



RÈGLEMENT NUMÉRO 578-2026

PROVINCE DE QUEBEC
M.R.C. DE D'AUTRAY
MUNICIPALITE DE SAINT-IGNACE-DE-LOYOLA

RÈGLEMENT 578-2026 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments (voir annexe A) ;

ATTENDU QU'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure ;

ATTENDU QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1 de l'article 148.01 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (voir annexe B) ;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire ;

ATTENDU QU'un avis de motion du présent projet de règlement a été donné à la séance extraordinaire du 24 mars 2026.

PAR CONSÉQUENT, il est PROPOSÉ PAR Louis-Vincent Barthe, APPUYÉ PAR Chloé Laforest-Guèvremont ET RÉSOLU d'adopter le règlement numéro 578-2026 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments tel que présenté :

DISPOSITION DÉCLARATOIRE ET INTERPRÉTATIVE

ARTICLE 1

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2

Le présent règlement porte le titre de « Règlement régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments » et le numéro est 578-2026.

ARTICLE 3

DÉFINITIONS :

- | | |
|----------------------------|--|
| « Bâtiment » : | Construction, vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures ainsi que les logements. |
| « Bâtiment en bon état » : | Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la solidité nécessaires pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable. |
| « Bâtiment patrimonial » : | Bâtiment cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi (voir annexe C) ; |
| « Bâtiment vacant » : | Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir, ainsi que tout bâtiment nouvellement construit où il est occupé. |

« Conseil » :	Le conseil municipal de la municipalité.
« Fonctionnaire désigné » :	Le Directeur du service de l'urbanisme de la municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola, tout inspecteur du service de l'urbanisme de la municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
« Logement » :	Logement au sens de la Loi sur le Tribunal administratif du logement (c. T-15.01).
« Municipalité » :	La Municipalité de Saint-Ignace-de-Loyola.
« Propriétaire » :	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble, y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

ARTICLE 4

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la municipalité.

ARTICLE 5

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement. Il peut exercer les pouvoirs qui y sont prévus et délivrer des constats d'infraction relatifs à toute infraction au présent règlement.

NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ARTICLE 6

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. A cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

ARTICLE 7

Sont notamment prohibés :

- Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment ;
- Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin ;
- Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris ;
- Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur ;
- L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter un danger pour la sécurité des personnes ;
- L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou pour l'intégrité structurale du bâtiment.

ARTICLE 8

Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion.

ARTICLE 9

Nul ne peut tolérer que la peinture d'un mur ou du revêtement extérieur d'un bâtiment, lorsqu'applicable, soit dans un état qui en affecte l'apparence de propreté, notamment lorsque la peinture est écaillée.

ARTICLE 10

La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

ARTICLE 11

La toiture, les portes et les fenêtres d'un bâtiment doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles.

NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS

ARTICLE 12

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, en évacuation des eaux usées et en chauffage et éclairage.

ARTICLE 13

Toute pièce d'un logement doit pouvoir être maintenue, à tout moment, à une température minimale de 21°C. À cette fin, la température est mesurée au centre de la pièce.

ARTICLE 14

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

ARTICLE 15

Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment.

NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 16

Un bâtiment vacant doit être barricadé de façon à en empêcher l'accès.

La fermeture du bâtiment doit se faire à l'aide de panneaux de contreplaqué fixés au bâtiment.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

INSPECTIONS, AVIS DE TRAVAUX ET DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 17

Selon le Code municipal du Québec :

Le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 h et 19 h, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Est passible d'une amende maximale de 1 000 \$ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment.

ARTICLE 18

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai pour effectuer les travaux.

ARTICLE 19

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à cet avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

ARTICLE 20

Quiconque contrevient ou permet de contrevenir aux dispositions du présent règlement, commet une infraction et est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 100 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 2 000 \$ et d'au plus 200 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000 \$ et d'au plus de 250 000 \$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 4 000 \$ et d'au plus 250 000 \$ dans le cas d'une personne morale.

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction (voir annexe D) ;

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la loi.

ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 21

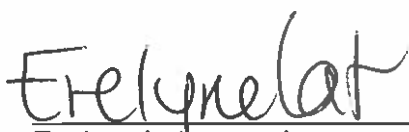
Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la loi.

Adoptée à l'unanimité des conseillers présents.

Avis de motion et dépôt du projet de règlement : 24 mars 2026

Adoption du projet de règlement : 24 mars 2026

Adoption du règlement : 7 avril 2026


Evelyne Latbur, mairesse


Guy Ménard, directeur général greffier trésorier

Annexe A

L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

145.41. Toute municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments, lequel doit contenir des normes visant à:

- 1° empêcher le déperissement des bâtiments;
- 2° protéger les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

Le règlement peut:

- 1° établir toute norme et prescrire toute mesure relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;
- 2° déterminer tout bâtiment, autre qu'un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1, qui n'est pas assujetti au règlement;
- 3° définir des catégories de bâtiments et prévoir des règles différentes selon les catégories, les parties de territoire ou les combinaisons formées d'une telle catégorie et d'une telle partie.

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle 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. Elle peut accorder tout délai additionnel.

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.

2004, c. 20, a. 9; N.I. 2016-01-01 (NCPC); 2021, c. 10, a. 95.

145.41.1. Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41, 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 les nom et adresse 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 règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41;
- 4° une description des travaux à effectuer.

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](#)).

2017, c. 13, a. 14; 2021, c. 10, a. 96.

145.41.2. Lorsque la municipalité 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.

2017, c. 13, a. 14.

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

2017, c. 13, a. 14.

145.41.4. La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet ou, si elle n'en possède pas, sur celui de la municipalité régionale de comté dont le territoire comprend le sien.

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.

2017, c. 13, a. 14.

145.41.5. Une 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 9 de la Loi concernant l'expropriation ([chapitre E-25](#)), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à 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 au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1.

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](#)).

2017, c. 13, a. 14; 2018, c. 8, a. 2; 2021, c. 10, a. 97; 2023, c. 27, a. 184.

145.41.6. Le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments peut prévoir qu'une infraction à l'une ou l'autre de ses dispositions est sanctionnée par une amende dont il prescrit les montants minimal et maximal, pour autant que le montant maximal n'excède pas 250 000 \$.

Le règlement peut prévoir des montants minimal et maximal distincts en cas de récidive ou lorsque le contrevenant n'est pas une personne physique.

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

2021, c. 10, a. 98.

145.41.7. Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée à l'article 145.41.6, 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 au troisième alinéa de l'article 145.41 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5° le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1;

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 tenter 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.

2021, c. 10, a. 98.

Annexe B

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme

148.0.1. Dans le présent chapitre, on entend par:

1° «immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ([chapitre P-9.002](#)), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;

Annexe C

Loi sur le patrimoine culturel (c. P-9.002) art. 120 al.1

120. Une municipalité régionale de comté doit adopter et mettre à jour périodiquement un inventaire des immeubles construits avant 1940 qui sont situés sur son territoire et qui présentent une valeur patrimoniale. Elle peut également y inclure des immeubles dont la construction est plus récente.

Annexe D

145.41.7. Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée à l'article 145.41.6, 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 au troisième alinéa de l'article 145.41 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;

5° le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1;

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 tenter 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.