

CANADA  
PROVINCE DE QUÉBEC  
MRC BROME-MISSISQUOI  
MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM

## **RÈGLEMENT NUMÉRO 2026-04 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 1<sup>er</sup> avril 2021 ;

CONSIDÉRANT QUE la Municipalité de Brigham doit adopter le règlement relatif à l'entretien des bâtiments prévu à l'article 145.41 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1) au plus tard le 1<sup>er</sup> avril 2026 ;

CONSIDÉRANT QUE ce règlement contient des normes visant à empêcher le dépérissement 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 à la séance du 7 avril 2026;

CONSIDÉRANT QU'un projet de règlement a été déposé à la séance du 7 avril 2026;

LE CONSEIL DE LA MUNICIPALITÉ DE BRIGHAM DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

### **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES**

#### **1.1. PRÉAMBULE**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

#### **1.2. CHAMPS D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à tout immeuble patrimonial au sens du paragraphe 1<sup>o</sup> de l'article 148.0.1 de la loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c.A-19.1), soit 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. Le présent règlement s'applique également aux bâtiments vacants et aux bâtiments inoccupés tels que définis au présent règlement.

#### **1.3. OBJET**

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à l'entretien et à l'occupation de certains bâtiments sur le territoire de la Municipalité de Brigham 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.

#### **1.4. TERMINOLOGIE**

Les expressions, termes et mots utilisés dans le présent règlement ont le sens et l'application qui leur sont attribués à l'annexe A du Règlement sur le zonage numéro 06-101 en vigueur. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini à cette annexe, 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 :

« Bâtiment inoccupé » : bâtiment sans occupant dans l'ensemble du bâtiment, mais toujours desservi par au moins une des utilités publiques suivantes : eau, électricité, gaz;

« Bâtiment sinistré » : Bâtiment ayant subi un sinistre il y a moins d'un an;

« Bâtiment vacant » : bâtiment sans occupant dans l'ensemble et non desservi par les utilités publiques suivantes : eau, électricité, gaz

« Délabrement » : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la construction et rendant impossible l'usage pour lequel la construction est destinée ou conçue. Un bâtiment sinistré ne peut être considéré en état de délabrement;

« 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 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-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;

« Vétusté » : état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant impossible l'usage pour lequel une construction ou partie de construction est destinée ou conçue.

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

### **SECTION 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

#### **2.1.1. INTERDICTION GÉNÉRALE**

Il est interdit de détériorer ou de laisser se détériorer un bâtiment visé par le présent règlement.

#### **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 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 abimé ou manquant;
- 10- Un carreau de fenêtre brisé ou un cadre de fenêtre pourri;
- 11- Une cadre d'une ouverture extérieure qui n'est pas calfeutré;
- 12- Une partie mobile d'une fenêtre, d'une porte ou d'un puit 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.

### **2.1.3. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU**

Le système d'alimentation en eau d'un bâtiment doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

### **2.1.4. SYSTÈMES 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 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 ET OU INOCUPÉS**

### **2.2.1. SYSTÈME D'ALIMENTATION EN EAU**

Malgré l'article 2.1.3, le système d'alimentation en eau d'un bâtiment vacant ou inoccupé 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.

### **2.2.2. SYSTÈMES DE CHAUFFAGE, DE VENTILATION ET DE CLIMATISATION**

Un bâtiment vacant ou inoccupé 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.

### **2.2.3. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION**

Les portes d'entrées d'un bâtiment vacant ou inoccupé 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 ou inoccupé doit être fermé et verrouillé de façon à empêcher l'accès par l'une ou l'autre de ses ouvertures.

### **2.2.4. SURVEILLANCE**

Un bâtiment vacant ou inoccupé doit faire l'objet d'une surveillance tous les ans 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 structureaux.

Une inspection doit être réalisée par un professionnel habilité tous les ans aux frais du propriétaire. Le rapport d'inspection doit être transmis à l'inspecteur en bâtiment au plus tard le 1er octobre de chaque année.

## **CHAPITRE 3 : ADMINISTRATION ET INSPECTION**

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

L'application de ce règlement est confiée à l'inspecteur en bâtiment de la municipalité.

### **3.2. POUVOIRS D'INSPECTION**

Dans l'exercice de ses fonctions et sur présentation d'une pièce d'identité, l'inspecteur en bâtiment 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'analyses;
- 3- Effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4- Exiger, aux frais du propriétaire et dans un délai de soixante (60) jours sous peine des sanctions prévues à l'article 4.2, 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, aux frais du propriétaire et dans un délai de soixante (60) jours sous peine des sanctions prévues à l'article 4.2, 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'inspecteur en bâtiment sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur en bâtiment 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'inspecteur en bâtiment formulées conformément à ce règlement.

### **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 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.

### **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 (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).

### **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 (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).

### **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.

### **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 ((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**

### **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 1000\$ et d'un maximum de 10000\$ ;
  - b) Pour une récidive, d'une amende d'un minimum de 2000\$ et d'un maximum de 20000\$
- 2- S'il s'agit d'une personne morale :
  - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 2000\$ et d'un maximum de 20000\$;
  - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4000\$ et d'un maximum de 40000\$.

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

### **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 2000\$ et maximum de 250000\$;
  - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 4000\$ et d'un maximum de 250000\$
- 2- S'il s'agit d'une personne morale :
  - a) Pour une première infraction, d'une amende d'un minimum de 4000\$ et d'un maximum de 250000\$;
  - b) Pour toute récidive, d'une amende d'un minimum de 8000\$ et d'un maximum de 250000\$.

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

#### **4.3. 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.

#### **4.4. PRÉSÉANCE**

Le présent règlement a préséance sur toutes dispositions inconciliables de tout autre règlement.

#### **4.5. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté à Brigham, ce 5 mai 2026.

---

Philippe Dunn  
Maire

---

Yan Zurbach  
Greffier par intérim

---