PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ RÉGIONALE DE COMTÉ DE LA MITIS
MONT-JOLI

RÈGLEMENT NUMÉRO RÈG372-2026

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS NUMÉRO RÈG372-2026

CONSIDÉRANT QUE les pouvoirs habilitant la municipalité en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments sont établis aux articles 145.41 à 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*;

CONSIDÉRANT QUE l'article 4 de la *Loi sur les compétences municipales (RLRQ, chapitre C-47.1)* prévoit que toute municipalité locale a compétence en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)* prévoit que le règlement doit contenir des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments, à protéger les bâtiments contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT QUE l'article 76 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)* prévoit que 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;

CONSIDÉRANT QUE l'article 7 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale (RLRQ, chapitre O-9)* prévoit que toute partie du territoire du Québec qui n'est pas celui d'une municipalité locale est un territoire non organisé;

CONSIDÉRANT QUE l'article 8 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale (RLRQ, chapitre O-9)* prévoit que la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend un territoire non organisé est présumée être, à moins que le contexte ne s'y oppose, une municipalité locale régie par le *Code municipal du Québec (RLRQ, chapitre C-27.1)* à l'égard de ce territoire;

CONSIDÉRANT QUE l'article 9 de la *Loi sur l'organisation territoriale municipale (RLRQ, chapitre O-9)* prévoit que la municipalité régionale de comté peut adopter des règlements à l'égard des parties du territoire non organisé qu'elle détermine;

CONSIDÉRANT QU'UN avis de motion pour le présent règlement a été donné le 8 avril 2026, et qu'un projet de règlement a été adopté lors de cette séance;

CONSIDÉRANT QUE le règlement ne contient aucune disposition susceptible d'approbation référendaire.

POUR CES MOTIFS :

Il est proposé par Mme Pascale Geoffroy, appuyé par Mme Yolande Hould et résolu à l'unanimité que le Conseil de la MRC adopte le règlement numéro RÈG372-2026 afin qu'il soit statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE I
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

ARTICLE 1
Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2
Le présent règlement s'intitule : Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments numéro RÈG372-2026.

ARTICLE 3
Le présent règlement s'applique à tout bâtiment et à toute composante extérieure d'un bâtiment situé sur les territoires non organisés du Lac-à-la-Croix et du Lac-des-Eaux-Mortes, tel que défini au présent règlement.

Le présent règlement s'applique à toute personne physique, ainsi qu'à toute personne morale de droit public et privé.

ARTICLE 4
Dans le présent règlement, les règles d'interprétation suivantes s'appliquent :

1) 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) l'emploi des verbes au présent inclut le futur et vice versa;
3) le singulier comprend le pluriel et vice versa, à moins que le contexte n'implique clairement qu'il ne peut en être ainsi;
4) l'emploi du mot « DOIT » indique une obligation absolue; le mot « PEUT » conserve un sens facultatif;
5) le masculin inclut le féminin;
6) le mot « QUICONQUE » inclut toute personne morale ou physique.

ARTICLE 5
Le Conseil de la MRC adopte et décrète le présent règlement dans son ensemble et également article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe, de manière à ce que si un article, un alinéa ou un paragraphe de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Aucun article du présent règlement ne saurait avoir pour effet de soustraire toute personne morale ou physique à l'application d'une loi dûment adoptée par le gouvernement du Canada ou le gouvernement du Québec.

ARTICLE 6
Le présent règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visés visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur dépérissement et à en assurer la sécurité.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Le présent règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

ARTICLE 7
Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« bâtiment » : construction pourvue d'un toit s'appuyant sur des murs et qui est destinée à abriter ou à recevoir des personnes, des animaux, des plantes ou des objets matériels;

« bâtiment destiné à l'habitation » : un bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial 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, chapitre S-4.2)*, ou lié à un tel établissement;

« bâtiment patrimonial » : un bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002)*, un bâtiment situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou un bâtiment inscrit dans un inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi;

« composante extérieure d'un bâtiment » : cette définition inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, une galerie, un escalier, une véranda, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un soffite, un fascia ou toute autre composante fixée à un bâtiment;

« BNQ » : le Bureau de normalisation du Québec;

« construction » : assemblage, édification ou érection de matériaux constituant un ensemble construit ou bâti;

« inspecteur » : personne désignée par le Conseil de la MRC pour l'application du présent règlement;

« matériau » : toute matière servant à construire.

CHAPITRE II
OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I
NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

ARTICLE 8
Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

1) l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;
2) 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;
3) l'écaillement ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, incluant sur la toiture, laissant ainsi voir une couche inférieure d'une autre couleur;
4) un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
5) un mur, un plafond ou un plancher qui comporte des trous ou des fissures;
6) un mur de fondation dont le matériau s'effrite, est fissuré ou troué;
7) un matériau qui est contaminé par de la moisissure ou un champignon, que ceux-ci aient été ou non dissimulés;
8) un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
9) une porte ou une fenêtre dont le cadre ou le verre est abimé ou fissuré;
10) une composante extérieure d'un bâtiment qui est abîmée, détachée ou qui menace de se détacher.

ARTICLE 9
Le propriétaire d'un bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

ARTICLE 10
Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin d'empêcher l'intrusion, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai d'un (1) an pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

SECTION II
NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES À CERTAINS TYPES DE BÂTIMENTS

Sous-section I — *Bâtiments destinés à l'habitation*

ARTICLE 11
La présente sous-section s'applique uniquement à un bâtiment destiné à l'habitation, incluant un bâtiment patrimonial qui est destiné à l'habitation. Les exigences relatives au logement s'appliquent également à une maison de chambre.

ARTICLE 12
Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit alimenter celui-ci en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

ARTICLE 13
Le système de chauffage d'un bâtiment 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. Lorsque le bâtiment est occupé, tous les espaces intérieurs contigus à un logement doivent être maintenus à une température d'au moins quinze degrés Celsius.

ARTICLE 14
La porte d'entrée d'un logement et d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

ARTICLE 15
À moins qu'elles ne soient munies d'au moins un double vitrage, les fenêtres d'un logement doivent, lorsque celui-ci est occupé, être pourvues de contre-fenêtres du 1er novembre au 30 avril.

ARTICLE 16
Dans un logement, 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. Une telle installation de ventilation doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

ARTICLE 17
Dans un logement, les éléments suivants doivent être maintenus fonctionnels en tout temps et ne peuvent être retirés :

1) dans une salle de bain, une installation de ventilation mécanique expulsant l'air directement à l'extérieur ou, en l'absence d'une telle installation, une fenêtre permettant la ventilation de cette pièce par circulation d'air naturelle ou d'un système d'échangeur d'air;
2) au moins un évier de cuisine, un lavabo, une baignoire ou une douche, ainsi qu'une toilette.

ARTICLE 18
Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un bâtiment, 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, notamment de l'urine, des excréments ou des animaux morts;
4) la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;

5) l’accumulation d’eau, la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d’un bâtiment autre qu’une fenêtre ou une porte, ainsi que la présence de moisissure ou de champignon;
6) la dégradation d’un matériau causé par un incendie ou une inondation;
7) un taux d’humidité relative égale ou supérieure à 65 %.

ARTILCE 19
Le propriétaire d’un bâtiment doit, en cas d’infestation présumée de vermine ou d’autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d’une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d’extermination requis.

Le propriétaire, le locataire ou l’occupant d’un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l’accès des lieux à cette personne. Si requis, il doit les préparer en vue de l’intervention. Le propriétaire doit obtenir, de la personne mandatée en vertu du premier alinéa, un rapport d’évaluation ou d’extermination comportant minimalement les renseignements suivants :

1) les nom, adresse et numéro de téléphone du gestionnaire parasitaire;
2) l’adresse du bâtiment visé par l’intervention et l’identification des lieux infestés;
3) le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
4) une copie du feuillet explicatif remis aux occupants, le cas échéant;
5) la date et l’objet de l’intervention;
6) la nature du suivi qui doit être apporté, le cas échéant;
7) lorsque l’extermination comporte l'utilisation de pesticides :
    a. le numéro de permis du gestionnaire parasitaire;
    b. le numéro de certificat de la personne qui en fait l’utilisation;
    c. le nom, le numéro d’homologation par Santé Canada des pesticides utilisés et leur quantité.

ARTICLE 20
Les travaux d’entretien d’une partie constituante contaminée par de la moisissure doivent permettre d’éliminer celle-ci et 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 conformément à la norme BNQ 3009-600 par une personne qualifiée ayant reçu une formation reconnue par le BNQ sur le contenu de cette norme.

Le propriétaire du bâtiment doit obtenir, de la personne visée au deuxième alinéa, une attestation signée à l’effet que l’investigation et les travaux de décontamination ont été effectués conformément à cette norme.

Sous-section II — *Bâtiments patrimoniaux*

ARTICLE 21
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, en tout temps, 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 %.

ARTILCE 22
Lorsqu’un bâtiment patrimonial est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d’arrêt du tuyau de distribution d’eau à l’intérieur du bâtiment.

Toutefois, le premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

SECTION III
ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

ARTICLE 23
La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*, est fixée à un an.

CHAPITRE III
ENTRETIEN D'UNE COMPOSANTE EXTÉRIEURE D'UN BÂTIMENT

ARTICLE 24
Les composantes extérieures d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

CHAPITRE IV
INSPECTION

ARTICLE 25
Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur peut, à toute heure raisonnable, 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 du présent règlement. Il peut, notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

1) prendre des photographies, des vidéos, des enregistrements 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 par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre pour sa sécurité dans l'exercice de ses fonctions;
7) être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur 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 de l'inspecteur formulées conformément au présent règlement.

Lorsque l'inspecteur constate une infraction au présent règlement, il peut exiger du propriétaire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien requis afin de régulariser les infractions constatées. À ce fait, il peut transmettre tout avis à cette fin.

CHAPITRE V
INFRACTION, PEINES ET RECOURS

ARTICLE 26
Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne ni toléré que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement.

Quiconque contrevient, quiconque permet que l'on contrevienne ou quiconque tolère que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et 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 aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*.

L'inspecteur est autorisé à délivrer des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

ARTICLE 27
Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

Les délais pour le paiement des amendes et des frais imposés en vertu du présent chapitre et les conséquences du défaut de payer lesdites amendes et les frais dans les délais prescrits sont établis conformément au *Code de procédure pénale (RLRQ, chapitre C-25.1)*.

ARTICLE 28
L'exécution du jugement contre le contrevenant ne le dispense pas de régulariser les infractions au présent règlement. De plus, l'imposition d'une amende n'a pas pour effet d'empêcher la MRC de La Mitis de prendre tous les recours devant les tribunaux compétents pour faire respecter les dispositions du présent règlement.

CHAPITRE VI
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

ARTICLE 29
Le présent règlement abroge et remplace tout autre règlement adopté sur le même objet.

ARTICLE 30
Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Mont-Joli le 13 mai 2026.



_____
Bruno Paradis
Préfet



_____
Annick Marquis
Directrice générale et greffière-trésorière

AVIS DE MOTION :	**8 avril 2026**
ADOPTION DU PROJET DE RÈGLEMENT :	**8 avril 2026**
ADOPTION DU RÈGLEMENT :	**13 mai 2026**
ENTRÉE EN VIGUEUR :	**14 octobre 2026**
PUBLICATION :	**20 octobre 2026**