



# INVERNESS

---

## RÈGLEMENT N° 237-2026 RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

---

**ATTENDU QUE** le conseil municipal peut, en vertu et conformément aux articles 145.41 à 145.41.7 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, ch. A-19.1), régir l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

**ATTENDU QUE** la Municipalité souhaite adopter une réglementation en matière de salubrité, d'entretien et d'occupation des bâtiments ;

**ATTENDU QUE** le conseil désire être en mesure d'utiliser les pouvoirs disponibles afin de protéger le patrimoine bâti cité au patrimoine culturel local ;

**EN CONSÉQUENCE**, il est proposé par M. François Duclos et résolu unanimement que le présent règlement soit adopté et qu'il soit ordonné et statué comme suit :

### Article 1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

### Article 2 But

Le présent règlement a pour but d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation, à l'insalubrité et l'entretien des bâtiments, d'imposer un délai, de sévir et de rendre obligatoire des travaux de réfection, de réparation, d'entretien ou de démolition sur des bâtiments en état de vétusté ou de délabrement et le cas échéant adresser une requête à la Cour supérieure pour faire exécuter les travaux et en réclamer le coût telle une créance prioritaire assimilée au compte de taxes.

### Article 3 Objectifs

Les objectifs du règlement sont de protéger la santé et assurer le bien-être général de la population, préserver la qualité de vie de la population et garantir la transparence de l'état réel des bâtiments.

### Article 4 Définitions

Dans le présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, les termes suivants sont définis comme suit :

Bâtiment	Toute construction, vacante ou non, utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux, des choses ou tout autre usage et composée d'une structure supportant un toit et des murs, y compris un bâtiment accessoire ; 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 cadastrée et indépendante formant une propriété distincte.
Bâtiment accessoire	Bien meuble ou construction reliée ou non à un bâtiment dont il constitue une dépendance.
Bâtiment détérioré	Se dit d'un bâtiment mal conservé et en condition insatisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.
Bâtiment en bon état	Se dit d'un bâtiment bien conservé et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel il est destiné ou conçu.
Bâtiment vacant	Bâtiment inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs, à l'exception des résidences secondaires occupées saisonnièrement.
Construction	Tout assemblage d'un ou plusieurs matériaux déposés ou reliés au sol ou fixés à tout objet relié au sol, pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui ou d'autres fins similaires comprenant, de manière non limitative, les bâtiments, enseignes, clôtures, stationnements, panneaux- réclames et murs de soutènement. Il peut s'agir d'un ouvrage.
Construction complémentaire (ou encore accessoire ou secondaire)	Construction accompagnant une construction principale, servant à sa commodité ou à son utilité et qui constitue un prolongement normal et logique de la construction principale.
Construction principale	Construction servant à l'usage d'un terrain en l'absence de bâtiments sur le terrain où elle est implantée.
Débris de construction	Tous matériaux de construction, notamment le bois, les gravats et plâtras, les pièces de béton et de maçonnerie et les morceaux de pavage.
Délabrement	Une mauvaise apparence causée par l'usure, la vétusté ou un défaut d'entretien.
Fonctionnaire désigné	Tout inspecteur du Service de l'urbanisme et de l'environnement, le directeur de la sécurité incendie, le directeur adjoint de la sécurité incendie.
Immeuble	Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec 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.
Immeuble patrimonial	Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble situé dans un site patrimonial cité conformément à cette même loi, un immeuble visé par la Loi sur les lieux et monuments historiques du Canada (LRC (1985), chapitre H-4) ou un immeuble inscrit dans un inventaire des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la Loi sur le patrimoine culturel.

Intégrité architecturale	Toute partie d'un bâtiment, une saillie, un élément décoratif, le matériau de parement extérieur, incluant la peinture et la teinture, les gouttières, les ouvertures, etc., qui est propre au style architectural du bâtiment.
Logement	Bâtiment qui contient une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes et où l'on peut généralement préparer et consommer des repas et y dormir.
Salubrité	Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou 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.
Vétusté	État de détérioration produit par une usure courante en fonction du temps.

## **Article 5      Champ d'application**

Territoire visé	– Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.
Personnes visées	– Le règlement vise tout propriétaire d'un bâtiment construit sur le territoire de la Municipalité.

## **Article 6      Salubrité**

### **6.1      Principe général de santé et de sécurité**

Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou 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.

En conséquence, sont notamment prohibés et doivent être éliminés :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire.
- b) La présence d'animaux morts.
- c) L'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques.
- d) Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ainsi que l'accumulation, à l'intérieur ou autour d'un bâtiment, de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie.
- e) L'encombrement d'un moyen d'évacuation.
- f) Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu.
- g) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.
- h) L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres

états de malpropreté.

- i) La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

## **6.2 Structure des bâtiments**

Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis, qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

## **6.3 Contaminant ou produit dangereux**

Doit être retiré ou éliminé tout contaminant ou produit dangereux (autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus) qui pourrait être relevé suite à une analyse demandée en vertu de l'article 34 du présent règlement.

# **Article 7 Occupation**

## **7.1 Eau, plomberie, chauffage, éclairage**

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

## **7.2 Installations sanitaires de base**

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette (cabinet d'aisance);
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement à un réseau de plomberie et d'évacuation des eaux usées.

L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 C°.

## **7.3 Installation de chauffage**

Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 19 C°.

Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 C°.

La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 10 C°.

#### **7.4 Accès aux installations sanitaires**

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo.

La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre.

Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

#### **7.5 Ventilation mécanique d'une salle de bain ou de toilette**

Dans un bâtiment, une salle de bain ou une salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air régulier.

#### **7.6 Ventilation par circulation d'air naturelle dans une chambre**

Une chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

#### **7.7 Espace pour la préparation des repas**

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas.

Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte à recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon.

De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

#### **7.8 Infiltration d'air**

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

#### **7.9 Entretien des ouvertures**

Les portes, les fenêtres et les moustiquaires ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont détériorés.

#### **7.10 Eau potable et eaux usées**

Un logement doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable et d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées qui doivent être maintenus constamment en bon état de fonctionnement.

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement.

#### **7.11 Éclairage**

Un logement doit être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

### **Article 8 Entretien**

#### **8.1 Règles générales d'entretien**

Toutes les parties constituant 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 ou l'occupant d'un bâtiment doit notamment s'assurer :

- a) d'un entretien de toutes les parties constituant du bâtiment afin d'offrir la solidité nécessaire pour résister aux différentes intempéries de la nature ;
- b) de conserver en bon état le bâtiment qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;
- c) de l'entretien adéquat du bâtiment principal, de tout bâtiment accessoire et de toute construction de manière à ce qu'ils ne paraissent pas délabrés ou dans un état d'abandon ;
- d) du maintien de tout bâtiment, bâtiment accessoire et construction dans un état tel qui en assure sa conservation et évite qu'il se détériore.

#### **8.2 Obligations d'entretien**

Sans restreindre la généralité des éléments contenus à l'article 8.1 du présent règlement, sont expressément prohibés et doivent être supprimés ou corrigés :

- a) la présence d'une fissure sur une fondation mettant en péril la solidité du bâtiment ;
- 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 soit, notamment, par de la peinture écaillée ou munie d'un garde-corps qui ne protège pas adéquatement les occupants ;
- e) les carreaux de fenêtres brisés ou les cadres de fenêtres pourris ;
- f) toute gouttière occasionnant de l'érosion au sol ou étant 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 principal ou accessoire non muni d'un revêtement extérieur conforme ou dont le revêtement est endommagé, pourri ou affecté par la corrosion, toute enveloppe d'un bâtiment non étanche ;

- i) de façon générale, la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci ;
- j) la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon, d'un bâtiment accessoire ou d'une construction ;
- k) la présence d'animaux morts ou d'excréments, d'urine d'animaux ou humaine;
- l) l'état d'un bâtiment qui porte atteinte à la santé ou 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;
- m) l'accumulation excessive de vieux matériaux, journaux, linge, détritiques, etc. (syndrome de Diogène) ;
- n) l'absence de moyen de chauffage ;
- o) présence d'eau stagnante, d'humidité dans le bâtiment causant des moisissures ;
- p) vapeurs toxiques, dans un bâtiment sur un terrain contaminé, fuite de gaz, mazoute, monoxyde de carbone, radon ou autres produits chimiques tels que le formaldéhyde ou les composés organiques volatils (COV) ;
- q) problème de ventilation (système de ventilation malpropre).

### **8.3 Solidité des parties constituantes**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

### **8.4 Neige et glace**

Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

### **8.5 Eaux de pluie ou de fonte des neiges**

Les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui sont susceptibles de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique doivent être captées par des gouttières. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées, maintenues en bon état et régulièrement nettoyées pour maintenir leur efficacité.

### **8.6 Enveloppe extérieure**

L'enveloppe extérieure d'un bâtiment principal ou d'un bâtiment accessoire, telle qu'une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, doit être étanche.

Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs.

Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement.

Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles qu'une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

#### **8.7 Accumulation d'eau et humidité**

Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

#### **8.8 Murs et plafonds**

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.

Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

#### **8.9 Planchers**

Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

#### **8.10 Vide sanitaire**

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

#### **8.11 Planchers de salle de bain**

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenu en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

#### **8.12 Entretien d'un équipement**

Un système mécanique, un appareil ou un équipement, telle la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation, doivent être entretenus et maintenus en bon état de fonctionnement.

#### **8.13 Immeuble patrimonial vacant**

Dans le cas d'un immeuble patrimonial vacant, le bâtiment doit être chauffé conformément à une température minimale de 10° Celsius, mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol. L'arrivée d'eau principale doit être fermée pour éviter les dégâts d'eau. Le taux d'humidité à l'intérieur du bâtiment doit être inférieur à 65% pendant la période hivernale pour prévenir la détérioration prématurée et la prolifération de moisissures. L'éclairage extérieur doit rester en fonction du crépuscule à l'aube. Ces dispositions excluent les bâtiments accessoires.

#### **8.14 Immeuble patrimonial**

Les éléments extérieurs tels que corniches, terrasses, balcons, escaliers, gouttières, ferronneries, lucarnes, fausses mansardes, et autres éléments architecturaux caractéristiques, doivent être maintenus en bon état. L'enveloppe extérieure, comprenant la toiture, les murs extérieurs, les fondations, le parement, les linteaux, les allèges, les joints de mortier et les joints d'étanchéité doivent également être bien entretenus. Les composantes du bâtiment doivent fonctionner de manière à protéger efficacement contre les intempéries et à préserver l'intégrité structurelle du bâtiment. Les composantes du bâtiment doivent fonctionner de manière à protéger efficacement contre les intempéries et à préserver l'intégrité structurelle du bâtiment.

### **Article 9 Application du règlement**

#### **9.1 Enregistrement des bâtiments vacants**

La Municipalité est tenue de recenser les bâtiments vacants de son territoire et d'en tenir une liste à jour.

#### **9.2 Visite des lieux**

Lors d'une visite effectuée en vertu de l'article 45 du présent règlement, le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut :

- a) faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente ;
- b) prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyses et même, si cela est nécessaire, démanteler des constructions pour y prélever de tels échantillons;
- c) exiger la production des livres, des registres et des documents relatifs aux matières visées par le présent règlement ou exiger tout autre renseignement à ce sujet qu'il juge nécessaire ou utile;
- d) être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

#### **9.3 Cessation de l'occupation d'un bâtiment**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

- a) aviser un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, à ceux qu'il réfère et à leurs modifications, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction;
- b) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction du présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise.

#### **9.4 Analyses et tests**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

- a) exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications et

qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement par une personne spécialisée dans le domaine;

b) exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier les données recueillies, à la charge de celui-ci.

#### **9.5 Services professionnels**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement, exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'une personne spécialisée dans le domaine, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissures, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci et d'exiger la preuve de leur éradication dans le bâtiment.

#### **9.6 Intervention de la Municipalité**

En cas de défaut du propriétaire, du locataire ou de l'occupant de se conformer à l'une quelconque des dispositions du règlement, la Municipalité pourra, avec l'autorisation de la Cour supérieure, en sus de tout autre recours prévu par la loi, exécuter ou faire exécuter aux frais de ce propriétaire, locataire ou occupant, toute intervention visant à rendre le bâtiment visé conforme au règlement.

Les frais encourus par la Municipalité, en application du présent article, constituent une créance prioritaire sur le bâtiment visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au Code civil du Québec.

Ces frais sont assimilés à une taxe municipale et recouvrables selon les lois en vigueur.

#### **9.7 Avis de non-conformité**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, en application du règlement :

a) émettre un avis de non-conformité conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

L'avis doit indiquer les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes du présent règlement et le délai pour les effectuer.

Le fonctionnaire désigné peut accorder ou refuser un délai additionnel en considérant l'ampleur des travaux à effectuer, l'urgence d'effectuer ces travaux ainsi que l'impact sur la santé, la sécurité ou le bien-être général des occupants du bâtiment.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit d'y conformer.

b) intenter une poursuite pénale ou tout recours judiciaire nécessaires au nom de la Municipalité pour une contravention à ce règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications ;

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<sup>o</sup> de l'article 2651 du *Code civil du Québec*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

## **9.8 Avis de détérioration**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au règlement dont, un avis de détérioration tel que prévu à l'article 145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

L'avis de détérioration est inscrit au registre foncier et il doit contenir les renseignements suivants :

- a) La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresses de son propriétaire ;
- b) 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 ;
- c) Le titre et le numéro du présent règlement ;
- d) Une description des travaux à effectuer.

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.

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 (L.R.Q., c. A-2.1).

## **9.9 Avis de régularisation**

Lorsque l'autorité compétente 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.

## **9.10 Liste des immeubles visés par un avis de détérioration**

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.

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.

## **9.11 Acquisition de gré à gré ou par expropriation**

Conformément aux dispositions de la loi, la Municipalité pourra acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble :

- a) à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit sur le registre foncier depuis au moins 60 jours;
- b) sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués;
- c) dont l'état de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
- d) vacant depuis au moins un an (à l'exclusion, dans ce cas, d'un immeuble patrimonial).

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée aux articles 7 ou 14.2 du Code municipal (RLRQ, ch. C-27.1) conformément aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

Nonobstant le premier alinéa, 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.

#### **9.12 Ordonnance d'évacuation**

Le fonctionnaire désigné ou l'autorité compétente peut, avec l'autorisation de la Cour supérieure, émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'officier responsable, et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

### **Article 10 Infractions et amendes**

#### **10.1 Infractions**

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible d'une amende minimale de quatre cents dollars (400 \$) si le contrevenant est une personne physique et de huit cents dollars (800 \$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

L'amende maximale qui peut être imposée est de mille dollars (1 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de deux mille (2 000 \$) si le contrevenant est une personne morale pour une première infraction.

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

Malgré le premier alinéa, le fonctionnaire désigné peut exiger une peine plus forte que la peine minimale, notamment lorsque l'un ou l'autre des facteurs aggravants suivants sont rencontrés :

- a) Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- b) La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes ;
- c) L'intensité des nuisances subies par le voisinage ;
- d) 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 à l'article 17 ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- e) Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial ;
- f) 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 ;
- g) Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le fonctionnaire désigné qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

## **10.2 Récidive**

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende minimale est de huit cents dollars (800 \$) si le contrevenant est une personne physique et de mille quatre cents dollars (1 400 \$) si le contrevenant est une personne morale.

En cas de récidive, l'amende maximale est de deux mille dollars (2 000 \$) si le contrevenant est une personne physique et de quatre mille dollars (4 000 \$) si le contrevenant est une personne morale.

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction séparée.

## **10.3 Droit de visite**

Un inspecteur, son adjoint ou toute personne autorisée par résolution du Conseil, peut à toute heure raisonnable visiter et examiner, toute propriété mobilière ou immobilière, tant l'intérieur que l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement y est respecté, prendre des photos et mesures nécessaires, émettre tout avis de modification ainsi que les délais accordés pour corriger la situation et rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prescrites et, le cas échéant, émettre des constats d'infraction.

## **10.4 Entrave au droit de visite**

Le propriétaire, locataire ou occupant de ces propriétés, bâtiments et édifices est obligé d'y laisser pénétrer le ou les fonctionnaires désignés à toute heure raisonnable. Le refus ou l'entrave à l'accès à la propriété rend le propriétaire ou l'occupant des lieux passible d'amendes prévues au présent règlement.

## **10.5 Personnes autorisées à délivrer un constat d'infraction**

Les personnes suivantes désignées pour l'application du présent règlement sont autorisées à délivrer un constat d'infraction relatif à toute infraction au présent règlement :

Directrice du Service de l'urbanisme et de l'environnement, Inspecteurs du Service de l'urbanisme et de l'environnement, Directeur du Service de la sécurité incendie

Directeur du Service des travaux et des infrastructures Contremaître à la voirie et à la mécanique Contremaître à l'aqueduc, aux parcs et aux bâtiments Directeur général

## **10.6 Cessation d'une infraction**

Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes du présent règlement, il peut, en sus de l'amende et des frais prévus à l'article 43, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Municipalité aux frais du contrevenant.

## **Article 11 Dispositions transitoires et finales**

### **11.1 Lois et autres règlements**

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 provincial ou fédéral, ainsi qu'à toute disposition d'un autre règlement

municipal.

### 11.2 Validité

Le conseil adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et sous-texte du sous-paragraphe par sous-texte du sous-paragraphe. Si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un alinéa, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un sous-texte d'un sous-paragraphe du présent règlement est déclaré nul par une instance habilitée, le reste du règlement continue à s'appliquer.

### 11.3 Abrogations et remplacements

Le règlement abroge et remplace le Règlement X qui établit les normes de salubrité applicables aux immeubles sur le territoire de la Municipalité X

### 11.4 Entrée en vigueur

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Inverness, ce 10<sup>e</sup> jour de mars 2026.



Gervais Pellerin  
Maire



Marie-Pier Pelletier  
Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion et présentation du projet de règlement ..... 10 février 2026  
Assemblée publique ..... 3 mars 2026  
Adoption du règlement..... 10 mars 2026  
Certificat de conformité de la MRC ..... 19 mars 2026  
Avis public d'entrée en vigueur..... 24 mars 2026