PROVINCE DE QUÉBEC
MRC DE BROME-MISSISQUOI
MUNICIPALITÉ DE PIKE RIVER

RÈGLEMENT 2026-05

RÈGLEMENT RELATIF À L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.41 et suivants de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-"19.1), une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ;

ATTENDU QU'un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile à la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le dépérissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

ATTENDU QUE le Conseil municipal juge à propos d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur l'ensemble de son territoire incluant l'inventaire du patrimoine immobilier de la MRC ;

ATTENDU QUE le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1^{0} de l'article 148.0.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, c'est à dire, un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel, 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;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion et le dépôt du projet de règlement a été donné à la séance du 2 novembre 2026 par Monsieur Justin Raymond;

CONSIDÉRANT QUE la consultation publique relative au projet de règlement s'est tenue le 14 décembre 2026 à 19h;

CONSIDÉRANT que la procédure d'adoption a été suivie ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par XX XX XX, appuyé par XX XX XX et résolu à l'unanimité des conseillers et conseillères présents qu'il soit statué et ordonné ce qui suit par règlement du conseil municipalité de Pike River décrète par le présent règlement ce qui suit, sujet à toutes les approbations requises par la Loi, à savoir :

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du règlement.

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments ou partie de bâtiment résidentiel, commercial et agricole de même qu'à leur accessoire du territoire de la Municipalité de Pike River

2. OBJET

Le présent règlement a pour objet de permettre à la municipalité de Pike River de régir les bâtiments habités et inhabités situés sur son territoire afin d'empêcher le dépérissement des bâtiments, de les protéger contre les intempéries, et de préserver l'intégrité de leur structure en incitant les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété.

3. TERMINOLOGIE

« Bâtiment »	Construction vacante ou non, à caractère permanent, érigée sur un fonds et tout ce qui en fait partie intégrante ainsi que ses accessoires, incluant ses composantes extérieures et ses ouvertures.
« Bâtiment en bon état »	Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale est adéquate pour en assurer la sécurité et la

PROJET RÉVISÉ

	solidité nécessaire pour servir à l'usage auquel il est destiné. Dans le cas d'un bâtiment voué à l'usage résidentiel, se dit d'un bâtiment salubre et habitable.
« Bâtiment patrimonial »	Bâtiment cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (c. P9.002) 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.
« Bâtiment vacant »	Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou pour lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et le moment où il est occupé.
« Conseil »	Le conseil municipal de la Municipalité.
« Inventaire du patrimoine »	Recensement produit par la MRC, assujetti au présent règlement.
« Fonctionnaire désigné »	Le Directeur du Service de l'urbanisme de la Municipalité de Pike River, tout inspecteur du service de l'urbanisme de la Municipalité de Pike River, ainsi que toute personne désignée ainsi en vertu d'une résolution du Conseil.
« Logement »	Logement au sens de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement* (c. T-15.01).
« Municipalité »	La municipalité de Pike River.
« Propriétaire »	Toute personne, société ou association qui détient un droit de propriété sur un immeuble y compris tout copropriétaire, propriétaire superficiaire, tréfoncier, emphytéote, usufruitier, nu-propriétaire ou usager.

4. VALIDITÉ

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

5. INTERPRÉTATION DU TEXTE

De façon générale, l'interprétation doit respecter les règles suivantes :

a) Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut;

b) L'emploi des verbes au présent inclut le futur;

c) Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension;

d) Le genre masculin comprend le genre féminin à moins que le contexte n'indique le contraire;

e) Toute disposition spécifique du présent règlement prévaut sur une disposition générale contradictoire;

f) Chaque fois qu'il est prescrit qu'une chose doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; mais s'il est dit qu'une chose peut être faite, il est facultatif de l'accomplir ou non;

g) L'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

CHAPITRE 2 – NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS ASSUJETTIS, INCLUANT L'INVENTAIRE DE LA MRC

6. MAINTIEN EN BON ÉTAT

Un bâtiment doit être occupé et entretenu de façon conforme aux dispositions du présent règlement. À cette fin, le propriétaire, le locataire et l'occupant d'un bâtiment doivent le maintenir, en tout temps, en bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires ainsi que les travaux d'entretien requis.

PROJET RÉVISÉ

COPIE CERTIFIÉ CONFORME

~~Sont notamment prohibés :~~

- ~~Le maintien d'un état de malpropreté, de vétusté, d'encombrement ou de l'apparence d'abandon d'un bâtiment;~~
- ~~Le dépôt d'ordures, de déchets ou d'autres matières nuisibles dans un bâtiment et sur un terrain où se situe un bâtiment, ce qui inclut leur dépôt à l'extérieur des récipients prévus à cette fin ;~~
- ~~Les escaliers qui ne sont pas munis d'une rampe adéquate, ou qui sont munis d'une rampe ou composés de matériaux endommagés ou pourris ;~~
- ~~Un bâtiment dont les murs extérieurs ne sont pas munis d'un revêtement extérieur;~~
- ~~L'accumulation de neige et de glace sur un balcon, un escalier extérieur, une galerie ou une toiture de nature à représenter danger pour la sécurité des personnes ;~~
- ~~L'accumulation d'humidité dans un bâtiment susceptible de représenter un danger pour la sécurité des personnes ou à l'intégrité structurale du bâtiment.~~

6.1 Nul ne peut tolérer qu'une composante d'un bâtiment soit affectée de moisissure, de pourriture ou de corrosion avec perforation.

6.2 La peinture ou le revêtement extérieur d'un bâtiment doit être entretenu lorsque sa détérioration expose les matériaux sous-jacents aux intempéries ou contribue à leur détérioration.

6.3 La porte d'entrée d'un bâtiment doit être munie d'un mécanisme de verrouillage de manière à le protéger contre les intrusions.

6.4 La toiture, les portes et les fenêtres d'un bâtiment doivent être maintenues dans un état qui en assure l'étanchéité, l'aspect de propreté et qui empêche les infiltrations d'eau, de vermine, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles.

Commenté [PM1]: Sera retiré

Commenté [PM2R1]: Les 2 premiers paragraphes s'inscrivent plutôt dans une règlement relatif à la salubrité,
le 3e paragraphe à un règlement de construction,
le 4e et 5e paragraphe à un règlement de zonage,
Le 6e paragraphe difficiel à appliquer : qu'est-ce qui constitue une accumulation raisonnable ou déraisonnable?
Le 7e paragraphe est repris au point 6.1

SECTION 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX BÂTIMENTS VACANTS

7. NORMES DE MAINTIEN DES BÂTIMENTS VACANTS

Un bâtiment vacant doit être adéquatement sécurisé afin d'empêcher toute personne d'y accéder.

Cet article ne s'applique pas aux bâtiments vacants dont le propriétaire, occupant ou locataire s'absente de façon saisonnière ou occasionnelle, pourvu que l'état de vacance ne perdure pas plus de six mois consécutifs et que l'état de vacance ne pose pas de risque de sécurité pour le public.

SECTION 3 - DISPOSITIONS MINIMALE APPLICABLE AUX LOGEMENTS SELON LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT (LOCATIF)

8. SYSTÈMES MÉCANIQUES

Tout logement doit être pourvu des systèmes adéquats en matière d'alimentation en eau potable, en évacuation des eaux usées et en chauffage et éclairage.

9. TEMPÉRATURE

Toute pièce d'un logement doit pouvoir être maintenue, à tout moment, à une température minimale de 21 C. À cette fin, la température est mesurée au centre de la pièce.

10. CHAMBRES

Toute chambre à coucher doit être munie d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. La fenêtre doit être adéquatement scellée de manière à interdire l'infiltration d'eau, notamment, mais doit pouvoir être ouverte de manière à ventiler adéquatement la pièce.

~~***SECTION 4- NORMES APPLICABLE AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX***~~

~~**11. TRAVAUX**~~

~~Dans le cas d'un bâtiment patrimonial, les travaux d'entretien ou de réparation doivent être effectués de façon à ne pas dénaturer ou altérer le caractère patrimonial du bâtiment~~

~~À LA DATE D'ADOPTION DU PRÉSENT RÈGLEMENT, AUCUN BÂTIMENT NE POSSÈDE UN STATUT PATRIMONIAL, AUCUN RÈGLEMENT EN CE SENS N'AYANT ÉTÉ ADOPTÉ PAR LA MUNICIPALITÉ.~~

Commenté [PM3]: abrogé l'article 11, parce que le projet de règlement 2026-05 encadre tous les bâtiments, patrimoniaux ou non. On ne désire pas assujettir tous les bâtiments au règlement sur les PIIA.

Il est je recommandé de préparer une modification au règlement sur les PIIA pour que les bâtiments patrimoniaux y soient assujettis. Considérant que l'inventaire n'est pas adopté, il n'y a pas d'urgence à modifier le règlement sur les PIIA. À suivre en 2027

PROJET RÉVISÉ

COPIE CERTIFIÉ CONFORME

CHAPITRE 3 – ADMINISTRATION ET INSPECTION

12. RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Selon le Code municipal du Québec, le fonctionnaire désigné est autorisé à visiter et à examiner, entre 7 et 19 heures, tout bâtiment ou terrain pour s'assurer du respect du présent règlement.

Tout propriétaire, occupant ou locataire de ce bâtiment devra le recevoir, lui donner accès au bâtiment ainsi qu'à tout bâtiment accessoire et répondre à toute question relative à l'application du règlement.

Le fonctionnaire désigné peut, lors de l'inspection, effectuer des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure afin de vérifier au respect de l'application du règlement. Il peut également être accompagné de toute personne dont il requiert l'expertise ou l'assistance.

Est passible d'une amende maximale de 1 000 $ quiconque empêche le fonctionnaire désigné d'avoir accès à un bâtiment.

13. AVIS DE TRAVAUX POUR NON-CONFORMITÉ

Le fonctionnaire désigné peut transmettre, lorsqu'il constate une infraction aux dispositions du règlement, un avis écrit au propriétaire du bâtiment visé pour exiger que les travaux de réfection, de réparation ou d'entretien soient effectués. L'avis écrit informe le propriétaire du délai, selon la nature du problème, pour effectuer les travaux.

14. AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment refuse de se conformer ou de donner suite à un avis de non-conformité émis par le fonctionnaire désigné, le Conseil peut requérir à l'inscription au registre foncier d'un avis de détérioration de l'immeuble. La municipalité peut également demander à la Cour supérieure d'être autorisée à effectuer les travaux et à en réclamer le coût au propriétaire.

15. AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la Municipalité de Pike River 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).

16. 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 Municipalité de Pike River, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS FINALES

17. SANCTIONS

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement, commet une infraction et est passible en plus des frais, d'une amende d'au moins 500$ et d'au plus de 100 000$ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 2000$ et d'au plus 200 000$ dans le cas d'une personne morale.

En cas de récidive, l'amende est portée au double.

Lorsque l'infraction reprochée vise un bâtiment patrimonial, est passible, en plus des frais, d'une amende d'au moins 2 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne physique, et d'au moins 4 000 $ et d'au plus 250 000 $ dans le cas d'une personne morale.

PROJET RÉVISÉ

Les facteurs aggravants énumérés à l'article 145.41.7 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme seront tenus en compte par le fonctionnaire désigné lors de la délivrance du constat d'infraction.

Si une infraction dure plus d'un jour, l'infraction commise à chacune des journées constitue une infraction distincte et les pénalités édictées pour chacune des infractions peuvent être imposées pour chaque jour que dure l'infraction, conformément au présent article.

La municipalité se réserve le droit d'exercer tout autre type de recours prévu par la Loi.

18. 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.

19. ABROGATION

Le présent règlement abroge et remplace tout règlement antérieur portant sur les normes relatives à l'occupation et l'entretien des bâtiments.

20. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le 7 décembre 2026 conformément à la loi.

Martin Bellefroid, maire	Lucie Riendeau, directrice générale

Avis de motion et dépôt du projet	2 novembre 2026
Transmission à la MRC	3 novembre 2026
Publication avis publics de consultation	26 novembre 2026
Tenue de l'assemblée publique de consultation	7 décembre 2026
Adoption du règlement	7 décembre 2026
Transmission à la MRC du règlement et de la résolution	
Analyse de conformité de la MRC	
Entrée en vigueur du règlement	
Publication de l'entrée en vigueur (site web + journal)	
Transmission à la MRC (règlement, + avis de publication)	

PROJET RÉVISÉ

COPIE CERTIFIÉ CONFORME