

**CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
MUNICIPALITÉ DE NOMININGUE**

Règlement numéro 2026-521 relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments

ATTENDU que la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* (LQ 2021, ch.10) est entré en vigueur le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU que les municipalités devaient adopter le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu à l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) au plus tard le 1^{er} avril 2026;

ATTENDU que la Municipalité a adopté le règlement numéro 2022-473 relatif à la salubrité et l'entretien des immeubles le 11 juillet 2022;

ATTENDU qu'il est préférable que les notions de salubrité soient distinctes des règlements sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;

ATTENDU que le présent règlement contient des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU que l'avis de motion a dûment été donné lors de la séance du 14 avril 2026 et que le projet de règlement a été déposé à cette même séance;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

ARTICLE 1 - PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 –APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la Municipalité de Nominigüe.

ARTICLE 3 - OBJET

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Nominigüe afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

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.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'utilisation effective des bâtiments destinés à être occupés.

ARTICLE 4 – ADOPTION PAR PARTIE

Le conseil municipal de la Municipalité de Nominigüe déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement, section par section, article par article, alinéa par alinéa et paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du règlement sauf dans le cas où le

sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

ARTICLE 5 – RESPECT DU RÈGLEMENT

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi ou règlement du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

ARTICLE 6 – INTERPRÉTATION DU TEXTE

Exception faite des mots définis ci-après, tous les mots utilisés dans ce règlement conserveront leur signification habituelle :

- a) Les titres contenus dans ce 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;
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur;
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte ne s'y oppose;
- d) L'emploi du verbe « DEVOIR » indique une obligation absolue; le verbe « POUVOIR » indique un sens facultatif;
- e) Le mot quiconque inclut toute personne morale ou physique;
- f) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.

ARTICLE 7 - TERMINOLOGIE

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués au *Règlement de zonage* de la Municipalité et qui est en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à ce règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

Malgré ce qui précède, les mots ou expression qui suivent ont la signification qui leur est attribuée dans le présent règlement :

Au sens du présent règlement, on doit donner aux termes, aux mots et aux expressions qui suivent la signification indiquée ci-après, à moins que le contexte ne leur confère un sens différent.

Délabrement : État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage par lequel la chose est destinée ou conçue.

Éléments extérieurs du bâtiment : Désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, des escaliers, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

Enveloppe extérieure d'un bâtiment : Désigne une composante d'un bâtiment qui sépare l'intérieur et l'extérieur. Cette expression inclut notamment une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, un parement, un linteau, une allège, un joint de mortier, un joint d'étanchéité, une porte, une fenêtre, un accès au toit, une trappe, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement.

| | |
|-----------------------------|---|
| Immeuble patrimonial | Un immeuble cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> (RLRQ, c. P-9.002), situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire adopté par la MRC d'Antoine-Labelle en vertu de l'article 120 de cette loi; |
| Municipalité : | La Municipalité de Nominique. |
| Vétusté : | État de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage par lequel une chose est destinée ou conçue. |

ARTICLE 8 – AUTORITÉ COMPÉTENTE

Pour les fins du présent règlement, l'« autorité compétente » est le directeur ou la directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement, ou son remplaçant autorisé, tout officier municipal, et toute personne désignée par résolution du conseil de la Municipalité de Nominique.

NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DE BÂTIMENTS

ARTICLE 9 – INTERDICTION GÉNÉRALE

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment.

ARTICLE 10 – MAINTIEN EN BON ÉTAT

Toutes les composantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger le bâtiment contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure du bâtiment. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges de vives, des charges sur la toiture, des charges dues à la pression du vent, du poids de la neige et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

- a) L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, la toiture ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau, de neige ou l'intrusion d'oiseaux, de vermine ou d'autres animaux à l'intérieur du bâtiment ou des murs;
- b) 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;
- c) Un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;
- d) Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par la pourriture ou qui n'est pas muni de solides garde-corps sur les côtés ouverts;

- e) Un mur, un plafond, un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures;
- f) Une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité;
- g) Une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite;
- h) Un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;
- i) Un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant;
- j) Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- k) Un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- l) Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puit d'aération ou de lumière qui n'est pas jointive ou fonctionnelle;
- m) Un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé;
- n) Un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

ARTICLE 11 – SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

ARTICLE 12 – SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Les systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Lorsque sollicité, le système de chauffage doit être capable de maintenir une température ambiante minimale de vingt-un degré Celsius (21°C), mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, à l'intérieur de chaque pièce d'un bâtiment destiné à des fins d'habitation.

DISPOSITIONS APPLICABLE AUX BÂTIMENTS VACANTS

ARTICLE 13 – SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Malgré l'article 12, le système d'alimentation eau potable d'un bâtiment vacant doit être fermé et drainé, sauf si le fonctionnement du système de chauffage ou du système de protection contre l'incendie qui y sont installés requiert une alimentation en eau.

ARTICLE 14 – SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

Un bâtiment vacant qui est conçu pour être chauffé, à l'exception des habitations hivernisées, doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius (10°C), mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative à 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

ARTICLE 15 – RÉSISTANCE À L’EFFRACTION

Les portes d’entrée d’un bâtiment vacant doivent être munies d’un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l’accès avec une clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l’accès par l’une ou l’autre de ses ouvertures.

ARTICLE 16 – SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l’objet d’une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui ne protègent plus contre les intempéries ou qui menacent l’intégrité de la structure du bâtiment.

La surveillance doit couvrir l’ensemble des parties constituantes du bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques et les éléments structuraux.

Un journal détaillé de l’état du bâtiment vacant doit être maintenu par le propriétaire. Ce journal doit consigner les résultats de chaque inspection, les observations notées, ainsi que les mesures de réparation ou d’entretien entreprises. Le journal doit être mis à jour systématiquement après chaque inspection et être disponible pour consultation par l’autorité compétente.

ADMINISTRATION ET INSPECTION

ARTICLE 17 - RESPONSABLE DE L’APPLICATION

L’application de ce règlement est confiée à l’autorité compétente.

ARTICLE 18 – POUVOIRS D’INSPECTION

Dans l’exercice de ses fonctions et sur présentation d’une pièce d’identité, l’autorité compétente peut, à toute heure raisonnable et aux fins de l’application de ce règlement, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l’examiner afin de s’assurer du respect de ce règlement.

Elle peut notamment, dans le cadre de l’application du présent règlement :

- a) Prendre des photos et des mesures des lieux visés;
- b) Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d’analyse;
- c) Effectuer des essais ou des relevés techniques à l’aide d’un appareil de mesure;
- d) Exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu’il juge nécessaire ou utile;
- e) 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 à ce règlement d’une partie constituante d’un bâtiment ou d’une construction;
- f) Être accompagné d’une personne dont il requiert l’assistance ou l’expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l’occupant doit laisser pénétrer l’autorité compétente sur les lieux. Il est interdit d’entraver l’autorité compétente 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'autorité compétente formulées conformément à ce règlement.

En plus de tout autre recours prévu par la loi, l'autorité compétente peut faire ou faire exécuter, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble

ARTICLE 19 - AVIS DE TRAVAUX

La Municipalité de Nominique peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Les responsables de l'application du présent règlement peuvent, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire exécuter, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Municipalité de Nominique peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à six (6) mois.

ARTICLE 20 – AVIS DE DÉTÉRIORATION

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

Un avis de détérioration est notifié, dans un délai de vingt (20) jours, 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, c. A-19.1).

La Municipalité doit tenir une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit au registre foncier. Une copie de cette liste doit être publiée sur le site Web de la Municipalité. Aucun avis 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* (RLRQ, c. A-2.1).

ARTICLE 21 – AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité de Nominique constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le Conseil doit, dans les soixante (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, c. A-19.1).

Dans les vingt (20) jours, la Municipalité doit notifier un avis de régularisation 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, c. A-19.1).

ARTICLE 22 – NON-RESPECT DE L'AVIS DE TRAVAUX

Dans le cas où le propriétaire du bâtiment omet d'effectuer des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité de Nominique, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire.

ARTICLE 23 – ACQUISITION D’UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

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 soixante (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 :

- a) Il est vacant depuis au moins un (1) an au moment de la signification de l’avis d’expropriation prévu à l’article 9 de la *Loi concernant l’expropriation* (RLRQ, c. E-25);
- b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- c) Il s’agit d’un immeuble patrimonial.

DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 24 – SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l’on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

S’il s’agit d’une personne physique :

- i) Pour une première infraction, d’une amende d’un minimum de mille dollars (1 000 \$) et d’un maximum de dix mille dollars (10 000 \$);
- ii) Pour toute récidive, d’une amende d’un minimum de deux mille dollars (2 000 \$) et d’un maximum de vingt mille dollars (20 000 \$);

S’il s’agit d’une personne morale :

- i) Pour une première infraction, d’une amende d’un minimum de deux mille dollars (2 000 \$) et d’un maximum de vingt mille dollars (20 000 \$);
- ii) Pour toute récidive, d’une amende d’un minimum de quatre mille dollars (4 000 \$) et d’un maximum de quarante mille dollars (40 000 \$).

Lorsque l’infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

Si le propriétaire commet plusieurs infractions distinctes dues à un défaut d’entretien, les peines associées à celles-ci peuvent se cumuler.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite s’ajoutent à l’amende.

ARTICLE 25 – SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou permet que l’on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible :

S’il s’agit d’une personne physique :

- i) Pour une première infraction, d’une amende d’un minimum de deux mille dollars (2 000 \$) et d’un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$);
- ii) Pour toute récidive, d’une amende d’un minimum de quatre mille dollars (4 000 \$) et d’un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$);

S’il s’agit d’une personne morale :

- i) Pour une première infraction, d’une amende d’un minimum de quatre mille dollars (4 000 \$) et d’un maximum de deux cent cinquante mille dollars (250 000 \$);
- ii) Pour toute récidive, une amende d’un minimum de huit mille dollars (8 000 \$) et d’un maximum de deux cent cinquante mille (250 000 \$).

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure.

Si le propriétaire commet plusieurs infractions distinctes dues à un défaut d'entretien, les peines associées à celles-ci peuvent se cumuler.

Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

ARTICLE 26 – CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier conformément aux dispositions prévues à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et que cet avis a été inscrit préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

ARTICLE 27 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entrera en vigueur conformément à la Loi.

ADOPTÉ à l'unanimité par le conseil de la Municipalité de Nominique, lors de sa séance tenue le douzième jour du mois de mai de l'an deux mille vingt-six (12 mai 2026).

(Original signé)

Francine Létourneau
Maire

(Original signé)

Catherine Clermont
Directrice générale
Greffière-trésorière

| | |
|--------------------------------|---------------|
| Avis de motion : | 14 avril 2026 |
| Dépôt du projet de règlement : | 14 avril 2026 |
| Adoption : | 12 mai 2026 |
| Avis public : | 14 mai 2026 |