CODIFICATION ADMINISTRATIVE RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-118 AYANT POUR OBJET D'ÉTABLIR LE RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-118 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY ET D'ABROGER LE RÈGLEMENT NUMERO VS-R-2006-21 PORTANT SUR L'ENTRETIEN DES BATIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY, LE RÈGLEMENT NUMERO VS-R-2026-34 REGISSANT L'OCCUPATION ET A L'ENTRETIEN DES BATIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY AINSI QUE DIVERSES AUTRES DISPOSITIONS

AVERTISSEMENT

Le présent document constitue une codification administrative du règlement VS-R-2026-118 adopté par le conseil municipal de la Ville de Saguenay.

Cette codification intègre les modifications apportées au règlement VS-R-2026-118.

Cette codification doit être considérée comme un document de travail facilitant la consultation du règlement VS-R-2026-118 en y intégrant les modifications qui lui ont été apportées.

S'il y a divergence entre la présente codification administrative et le contenu du règlement VS-R-2026-118 ou de ses règlements modificateurs, le texte original adopté et en vigueur est celui qui prévaut.

Liste des règlements pris en considération aux fins de cette codification administrative :

Numéro du règlement	Adoption	Entrée en vigueur
VS-R-2026-118	6 octobre 2026	8 octobre 2026

CANADA
PROVINCE DE QUÉBEC
DISTRICT DE CHICOUTIMI
VILLE DE SAGUENAY

RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-118 AYANT POUR OBJET D'ÉTABLIR LE RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-118 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY ET D'ABROGER LE RÈGLEMENT NUMERO VS-R-2006-21 PORTANT SUR L'ENTRETIEN DES BATIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY, LE RÈGLEMENT NUMERO VS-R-2026-34 REGISSANT L'OCCUPATION ET A L'ENTRETIEN DES BATIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY AINSI QUE DIVERSES AUTRES DISPOSITIONS

Règlement numéro VS-R-2026-118 passé et adopté à la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Saguenay, tenue dans la salle des délibérations, le 6 octobre 2026.

PRÉAMBULE

ATTENDU QUE le 5 juin 2026, la Ville de Saguenay a adopté le *Règlement numéro VS-R-2006-21 portant sur l'entretien des bâtiments et des constructions sur le territoire de la Ville de Saguenay* ;

ATTENDU QUE le *Règlement numéro VS-R-2012-5 portant sur la construction s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay* et le *Règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay*, comportent également des normes et mesures relatives à l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QUE depuis le 1er avril 2026, chaque municipalité doit adopter un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur leur territoire, conformément à l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme ;

ATTENDU QUE le 3 mars 2026, la Ville de Saguenay a adopté le *Règlement numéro VS-R-2026-34 régissant l'occupation et à l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de Saguenay*, lequel n'est applicable qu'aux immeubles patrimoniaux ;

ATTENDU QU'il convient d'adopter et d'uniformiser les normes et mesures relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de Saguenay, notamment afin d'empêcher leur dépérissement, à les protéger contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure ;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance du 9 septembre 2026;

ATTENDU QU'un projet de règlement a été déposé à la séance du 9 septembre 2026 ;

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

À CES CAUSES, il est décrété ce qui suit :

CHAPITRE 1 : ÉTABLISSEMENT DU RÈGLEMENT NUMÉRO VS-R-2026-118 RÉGISSANT L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE DE SAGUENAY

1. Le Règlement numéro VS-R-2026-118 régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la ville de Saguenay, dont le texte figure au présent chapitre, est établi comme suit :

« CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à tout immeuble, tout bâtiment et toute construction situés sur le territoire de la Ville de Saguenay.

ARTICLE 2 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 Ville afin d'en empêcher le dépérissement, 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 3 TERMINOLOGIE

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

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

1° « Éléments extérieurs d'un 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 ;
2° « 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, une cheminée, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement ;
3° « 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 ;

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

SECTION 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 4 INTERDICTION GÉNÉRALE

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

ARTICLE 5 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 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 :

1° 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 ;
2° 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 ;

3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés ;
4° une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon qui est instable, endommagé ou affecté par de la pourriture ;
5° un mur, un plafond ou un mur de fondation qui comporte des trous ou des fissures ;
6° une constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment où s'accumule l'eau ou l'humidité ;
7° une structure ou une composante structurelle déformée, inclinée, qui s'affaisse ou qui s'effrite ;
8° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée ;
9° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant ;
10° un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri ;
11° un cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré ;
12° 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 ;
13° un élément extérieur d'un bâtiment qui est instable, dévissé, pourri ou rouillé ;
14° un plancher comportant un revêtement mal joint, tordu, brisé ou pourri ou qui peut constituer un danger d'accident.

À des fins de clarification, les obligations d'entretien et de maintien en bon état prévues aux paragraphes précédents demeurent applicables, avec les adaptations nécessaires, peu importe la cause du mauvais état. Advenant qu'une composante d'un bâtiment soit endommagée suite à des intempéries, un sinistre, un cas de force majeure ou toute cause extérieure à la volonté du propriétaire, celui-ci aura l'obligation de remettre l'immeuble en état.

ARTICLE 6 ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET ÉVACUATION DES EAUX USÉES

Les systèmes d'alimentation en eau potable et d'évacuation des eaux usées d'un bâtiment doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 7 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.

Le système de chauffage doit être apte à atteindre et 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

ARTICLE 8 SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Malgré l'article 6, 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.

ARTICLE 9 SYSTÈME DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION

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.

ARTICLE 10 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 11 SURVEILLANCE

Un bâtiment vacant doit faire l'objet d'une surveillance périodique de manière à identifier les parties constituantes du bâtiment qui pourraient se dégrader et ne plus protéger contre les intempéries ou assurer 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. Une inspection de surveillance doit être réalisée au minimum une fois tous les 3 mois.

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 accessible, sur demande, au fonctionnaire désigné.

CHAPITRE 3 : ADMINISTRATION ET INSPECTION

ARTICLE 12 RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'administration, l'application, la surveillance et le contrôle du présent règlement sont confiés aux fonctionnaires du Service de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme de la Ville de Saguenay, notamment de sa Division permis, programmes et inspections.

ARTICLE 13 POUVOIRS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, un fonctionnaire désigné pour l'application du présent règlement 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.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

1° prendre des photographies et des mesures des lieux visés ;
2° prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse ;
3° effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure ;
4° 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 ;
5° 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 ;
6° être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

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

ARTICLE 14 AVIS DE TRAVAUX

La Ville peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

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 Ville peut accorder un délai additionnel.

ARTICLE 15 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis de travaux 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 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 bâtiment conformément à l'article 145.41.3 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

ARTICLE 16 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Ville 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 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).

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).

ARTICLE 17 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 Ville, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

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 de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

ARTICLE 18 ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

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 :

1° 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) ;

2° son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
3° il s'agit d'un immeuble patrimonial.

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS FINALES

ARTICLE 19 SANCTIONS

Quiconque contrevient ou quiconque accepte, tolère ou permet que l'on contrevienne à une disposition 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 d'un minimum de 1 000 $ et d'un maximum de 10 000 $;
   b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 2 000 $ et d'un maximum de 20 000 $;
2° s'il s'agit d'une personne morale :
   a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2 000 $ et d'un maximum de 20 000 $;
   b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 $ et d'un maximum de 40 000 $.

Lorsque l'infraction est continue, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour ou partie de jour où elle perdure. Dans tous les cas, les frais de la poursuite s'ajoutent à l'amende.

ARTICLE 20 SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient ou quiconque accepte, tolère ou permet que l'on contrevienne à une disposition 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 d'un minimum de 2 000 $ et d'un maximum de 250 000 $;
   b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4 000 $ et d'un maximum de 250 000 $.
2° s'il s'agit d'une personne morale :
   a) pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4 000 $ et d'un maximum de 250 000 $;
   b) pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8 000 $ et d'un maximum de 250 000 $.

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

ARTICLE 21 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 22 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

CHAPITRE 2 : ABROGATION ET REMPLACEMENT

2. Le présent règlement remplace et abroge les règlements et les dispositions suivantes :

   (1) *Règlement numéro VS-R-2006-21 portant sur l'entretien des bâtiments et des constructions sur le territoire de la Ville de Saguenay ;*
   (2) *Règlement numéro VS-R-2026-34 régissant l'occupation et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la Ville de Saguenay ;*
   (3) La section 10 du *Règlement numéro VS-R-2012-5 portant sur la construction s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay ;*
   (4) *L'article 164 du Règlement VS-R-2012-3 portant sur le zonage s'appliquant à l'ensemble du territoire de la Ville de Saguenay* ;

CHAPITRE 3 : ENTRÉE EN VIGUEUR

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

PASSÉ ET ADOPTÉ, tel que ci-dessus mentionné, en séance présidée par le maire.

_____
Maire

_____
Greffière