RÈGLEMENT NO 393-2026 RELATIF À LA SALUBRITÉ, L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS

CONSIDÉRANT QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel* (L.R.Q., c. P-9.002) et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1er avril 2021;

CONSIDÉRANT QUE les municipalités devaient adopter un règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments prévu à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., c. A-19.1) au plus tard le 1er avril 2026;

CONSIDÉRANT QUE le conseil a débuté, à sa séance ordinaire du 2 mars 2026, la démarche d'adoption du règlement 388-2026 relatif à la salubrité, à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et logements;

CONSIDÉRANT QU'au cours de l'assemblée publique de consultation tenue le 18 mars 2026 sur ce projet de règlement, les personnes présentes ont exprimé de nombreuses préoccupations, incitant le conseil à revoir la totalité du règlement proposé pour s'assurer son acceptabilité sociale;

CONSIDÉRANT QU'un tout nouveau projet de règlement a été préparé par la MRC de Montmagny, à la satisfaction de la Municipalité;

CONSIDÉRANT QU'il convient de reprendre du début la démarche d'adoption pour en assurer la conformité;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné à la séance du 6 juillet 2026 et que le projet de règlement a été adopté à cette même séance;

CONSIDÉRANT QU'une assemblée publique de consultation a été tenue le 19 octobre 2026 sur le projet de règlement;

CONSIDÉRANT QUE le règlement ne contient pas de dispositions susceptibles d'approbation référendaire et n'a pas à être soumis à l'approbation des personnes habiles à voter;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par …, appuyé par … et résolu à l'unanimité des conseillers présents que le présent règlement soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES 2

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 2

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 3

SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES 5

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ..... 6

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS . 7

SECTION 1. Occupation des bâtiments 7

SECTION 2. Entretien des bâtiments et logements..... 8

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX POUVOIRS ET SANCTIONS MUNICIPALES 9

SECTION 1. Disposition relatives aux pouvoirs et interventions municipales 9

SECTION 2. INFRACTIONS ET PEINES 10

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES..... 11

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

SECTION 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement porte le titre de *Règlement no 393-2026 relatif à la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments et des logements*.

ARTICLE 2. BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement vise à encadrer les situations de vétusté, de nuisance et de délabrement des bâtiments mal entretenus et présentant des risques humain, environnementaux ou de salubrité sur le territoire de la municipalité. L'objectif vise à inciter les propriétaires d'immeuble à entretenir leur bien immobilier conformément aux dispositions prévues au chapitre IV du titre I de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 3. CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité.

Les normes prévues au présent règlement s'appliquent à tout bâtiment ou partie d'un bâtiment résidentiel, commercial, industriel et agricole de même qu'à leurs accessoires.

ARTICLE 4. CARACTÈRE DE PERMANENCE

Les dispositions de ce règlement sont permanentes et s'appliquent en tout temps, quel que soit l'âge du bâtiment ou son statut d'occupation, qu'il soit habité ou inoccupé. Cela assure une application constante des règles pour maintenir la qualité de l'environnement urbain et de la sécurité publique.

ARTICLE 5. NULLITÉ

Le présent règlement est décrété dans son ensemble, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière que si un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou devait être déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

SECTION 2. DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6. TERMINOLOGIE

Pour l'application du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué à la section terminologie du présent article.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini, il conserve sa signification usuelle.

Malgré ce qui précède, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les expressions ou les mots suivants ont le sens qui leur sont attribués au présent article:

« Bâtiment »
Toute construction ayant un toit supporté par des colonnes, des murs ou les deux, destinée à abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses. Lorsque la construction est séparée par un mur mitoyen, chaque partie est considérée comme un bâtiment distinct, à condition qu'elle soit rattachée à une parcelle de terrain cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.

« Détérioré »
Se dit d'une chose mal conservée et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« En bon état »
Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.

« Entretien »
Action de maintenir en bon état.

« Fonctionnaire désigné »
Tout fonctionnaire désigné par le conseil pour l'application des règlements d'urbanisme.

« Immeuble »
Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.

« Logement »
Pièce ou ensemble de pièces communicantes dans un bâtiment, destinées à servir de domicile ou de résidence à une ou plusieurs personnes vivant en commun, et pourvues d'équipements distincts de cuisine et d'installation sanitaire.

« Municipalité »
Municipalité de Saint-Fabien-de-Panet.

« Salubrité »
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 résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve.

« Vétusté »
État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant extrêmement difficile l'usage de la chose à laquelle elle est destinée ou conçue.

« Immeuble patrimonial »
Un immeuble cité ou classé conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité ou classé conformément à cette même loi, un immeuble visé par la *Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada* (LRC (1985), chapitre H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002).

ARTICLE 7. RENVOIS

Tous les renvois à une autre loi ou à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir la loi ou le règlement faisant l'objet du renvoi postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

ARTICLE 8. TABLEAUX, FIGURES ET SYMBOLES

Un tableau, une figure, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 9. INTERPRÉTATION DU TEXTE

Pour l'application du présent règlement, à moins d'indication contraire ou que le contexte n'indique un sens différent :

a) L'emploi d'un verbe au présent inclut le futur;

b) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa;

c) L'emploi du masculin comprend le féminin;

d) L'emploi du mot « doit » implique une obligation absolue;

e) L'emploi du mot « peut » implique un sens facultatif;

f) En cas d'incompatibilité entre des dispositions prévues au présent règlement ou entre une disposition prévue au présent règlement et une disposition prévue dans un autre règlement, la disposition la plus restrictive s'applique;

g) En cas d'incompatibilité entre des dispositions prévues au présent règlement ou entre une disposition prévue au présent règlement et une disposition prévue dans un autre règlement, la disposition la plus spécifique s'applique;

h) En cas d'incompatibilité entre un titre, un tableau, une figure, une carte ou un symbole et le texte, le texte prévaut.

SECTION 3. DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

ARTICLE 10. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, nommé par résolution du conseil municipal. Il peut exercer les pouvoir 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.

Dans le cadre de la gestion quotidienne du service, le fonctionnaire désigné peut déléguer à tout autre employé de la municipalité toute tâche ou fonction relevant de l'application du présent règlement.

ARTICLE 11. DEVOIRS ET OBLIGATIONS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

Pour l'application du présent règlement, le fonctionnaire désigné a le droit d'effectuer une visite et d'examiner toute propriété entre 7h et 19h, suite a une communication verbale ou écrite pour prendre rendez-vous au moins 48 heures avant la visite, afin de vérifier le respect des dispositions réglementaires, d'émettre des avis pour corriger des infractions, de signer des constats d'infraction si les travaux en cours contreviennent au règlement ou présentent un risque pour la sécurité des personnes ou des biens.

Toute personne doit permettre au fonctionnaire désigné, ainsi qu'à toute personne dont elle requiert l'expertise ou l'assistance, d'avoir accès, à toute propriété mobilière ou immobilière incluant, sans s'y limiter, à des fins d'inspection et de collecte de données et d'informations. Elle doit également fournir à l'autorité compétente les renseignements et/ou documents qu'elle requiert aux fins de l'inspection.

L'autorité compétente, ainsi que les personnes qui l'accompagnent, doivent s'identifier, sur demande, au moyen d'une pièce d'identité ou d'un certificat délivré par la municipalité.

ARTICLE 12. ESSAIS, ANALYSES ET VÉRIFICATIONS

Pour l'application du présent règlement, l'autorité compétente est habilitée à procéder ou à exiger la réalisation d'essais, des analyses ou des vérifications. Cela inclus la prise de photographies, d'enregistrements ou encore de relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure s'il y a lieu et ce afin de s'assurer de la conformité des bâtiments avec les normes établies.

Le fonctionnaire désigné peut requérir un rapport de structure d'un professionnel qualifié, attestant de la stabilité de la structure et du bâtiment. Tous les essais et calculs doivent être effectués par un expert compétent et un rapport écrit doit être soumis au fonctionnaire désigné.

Ces mesures visent notamment à vérifier la qualité des matériaux, des équipements ou des installations, ainsi qu'à évaluer la qualité de l'air ou à mesurer le taux d'humidité pour en déterminer la nocivité possible.

ARTICLE 13. PRÉVENTION DES RISQUES POUR LA SANTÉ ET LA SÉCURITÉ

Lorsque des dommages à la structure d'un bâtiment compromettent la santé ou la sécurité des personnes, l'autorité compétente peut enjoindre le propriétaire, le locataire ou l'occupant de restreindre l'accès aux lieux, notamment par le placardage des ouvertures ou l'installation de dispositifs de sécurité.

Toute personne visée par cet avis est tenue de s'y conformer.

CHAPITRE 2. DISPOSITIONS RELATIVES À LA SALUBRITÉ

ARTICLE 14. EXIGENCES GÉNÉRALES

Il est interdit de dégrader ou de laisser se dégrader, de quelque manière que ce soit, un bâtiment ou une construction d'une manière qui pourrait compromettre la santé ou la sécurité des résidents ou du public, en raison de son utilisation ou de son état.

Tout bâtiment, y compris ses parties et composantes, doit être maintenu en bon état pour accueillir des personnes, des animaux ou des biens et pour remplir les fonctions pour lesquelles il a été conçu. Des travaux d'entretien et de réparation doivent être réalisés pour conserver cet état.

De façon non limitative, un bâtiment peut être considéré non-conforme dans l'un ou l'autre des cas suivants :

1. Malpropreté évidente, détérioration ou encombrement de toute partie du bâtiment, y compris balcons, perrons, galerie et escaliers intérieur ou extérieur.
2. Présence d'animaux malades ou morts dans le bâtiment.
3. Produits ou matières dégageant des odeurs nauséabondes ou des vapeurs toxiques.
4. Dépôt d'ordures, déchets ou matières recyclables en dehors des contenants prévus à cet effet.

5. Accumulation de débris, matériaux détérioré, excréments ou autres éléments de malpropreté.

6. Infestation de vermine, oiseaux, chauves-souris, rongeurs ou insectes.

7. État dont l'apparence laisse à croire à un abandon, une dégradation ou un délabrement avancé du bâtiment.

8. Tout autre élément pertinent non énuméré pouvant compromettre la sécurité ou la salubrité d'un bâtiment ou d'un immeuble.

ARTICLE 15. INTERVENTION EN MATIÈRE DE SANTÉ PUBLIQUE ET D'EXTERMINATION

Lorsque la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée dans un bâtiment, l'autorité compétente peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés est tenu de collaborer sans délai à la mise en œuvre des mesures nécessaires pour permettre l'élimination des nuisibles.

Lorsque l'autorité compétente estime que l'état psychosocial d'un occupant empêche la reconnaissance d'un risque sanitaire lié à l'insalubrité et qu'il refuse de quitter les lieux, cette dernière peut en aviser les instances de santé publique ou tout établissement de santé et de services sociaux, afin que les mesures appropriées soient prises conformément aux lois et règlements applicables.

Toute personne visée par cet avis est tenue de s'y conformer.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN ET À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS

SECTION 1. OCCUPATION DES BÂTIMENTS

ARTICLE 16. SÉCURISATION DES BÂTIMENTS ENDOMMAGÉS OU VACANTS

Tout bâtiment présentant des dommages permettant une intrusion ou étant inoccupé doit être sécurisé et non accessible par le propriétaire afin de prévenir tout accès non autorisé.

Cette sécurisation peut inclure le placardage temporaire des ouvertures à l'aide de panneaux solidement fixés, sans excéder les limites des encadrements. Les mesures doivent être mises en œuvre dans un délai raisonnable et maintenues jusqu'à la réalisation des réparations nécessaires.

SECTION 2. ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET LOGEMENTS

ARTICLE 17. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Tout bâtiment doit être conçu et entretenu de manière à ne pas compromettre la sécurité publique. Il doit être maintenu en bon état afin de garantir :

a- Sa solidité pour résister aux charges (poids, vent, neige, etc.) ;
b- Son étanchéité contre l'air, l'eau, la neige et l'intrusion d'animaux nuisibles ;
c- Une apparence de propreté et une intégrité conforme aux normes applicables.

Un bâtiment est réputé impropre à l'habitation ou à l'usage prévu s'il :

a- Ne présente pas la solidité nécessaire pour assurer la sécurité des occupants ;
b- Est dans un état de malpropreté ou de détérioration dangereux pour la santé ;
c- Est laissé dans un état d'abandon ou présente des issues non conformes.

ARTICLE 18. INFILTRATIONS ET INCENDIES

Tout élément affecté par une infiltration d'eau ou un incendie doit être nettoyé, asséché ou remplacé pour éliminer moisissures et odeurs
Les matériaux altérés par le feu doivent être remplacés s'ils ne respectent plus leur qualité initiale.

ARTICLE 19. BÂTIMENTS INOCCUPÉS OU ABANDONNÉS

Une construction inachevée, abandonnée ou inhabitable doit être rendue conforme aux normes prescrites au code de construction du Québec, RLRQ c B-1.1, r.2 dans les six (6) mois suivant l'avis de l'autorité compétente ou être démolie.
Ses ouvertures doivent être barricadées solidement pour empêcher l'accès et prévenir les accidents.

ARTICLE 20. IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour un immeuble à intérêt patrimonial cité, situé dans un site protégé, ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la municipalité, les travaux d'entretien doivent préserver son caractère architectural et patrimonial, sans altération.

CHAPITRE 4. DISPOSITIONS RELATIVES AUX POUVOIRS ET SANCTIONS MUNICIPALES

SECTION 1. DISPOSITION RELATIVES AUX POUVOIRS ET INTERVENTIONS MUNICIPALES

ARTICLE 21. AVIS D'INFRACTION ET OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

En cas de vétusté, de délabrement ou de non-conformité d'un bâtiment aux dispositions du présent règlement, la municipalité se réserve le droit de transmettre au propriétaire ou à l'occupant un **avis écrit** indiquant :

- Les travaux de réparation, de rénovation ou d'entretien à effectuer pour rendre le bâtiment conforme ;
- Le délai pour exécuter ces travaux.

Sous réserve du premier alinéa, la municipalité se réserve le droit d'exiger un rapport de structure, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien dudit bâtiment.

Le propriétaire doit se conformer à cet avis, sous peine de recours prévus par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 22. DELAIS DE CONFORMITÉ

Selon la nature de la détérioration du bâtiment ou du logement, tous travaux de mise en conformité requis dans l'avis d'infraction doivent être entrepris dans un délai maximal d'un (1) mois à compter de la réception de l'avis d'infraction et doivent être achevés dans un délai raisonnable n'excédant pas six (6) mois.

Lorsque l'état du bâtiment est de nature à compromettre la santé ou la sécurité des personnes, à empêcher l'occupation d'un logement ou à entraîner une détérioration accélérée de l'immeuble, le fonctionnaire désigné est habilité à prévoir, dans l'avis d'infraction des délais plus courts que ceux prévus au premier alinéa.

Ce délai peut être prolongé jusqu'à douze (12) mois dans le cas d'un bâtiment ayant subi un sinistre.

Lorsque les travaux entrepris ne sont pas terminés dans les délais fixés ou lorsque les conditions imposées par le comité n'ont pas été remplies, lorsqu'applicable, le fonctionnaire désigné peut accorder de manière raisonnable un délai supplémentaire à la réalisation des travaux.

ARTICLE 23. EXÉCUTION DES TRAVAUX PAR LA MUNICIPALITÉ

Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble omet ou refuse d'exécuter les travaux requis pour assurer la conformité aux dispositions réglementaires, la municipalité peut procéder elle-même à l'exécution desdits travaux. Cette intervention doit être réalisée, avec une ordonnance de la Cour supérieure, conformément aux pouvoirs qui lui sont conférés par la loi.

ARTICLE 24. RECOUVREMENT DES FRAIS

Tous les coûts engagés par la municipalité pour l'exécution des travaux, incluant la main-d'œuvre, les matériaux, les frais administratifs et tout autre déboursé par suite du non-respect de l'un ou de l'autre des articles du présent règlement, sont imputés au propriétaire de l'immeuble. Ces frais constituent une créance de la municipalité et peuvent être recouvrés de la même manière que les taxes foncières, conformément aux dispositions légales applicables.

ARTICLE 25. POUVOIR D'ACQUISITION DE PROPRIÉTÉ

Dans un cas extrême ou d'infraction grave, conformément à l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), la municipalité peut acquérir de gré à gré ou par voie d'expropriation, tout immeuble pour lequel les travaux requis n'ont pas été réalisés et si l'immeuble présente l'une des caractéristiques suivantes :

1. Il est inoccupé depuis au moins un (1) an;
2. Son état de délabrement constitue 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), situé dans un site patrimonial cité par la municipalité ou la MRC de Montmagny ou inscrit dans l'inventaire patrimonial de la municipalité.

L'immeuble ainsi acquis peut être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 29 ou 29.4 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, c. C-19).

SECTION 2. INFRACTIONS ET PEINES

ARTICLE 26. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne au présent règlement commet une infraction.

a) État de délabrement d'un bâtiment non patrimonial

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 300 $ et maximale de 250 000 $ ou, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 1 000 $ et maximale de 250 000 $.

En cas de récidive, ces montants sont doublés.

b) État de délabrement d'un bâtiment cité, classé ou d'intérêt patrimonial

Quiconque commet une infraction est passible, s'il s'agit d'une personne physique, d'une amende minimale de 2 000 $ et maximale de 250 000 $ ou, s'il s'agit d'une personne morale, d'une amende minimale de 10 000 $ et maximale de 250 000 $.

En cas de récidive, ces montants sont doublés.

CHAPITRE 5. DISPOSITIONS DIVERSES ET FINALES

ARTICLE 27. ENTRAVE ET INSPECTION

Commet une infraction et est passible d'une amende minimale de 300 $ et maximale de 500 $:

a) Quiconque empêche un fonctionnaire désigné de pénétrer sur les lieux où s'effectuent des travaux de démolition;

b) Toute personne en autorité chargée de l'exécution des travaux de démolition qui, sur les lieux où doivent s'effectuer ces travaux, refuse d'exhiber, sur demande d'un fonctionnaire désigné, un exemplaire du certificat d'autorisation.

ARTICLE 28. INFRACTION DISTINCTE

Chaque jour pendant lequel une contravention au présent règlement dure ou subsiste constitue une infraction distincte et séparée.

ARTICLE 29. AUTRES RECOURS

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme limitant les droits et recours pouvant être exercés par la Municipalité en vertu d'une loi ou d'un autre règlement.

ARTICLE 30. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-FABIEN-DE-PANET, ce _____ 2026

_____

Gladys Mercier
MAIRESSE

_____

Martin Blanchet
DIRECTEUR GÉNÉRAL ET GREFFIER-TRÉSORIER

Date de l'avis de motion :	*6 juillet 2026*
Adoption du projet de règlement :	*6 juillet 2026*
Avis public assemblée de consultation :	*13 octobre 2026*
Assemblée de consultation :	*19 octobre 2026*
Adoption du règlement :	
Certificat de conformité MRC :	
Entrée en vigueur du règlement :	