

PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC DE D'AUTRAY  
MUNICIPALITÉ DE MANDEVILLE

RÈGLEMENT NUMÉRO 402-2026

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

---

**ATTENDU QUE** les pouvoirs et obligations conférés par la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;

**ATTENDU QUE** toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur sur son territoire un règlement sur l'occupation et l'entretien des immeubles;

**ATTENDU QUE** tous les immeubles figurant dans l'inventaire du patrimoine bâti de la MRC de d'Autray doivent être assujetti au règlement sur l'entretien et l'occupation des bâtiments;

**ATTENDU QUE** le conseil municipal souhaite assurer l'intégrité de tous les bâtiments sur le territoire tout en s'assurant de la sécurité et du confort des occupants;

**ATTENDU QU'**un avis de motion a été déposé lors de la séance du 2 mars 2026.

**EN CONSÉQUENCE,  
IL EST PROPOSÉ PAR  
ET RÉSOLU QU'EN CONSÉQUENCE DE CE QUI PRÉCÈDE  
IL EST PAR LE PRÉSENT RÈGLEMENT, STATUÉ, DÉCRÉTÉ ET  
ÉTABLI CE QUI SUIT :**

**SECTION 1 - Disposition interprétative et déclaratoire**

**ARTICLE 1.1 - Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

**ARTICLE 1.2 - Objet**

Le présent règlement a pour objet d'établir des normes applicables à tous les bâtiments situés sur le territoire de la municipalité, afin d'assurer leur maintien en bon état, de prévenir les risques pour la sécurité, et d'assurer le confort des occupants.

**ARTICLE 1.3 - Territoire et bâtiment assujetti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité de Mandeville, ainsi qu'à tous les bâtiments existants ou à être construit.

**ARTICLE 1.4 - Renvoi**

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

## ARTICLE 1.5 – Règlement et dispositions

Le conseil décrète le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, paragraphe par paragraphe et alinéa par alinéa, de sorte que si un chapitre, un article, un paragraphe ou un alinéa du présent règlement était ou venait à être déclaré nul par un tribunal ayant juridiction en la matière, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

## ARTICLE 1.6 - Caractère de permanence

Chacune des normes prévues au présent règlement s'applique en tout temps, peu importe l'âge du bâtiment et qu'il soit occupé ou non.

## ARTICLE 1.7 – Terminologie

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

- |                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| « Bâtiment » :              | Construction ayant un toit supporté par des colonnes, des murs ou les deux, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets. 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 cadastré et indépendant 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| « Immeuble » :              | Tout immeuble au sens de l'article 900 du <i>Code civil du Québec</i> 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.                                                                                                                                           |
| « Fonctionnaire désigné » : | Tout fonctionnaire désigné par le conseil pour l'application des règlements d'urbanisme.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| « 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.                                                                                                                                                                                                                      |

## **ARTICLE 1.8 - Application du règlement et pouvoir du fonctionnaire désigné**

L'application du présent règlement est confiée à l'inspecteur en urbanisme et en environnement et à tout fonctionnaire désigné par le conseil municipal à cet effet.

## **ARTICLE 1.9 - Droit du fonctionnaire désigné**

Le fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice de ses fonctions, pénétrer à toute heure raisonnable à l'intérieur et à l'extérieur de tout immeuble présent sur le territoire de la municipalité pour valider le respect des normes prévues au présent règlement.

Lors d'une inspection visée par le premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut :

1. Prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
2. Prélevé des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
3. Exiger la production des livres, des registres ou des documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
4. Être accompagné de toute personne dont il requiert de l'assistance ou l'expertise; ces personnes ayant alors les mêmes pouvoirs et obligations que le fonctionnaire désigné.

Tout propriétaire, locataire ou occupant d'une propriété immobilière est tenu de laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux pour procéder à l'inspection et doit sur demande établir son identité.

## **ARTICLE 1.10 - Respect des codes, lois et règlements**

L'émission d'un permis de construction, de rénovation ou autre, ainsi que l'émission d'un certificat d'autorisation en vertu des règlements d'urbanisme de la Municipalité ne constituent pas des attestations que le bâtiment soumis à l'application du présent règlement est conforme à celui-ci ou à tout autre code, loi ou règlement applicable.

En tout temps, il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire et/ou de l'occupant de s'assurer de l'obligation de respecter ces codes, lois ou règlements applicables.

## **ARTICLE 1.11 - Permis**

Le présent règlement ne dispense pas les propriétaires de l'obligation de se procurer un permis ou un certificat lorsque nécessaire, même s'il reçoit un avis du fonctionnaire désigné exigeant la réalisation de ces travaux.

## **ARTICLE 1.12 - Inspection**

La municipalité n'a pas l'obligation d'effectuer la vérification de la conformité des bâtiments, ni d'inspecter ceux-ci.

La réalisation d'une inspection par le fonctionnaire désigné ne peut avoir pour effet de présumer que cette inspection est exhaustive face à l'application du présent règlement et l'absence d'avis n'équivaut pas à l'absence d'infraction.

## **SECTION 2 – Normes de maintenance d’un bâtiment**

### **ARTICLE 2.1 - Bâtiment**

Tout bâtiment, qu’il soit occupé ou non, doit être en tout temps dans un état permettant d’assurer l’intégrité structurelle, la sécurité et le confort des occupants, ainsi que l’étanchéité face aux intempéries.

Le défaut de maintenir un bâtiment dans un état conforme à la présente section constitue une infraction.

### **ARTICLE 2.2 – Revêtement extérieur**

Un revêtement extérieur conforme au règlement de construction 194 doit être maintenu sur toute partie extérieure, excluant les ouvertures telles que les portes, fenêtres et bouches d’aération, ainsi que la fondation. Le revêtement extérieur ne doit pas être troué, percer, fissurer, rouiller ou en mauvais état.

### **ARTICLE 2.3 – Toiture**

Tout élément de la toiture doit être maintenu dans un bon état et doit demeurer intègre. La couverture, ainsi que les éléments de charpente doivent maintenir une bonne apparence.

Les éléments de la toiture doivent empêcher l’infiltration d’eau et doivent être en mesure de résister aux intempéries.

### **ARTICLE 2.4 – Gouttière**

Tout bâtiment doit être pourvu d’un système de gouttière permettant d’éloigner les eaux de pluie du bâtiment.

### **ARTICLE 2.5 – Soffites et fascia**

Tout bâtiment doit être pourvu de soffites et de fascia solidement fixés sur toutes ses parties où ils sont nécessaires et doivent être en mesure d’empêcher l’entrée d’animaux et d’oiseaux.

### **ARTICLE 2.6 – Portes et fenêtres**

Tout bâtiment doit être pourvu de portes et fenêtres maintenues dans un bon état permettant de prévenir l’infiltration d’air, de pluie ou de neige.

L’ouverture des portes et fenêtres doit se faire normalement.

Toute partie de porte ou fenêtre extérieure, incluant le cadre, châssis, penture et vitre, doit être remplacée lorsqu’elle est fissurée, cassée, endommagée, dégradée ou défectueuse.

### **ARTICLE 2.7 - Isolation**

Tout bâtiment doit être doté d’isolation adéquate. Lorsque le matériau isolant est abîmé ou a déperî, il doit être remplacé en suivant les normes en vigueur au moment du remplacement.

## **ARTICLE 2.8 – Fondation**

Les fondations, ce qui inclus notamment toute et chacune de leurs parties constituantes et de leurs composantes, doivent être maintenues en tout temps en état de prévenir toute infiltration d’air ou d’eau ou d’intrusion d’insectes, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal.

La partie des murs de fondation visible de l’extérieur, ce qui inclut notamment leurs revêtements, doit être maintenue en bon état.

## **ARTICLE 2.9 – Balcons, patios, galeries, passerelles et escaliers**

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout bâtiment doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

## **ARTICLE 2.10 – Revêtement intérieur**

Tout revêtement intérieur, notamment les revêtements de mur, de plafond et de plancher, doit être en bon état et ne montrer aucune trace de moisissure et de pourriture.

## **ARTICLE 2.11 – Électricité, plomberie, ventilation et mécanique**

Tout élément d’un système électrique, de plomberie, de ventilation et de mécanique d’un bâtiment doit être maintenu en bon état de fonctionnement et sécuritaire.

Lorsqu’un élément de ces systèmes est détérioré ou est susceptible de présenter un danger, il doit être remplacé.

## **ARTICLE 2.12 – Structure et charpente**

L’ensemble des éléments de structure et de charpente d’un bâtiment doit être en mesure de supporter le bâtiment.

De manière générale, aucune partie du bâtiment, intérieure ou extérieure, ne peut présenter des signes de pourriture, de rouille ou se trouver un état de délabrement.

## **ARTICLE 2.13 – Verrouillage**

Toute porte d’un bâtiment qui donne sur l’extérieur doit être munie d’un système de verrouillage permettant l’accès avec une clef ou autre dispositif ou technologie.

Une fenêtre doit pouvoir se verrouiller de l’intérieur.

## **ARTICLE 2.14 – Délabrement**

Il est interdit de maintenir un bâtiment dans un état de délabrement.

# **SECTION 3 – Normes d’occupation d’un bâtiment**

## **ARTICLE 3.1 - Occupation d’un bâtiment**

Tout bâtiment doit être maintenu dans un état permettant l’occupation sécuritaire de l’usage destiné.

Le défaut d'occuper un bâtiment dans le respect des normes prévues à la présente section constitue une infraction.

### **ARTICLE 3.2 - Chauffage**

Un logement doit être pourvu d'un équipement de chauffage permanent en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21 degrés Celsius à l'intérieur de chaque pièce habitable. Toute pièce contiguë aux espaces habitables doit être maintenue à une température de 15 degrés Celsius.

Un logement vacant doit être maintenu à une température minimale de 15 degrés Celsius.

### **ARTICLE 3.3 – Alimentation en eau**

Tout logement doit être desservi par un système d'alimentation en eau potable et d'un chauffe-eau.

### **ARTICLE 3.4 – Installations sanitaires et eaux usées**

Tout bâtiment doit être muni d'une plomberie adéquate pour évacuer les eaux usées hors du bâtiment.

Un logement doit posséder une salle de bain composée minimalement d'une toilette, d'un lavabo et d'une douche, connectés directement à la plomberie d'évacuation.

Aucune eau usée de tout genre ne peut subsister dans le bâtiment.

### **ARTICLE 3.5 – Espace dédié à la préparation d'un repas**

Chaque logement doit être muni d'un évier dans l'espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit également être assez grand pour permettre l'installation d'un appareil de cuisson et de réfrigération.

L'installation d'une hotte est obligatoire par-dessus l'appareil de cuisson.

### **ARTICLE 3.6 – Propreté et salubrité**

Tout bâtiment doit être maintenu dans un état de propreté et de salubrité. Plus particulièrement, mais non limitativement, sont considérés comme impropre et insalubre :

- L'amoncellement d'ordures ménagères ou de recyclage à l'intérieur d'un logement;
- La présence de moisissure à l'intérieur de tout bâtiment;
- L'accumulation de matériaux de tout genre à l'intérieur empêchant la libre circulation;
- La présence d'odeurs nauséabondes causant un inconfort.

### **ARTICLE 3.7 – Vacances et inoccupation**

Un bâtiment vacant ou inoccupé doit respecter l'ensemble des normes prévues au présent règlement.

Nonobstant le premier alinéa, un bâtiment vacant ou inoccupé peut :

- Avoir son alimentation en eau coupée;
- Être placardé en utilisant des feuilles de contreplaqué.

Le propriétaire d'un bâtiment vacant ou inoccupé doit s'assurer que son bâtiment est inaccessible aux animaux, à la vermine et aux personnes.

## **SECTION 4 : Avis, infraction, sanction et recours**

### **ARTICLE 4.1 – Avis**

Lorsqu'un manquement à l'une ou plusieurs des dispositions du présent règlement est constaté par le fonctionnaire désigné, celui-ci envoie, par courrier recommandé, un avis au propriétaire expliquant les manquements et le délai alloué pour corriger la situation. L'avis doit inclure les éléments à corriger, mais il n'est pas de la responsabilité de la municipalité ou du fonctionnaire désigné de choisir et prescrire la méthode de correction.

Le fonctionnaire désigné peut allouer tout délai qu'il juge raisonnable.

### **ARTICLE 4.2 – Sanction**

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible des peines et amendes suivantes :

A) Pour une personne physique, une amende minimale de 300. \$ et maximale de 1000. \$ pour une première infraction avec, en sus, les frais, et une amende minimale de 500. \$ et maximale de 2000. \$ en cas de récidive avec, en sus, les frais.

B) Pour une personne morale, une amende minimale de 500. \$ et maximale de 2000. \$ pour une première infraction avec, en sus, les frais, et une amende minimale de 750. \$ et maximale de 4000. \$ en cas de récidive avec, en sus, les frais.

### **ARTICLE 4.3 – Recours**

La municipalité peut exercer, en sus des poursuites pénales prévues au présent règlement, tout autre recours civil qu'elle jugera approprié devant les tribunaux compétents, de façon à faire respecter le présent règlement et à en faire cesser toute contravention le cas échéant.

La municipalité pourra, à sa discrétion, utiliser les recours prévus aux articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

## **ARTICLE 5 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

---

Maire

---

Directrice générale et  
greffière-trésorière