

RÈGLEMENT 2026-04

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

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 les pouvoirs conférés aux municipalités en matière d'occupation et d'entretien des bâtiments aux articles 145.41 à 145.41.5 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (chapitre A-19.1);

CONSIDÉRANT que la Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives adoptée le 25 mars 2021 modifie notamment la législation relative au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT que conformément à l'article 95 de Loi modifiant la loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, la municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

CONSIDÉRANT que ce règlement contient des normes visant à empêcher le dépérissement des bâtiments à les protéger contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;

CONSIDÉRANT que la Municipalité de Pike River désire protéger la qualité et la durabilité de son cadre bâti, en particulier afin d'assurer la pérennité des immeubles patrimoniaux de son territoire ;

CONSIDÉRANT la municipalité de Pike River n'a aucun règlement lui autorisant à intervenir auprès des propriétaires qui n'entretiennent pas leurs propriétés de façon adéquate ;

CONSIDÉRANT que le présent règlement vise à octroyer aux officiers municipaux des pouvoirs d'intervention lorsqu'un bâtiment est mal entretenu ou laissé à l'abandon;

CONSIDÉRANT qu'un avis de motion et le dépôt du projet de règlement a été donné à la séance du 13 avril 2026 par Monsieur Yan Asnong;

CONSIDÉRANT QUE la consultation publique relative au projet de règlement s'est tenue le xx-xx-xxxx ; (se tiendra le 4 mai 2026 à 19h00)

CONSIDÉRANT QUE, à la suite cette consultation publique, aucune modification n'a été apportée au règlement ;

CONSIDÉRANT que la procédure d'adoption a été suivie ;

EN CONSÉQUENCE, il est proposé par \_\_\_\_\_ 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

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués, portant sur la terminologie, du Règlement de zonage en vigueur.

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 sur le 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 :

« Autorité compétente » : l'inspecteur municipal, son représentant autorisé ou tout fonctionnaire chargé de l'application du présent règlement ;

« 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 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 ;

« 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 ;

« Immeuble patrimonial » : un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P- 9002), 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 ;

« 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.

### 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 ET MESURES RELATIVES À L'OCCUPATION ET À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

---

### SECTION 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### 6. INTERDICTION GÉNÉRALE

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

## **7. 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 l'intégrité de la structure du bâtiment. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité, à résister aux efforts combinés de charge 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 auxquelles elles sont soumises.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, constituent notamment des parties constitutives 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'oiseau, 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'enduit qui correspond aux matériaux à protéger ;
- 3) Un mur de brique qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés ;
- 4) Une marche, un escalier, un garde-corps ou un balcon endommagé ou affecté par 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 abimé ou manquant ;
- 10) Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de porte 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 qui peut constituer un danger d'accident.

## **8. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

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.

## **9. 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 il est destiné.

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**

### **10. SYSTÈME D'ALIMENTATION EAU POTABLE**

Malgré l'article 7, 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.

### **11. 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.

## **12. 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 magnétique 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.

## **13. SURVEILLANCE**

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.

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.

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 – ADMINISTRATION ET INSPECTION**

---

## **14. RESPONSABLE DE L'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

L'application de ce règlement est confiée à l'autorité compétente qui est composée des employés de l'urbanisme, ou de toute autre personne désignée par le conseil municipal.

## **15. POUVOIR D'INSPECTION**

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'autorité compétente 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.

Elle 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 l'autorité compétente sur les lieux. 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.

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

## **16. AVIS DE TRAVAUX POUR NON-CONFORMITÉ**

La Municipalité de Pike River 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 Municipalité de Pike River peut accorder un délai additionnel pouvant aller jusqu'à 6 mois.

## **17. 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 -191), 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).

## **18. 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).

## **19. 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.

## **20. ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ**

La Municipalité de Pike River 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**

---

## **21. SANCTIONS**

Quiconque contrevient 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.

## **22. SANCTIONS RELATIVES AUX IMMEUBLES PATRIMONIAUX**

Pour une infraction relative à un immeuble patrimonial, quiconque contrevient 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.

### 23. 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.

### 24. ABROGATION

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

### 25. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur le XX-XX-XXXX conformément à la loi.

Avis de motion et dépôt du projet	Séance 1
Transmission à la MRC	Le lendemain de la séance
Publication avis publics de consultation	Au plus tard le 7 <sup>e</sup> jour qui précède la tenue de l'assemblée
Tenue de l'assemblée publique de consultation	Séance 2
Adoption du règlement	Séance 2
Transmission à la MRC du règlement et de la résolution	Le lendemain de la séance
Analyse de conformité de la MRC	Dans les 120 jours suivant la transmission
Entrée en vigueur du règlement	Lors de la délivrance du certificat de conformité
Publication de l'entrée en vigueur (site web+journal)	Le plus tôt possible après l'entrée en vigueur
Transmission à la MRC (règlement, +avis de publication)	Le plus tôt possible