PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DES MASKOUTAINS
MUNICIPALITÉ DE SAINT-SIMON

RÈGLEMENT # 606-26 SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Considérant qu'en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme,* une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

Considérant qu'en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, le conseil veut que la Municipalité puisse exiger que des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués à celui-ci ;

Considérant 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 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;*

Considérant qu'avis de motion et dépôt du présent règlement ont été donnés lors de la séance régulière du Conseil du 3 mars 2026 ;

Considérant que la Municipalité a adopté un premier projet de règlement à sa séance ordinaire du 3 mars 2026, conformément à la résolution # 111-03-2026 ;

Considérant que ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire ;

Considérant que le conseil municipal a tenu une assemblée publique de consultation le 7 avril afin d'expliquer le règlement et d'entendre les personnes intéressées ;

Considérant qu'à la suite de cette consultation publique, aucune modification, en regard au premier projet n'a été apportée ;

EN CONSÉQUENCE, le conseil décrète ce qui suit :

ARTICLE 1 – PRÉAMBULE

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

ARTICLE 2 – TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule Règlement # 606-26 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

ARTICLE 3 – BUT DU RÈGLEMENT

Le présent règlement, adopté en conformité avec l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, a pour but d'imposer un délai, de sévir ou de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement.

ARTICLE 4 – PERSONNES TOUCHÉES

Le présent règlement lie toute personne physique et toute personne morale de droit public ou de droit privé qui est le propriétaire du bâtiment visé.

ARTICLE 5 – TERRITOIRE TOUCHÉ

Le présent règlement s'applique à tout bâtiment situé sur le territoire de la Municipalité de Saint-Simon.

ARTICLE 6 – APPLICATION DE LOIS ET DE RÈGLEMENTS

Aucune disposition du présent règlement ne peut avoir pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

ARTICLE 7 – NORMES APPLICABLES

Les normes suivantes s'appliquent.

ARTICLE 7.1 – QUALITÉ STRUCTURALE

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Sans restreindre la généralité de ce qui précède, le propriétaire d'un bâtiment, que celui-ci soit principal ou accessoire, doit notamment s'assurer :

a) d'un entretien de toutes les parties constituantes du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différents éléments de la nature ;
b) de la conservation en bon état du bâtiment afin que celui-ci puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;
c) de l'entretien adéquat du bâtiment de manière à ce qu'il ne paraisse pas délabré ou dans un état d'abandon ;
d) du maintien de tout bâtiment dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore ;
e) que le bâtiment ne porte pas atteinte à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

ARTICLE 7.2 – VÉTUSTÉ ET DÉLABREMENT

Sans restreindre la généralité des éléments énoncés à l'article 7.1 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril ou en doute la solidité du bâtiment et continuité de la structure;
b) toute poutre tordue, solive affaissée, moisissure et pourriture ou mur incliné;
c) toute partie d'un escalier, incluant les marches, endommagée ou affectée par la pourriture;

d) toute charpente ou structure d'un balcon ou d'une galerie endommagée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants;
e) les carreaux de fenêtres brisés;
f) toute gouttière affectée par la rouille ou la corrosion;
g) toute toiture dont le revêtement est absent, en tout ou en partie, ou endommagé;
h) tout mur extérieur d'un bâtiment non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion;
i) de façon générale, la présence de vermines, de rongeurs et d'insectes, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
j) la malpropreté, l'encombrement ou l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritus, etc. (syndrome de Diogène) dans un bâtiment ou un logement, ou sur un balcon ou une galerie.

ARTICLE 8 – MESURES ET RECOURS

Les mesures et recours suivants s'appliquent.

ARTICLE 8.1 – POUVOIR D'INSPECTION

L'inspecteur municipal ou la personne désignée par le Conseil municipal, est expressément autorisé(e) à visiter et examiner, à toute heure raisonnable, toute propriété pour constater si le règlement y est respecté. Il (elle) pourra vérifier tout renseignement ou constater tout fait nécessaire à l'exercice par la Municipalité des pouvoirs qui lui sont consentis aux termes du présent règlement.

ARTICLE 8.2 – AVIS AU PROPRIÉTAIRE

Lorsqu'il constate une contravention significative aux normes applicables, énoncées aux articles 7.1 et 7.2 du présent règlement, ou le cumul de deux ou plus de deux desdites contraventions démontrant l'état de vétusté et de délabrement du bâtiment, le représentant de la Municipalité identifié à l'article 8.1 du présent règlement transmet au propriétaire du bâtiment visé un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme ainsi qu'un délai pour les effectuer.

Le défaut par le propriétaire de donner suite dans le délai imparti constitue une contravention au présent règlement.

ARTICLE 8.3 – AUTORISATION À DÉLIVRER DES CONSTATS D'INFRACTION

L'inspecteur municipal ou la personne désignée sont autorisés à entreprendre des poursuites contre tout contrevenant à toute disposition du présent règlement et ils sont généralement autorisés à délivrer ou faire délivrer par le procureur de la Municipalité les constats d'infraction utiles à cette fin.

ARTICLE 8.4 – RECOURS PÉNAL

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

1. S'il s'agit d'une personne physique :
   a) pour une première infraction, d'une amende de 500 $;
   b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 $;

2. S'il s'agit d'une personne morale :
   a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 $;
   b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 $;

ARTICLE 8.5 – AVIS DE DÉTÉRIORATION

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.

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.

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.

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.

ARTICLE 8.6 – ACQUISITION SUITE À L'AVIS DE DÉTÉRIORATION

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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis la période d'un an;
2. son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 ou 14.2 du *Code municipal.*

ARTICLE 8.7 – AUTRES RECOURS

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour peut, sur demande de la Municipalité, autoriser cette dernière à effectuer lesdits travaux et à en réclamer le coût au propriétaire. Dans ce cas, le coût des 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 5e de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Rien dans le présent règlement ne peut avoir pour effet d'empêcher la Municipalité de s'adresser à un juge de la Cour afin d'obtenir toute ordonnance utile aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement ou de toutes autres dispositions contenues dans un autre règlement ou dans la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

ARTICLE 9 – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Simon Giard	Johanne Godin, DMA
Maire	Directrice générale et greffière-trésorière

Conformément à l'article 446 du Code municipal, le présent certificat atteste que le présent règlement a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, selon les dates suivantes :

Avis de motion donné le :	3 mars 2026
Présentation et dépôt du projet de règlement :	3 mars 2026
Adoption du projet de règlement :	3 mars 2026
Transmission du projet à la MRC des Maskoutains :	12 mars 2026
Avis public de l'assemblée de consultation :	12 mars 2026
Assemblée publique de consultation :	7 avril 2026
Adoption du règlement	7 avril 2026
Transmission du règlement à la MRC des Maskoutains :	8 avril 2026
Certificat de conformité de la MRC :	29 avril 2026
Avis public de l'entrée en vigueur :	4 mai 2026
Entrée en vigueur :	29 avril 2026
Transmission à la MRC du règlement et avis de la date entrée en vigueur	4 mai 2026