



# Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments

---

No. 868-26

*Version administrative*

Avis de motion : 12 janvier 2026

Adoption : 2 février 2026

Entrée en vigueur : 12 mars 2026

Dernière mise à jour :



## Table des matières

<b>CHAPITRE 1</b> Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives.....	4
Section 1. Dispositions déclaratoires .....	4
1. Titre et numéro du règlement.....	4
2. Territoire assujéti .....	4
3. Domaine d'application .....	4
4. Validité .....	4
5. Renvois .....	4
6. Abrogation .....	4
Section 2. Dispositions interprétatives .....	4
7. Définitions.....	4
8. Interprétation du texte.....	5
Section 3. Dispositions administratives.....	5
9. Application du règlement .....	5
10. Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné.....	6
11. Obligations et responsabilités du propriétaire, occupant ou requérant .....	6
<b>CHAPITRE 2</b> Dispositions relatives à l'occupation d'un logement ou d'un bâtiment .....	7
Section 1. Équipement de base d'un logement ou d'un bâtiment.....	7
12. Eau potable .....	7
13. Eaux usées.....	7
14. Système de chauffage .....	7
15. Éclairage .....	7
16. Ventilation.....	7
17. Système de verrouillage .....	7
Section 2. Normes relatives à certaines pièces d'un logement ou d'un bâtiment principal .....	8
18. Espace de préparation des repas .....	8
19. Équipement sanitaire minimal d'un logement.....	8
20. Équipement sanitaire minimal d'un bâtiment principal à usage commercial, industriel ou institutionnel.....	8
Section 3. Bâtiment vacant .....	8
21. Contrôle de l'accès .....	8
22. Fermeture des entrées d'eau.....	8
23. Chauffage et électricité .....	9

<b>CHAPITRE 3</b> Dispositions relatives à l'entretien d'un bâtiment.....	9
24. Exigence générale .....	9
25. Portes et fenêtres .....	9
26. Étanchéité de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment.....	9
27. Entretien d'un bâtiment ou d'une construction .....	10
28. Entretien d'un équipement.....	10
29. Travaux d'extermination .....	10
30. Décontamination de la moisissure .....	10
31. Travaux suite à une infiltration d'eau, de liquide ou à un incendie .....	11
<b>CHAPITRE 4</b> Dispositions relatives à la salubrité .....	11
32. Obligation du propriétaire.....	11
33. Causes d'insalubrité .....	11
<b>CHAPITRE 5</b> Dispositions relatives au contrôle en cas de vétusté ou de dépérissement d'un bâtiment .....	12
34. Travaux de réfection, de réparation ou d'entretien.....	12
35. Réalisation des travaux par la Municipalité .....	12
36. Avis de non-conformité .....	12
37. Avis de détérioration .....	12
38. Avis de régularisation .....	13
39. Liste des immeubles visés par un avis de détérioration .....	13
40. Acquisition d'un immeuble détérioré .....	13
<b>CHAPITRE 6</b> Infractions et sanctions .....	13
41. Infraction.....	13
42. Sanctions.....	13
43. Changement de propriétaire .....	14
<b>CHAPITRE 7</b> Entrée en vigueur.....	14
44. Entrée en vigueur .....	14

# Chapitre 1 Dispositions déclaratoires, interprétatives et administratives

## **Section 1. Dispositions déclaratoires**

### **1. Titre et numéro du règlement**

Le présent règlement porte le titre de « Règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments » et le numéro 868-26.

### **2. Territoire assujéti**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Saint-Germain-de-Grantham.

### **3. Domaine d'application**

Le présent règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments dans le but d'empêcher leurs déperissements, à protéger les bâtiments contre les intempéries et à préserver l'intégrité de leur structure.

Il a pour but d'établir les normes et prescrire les mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et aux mesures à prendre en cas de vétusté ou de délabrement.

### **4. Validité**

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

### **5. Renvois**

Tous les renvois à un autre règlement contenu dans le présent règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement.

### **6. Abrogation**

Le présent règlement abroge le règlement numéro 565-17, intitulé « règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions », tel que modifié par tous ses amendements ainsi que toutes dispositions inconciliables d'un autre règlement en vigueur.

## **Section 2. Dispositions interprétatives**

### **7. Définitions**

À moins que le contexte n'implique un sens différent, les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leur sens habituel, à l'exception des mots et expressions définis au Règlement de zonage en vigueur qui doivent s'entendre dans le sens qui leur est conféré par ce règlement ainsi que des mots et expressions spécifiquement définis comme suit :

**Bâtiment** : Toute construction ou tout ouvrage de caractère permanent situé sur un immeuble, qu'il s'agisse ou non d'un immeuble patrimonial. Le terme inclut tout ce qui fait partie intégrante de cette construction, notamment et sans s'y limiter, le bâtiment principal, tout bâtiment accessoire ainsi que toute autre construction ou ouvrage permanent.

**Bâtiment vacant** : Bâtiment qui reste inoccupé ou inhabité pendant une durée de 365 jours continue et plus.

**Construction en saillie** : Élément de bâtiment qui dépasse du plan vertical de la façade ou du mur extérieur auquel il est rattaché. Elle est fixée, partiellement ou totalement au bâtiment et crée une avancée vers l'extérieur. Les constructions en saillie comprennent notamment les balcons, les perrons, les galeries, les escaliers extérieurs et les avant-toits.

**Délabrement** : État de dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure volontaire ou par un manque d'entretien réduisant ou éliminant les fonctions pour lesquelles cette composante a été conçue.

**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.

**Fonctionnaire désigné** : Toute personne responsable de l'application du présent règlement.

**Immeuble patrimonial** : Immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (chapitre 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 dégradation d'une composante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment causée par une usure naturelle et progressive dû à l'âge, au temps et à l'usage normal de la composante.

## 8. Interprétation du texte

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

- 1° Les titres contenus dans ce règlement en font partie intégrante;
- 2° L'emploi des verbes au présent inclut le futur;
- 3° Lorsqu'il est prescrit qu'une chose « doit » être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue; s'il est écrit qu'une chose « ne peut », « ne pourra » ou « ne doit » être faite, l'interdiction de l'accomplir est absolue;
- 4° Les mots écrits au singulier comprennent le pluriel et le pluriel comprend le singulier, chaque fois que le contexte se prête à cette extension.

En cas d'incompatibilité entre une disposition générale et une disposition spécifique portant sur le même objet, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale

## Section 3. Dispositions administratives

### 9. Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées au fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du Règlement sur les permis et certificats en vigueur ainsi qu'au directeur du service de sécurité civile et incendie.

## **10. Devoirs et pouvoirs du fonctionnaire désigné**

En plus des pouvoirs énoncés dans le Règlement sur les permis et certificats en vigueur, le fonctionnaire désigné peut :

- 1° Prendre les mesures nécessaires pour vérifier le respect des dispositions du présent règlement, notamment par l'installation d'instruments de mesure à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, ou en mandatant un spécialiste pour effectuer ces mesures ou installer ces instruments;
- 2° Faire ou exiger que soient effectués des essais, analyses ou vérifications, prendre des photographies ou des enregistrements ou réaliser des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 3° Exiger du propriétaire, du locataire ou de l'occupant d'un bâtiment, la réception d'un rapport détaillé réalisé par un expert visant à valider la présence d'une cause d'insalubrité. Ce rapport doit décrire les causes d'insalubrité constatées et inclure une description détaillée des travaux correctifs requis pour rendre un bâtiment salubre;
- 4° Exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment où la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de tout autre animal nuisible est constatée;
- 5° Exiger la réalisation d'une intervention de décontamination;
- 6° Informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité compétente en matière de santé publique lorsque le fonctionnaire désigné estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait qu'elle n'est pas en mesure de comprendre qu'une cause d'insalubrité identifiée dans un bâtiment qu'elle occupe est susceptible de porter atteinte à sa santé ou à sa sécurité et qu'elle refuse d'évacuer les lieux;
- 7° Transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment ou à quitter le lieu, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité, lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte que le bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes.

## **11. Obligations et responsabilités du propriétaire, occupant ou requérant**

Le propriétaire ou l'occupant d'un bâtiment est tenu de permettre au fonctionnaire désigné, de visiter tout bâtiment ou lieu aux fins d'enquête ou de vérification entre 8 h et 19 h, relativement à l'exécution ou l'observance des règlements d'urbanisme, des ordonnances ou résolutions de la Municipalité.

Tout propriétaire ou tout occupant qui entrave ou refuse de se soumettre à une demande du fonctionnaire désigné et de toute personne qui l'accompagne dans l'exercice des pouvoirs prévus au présent règlement commet une infraction et est passible d'une amende conformément aux dispositions du présent règlement.

## **Chapitre 2 Dispositions relatives à l'occupation d'un logement ou d'un bâtiment**

### **Section 1. Équipement de base d'un logement ou d'un bâtiment**

#### **12. Eau potable**

Tout bâtiment principal et tout logement doivent être pourvus d'un système d'alimentation en eau potable, maintenu en bon état de fonctionnement et alimentant ceux-ci en eau froide et en eau chaude avec une pression suffisante.

Tout évier, lavabo, baignoire ou douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude en quantité suffisante. L'eau chaude doit être distribuée à une température minimale de 60°C.

#### **13. Eaux usées**

Tout bâtiment principal et tout logement doivent être pourvus d'un réseau de plomberie destiné à l'évacuation des eaux usées, lequel doit être maintenu en bon état de fonctionnement en tout temps. Tout appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

#### **14. Système de chauffage**

Tout logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage maintenue en bon état de fonctionnement et sécuritaire.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21°C à l'intérieur de chaque pièce habitable et d'au moins 15°C à tout espace contigu à une pièce habitable.

La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque espace habitable à une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du plancher.

#### **15. Éclairage**

Tout bâtiment principal et tout logement doivent être pourvus d'une installation électrique maintenue en bon état de fonctionnement permettant d'assurer un éclairage suffisant de toutes les pièces, des espaces communs intérieurs, des escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que des entrées extérieures communes.

#### **16. Ventilation**

Toute chambre doit être ventilée par circulation d'air naturel au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

Une salle de bain ou toute salle de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturel doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement d'air.

#### **17. Système de verrouillage**

La porte d'entrée d'un logement et la porte d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher toute intrusion et ainsi assurer la sécurité de l'occupant.

La porte d'entrée d'un bâtiment principal de type commercial, industriel ou institutionnel ou de chacun des locaux du condo commercial et industriel doit être muni d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher toute intrusion et ainsi assurer la sécurité du lieu.

## **Section 2. Normes relatives à certaines pièces d'un logement ou d'un bâtiment principal**

### **18. Espace de préparation des repas**

Chaque logement doit comprendre un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être pourvu d'un évier et d'un espace suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur. L'appareil de cuisson doit pouvoir être raccordé à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

L'espace situé au-dessus de l'appareil de cuisson doit être muni d'une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou à une hotte munie d'un filtre au charbon.

### **19. Équipement sanitaire minimal d'un logement**

Tout logement doit comprendre une pièce fermée comprenant au minimum :

- 1° Une toilette;
- 2° Une baignoire ou une douche;
- 3° Un lavabo.

Dans le cas d'une maison de chambres, cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

### **20. Équipement sanitaire minimal d'un bâtiment principal à usage commercial, industriel ou institutionnel**

Tout bâtiment principal de type commercial, industriel ou institutionnel, à l'exclusion d'un bâtiment à usage d'entreposage doit comprendre une pièce fermée comprenant au minimum une toilette et un lavabo. Dans le cas d'un condo commercial ou industriel, elle peut être dans une aire commune à plus d'un local pourvu qu'elle soit accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par un autre local. Il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder.

## **Section 3. Bâtiment vacant**

### **21. Contrôle de l'accès**

Toute ouverture donnant accès à l'intérieur d'un bâtiment vacant doit être verrouillée ou, le cas échéant, barricadée de manière à en contrôler l'accès.

### **22. Fermeture des entrées d'eau**

Tout branchement d'un bâtiment vacant à un réseau d'aqueduc ou à un ouvrage de captage des eaux souterraines doit être fermé conformément aux dispositions du règlement sur les raccordements aux réseaux municipaux en vigueur, sauf si le système de chauffage du bâtiment nécessite une alimentation en eau.

Les entrées d'eau relié à un système de gicleurs ou à un autre dispositif de protection incendie doivent demeurer alimentées en eau conformément aux normes applicables afin d'assurer leur fonctionnement en tout temps.

### **23. Chauffage et électricité**

Un bâtiment d'habitation vacant doit être muni d'une installation permanente de chauffage permettant de maintenir une température ambiante minimale de 15°C à l'intérieur de chaque pièce. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce à une hauteur d'un mètre au-dessus du niveau du plancher.

Le taux d'humidité relative à l'intérieur du bâtiment ne doit pas excéder 50 %.

## **Chapitre 3 Dispositions relatives à l'entretien d'un bâtiment**

### **24. Exigence générale**

Tout bâtiment, y compris chacune de ses parties constituantes et de ses composantes :

- 1° Doit conserver son intégrité et pouvoir remplir la fonction pour laquelle il a été conçu;
- 2° Ne doit pas être laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement.

Toute partie de la structure qui est délabrée ou endommagée, notamment à la suite d'un acte volontaire ou involontaire, d'une contamination, de la pourriture, d'une infiltration d'eau, d'un mouvement du sol ou d'un sinistre, doit être réparée ou remplacée afin d'assurer l'intégrité de la structure.

Aucun propriétaire ou occupant ne peut dégrader ni laisser se dégrader, une partie d'un bâtiment.

### **25. Portes et fenêtres**

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, y compris leurs cadres, doivent être entretenues ou réparées de manière à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées ou défectueuses. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

Des moustiquaires, en bon état, doivent être installées sur toute la surface ouvrante des fenêtres du 1<sup>er</sup> mai au 1<sup>er</sup> novembre de chaque année.

### **26. Étanchéité de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment**

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, y compris toutes les ouvertures et les joints d'étanchéité, doit empêcher l'infiltration d'air, d'eau ou de neige dans la structure et les parties intérieures du bâtiment.

Toute partie de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment qui est délabrée ou endommagée, notamment à la suite d'un acte volontaire ou involontaire, d'une contamination, de la pourriture, d'une infiltration d'eau, d'un mouvement du sol ou d'un sinistre, doit être réparée ou remplacée afin de maintenir l'étanchéité et protéger l'intérieur du bâtiment.

## **27. Entretien d'un bâtiment ou d'une construction**

Toute partie d'un bâtiment et toute construction en saillie d'un bâtiment doivent être entretenues de manière à conserver les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues et à éviter leur dégradation accélérée, notamment :

- 1° Les revêtements extérieurs, incluant tout élément de structure, ainsi que la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte ou d'une fenêtre doivent être nettoyés, repeints, vernis ou recouverts du produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Tout revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé. Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état de manière à bien maintenir le matériau en place et le mur ne doit présenter ni fissure ni risque d'effondrement;
- 2° Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels que la toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre, doit être étanche et exempte de toute accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation de la structure ou des finis;
- 3° Les surfaces intérieures, telles que murs, plafonds, planchers ou boiseries, doivent être entretenues et maintenues en bon état. Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur approprié;
- 4° Un plancher ne doit comporter aucune planche mal jointe, tordue, brisée ou pourrie ou qui peut constituer un danger d'accident pour les occupants;
- 5° Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état afin d'empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes;
- 6° Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. Le métal sensible à la rouille, le bois ou tout autre matériau pouvant se dégrader ne doit pas être laissé sans protection contre les intempéries;
- 7° Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit demeurer sec.

## **28. Entretien d'un équipement**

Tout système mécanique, appareil ou équipement, tel que la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur ou une installation de ventilation, doit être entretenu et maintenu en bon état de fonctionnement de manière à pouvoir être utilisé pour les fins auxquelles il est destiné.

## **29. Travaux d'extermination**

Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée d'animaux, d'insectes ou de punaises de lit, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion de parasites afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux au gestionnaire de parasites et, si requis, préparer les lieux en vue de l'intervention.

## **30. Décontamination de la moisissure**

Les travaux d'entretien d'une partie contaminée par de la moisissure doivent permettre d'éliminer celle-ci ainsi que toute odeur associée et prévenir toute prolifération future. Ces travaux doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'autres parties du bâtiment ou d'un bâtiment voisin, en évitant notamment la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les

matériaux affectés et retirés doivent être éliminés de façon sécuritaire, conformément aux normes applicables.

### **31. Travaux suite à une infiltration d'eau, de liquide ou à un incendie**

Toute partie d'un bâtiment affecté par une infiltration d'eau ou de liquide, ou par un incendie doit être nettoyée, asséchée complètement ou remplacée afin de prévenir et d'éliminer la présence d'odeur ou de moisissure ainsi que leur prolifération.

Les matériaux affectés par le feu ayant perdu leurs caractéristiques d'origine doivent être remplacés.

## **Chapitre 4 Dispositions relatives à la salubrité**

### **32. Obligation du propriétaire**

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant d'un bâtiment doit, en tout temps, le maintenir dans un bon état de salubrité. Les travaux d'entretien et de réparation requis doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

### **33. Causes d'insalubrité**

Sont notamment prohibées et doivent être éliminées, les causes d'insalubrité suivantes dans et sur tous les immeubles situés sur le territoire de la Municipalité :

- 1° La malpropreté, la détérioration, l'encombrement ou l'état apparent et continu d'abandon d'un bâtiment, d'un logement et de toutes ses composantes ;
- 2° La présence d'animaux morts ;
- 3° La présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières dégageant une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques ;
- 4° Le dépôt ou l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets, ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin ou, à l'intérieur d'un bâtiment, dans un local non destiné à cette fin ;
- 5° L'encombrement d'un moyen d'évacuation ;
- 6° Le dépôt ou l'accumulation de matières combustibles qui, en raison de leur quantité ou de leur emplacement, présentent un risque d'incendie ;
- 7° La présence d'un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée ou d'une porte munie d'un dispositif d'obturation ;
- 8° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre, l'accumulation d'eau ou d'humidité causant ou susceptible de causer une dégradation de la structure, de l'isolation, des matériaux ou des finis ainsi que la présence de moisissure ou de champignons et des conditions favorisant leur prolifération ;
- 9° L'accumulation de débris, de matériaux, de matières combustibles, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments, d'urine ou d'autres sources de malpropreté ;
- 10° La présence de vermine, de rongeurs, de volatiles, d'insectes ou de tout autre animal nuisible ainsi que les conditions favorisant leur prolifération;
- 11° La présence de punaises de lit ainsi que les conditions qui favorisent leur prolifération;
- 12° Tout élément de la structure, de son isolation ou de ses finis affectés par une infiltration d'eau, ou de liquide ou par un incendie.

## **Chapitre 5 Dispositions relatives au contrôle en cas de vétusté ou de déperissement d'un bâtiment**

### **34. Travaux de réfection, de réparation ou d'entretien**

En cas de vétusté ou de déperissement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien doivent être entrepris de façon diligente par son propriétaire. Dans un tel cas, le fonctionnaire désigné doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit indiquant 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. Le fonctionnaire désigné peut accorder un délai additionnel.

Si le propriétaire d'un bâtiment, autre qu'une propriété d'un organisme public au sens de la *Loi sur l'accès aux documents des organismes publics et sur la protection des renseignements personnels* (chapitre A-2.1), ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis, le conseil, peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration. Les dispositions de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1) s'appliquent le cas échéant.

### **35. Réalisation des travaux par la Municipalité**

Si le propriétaire omet d'effectuer les travaux requis, la Cour supérieure peut, sur demande de la Municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût auprès du propriétaire. La demande est instruite et jugée en urgence.

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ils 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 l'immeuble.

### **36. Avis de non-conformité**

En cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, le fonctionnaire désigné peut exiger la réalisation de travaux de réfection, de réparation ou d'entretien. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit précisant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement, ainsi que le délai pour les réaliser. Le fonctionnaire peut accorder un délai additionnel.

### **37. Avis de détérioration**

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration contenant les renseignements suivants:

- 1° La désignation de l'immeuble concerné, ainsi que le nom et l'adresse de son propriétaire;
- 2° Le nom de la municipalité, l'adresse de son bureau, ainsi que le titre, le numéro et la date de la résolution par laquelle le conseil requiert l'inscription;
- 3° Le titre et le numéro du présent règlement;
- 4° Une description des travaux à effectuer.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de l'avis de détérioration, notifier le propriétaire de l'immeuble ainsi que tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

### **38. Avis de régularisation**

Lorsque le fonctionnaire désigné constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours suivant cette constatation, requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de régularisation. Cet avis de régularisation doit contenir, en plus des renseignements figurant dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de l'avis de détérioration ainsi qu'une mention indiquant que les travaux décrits dans l'avis de détérioration ont été effectués.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier au propriétaire de l'immeuble ainsi que tout titulaire d'un droit réel inscrit sur le registre foncier à l'égard de cet immeuble.

### **39. Liste des immeubles visés par un avis de détérioration**

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier et publie cette liste sur son site Internet.

Pour chaque immeuble, la liste contient l'ensemble des renseignements figurants dans l'avis de détérioration.

Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la Municipalité doit retirer de la liste toute mention se rapportant à l'avis de détérioration associé à cet avis de régularisation.

### **40. 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 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 6 Infractions et sanctions**

### **41. Infraction**

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction.

### **42. Sanctions**

Pour une première infraction, le montant minimum de l'amende est de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Pour une récidive, le montant minimum de l'amende est de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne physique et d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ si le contrevenant est une personne morale.

Le montant de l'amende doit être établi en fonction des facteurs aggravants suivants :

- 1° Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;

- 2° La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- 3° L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 4° Le caractère prévisible de l'infraction ou le défaut d'avoir donné suite aux recommandations ou aux avertissements visant à la prévenir, notamment, lorsque les travaux exigés par la Municipalité ou décrits dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés ;
- 5° Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial ;
- 6° Le fait que les actions ou omissions du contrevenant aient entraîné une telle détérioration du bâtiment que le seul remède utile consiste en sa démolition;
- 7° Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Les frais se rattachant à l'exécution du jugement sont ajoutés aux amendes mentionnées au présent règlement.

Si l'infraction est continue, chaque jour où elle se poursuit constitue, en l'absence de bonne foi, une infraction distincte.

### **43. Changement de propriétaire**

Conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, a. A-19.1), l'amende prévue en cas de récidive peut être imposée sans égard au changement de propriétaire lorsque l'avis de détérioration d'un immeuble a été inscrit sur le registre foncier préalablement à l'acquisition de l'immeuble par le nouveau propriétaire.

## **Chapitre 7 Entrée en vigueur**

### **44. Entrée en vigueur**

Ce règlement entre en vigueur conformément aux dispositions de la Loi.

**Adopté** à Saint-Germain-de-Grantham, le \_\_\_\_\_.

**Entrée en vigueur** le \_\_\_\_\_.

---

Nathacha Tessier,  
Mairesse

---

Julie Galarneau, ADM. A.  
Directrice générale et greffière-trésorière

Copie certifiée conforme, ce \_\_\_\_\_

---

Julie Galarneau, ADM. A.  
Directrice générale et greffière-trésorière

---

Conformément à l'article 446 du Code Municipal, le présent certificat atteste que le règlement numéro 868-26 a reçu toutes les approbations nécessaires à son entrée en vigueur, selon les dates suivantes :

Avis de motion :  
Adoption du projet de règlement :  
Adoption du règlement :  
Certificat délivré par la MRC de Drummond :  
Avis public d'adoption :  
Entrée en vigueur :

EN FOI DE QUOI, ce certificat d'attestation des approbations requises est donné ce 2026.

---

Nathacha Tessier,  
Mairesse

---

Julie Galarneau, ADM. A.  
Directrice générale et greffière-trésorière