



RÈGLEMENT NUMÉRO 1965-25

RÈGLEMENT NUMÉRO 1965-25 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 est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021;

ATTENDU QUE la Ville de Dolbeau-Mistassini doit 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 ce 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 été donné lors de la séance du 22 avril 2025 et que le projet de règlement a été déposé lors de cette même séance.

EN CONSÉQUENCE, il est statué et décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1. PRÉAMBULE

1.1. Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

2. TITRE DU RÈGLEMENT

2.1. Le présent règlement numéro 1965-25 est désigné sous le nom de *Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments*.

3. OBJET

3.1. Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments et des constructions accessoires sur le territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini afin d'en empêcher le déperissement, de les protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de leur structure.

3.2. 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.

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



4. ANNULATION

- 4.1. L'annulation par un tribunal d'un quelconque des chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement, en tout ou en partie, n'aura pas pour effet d'annuler les autres chapitres, sections, articles ou paragraphes du présent règlement.

5. TERRITOIRE ASSUJETTI

- 5.1. Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville de Dolbeau-Mistassini et touche toute personne.

6. TERMINOLOGIE

- 6.1. Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens contraire, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au présent article sur la terminologie.

Une expression ou un mot n'étant pas spécifiquement défini au présent règlement s'emploie selon le sens, l'expression, le terme ou le mot tel que défini dans le *Grand dictionnaire terminologique* de l'Office québécois de la langue française.

Le genre masculin comprend les deux sexes à moins que le contexte n'indique le contraire.

- « **Autorité compétente** » : Le directeur de l'urbanisme, le directeur de l'incendie, le chef préventionniste de l'incendie, ainsi que leurs représentants autorisés chargés de l'application du présent règlement. Cela inclut notamment les officiers responsables, tels que l'inspecteur en bâtiment, l'inspecteur adjoint en bâtiment, l'agent à l'urbanisme, et les techniciens en prévention incendie;
- « **Bâtiment** » : Toute construction munie d'une toiture supportée par des poteaux, murs, colonnes, arches ou tout autre élément de structure, faite de l'assemblage d'un ou plusieurs matériaux et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des choses, incluant également toute construction accessoire subordonnée au bâtiment ou à l'usage principal, destinée à en améliorer l'utilité, la commodité ou l'agrément, et érigée sur le même terrain.
- « **Conseil municipal** » : désigne le conseil municipal de la Ville de Dolbeau-Mistassini;
- « **Construction** » : Bâtiment ou ouvrage de quel que type que ce soit résultant de l'assemblage de matériaux reliés au sol ou fixés à tout autre objet relié au sol pour servir d'abri, de soutien, de support ou d'appui, ou à d'autres fins similaires;
- « **Construction accessoire** » : Construction subordonnée au bâtiment ou à l'usage principal et destinée à améliorer l'utilité, la commodité et l'agrément du bâtiment ou de l'usage principal et érigée sur le même terrain que ce dernier;
- « **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 pour lequel la chose est destinée ou conçue;

- « **Éléments extérieurs d'un bâtiment** » : désignent des composantes extérieures d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment les constructions accessoires suivantes : un avant-toit, une corniche, une marquise, un auvent, un toit attenant, une galerie, un patio, une terrasse, un balcon, une cour anglaise, des escaliers, une véranda, une cheminée, 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 de 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, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement;
- « **Immeuble patrimonial** » : un 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 un inventaire visé au premier alinéa de l'article 120 de cette loi;
- « **Personne** » : désigne toute personne physique ou morale, de droit privé ou public;
- « **Vétusté** » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue;
- « **Ville** » : désigne la Ville de Dolbeau-Mistassini.

7. RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

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

8. POUVOIRS D'INSPECTION

8.1. L'autorité compétente peut visiter et examiner toute propriété mobilière ou immobilière, tout terrain ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout bâtiment pour constater si les dispositions du présent règlement sont observées. Les propriétaires, locataires ou occupants des lieux visités sont obligés de recevoir l'autorité compétente, pouvant être assisté par un professionnel ou un autre employé de la Ville, le cas échéant, et de répondre aux questions qu'ils peuvent leur poser relativement à l'application du présent règlement.

8.2. Elle peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- a) prendre des photographies 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;

8.3. 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.

8.4. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'autorité compétente formulées conformément à ce règlement.

CHAPITRE 2 : NORMES ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

9. INTERDICTION GÉNÉRALE

9.1. Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment ou ses constructions accessoires.

10. MAINTIEN EN BON ÉTAT

10.1. Toutes les composantes d'un bâtiment et de ses constructions accessoires doivent être maintenues en bon état et remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues, notamment afin de protéger contre les intempéries et de préserver l'intégrité de la structure. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés des charges 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.

10.2. 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 ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'air, d'eau ou 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 de la pourriture;
- e) un mur, un plafond ou 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 puits 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.

11. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 11.1. 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.

12. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

- 12.1. 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.
- 12.2. Le système de chauffage doit permettre de maintenir une température ambiante minimale de 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.

SECTION 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

13. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

- 13.1. Malgré l'article 11.1, le système d'alimentation en 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.

14. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

- 14.1. Malgré l'article 12.2, un bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins 10°C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol et à un taux d'humidité relative de 30 à 50 %, à l'intérieur de chaque pièce du bâtiment.

15. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

- 15.1. 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.
- 15.2. Un bâtiment vacant doit être fermé et verrouillé de façon à en empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

16. SURVEILLANCE

- 16.1. 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.



- 16.2. La surveillance doit couvrir l'ensemble des parties constituant le bâtiment, y compris les toitures, les façades, les ouvertures, ainsi que les installations techniques, les éléments structuraux et les constructions accessoires.
- 16.3. 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 sur demande.

CHAPITRE 3. DISPOSITIONS FINALES

17. AVIS D'INFRACTION

- 17.1. La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment ou d'une construction accessoire, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.
- 17.2. Pour ce faire, elle doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis d'infraction écrit lui indiquant notamment les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment ou la construction accessoire conforme aux normes et aux mesures prévues par le présent règlement ainsi que le délai pour les effectuer.
- 17.3. Sur demande écrite du propriétaire du bâtiment, la Ville peut accorder, si elle le juge à propos, un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

18. AVIS DE DÉTÉRIORATION

- 18.1. Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis d'infraction qui lui est transmis en vertu du troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1), le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration.
- 18.2. 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, c. A-19.1).
- 18.3. Lorsque la Ville constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil municipal 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, c. A-19.1).
- 18.4. 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, c. A-19.1).

19. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

- 19.1. La Ville 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 :



- a) 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, 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.

20. POURSUITE PÉNALE

20.1. Le conseil municipal de la Ville de Dolbeau-Mistassini autorise toute autorité compétente à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant et à délivrer les constats d'infraction pour toute contravention à l'une des dispositions du présent règlement.

21. ORDONNANCE

21.1. Lors du prononcé d'un jugement, le tribunal compétent peut, outre condamner le contrevenant au paiement de l'amende susmentionnée, ordonner que celui-ci prenne les dispositions nécessaires pour se conformer au présent règlement et qu'à défaut d'exécution dans le délai prescrit, de telles dispositions soient prises par la Ville de Dolbeau-Mistassini aux frais de ce contrevenant.

22. AMENDES MINIMALES ET MAXIMALES

22.1. Toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

20.1.1 Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 400 \$ et maximale de 10 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 1 000 \$ et maximale de 20 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

20.1.2 Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 750 \$ et maximale de 20 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 40 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

22.2. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

23. AMENDES SPÉCIFIQUES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

23.1. Relativement à un immeuble patrimonial, toute personne qui agit en contravention du présent règlement commet une infraction.

21.1.1 Si le contrevenant est une personne physique, il est passible d'une amende minimale de 800 \$ et maximale de 250 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 2 000 \$ et maximale de 250 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.

21.1.2 Si le contrevenant est une personne morale, il est passible d'une amende minimale de 1 500 \$ et maximale de 250 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction. En cas de récidive, il est passible d'une amende minimale de 4 000 \$ et maximale de 250 000 \$, plus les frais de poursuite pour chaque infraction.



23.2. Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction distincte.

24. CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE

24.1. 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.

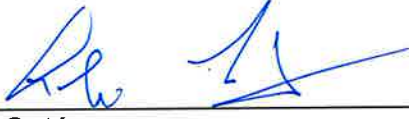
25. ABROGATION

25.1. Le présent règlement abroge et remplace le Règlement numéro 1366-08.

26. ENTRÉE EN VIGUEUR

26.1. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté en séance du conseil le 12 mai 2025.



André Côté
Greffier



André Guy
Maire



RÈGLEMENT NUMÉRO 1965-25

CERTIFICAT D'ATTESTATION DES APPROBATIONS REQUISES

Conformément à l'article 357 de la Loi sur les cités et villes, le présent certificat atteste que le Règlement numéro 1965-25 a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, et ce, selon les dates suivantes :

Avis de motion	22 avril 2025	25-04-155
Adoption finale du règlement	12 mai 2025	25-05-205
Avis public	22 mai 2025	
Entrée en vigueur	22 mai 2025	

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce 23 mai 2025.



André Coté, avocat
Greffier

André Guy
Maire