'entendre comme dispensant une personne, physique ou morale, de se conformer aux exigences de tout autre règlement en vigueur sur le territoire de la municipalité de L’Anse-Saint-Jean ou d'obtenir un permis, un certificat, une licence, une autorisation ou une approbation requise par un règlement de la municipalité de L’Anse-Saint-Jean.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

2.1. L’application des règles d’interprétation.

Ce règlement n'est pas soustrait à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable et qui, d'ailleurs n'est pas incompatible avec ce chapitre, parce que celui-ci ne la contient pas.

2.2. L’OBJET PRÉSUMÉ.

Toute disposition de ce règlement, qu'elle soit impérative, prohibitive ou pénale, est réputée avoir pour objet de remédier à quelque abus ou procurer quelques avantages.

2.3. INTERPRÉTATION DU TEXTE

2.3.1. Numérotation

Un système de numérotation uniforme a été utilisé pour tout le présent règlement. Le premier chiffre indique le chapitre du règlement, le deuxième chiffre, la section de ce chapitre, le troisième chiffre, l'article de la section en question.

2.0 Chapitre ;

2.4 Section ;

2.4.1 Article.

Lorsque seulement deux niveaux sont utilisés, le deuxième chiffre peut aussi constituer l'article. Il devient ainsi, à la fois une section et un article du chapitre en question et le terme utilisé est « l'article ».

2.3.2. Titres

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction, entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.

2.3.3. Temps du verbe

Quel que soit le temps du verbe employé dans le présent règlement, toute disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

2.3.4. Usage du singulier

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique qu'il ne peut en être ainsi.

2.3.5. Genre

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

2.3.6. Usage du « Doit » et du « Peut »

Avec l'emploi du « Doit », l'obligation est absolue ; le mot « Peut » conserve un sens facultatif.

2.3.7. Usage du « Quiconque »

Le mot « Quiconque » inclut toute personne morale ou physique.

2.3.8. Unité de mesure

Toute dimension, mesure et superficie mentionnées dans le présent règlement, est exprimée en unités du système international (S.I.). Comme indice de conversion, on pourra se servir de 0,3048 m = 1 pi et 0,0929 m2 = 1 pi2.

2.3.9. Pouvoirs ancillaires

Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

2.4. INTERPRETATION DES TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES

À moins d'indication contraire, les tableaux, graphiques, symboles et toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, contenus ou auxquels il est référé dans le présent règlement, en font partie intégrante à toutes fins que de droit. En cas de contradiction entre le texte et les susdits tableaux, graphiques, symboles et autres formes d'expression, le texte prévaut. En cas de contradiction entre un tableau et un graphique, les données du tableau prévalent.

2.5. DOCUMENT DE RENVOI

2.5.1. Le renvoi à un article

Tout renvoi à un article, sans mention du règlement dont cet article fait partie, est un renvoi à un article de ce règlement.

2.5.2. Le renvoi à une série d'articles

Toute série d'articles à laquelle une disposition réglementaire se réfère comprend les articles dont les numéros servent à déterminer le commencement et la fin de cette série.

2.5.3. Les renvois à un autre règlement d'urbanisme

À moins d'indications contraires, tout renvoi au règlement de zonage, au règlement de lotissement, au règlement sur les permis et certificats, au règlement sur les plans d'aménagement d'ensemble ou un autre règlement d'urbanisme, est un renvoi au règlement en vigueur.

2.5.4. Les renvois abrégés à une loi.

Toute formule abrégée de renvoi à une loi ou à un règlement est suffisante si elle est intelligible et nulle formule particulière n'est de rigueur.

2.6. LE DELAI EXPIRANT UN JOUR FERIE

Si un délai fixé pour une procédure ou pour l'accomplissement d'une chose expire un jour férié, ce délai est prolongé jusqu'au jour non férié suivant.

2.7. PLAN DE ZONAGE, IDENTIFICATION DES LIMITES DE ZONES ET CAHIER DES SPECIFICATIONS

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère à des zones, il réfère au plan de zonage faisant partie intégrante du règlement de zonage.

Lorsque, pour fins d'application, le présent règlement réfère au cahier des spécifications, il réfère au cahier des spécifications faisant partie intégrante du règlement de zonage.

L'identification des zones, l'interprétation des limites de zones, le fonctionnement du cahier des spécifications et toutes autres dispositions relatives aux zones et usages autorisés par zones s'effectuent selon les dispositions du règlement de zonage.

2.8. NORMES GENERALES, PARTICULIERES ET SPECIALES

Dans le présent règlement, les normes générales, particulières et spéciales s'appliquant à une zone, un emplacement, un bâtiment ou un usage, sont cumulatives. Dans le cas où il ne peut logiquement en être ainsi, les dispositions particulières et spéciales prévalent sur les dispositions générales.

2.9. TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, un mot ou une expression a le sens et la signification attribués aux définitions contenues au chapitre 2 du règlement de zonage.

Si un mot ou une expression n'y est pas spécifiquement défini, il faut se référer au sens commun attribué à ce mot ou à cette expression dans le dictionnaire.

Nonobstant ce qui précède, dans le présent règlement, les mots et expressions suivants ont la signification qui leur est attribuée :

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.

Bâtiment destiné à l'habitation
Bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (RLRQ c S-4.2), ou lié à un tel établissement.

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 ou inscrit dans un inventaire adopté par la MRC en vertu de l'article 120 de cette même Loi.

Construction en saillie
Balcon, galerie, passerelle, escalier extérieur, corniche ou tout autre partie d'un bâtiment qui est en relief avec la surface en saillie d'un mur extérieur.

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 ou de son entretien, nuisible à la santé et à la sécurité des occupants ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état général dans lequel il se trouve.

Occupant
Personne qui occupe un logement, un immeuble ou un terrain en vertu d'une convention verbale ou d'un bail qui lui a été consenti, ainsi que le propriétaire s'il est sur place.

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.

Personne
Personne physique ou morale, y compris une compagnie, un syndicat, une société ou tout regroupement ou association quelconque d'individus, ayant un intérêt dans un logement ou dans un immeuble en tant que propriétaire, copropriétaire, créancier hypothécaire, exécuteur testamentaire ou autres. Comprend également le gardien, le locataire ou l'occupant lorsque la situation l'impose.

Propriétaire
Personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation considéré comme propriétaire de l'unité d'évaluation.

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

2.10. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

2.10.1. Application du règlement

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement sur les permis et certificat.

Le fonctionnaire désigné peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et émettre des constats d'infraction au nom de la municipalité relativement à toute infraction à une disposition du présent règlement.

2.10.2. Administration du règlement

Le fonctionnaire désigné exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement.

2.10.3. Pouvoirs du fonctionnaire désigné

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

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- Prendre des photographies ou des mesures des lieux visés ;

- 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 la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile ;

- 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 locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine ou d'un parasite, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par le fonctionnaire désigné, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes du fonctionnaire désigné formulées conformément à ce règlement.

2.10.4. Expertises

Une attestation de conformité au présent règlement doit être transmis 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.

CHAPITRE III : OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

3. OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

3.1. Dispositions générales

3.1.1. Entretien des parties constituantes d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent offrir une solidité pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

3.1.2. Insectes, parasites, vermines, rongeurs et moisissures

Toute condition de nature à provoquer la présence de moisissures, d'insectes, de parasites, de vermines ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal ou complémentaire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises selon les délais fixés par le fonctionnaire désigné pour les détruire et empêcher leur réapparition.

3.1.3 Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les

réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en raison de son état de détérioration doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse conformément au règlement relatif à la démolition d'immeubles.

3.2 Dispositions applicables à tous les bâtiments

3.2.1 Infiltration d'eau et incendie

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeurs, de moisissures ou de champignons et leur prolifération. Les parties constituantes d'un bâtiment et matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

3.2.2 Enveloppe extérieure

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent être maintenus en bon état, propres, et réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de parasites, de vermines ou de rongeurs. Ils doivent être entièrement protégés de manière à être résistants et stables et à assurer l'intégrité de la structure du bâtiment. Ils doivent être nettoyés, repeints ou autrement traités ou entretenus de manière à conserver une apparence de propreté.

Un revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état de manière à bien maintenir le matériau en place. Les murs ne doivent pas présenter de fissures ni présenter un risque de s'écrouler.

3.2.3 Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état, de façon à prévenir, notamment, l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de parasites, de vermines ou de rongeurs.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves et les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

3.2.4 Toits

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état et être réparées ou remplacées, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état et réparés, au besoin, afin de leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet sur les toits ne doit constituer un danger pour une personne ou à la propriété.

3.2.5 Portes et fenêtres

Les portes et fenêtres doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

3.2.6 Construction en saillie

Les constructions en saillie et, en général, tout élément en saillie sur le bâtiment doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être exempts de trous, fissures et autres défectuosités susceptibles de provoquer des accidents.

Les constructions en saillie 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.

Les balcons, galeries ou solarium ou autres constructions du même type ne peuvent servir d'entreposage de matériaux, meubles d'usage intérieur ou autres objets accumulés de façon permanente soit, sur une période de plus de trois mois consécutifs.

3.2.7 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état. Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

3.2.8 Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous, planches mal jointées, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

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.

3.2.9 Cave ou vide sanitaire

Le sol des caves ou des vides sanitaires doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau.

3.2.10 Équipement de base en matière de plomberie, de chauffage et d'électricité

Les appareils de plomberie, les conduites d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eaux, les circuits électriques et, en général, tout équipement de base existant doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement.

Ces appareils doivent être réparés ou remplacés, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres, de quelque nature qu'elle soit.

3.3 Dispositions additionnelles applicables à un bâtiment ou partie d'un bâtiment destiné à l'habitation

La présente section s'applique spécifiquement à tout bâtiment ou partie de bâtiment destiné à l'habitation tel que défini à l'article 2.9 « bâtiment destiné à l'habitation » de ce règlement.

3.3.1 Alimentation en eau

Le système d'alimentation en eau potable doit alimenter celui-ci en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

3.3.2 Système de chauffage

Le système de chauffage doit permettre à l'occupant d'un logement d'obtenir une température d'au moins 20 degrés celsius, mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

3.3.3 Ventilation pour cuisinière

Une cuisinière qui n'est pas desservie par une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur doit être desservie par une installation qui le recycle, afin notamment de favoriser l'élimination des odeurs.

3.3.4 Buanderie, salle de toilette et salle de bain

Le plancher d'une buanderie, d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour d'une douche ou d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

3.3.5 Éléments requis

Les éléments suivants doivent être présents et maintenus en bon état de fonctionnement en tout temps et ne peuvent être retirés :

1. Au moins un évier de cuisine, un lavabo, une baignoire ou une douche, ainsi qu'une toilette ;

2. Une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur ou, en l'absence d'une telle installation, une fenêtre dans la pièce où se trouve une toilette, une baignoire ou une douche permettant la ventilation par circulation d'air naturelle.

3.3.6 Causes d'insalubrité

Il est interdit de maintenir l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

1. La malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment ;

2. L'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin ;

3. La présence de matières gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments ;

4. La présence de parasites, de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci ;

5. L'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

3.3.7 Travaux d'entretien d'une partie constituante contaminée par de la moisissure

Les travaux d'entretien d'une partie constituante du bâtiment contaminée par de la moisissure doivent permettre d'éliminer celle-ci de même que la présence d'odeur, ainsi que de prévenir leur prolifération. Ils doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie du bâtiment en évitant notamment la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent rapidement être éliminés.

Lorsque la superficie de la contamination est d'un mètre carré et plus, les travaux d'investigation et de réhabilitation du bâtiment doivent être effectués par une personne qualifiée, reconnue en la matière. Cette personne doit être en mesure de délivrer au propriétaire du bâtiment, une attestation signée à l'effet que l'investigation et les travaux de décontamination ont été effectués conformément à la procédure et aux normes en vigueur. Le fonctionnaire désigné peut exiger du propriétaire qu'il lui fournisse une copie de cette attestation.

3.4 Dispositions additionnelles applicables aux bâtiments patrimoniaux

3.4.1 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) et dont il est fait mention au règlement relatif à la démolition d'immeubles, 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.

3.4.2 Entretien du bâtiment

Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures.

Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

3.5 EXIGENCES RELATIVES AUX BATIMENTS PRINCIPAUX DANGEREUX OU INSALUBRES

Tout bâtiment principal qui constitue, en raison de son état un danger, de par 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 du paragraphe qui précède, tout bâtiment principal qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

1. Tout bâtiment qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou pour cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général ;

2. Tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage ou d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants ;

3. Tout bâtiment infesté par des parasites, la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants ;

4. Tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ;

5. Tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon ;

6. Tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

Tout bâtiment principal 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 IV : PROCÉDURES

4. PROCÉDURES

4.1. Avis

4.1.1. Avis de non-conformité

Le fonctionnaire désigné peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Il peut accorder tout délai additionnel.

4.1.2 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 4.1.1, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que le nom et l'adresses de son propriétaire ;

2. 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 ;

3. Le titre et le numéro du présent règlement ;

4. Une description des travaux à effectuer.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration, notifier 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.

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 (chapitre A-2.1).

4.1.3 Avis de régularisation

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que 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.

La municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier 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.

4.1.4 Avis ordonnant l'évacuation

Le fonctionnaire désigné ou ses adjoints peuvent émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par le fonctionnaire désigné ou ses adjoints et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

4.2 Obligations et prérogatives de la municipalité

4.2.1 Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

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

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

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

4.2.2 Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration

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 :

1. Il est vacant, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis plus d'un an ;

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 cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre P-9.002) ou situé dans un site patrimonial cité conformément à cette Loi ou inscrit dans l'inventaire de la MRC.
   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 (chapitre C-19).

4.2.3 Permis

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue au règlement sur les permis et certificats.

CHAPITRE V : RECOURS ET DISPOSITIONS PÉNALES

5. RECOURS ET DISPOSITIONS PÉNALES

5.1. Infractions et sanctions

5.1.1. Infractions

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à une disposition de ce règlement.

Commet une infraction quiconque :

1. Refuse de laisser le fonctionnement désigné visiter ou examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si les dispositions du règlement sont respectées ;

2. Ne se conforme pas à un avis du fonctionnaire désigné prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement ;

3. Ne se conforme pas à une disposition du règlement.

5.1.2 Contravention au règlement

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 $ et d'un maximum de 250 000 $ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 $ et d'un maximum de 250 000 $.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 $ et d'un maximum de 250 000 $ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 $ et d'un maximum de 250 000 $.

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée au présent article, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants :

1. Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;

2. La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;

3. L'intensité des nuisances subies par le voisinage ;

4. 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 décrits dans un avis visé à l'article 4.1.1 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;

5. Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial ;

6. 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 ;

7. Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tentes 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.

5.1.3 Entrave

Malgré l'article 5.1.2, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition contenue à l'article 2.5.3 de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 500 $ et, dans le cas d'une personne morale, de 1 000 $.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 $ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 $.

5.1.4 Infraction distincte

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

5.1.5 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 faire 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 municipalité aux frais de cette personne ou personne morale.

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.

5.1.6 Taxes foncières

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

5.1.7 Autres recours

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

5.1.8 Omission d'effectuer les travaux

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci ont été effectués, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

5.2 Disposition pénales

5.2.1 Poursuite pénale

Le Conseil autorise le fonctionnaire désigné à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du règlement et autorise le fonctionnaire désigné à émettre les constats d'infraction utiles à cette fin.

5.2.2 Avis au contrevenant

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire désigné donne un avis au propriétaire par écrit, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité. Si le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans les sept (7) jours de calendrier suivant la réception de l'avis, le fonctionnaire désigné est autorisé à émettre un constat d'infraction.
Le contrevenant est passible des amendes prévues aux articles 5.1.2 et 5.1.3.

5.2.3 Recours de droit civil

Nonobstant les recours par action pénale, la municipalité 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.

5.2.4 Actions pénales

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

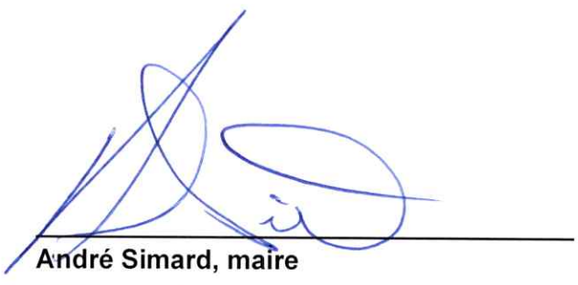
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS FINALES

6. DISPOSITIONS FINALES

6.1. Entrée en vigueur du présent règlement

6.1.1. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.



André Simard, maire



Annick Boudreault, Directrice générale / greffière-trésorière

Avis de motion :	2 février 2026
Présentation du 1er projet de règlement :	2 février 2026
Assemblée publique	31 mars 2026
Adoption du règlement	13 avril 2026
Transmission à la MRC du Fjord-du-Saguenay	14 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC	
Entrée en vigueur :	xxx 2026