

Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments

Numéro 384-10-25



MRC DE
CHARLEVOIX-EST

*Territoire
d'émotions
4 saisons*





Preamble

CONSIDÉRANT QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives est entrée en vigueur le 1er avril 2021;

CONSIDÉRANT QUE la MRC de Charlevoix-Est doit adopter le règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments prévu aux articles 76 et 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) pour les territoires non organisés au plus tard le 1er avril 2026;

CONSIDÉRANT 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;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion a été donné conformément à cette loi ou inscrit dans un la séance du (13 octobre 2025);

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé à la séance du (26 novembre 2025);

CONSIDÉRANT QUE la procédure d'adoption applicable du règlement a été suivie;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par monsieur Gilles Harvey et résolu unanimement, d'adopter le règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments des TNO de la MRC de Charlevoix-Est numéro 384-10-25 tel que décrit ci-dessous :



Numéro de règlement	Numéro de référence	Entrée en vigueur



Table des matières

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	6
1.1 LE TITRE ET LE NUMÉRO DU RÈGLEMENT.....	6
1.2 LE BUT DU RÈGLEMENT	6
1.3 PORTÉE DU RÈGLEMENT ET TERRITOIRE ASSUJETTI	6
1.4 LA VALIDITÉ.....	6
1.5 L'INTERPRÉTATION DES TITRES, TABLEAUX, CROQUIS ET SYMBOLES	7
1.6 TERMINOLOGIE	7
1.7 UNITÉ DE MESURE	7
CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	8
2.1 NÉCESSITÉ DES AUTORISATIONS	8
2.2 AVIS DE DÉTÉRIORATION	8
2.2.1 AVIS DE RÉGULARISATION	8
2.2.2 CHANGEMENT DE PROPRIÉTAIRE	9
CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS SUR L'ENTRETIEN.....	10
3.1 GÉNÉRALITÉS	10
3.2 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	10
3.2.1 MUR EXTÉRIEUR ET FONDATION.....	10
3.2.2 PLANCHER.....	11
3.2.3 INTÉGRITÉ DE LA STRUCTURE	12
3.2.4 TOITS.....	12
3.2.5 PORTE ET FENÊTRE,.....	12
3.2.6 GALERIES, BALCONS, PASSERELLES ET ESCALIERS.....	13
3.3 ENTRETIEN DES BÂTIMENTS COMPLÉMENTAIRE.....	13
3.4 ENTRETIEN DE L’AFFICHAGE.....	14
3.5 SYSTÈME D’ALIMENTATION EN EAU.....	14
3.6 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION	14
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS.....	15
4.1 GÉNÉRALITÉ – BÂTIMENTS VACANTS.....	15



4.2 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU	15
4.3 SYSTÈMES DE CHAUFFAGE ET DE VENTILATION	15
4.4 RÉSISTANCE À L'EFFRACTION	16
4.5 SURVEILLANCE LIÉE À L'ENTRETIEN	16
 <u>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS PÉNALES</u>	 <u>17</u>
 5.1 SANCTIONS.....	 17
 <u>CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS FINALES</u>	 <u>18</u>
 6.1 ENTRÉE EN VIGUEUR	 18



Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires et interprétatives

1.1 Le titre et le numéro du règlement

Le présent règlement est intitulé « Règlement relatif à l'occupation et l'entretien des bâtiments numéro 384-10-25 ».

1.2 Le but du règlement

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix-Est 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 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.

1.3 Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments des territoires non organisés de la MRC de Charlevoix-Est.

1.4 La validité

Le Conseil adopte ce règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe. Ainsi, si un chapitre, un article, un alinéa ou un paragraphe de ce règlement était ou devait être un jour déclaré nul, toute autre disposition de ce règlement demeure en vigueur.



1.5 L'interprétation des titres, tableaux, croquis et symboles

Les titres, tableaux, croquis, plans, symboles, illustrations et toutes autres formes d'expressions font partie intégrante du présent règlement. En cas de contradiction entre ces titres, tableaux, croquis, plans, symboles, illustrations et le texte proprement dit, c'est le texte qui prévaut.

1.6 Terminologie

L'interprétation du présent règlement, à l'exception d'une indication contraire, se fait à partir des mots, termes et expressions tels qu'ils sont respectivement définis en intégralité au *Règlement de zonage numéro 247-04-14*. Tous les autres mots ou expressions non définis conservent leur sens commun.

1.7 Unité de mesure

Tous les règlements municipaux adoptent le système international de mesure (unité métrique). Les plans doivent être tracés selon ce système, reproduits par un procédé indélébile et comporter la date, le nord astronomique, l'échelle, les sources, ainsi que le nom des collaborateurs ayant contribué à leur élaboration.



Chapitre 2 - Dispositions générales

2.1 Nécessité des autorisations

Les travaux de réparation ou de remise en état d'un bâtiment peuvent nécessiter l'obtention d'un permis ou d'un certificat. Il est de la responsabilité du propriétaire, du locataire, de l'occupant ou d'un mandataire autorisé d'effectuer les démarches auprès de la MRC de Charlevoix-Est, afin d'obtenir les autorisations nécessaires.

2.2 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis préalable à un constat d'infraction qui lui est transmis¹, le Conseil 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 bâtiment².

2.2.1 Avis de régularisation

Lorsque les territoires non organisés de la MRC de Charlevoix-Est constatent 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 au registre foncier d'un avis de régularisation³.

¹ Voir le 3^e alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1),

² Voir l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

³ Voir les articles 145.41.2 à 145.41.4 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. 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 bâtiment⁴.

2.2.2 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 du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire⁵.

⁴ Voir l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

⁵ Voir l'article 145.41.6 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).



Chapitre 3 - Dispositions sur l'entretien

3.1 Généralités

Toutes les parties constituant d'un bâtiment doivent résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées de façon à assurer son intégrité, sa sécurité et le maintien de son apparence.

Toutes les parties constituant d'un bâtiment, incluant la finition des matériaux et l'affichage doivent être conservés en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne soient pas inachevées, délabrées ou dans un état apparent d'abandon.

Il est interdit de détériorer, laisser se détériorer ou permettre de laisser détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

3.2 Entretien des bâtiments

Sans limiter la portée des articles 3.2.1 à 3.2.6, ces derniers illustrent des cas à surveiller et éviter⁶.

3.2.1 Mur extérieur et fondation

Les parements et revêtements extérieurs, quel que soit le matériau utilisé, doivent être maintenus en bon état, notamment :

- en évitant toute infiltration d'eau ou d'infiltration majeure d'air ;
- en évitant l'intrusion d'oiseaux, de vermine ou de rongeurs;
- en évitant le développement ou la présence de pourriture;

⁶ Certaines exigences liées aux bâtiments ne s'appliquent pas aux bâtiments complémentaires. Voir [l'article 3.3](#).



- en évitant la détérioration de l'aspect esthétique⁷ visible depuis la voie publique ou depuis un plan d'eau tel qu'un lac.

Les revêtements en bois ou autres composantes extérieures en bois à l'exception du bois naturellement imputrescible et résistant aux intempéries⁸ et du bois traité sous pression, doivent être entièrement protégés par l'application de peinture, de teinture, de vernis ou d'un enduit approprié. Une peinture, quel que soit le matériau recouvert, ne doit pas être écaillée au point de laisser apparaître une couche inférieure.

Dans le cas des revêtements de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état afin d'assurer la stabilité du matériau. Les murs ne doivent présenter ni fissures majeures, ni signes d'effondrement, ni accumulation d'eau ou d'humidité pouvant compromettre leur intégrité.

3.2.2 Plancher

Tout plancher, quel que soit le matériau utilisé, doit être maintenu en bon état afin d'assurer la sécurité des occupants, notamment :

- en évitant le développement ou la présence de pourriture;
- en évitant toute déformation, instabilité ou dégradation pouvant constituer un danger d'accident, notamment un risque d'effondrement.

Ces situations doivent faire l'objet de réparations immédiates.

⁷ La décoloration uniforme d'une peinture causée par les rayons UV ne constitue pas une détérioration de l'aspect esthétique.

⁸ Il est reconnu que le chêne, le mélèze et le cèdre rouge sont naturellement résistants à la pourriture, aux insectes et à l'humidité. Il convient de noter que d'autres essences exotiques peuvent également présenter une résistance naturelle à ces facteurs.



3.2.3 Intégrité de la structure

Toute structure ou composante structurelle d'un bâtiment doit être maintenue en bon état afin d'assurer la sécurité des occupants et la stabilité de l'immeuble, notamment :

- en évitant toute déformation, inclinaison, affaissement, instabilité, pourriture ou rouille pouvant compromettre la capacité portante ou la stabilité de la structure.

Ces dégradations doivent faire l'objet de réparations immédiates.

3.2.4 Toits

Toutes les composantes de la toiture, incluant les gouttières, les conduites pluviales, les avant-toits et tout autre élément apparent, doivent être maintenues en bon état, notamment

- en évitant toute déformation, inclinaison, affaissement, instabilité, pourriture ou rouille compromettant la capacité portante, la stabilité ou l'étanchéité de la structure ;
- en évitant la détérioration de l'aspect esthétique⁹ visible depuis la voie publique ou depuis un plan d'eau tel qu'un lac.

3.2.5 Porte et Fenêtre,

Les portes, fenêtres et autres ouvertures extérieures, incluant les puits d'aération ou de lumière, doivent être maintenues en bon état, notamment :

- en évitant l'infiltration d'air, de pluie ou de neige;
- en évitant la détérioration des parties mobiles.

⁹ La décoloration uniforme d'une peinture causée par les rayons UV ne constitue pas une détérioration de l'aspect esthétique.



Les cadres et éléments mobiles doivent être jointifs et fonctionnels. Toute composante endommagée ou défectueuse, y compris les châssis, doit être réparée ou remplacée, et tout verre brisé

3.2.6 Galeries, balcons, passerelles et escaliers

Les balcons, galeries, passerelles, escaliers et autres constructions en saillie, doivent être maintenus en bon état, notamment :

- en évitant toute déformation, inclinaison, affaissement, instabilité, pourriture ou rouille compromettant la capacité portante ou la stabilité de la structure;
- en évitant la détérioration de l'aspect esthétique¹⁰ visible depuis la voie publique ou depuis un plan d'eau tel qu'un lac.

Les éléments en bois doivent être protégés par de la peinture, de la teinture ou un enduit approprié. À l'exception du bois naturellement imputrescible et résistant aux intempéries¹¹ et du bois traité sous pression.

3.3 Entretien des bâtiments complémentaire

Les exigences relatives à l'isolation ainsi qu'à l'infiltration d'air ou d'eau des sous-articles de [l'article 3.2](#) ne s'appliquent pas aux bâtiments complémentaires à l'habitation. Toutefois, la toiture doit être étanche afin de prévenir toute infiltration d'eau pouvant compromettre la structure ou le contenu du bâtiment.

De plus, les exigences des articles [3.5](#), [3.6](#) ainsi que celles du [chapitre 4](#) ne s'appliquent pas à ces bâtiments.

¹⁰ La décoloration uniforme d'une peinture causée par les rayons UV ne constitue pas une détérioration de l'aspect esthétique.

¹¹ Il est reconnu que le chêne, le mélèze et le cèdre rouge sont naturellement résistants à la pourriture, aux insectes et à l'humidité. Il convient de noter que d'autres essences exotiques peuvent également présenter une résistance naturelle à ces facteurs.



3.4 Entretien de l'affichage

Tout type d'affiches ou de panneaux doit être maintenu en bon état : ils ne doivent pas être décolorés, abîmés, déchirés ou illisibles.

3.5 Système d'alimentation en eau

Lorsque présent, tout système d'alimentation et d'évacuation en eau dans le bâtiment doit être maintenu en bon état de fonctionnement et apte à remplir sa fonction.

3.6 Systèmes de chauffage, de ventilation et de climatisation

Lorsque présents, les systèmes de chauffage et de ventilation d'un bâtiment doivent être maintenus en bon état de fonctionnement et apte à remplir sa fonction.

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.



Chapitre 4 - Dispositions applicables aux bâtiments vacants

4.1 Généralité – Bâtiments vacants

Le présent chapitre établit des dispositions additionnelles applicables aux bâtiments vacants. Ces dispositions s'ajoutent aux exigences prévues au [chapitre 3](#), lesquelles demeurent pleinement en vigueur et doivent être respectées de manière concomitante.

4.2 Système d'alimentation en eau

Lorsque présent, tout système d'alimentation et d'évacuation en eau dans le bâtiment doit être maintenu en bon état de fonctionnement et apte à remplir sa fonction.

Tout système d'alimentation et d'évacuation en eau dans le 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.

4.3 Systèmes de chauffage et de ventilation

Tout bâtiment vacant qui a été conçu pour être chauffé durant une année complète¹² doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état qui permet de maintenir en tout temps une température ambiante intérieure d'au moins 15 °C.

La température intérieure doit être maintenue en tout temps à au moins 15 °C, mesurée au centre d'une pièce, à un mètre du sol.

¹² Les bâtiments saisonniers qui n'ont pas été isolés non pas besoins de ce conformément à l'article 4.3,



4.4 Résistance à l'effraction

Les portes d'entrée d'un bâtiment vacant doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage 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.

4.5 Surveillance liée à l'entretien

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

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

Un journal détaillé de l'état de 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'inspecteur sur demande.



Chapitre 5 - Dispositions pénales

5.1 Sanctions

Quiconque contrevient à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende conformément aux dispositions du présent article.

Lorsqu'il s'agit d'une infraction commise à l'égard d'un immeuble non patrimonial :

- La personne physique est passible d'une amende minimale de 500\$ et maximale de 5 000\$;
- La personne morale est passible d'une amende minimale de 1 000\$ et maximale de 10 000\$.

Lorsqu'il s'agit d'une infraction commise à l'égard d'un immeuble patrimonial cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, c. P-9.002) ou d'un immeuble faisant partir de l'inventaire en patrimoine immobilier en vigueur:

- La personne physique est passible d'une amende minimale de 1 000\$ et maximale de 10 000\$;
- La personne morale est passible d'une amende minimale de 2 000\$ et maximale de 20 000\$.

Chaque jour pendant lequel une contravention aux règlements d'urbanisme dure ou subsiste constitue une infraction distincte et séparée.



Chapitre 6 - Dispositions finales

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Copie certifiée conforme à Clermont le 27 novembre 2025

Michel Couturier
Préfet

Jean-Christophe Maltais
Directeur général
et greffier-trésorier