



PROJET DE RÈGLEMENT NO. 172-26

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Numéro du règlement	Objet de la mise à jour	Date d'entrée en vigueur
172-26	Règlement initial	À compléter

- CONSIDÉRANT QUE** la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021;
- CONSIDÉRANT QU'** en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, une municipalité doit adopter un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments;
- CONSIDÉRANT QU'** un règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments peut s'avérer utile dans le cadre de la réglementation d'urbanisme, notamment pour empêcher le déperissement des bâtiments, assurer leur protection contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure;
- CONSIDÉRANT QUE** le règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments doit s'appliquer aux immeubles patrimoniaux au sens du paragraphe 1^o de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*;
- CONSIDÉRANT QUE** le Conseil municipal juge opportun d'encadrer les normes d'occupation et d'entretien des bâtiments sur son territoire;
- CONSIDÉRANT QU'** un avis de motion du présent règlement a été donné par la conseillère Melissa Plett, et que le projet de règlement a été déposé lors de la séance du 1^{er} juin 2026;
- EN CONSÉQUENCE,** le Conseil municipal adopte le présent règlement et décrète ce qui suit :

Le préambule ci-dessus fait partie intégrante du règlement.

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 Objet du règlement

Le présent règlement établit des normes relatives à l'entretien et à l'occupation des bâtiments afin notamment :

- 1^o d'empêcher le déperissement des bâtiments;
- 2^o de protéger les bâtiments contre les intempéries;
- 3^o de préserver l'intégrité de leurs structures;
- 4^o de forcer les propriétaires de bâtiments à entretenir leur propriété;
- 5^o d'assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux.

Article 1.2 Champ d'application

Le présent règlement s'applique :

- 1^o à tout bâtiment principal situé sur le territoire de la Municipalité;
- 2^o à tout immeuble patrimonial, au sens du paragraphe 1 de l'article 148.0.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, soit 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.

Lorsqu'un immeuble patrimonial comprend un bâtiment accessoire, les dispositions du présent règlement applicables à l'entretien et à la préservation du caractère patrimonial s'appliquent également à ce bâtiment.

Article 1.3 Validité

Le Conseil décrète l'adoption du présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, sous-section par sous-section, article par article, paragraphe par paragraphe, alinéa par alinéa, sous-alinéa par sous-alinéa de manière à ce que si un chapitre, une section, une sous-section, un article, un paragraphe, un alinéa ou un sous-alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul, les autres dispositions du présent règlement continuent de s'appliquer.

Article 1.4 Terminologie

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est donné à l'annexe « A » du règlement de zonage.

- | | | |
|----|------------------------------------|---|
| 1° | Bâtiment en bon état | Bâtiment qui n'est pas vétuste ou délabré, dont la qualité structurale assure la sécurité et la solidité nécessaires 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. |
| 2° | Bâtiment patrimonial | Bâtiment cité conformément à la <i>Loi sur le patrimoine culturel</i> , situé dans un site patrimonial cité conformément à cette loi ou inscrit dans un inventaire de la MRC de Brome-Missisquoi et adopté en vertu de l'article 120 de cette loi. |
| 3° | Bâtiment vacant | Bâtiment qui n'est pas présentement occupé, ou dans lequel le propriétaire, l'occupant ou le locataire n'a pas l'intention de revenir ainsi que tout bâtiment nouvellement construit, entre la fin des travaux et son occupation. |
| 4° | 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, l'utilité ou diminuant ses qualités architecturales pour lesquelles la chose est destinée ou conçue. |
| 5° | Éléments extérieurs d'un bâtiment | Composantes extérieures fixées très souvent en saillie d'un bâtiment. Cette expression inclut notamment une corniche, une terrasse, un balcon, un escalier, un garde-corps, une gouttière, un parapet, un couronnement, une ferronnerie, une lucarne, une fausse mansarde, un élément architectural caractéristique, y compris leur revêtement. |
| 6° | Enveloppe extérieure d'un bâtiment | 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. |
| 7° | 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 |

CHAPITRE 2 NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES LOGEMENTS**SECTION 1 NORMES D'OCCUPATION ET D'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS****Article 2.1.1 Interdiction générale**

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

Article 2.1.2 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 composantes 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 composante 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.

Malgré ce qui précède, lorsqu'un bâtiment est utilisé à des fins agricoles et ne possède pas de statut patrimonial, l'application du présent article se limite à l'évaluation de l'intégrité structurale du bâtiment.

SECTION 2 NORMES APPLICABLES AUX LOGEMENTS

Article 2.2.1 Alimentation

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

Article 2.2.2 Température minimale

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.

Article 2.2.3 Chambre

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

SECTION 3 NORMES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Article 2.3.1 Caractère patrimonial

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.

CHAPITRE 3 ADMINISTRATION ET INSPECTION

Article 3.1 Application du règlement

Le fonctionnaire désigné est responsable de l'application du présent règlement.

Article 3.2 Pouvoir d'inspection

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, le fonctionnaire désigné 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 3.3 Avis de travaux

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

Article 3.4 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*, 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*.

Article 3.5 Avis de régularisation

Lorsque la Municipalité 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*.

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*.

Article 3.6 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, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire.

Article 3.7 Acquisition d'un immeuble détérioré

La Municipalité 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*;
- 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 SANCTIONS

Article 4.1 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.

Article 4.2 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.

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS FINALES

Article 5.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entrera en vigueur conformément aux dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Karen Crandall
 Mairesse

Marie-Hélène Croteau
 Directrice générale et greffière-trésorière

Avis de motion : 1^{er} juin 2026
 Dépôt et présentation du projet de règlement : 1^{er} juin 2026
 Adoption du projet de règlement :
 Avis d'assemblée publique aux fins de consultation :
 Certification de conformité par la MRC Brome-Missisquoi :
 Avis de promulgation :
 Entrée en vigueur :