

PROVINCE DE QUÉBEC  
MUNICIPALITÉ DE SAINT-LÉON-LE-GRAND  
MRC DE MASKINONGÉ

## **RÈGLEMENT 282-2026**

### **TITRE: RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

**ATTENDU QUE** la municipalité de Saint-Léon-Le-Grand a compétence en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) pour adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

**ATTENDU QUE** l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* prévoit qu'une municipalité doit maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments ;

**ATTENDU QUE** les modifications législatives apportées en 2021 à la *Loi sur le patrimoine culturel* obligent les municipalités à encadrer l'entretien des immeubles patrimoniaux ;

**ATTENDU QUE** la municipalité de Saint-Léon-Le-Grand souhaite se doter d'outils réglementaires afin de prévenir la vétusté, le délabrement et l'abandon de bâtiments sur son territoire ;

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite éliminer les nuisances générées par les bâtiments mal entretenus en prescrivant des normes d'occupation et d'entretien ;

**ATTENDU QUE** la municipalité souhaite pouvoir contraindre les propriétaires à entretenir leurs bâtiments ;

**ATTENDU QU'UN** Avis de motion de ce règlement a été donné par la conseillère municipale au siège numéro 4 Madame Annik Carle lors de la séance du 10 mars 2026, conformément au Code municipal du Québec (RLRQ, c. C-27.1) ;

**ATTENDU QU'UN** projet du présent règlement a été donné à la séance ordinaire du Conseil municipal tenue le 10 mars 2026, en vue de l'adoption du présent règlement ;

**ATTENDU QU'UNE** assemblée publique de consultation s'est tenue le 5 mai 2026 à 18h30 afin d'entendre les personnes et organismes qui désiraient s'exprimer ;

### **EN CONSÉQUENCE,**

Il est proposé par Monsieur Olivier St-Arnaud, appuyé par Madame Annie Rinfret, et il est résolu d'adopter le règlement numéro 282-2026 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments, et il est, par le présent règlement, statué et décrété ce qui suit :

## **CHAPITRE I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**

### **Article 1**

Le présent règlement est intitulé : « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

## **Article 2**

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante et a la même valeur normative que les autres dispositions.

## **Article 3**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la municipalité et s'impose à tout propriétaire ou occupant d'un bâtiment.

## **Article 4**

Aucune disposition du présent règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec, ni à celle des autres règlements municipaux.

De plus, les immeubles cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002), ou situés dans un site patrimonial cité, demeurent assujettis aux dispositions particulières découlant de leur statut de protection, lesquelles encadrent notamment les travaux d'entretien, de rénovation ou de modification.

## **Article 5**

Le Conseil municipal adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, de manière à ce que l'invalidité d'une disposition n'affecte pas la validité des autres.

## **Article 6**

Aux fins du présent règlement, les termes suivants signifient :

- **Bâtiment** : toute construction permanente dotée d'un toit et de murs, destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses. Cette définition inclut notamment les bâtiments destinés à l'habitation, agricoles, industriels, commerciaux et institutionnels, qu'ils soient occupés ou non
- **Bâtiment destiné à l'habitation** : bâtiment ou partie de bâtiment comprenant un ou plusieurs logements, conçu pour servir de résidence à des personnes.
- **Délabrement** : état de dégradation avancée causé par un manque d'entretien ou une dégradation volontaire.
- **Détériorer** : action ou omission ayant pour effet de réduire l'état, la solidité ou la salubrité d'un bâtiment, que ce soit par négligence, défaut d'entretien ou acte volontaire.
- **Immeuble patrimonial** : immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans l'inventaire du patrimoine adopté par la MRC de Maskinongé conformément à l'article 120 de cette loi.
- **Occupant** : toute personne qui occupe un logement ou un immeuble en vertu d'un bail ou d'une convention.
- **Propriétaire** : personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation comme propriétaire de l'unité d'évaluation.
- **Salubrité** : état favorable à la santé et à la sécurité des occupants et du public.
- **Vétusté** : état d'un bâtiment résultant de l'usure du temps, d'un entretien insuffisant ou de réparations manquantes, se traduisant par une dégradation de ses composantes.

## **CHAPITRE II – ADMINISTRATION**

### **Article 7 – Autorité compétente**

L'administration et l'application du présent règlement sont confiées à l'inspecteur municipal ou à tout fonctionnaire désigné par résolution du Conseil municipal.

### **Article 8 – Pouvoirs d'inspection**

Le fonctionnaire responsable peut, entre 7 h et 19 h, visiter un terrain ou un bâtiment, à l'intérieur comme à l'extérieur, afin de vérifier le respect du présent règlement.

Il peut notamment :

1. Prendre des photographies et relevés techniques ;
2. Exiger la production de documents ou rapports d'experts ;
3. Prélever des échantillons ou effectuer des essais ;
4. Être accompagné d'un policier ou d'un expert;
5. Remettre un constat d'infraction en vertu du présent règlement.

Il est interdit d'entraver ou de tromper le fonctionnaire dans l'exercice de ses fonctions.

## **CHAPITRE III – OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**

### **Article 9 – Interdiction générale**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment, notamment par un défaut volontaire d'entretien, lorsque cet état compromet la sécurité, la salubrité, le patrimoine ou cause une nuisance au voisinage.

### **Article 10 – Maintien en bon état**

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin, afin de prévenir tout danger ou accident.

### **Section A – Bâtiments destinés à l'habitation**

#### **Article 11 – Installations essentielles**

Tout bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'eau potable, de chauffage, de ventilation et d'électricité en bon état de fonctionnement.

#### **Article 12 – Salubrité et confort**

Les bâtiments destinés à l'habitation doivent être entretenus de manière à assurer la santé, la sécurité et le confort des occupants, notamment par :

- Un chauffage permettant de maintenir une température minimale de 18 °C dans les pièces habitables, mesurée au centre de la pièce et à une hauteur d'un mètre du plancher ;
- Une ventilation adéquate ;
- Des équipements sanitaires fonctionnels ;
- Un éclairage suffisant.

#### **Article 12.1 – Chalets saisonniers**

Nonobstant les dispositions des articles 11 et 12, les chalets saisonniers ne sont pas assujettis aux obligations de confort applicables aux bâtiments

destinés à l'habitation. Toutefois, le propriétaire doit maintenir l'immeuble en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

1. La protection des installations contre le gel, soit par le maintien d'une température minimale de 10 °C ou par la vidange complète des conduites d'eau;
2. La fermeture et le calfeutrage des ouvertures pour empêcher les infiltrations et l'intrusion de vermine;
3. La sécurisation contre l'effraction;
4. L'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels.

## **Section B – Bâtiments inoccupés**

### **Article 13 – Préservation des bâtiments vacants**

Tout bâtiment inoccupé doit être maintenu en état de conservation suffisant pour prévenir sa détérioration, notamment par :

- Une température minimale de 10 °C, sauf lorsque l'entrée d'eau est coupée ou vidangée et que les installations sont protégées contre le gel;
- La fermeture et le calfeutrage des ouvertures;
- La sécurisation contre l'effraction;
- L'entretien minimal de la toiture, des fondations et des systèmes essentiels;
- Des mesures pour prévenir la prolifération de moisissures et la dégradation des matériaux.

## **Section C – Immeubles patrimoniaux**

### **Article 14 – Protection du caractère patrimonial**

Les immeubles cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de rénovation.

Pour les immeubles inscrits dans l'inventaire de la MRC, les travaux d'entretien doivent préserver leur caractère patrimonial. Ce caractère comprend notamment :

1. Les matériaux d'origine ou traditionnels utilisés pour les murs, toitures, ouvertures et ornements;
2. Les éléments architecturaux distinctifs tels que corniches, moulures, galeries, escaliers, portes et fenêtres;
3. La volumétrie, la forme et l'implantation du bâtiment dans son environnement.

Toutefois, l'utilisation de matériaux plus récents ou contemporains, présentant des caractéristiques similaires à ceux d'origine et compatibles avec l'intégrité patrimoniale de l'immeuble, peut être autorisée par la municipalité.

## **Article 15 – Conditions particulières pour immeubles patrimoniaux inoccupés**

Tout immeuble patrimonial inoccupé doit être maintenu à une température minimale de 10 °C et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %, afin de prévenir la dégradation des matériaux.

## **Article 15.1 – Clause de droits acquis pour immeubles patrimoniaux inoccupés**

Nonobstant les dispositions de l'article 15, un immeuble patrimonial inoccupé qui, lors de l'entrée en vigueur du présent règlement, n'était plus raccordé au réseau électrique ou ne disposait pas d'installations de chauffage, n'est pas réputé en infraction pour ce seul motif.

Toutefois, le propriétaire demeure tenu de prendre toutes mesures raisonnables pour protéger l'immeuble contre le gel, l'humidité, les infiltrations et la dégradation des matériaux, notamment par la vidange des conduites d'eau, le calfeutrage des ouvertures, la sécurisation contre l'effraction et l'entretien minimal de la toiture et des fondations.

## **Article 15.2 – Statut de protection**

Les immeubles cités conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou situés dans un site patrimonial cité doivent en outre respecter les dispositions de leur statut de protection qui encadrent les travaux d'entretien et de conservation, même lorsqu'ils sont inoccupés.

## **CHAPITRE IV – PROCÉDURES ET SANCTIONS**

### **Article 16 – Avis de non-conformité**

Lorsqu'un bâtiment n'est pas conforme aux dispositions du présent règlement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de non-conformité indiquant les correctifs à apporter et le délai pour s'y conformer.

### **Article 17 – Avis de détérioration**

Lorsqu'un bâtiment est en état de vétusté ou de délabrement, le fonctionnaire responsable peut transmettre au propriétaire un avis de détérioration lui enjoignant d'effectuer les travaux nécessaires pour rétablir le bâtiment dans un état sécuritaire et salubre.

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de non-conformité qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, e. A-19.1), l'autorité compétente peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.

Un avis de détérioration est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ., e. A-19.1).

### **Article 18 – Avis de régularisation**

Lorsqu'il est constaté que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, l'autorité compétente doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription au registre foncier d'un avis de régularisation conformément aux articles 145.41.2 à 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, e. A-19.1).

Un avis de régularisation est notifié au propriétaire du bâtiment ainsi qu'à tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de ce bâtiment

conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, e. A-19.1).

#### **Article 19 – Exécution des travaux par la municipalité**

Si le propriétaire ne se conforme pas à l'avis de non-conformité ou de détérioration, la municipalité peut exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

#### **Article 20 – Recouvrement des frais**

Les frais encourus par la municipalité pour l'exécution des travaux sont recouvrés du propriétaire et constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, recouvrable de la même manière que les taxes municipales.

#### **Article 21 – Extermination**

Lorsqu'un bâtiment est infesté de vermine ou d'insectes nuisibles, le propriétaire doit procéder à l'extermination. À défaut, la municipalité peut effectuer l'extermination aux frais du propriétaire.

#### **Article 22 – Acquisition d'immeuble**

La municipalité peut, conformément aux lois applicables, acquérir un immeuble laissé en état de délabrement ou de vétusté lorsque le propriétaire ne se conforme pas aux avis transmis. Cette acquisition est réalisée conformément aux dispositions de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

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 depuis au moins un an au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 9 de la Loi concernant l'expropriation (RLRQ, e. E-25);
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.

#### **Article 23 – Amendes**

Toute personne qui contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende dont le montant est fixé comme suit :

1. Pour une première infraction :
  - a. Dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 500 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ ;
  - b. Dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 2 000 \$.
2. En cas de récidive, les amendes sont doublées.

#### **Article 24 – Responsabilité**

Lorsque le contrevenant est une personne morale, ses administrateurs et dirigeants sont solidairement responsables du paiement des amendes.

### **CHAPITRE V – DISPOSITIONS FINALES**

#### **Article 25 – Abrogation**

Le présent règlement abroge tout règlement ou disposition incompatible.

**Article 26 – Entrée en vigueur**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

ADOPTÉ À SAINT-LÉON-LE-GRAND,  
CE DOUZIÈME JOUR DU MOIS DE MAI 2026.

\_\_\_\_\_  
Roxane St-Yves,  
Directrice générale et Greffière-trésorière

\_\_\_\_\_  
Christian Charette, maire

\_\_\_\_\_  
Roxane St-Yves,  
Directrice générale et Greffière-trésorière

<b><i>Avis de motion :</i></b>	<b><i>10 mars 2026</i></b>
<b><i>Dépôt du projet du règlement :</i></b>	<b><i>10 mars 2026</i></b>
<b><i>Avis public de consultation :</i></b>	<b><i>13 avril 2026</i></b>
<b><i>Assemblée publique de consultation :</i></b>	<b><i>5 mai 2026</i></b>
<b><i>Adoption du règlement :</i></b>	<b><i>12 mai 2026</i></b>
<b><i>Transmission à la MRC :</i></b>	<b><i>20 mai 2026</i></b>
<b><i>Certificat de conformité de la MRC :</i></b>	<b><i>15 juin 2026</i></b>
<b><i>Avis de promulgation :</i></b>	<b><i>16 juin 2026</i></b>