CANADA
Province de Québec
MRC de Memphrémagog
MUNICIPALITÉ DU CANTON DE STANSTEAD

Règlement relatif à l'entretien et l'occupation des immeubles
Numéro 499-2025

À une séance ordinaire du conseil municipal, tenue à la mairie du Canton de Stanstead, le 20 février 2026, conformément à la Loi sur le patrimoine culturel ou LPC (L.R.Q., c. P- 9.002) à laquelle étaient présents les conseillères : Mesdames Johanne Fradette, Marie-Josée Filteau et Thérèse McCutcheon ainsi que les conseillers suivants : Messieurs Mario Cantin et Andrew Phaneuf, tous formant quorum sous la présidence de M. Jean-Pierre Berger, maire et de M. François Lemay, directeur général.

ATTENDU QUE l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) indique qu'une municipalité est tenue de maintenir en vigueur un règlement relatif à l'occupation et à l'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE la *Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives* adoptée le 25 mars 2021 apporte plusieurs changements au milieu municipal, notamment en ce qui a trait au contrôle des démolitions, à la protection du patrimoine immobilier et aux régimes d'entretien des bâtiments;

ATTENDU QUE les objectifs de la *Loi sur le patrimoine culturel* visent à favoriser la connaissance, la protection, la mise en valeur et la transmission du patrimoine culturel, reflet de l'identité d'une société, dans l'intérêt public et dans une perspective de développement durable;

ATTENDU QUE le conseil municipal doit réglementer l'entretien et l'occupation des immeubles sur le territoire de la municipalité du Canton de Stanstead;

ATTENDU QUE le Règlement 499-2025 relatif à l'occupation et l'entretien des immeubles vise à assurer un contrôle des situations de vétusté et/ou de délabrement des immeubles situés sur son territoire et forcer un propriétaire d'immeuble à entretenir sa propriété;

ATTENDU QUE ce présent règlement ne contient pas de disposition propre à un règlement susceptible d'approbation référendaire;

ATTENDU QUE le présent règlement a fait l'objet d'une consultation selon les articles 124 à 130 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* le 10 janvier 2026 ;

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

Table des matières

CHAPITRE 1 4
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES 4
1.1 Titre du règlement 4
1.2 Champs d'application 4
1.3 Invalidité partielle 4
1.4 Le règlement et les Lois 4
1.5 Personnes touchées par le règlement 4
1.6 Objet du règlement 4
CHAPITRE 2 5
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES 5
2.1 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières 5
2.2 Terminologie 5
2.3 Interprétation générale du texte 7
2.4 Interprétation du terme règlement 7
Chapitre 3 8
Pouvoir de l'autorité compétente 8
3.1. Application du règlement 8
3.2. Fonction et pouvoirs de l'officier responsable 8
3.3. Inspection 9
3.4 Intervention d'extermination 9
3.5 Santé publique 10
3.6 Danger pour la sécurité 10
3.7 Danger immédiat pour la santé ou la vie 10
Chapitre 4 11
Normes concernant la salubrité 11
4.1 Exterminateur 11
4.2 Animaux morts 11
4.3 Odeur nauséabonde 11
4.4 Amassement de matériaux 11
Chapitre 5 12
Normes concernant l'entretien 12
5.1 Pourriture 12
5.2 Chauffage 12
5.3 Isolation 12
5.4 Infiltration 12

5.5 Structure 12
5.6 Toit 12
5.7 Toiture végétalisée 13
5.8 Revêtement extérieur 13
5.9 Portes et fenêtres extérieures 14
5.10 Murs et plafonds 14
5.11 Planchers 14
5.12 Saillies 14
5.13 Cheminée 14
Chapitre 6 15
Norme concernant l'occupation 15
6.1 Occupation d'un logement 15
6.2 Encombrement 15
6.3 Eau 15
6.4 Installation électrique 15
6.5 Salle de bain 15
6.6 Vide sanitaire 15
6.7 Fenêtre 16
6.8 Appareil sanitaire 16
6.9 Inoccupation prolongée 16
Chapitre 7 17
Sanction 17
7.1 Exigence de travaux 17
7.2 Omission de travaux 17
7.3 Avis de détérioration 17
7.4 Avis de régularisation 17
7.5 Notification au propriétaire 18
7.6 Acquisition d'immeuble 18
7.7 Amendes 18
Chapitre 8 20
Dispositions finales 20
8.1 Entrée en vigueur 20

CHAPITRE 1 :
DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1.1 Titre du règlement

Le présent règlement porte le numéro 499-2025 et s'intitule « Règlement relatif à l'entretien et l'occupation des immeubles »

1.2 Champs d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent aux « immeubles patrimoniaux » de la municipalité du Canton de Stanstead, ainsi que les bâtiments identifiés à l'annexe-1 du Règlement sur les plans d'implantation et d'intégration de la Municipalité.

1.3 Invalidité partielle

Le conseil municipal déclare par la présente qu'il a adopté ce règlement et chacun de ses chapitres, articles, alinéas, paragraphes, sous-paragraphes et sous-alinéas indépendamment du fait que l'un ou plusieurs de ses chapitres ou composantes pourraient être déclarés nuls et sans effet par une instance habilitée.

Dans le cas où une partie quelconque du présent règlement viendrait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal compétent, une telle décision n'aurait aucun effet sur les autres parties du règlement.

1.4 Le règlement et les Lois

Aucun article du présent règlement n'a pour effet de soustraire toute personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du Canada ou du Québec, ou d'une disposition réglementaire municipale pouvant traiter d'un sujet de nature s'apparentant au présent règlement.

1.5 Personnes touchées par le règlement

Le présent règlement touche les personnes physiques et les personnes morales de droit privé ou de droit public.

1.6 Objet du règlement

Le présent règlement vise à assurer un contrôle des situations de vétusté ou de délabrement des immeubles situés sur le territoire de la municipalité et forcer un propriétaire d'immeuble à entretenir sa propriété dans un contexte de changement climatique et de vulnérabilité des immeubles patrimoniaux.

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

2.1 Incompatibilité entre les dispositions générales et les dispositions particulières

En cas d'incompatibilité entre des dispositions générales et des dispositions particulières, les dispositions particulières s'appliquent.

2.2 Terminologie

Les mots et expressions utilisés dans le présent règlement s'entendent dans leurs sens habituels. Malgré ce qui précède, dans le présent règlement, les mots ou expressions suivants ont la signification qui leur est attribuée :

« **Bâtiment** » : Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses, y compris les installations et les équipements nécessaires à son utilisation, tels que les puits, les raccordements aux services municipaux ou gouvernementaux, la fosse septique et son champ d'épuration et le drain.

« **Conseil** » : Conseil municipal de la municipalité du Canton de Stanstead;

« **Délabrement** » ou « **délabré** » : état de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de l'immeuble et de ses composantes et rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel la chose est destinée ou conçue;

« **Détérioré** » : Se dit d'une chose mal conservée, usée ou abimée, dont la qualité s'est amoindrie de manière à potentiellement affecter l'usage auquel elle est destinée ou conçue;

« **En bon état** » : Se dit d'une chose bien conservée, dont la qualité est demeurée la même aux fins de permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue;

« **Immeuble** » : Se dit d'un bien, qui ne peut être déplacé, répertorié selon les catégories suivantes :

Catégorie d'immeuble	Nature du bien	Définition
A	Bâtiment principal destiné à l'habitation	Tout bâtiment servant à des fins d'habitation. Cela comprend, notamment et non limitativement, les appartements, les maisons, les maisons de chambre, les résidences multifamiliales, les maisons mobiles, les résidences principales de tourisme et les maisons de villégiature. Pour fin d'application de cette catégorie, lorsqu'un immeuble comprend de l'habitation et d'autres usages, il est considéré comme faisant partie de la catégorie A.
B	Bâtiment principal non destiné à l'habitation	Tout bâtiment principal assujetti à ce règlement qui n'est pas un bâtiment destiné à l'habitation et au culte.

C	Bâtiments accessoire	Bâtiment détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que celui-ci et destiné seulement à des usages accessoires à l'usage principal.
D	Lieux de culte	Édifice qui sert principalement soit à l'exercice du culte public, soit comme palais épiscopal, soit comme presbytère, à raison d'un seul par église, de même que ses dépendances immédiates utilisées aux mêmes fins.
E	Calvaire et croix de chemin	Calvaire : Monument à valeur religieuse et patrimoniale, représentant la crucifixion du Christ, souvent entouré de personnages bibliques et généralement protégé par un toit et des balustrades ouvragées. Croix de chemin : Croix érigée au bord d'une route, en milieu rural, pour souligner la fondation d'un village, d'une paroisse, la prise de possession d'une parcelle de terre ou, surtout autrefois, pour servir de lieu de prière.
F	Cimetière	Terrain où l'on enterre les morts, comprenant les sépultures et les bâtiments.
G	Site archéologique	Site témoignant de l'occupation humaine préhistorique ou historique ayant un code Borden reconnu en vertu de la Loi sur le patrimoine culturel.
H	Pont	Construction, ouvrage reliant deux points séparés par une dépression, ou par un obstacle, qui est identifié Immeuble patrimonial au sens de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002).
I	Bâtiments agricoles	Bâtiment détaché du bâtiment principal, situé sur le même terrain que celui-ci et destiné seulement aux activités agricoles.
J	Autre immeuble identifié comme patrimonial	Immeuble cité ou faisant partie d'un ensemble patrimonial au schéma de la MRC (Georgeville et Fitch Bay) ou encore, inscrit à l'inventaire de la MRC comme présentant une « valeur patrimoniale » (voir définition de « Immeuble patrimonial »).

« **Immeuble patrimonial** » : Un immeuble cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P-9.002), un immeuble identifié à un ensemble patrimonial au Schéma d'aménagement et de développement de la MRC de Memphrémagog ou un immeuble inscrit à l'inventaire adopté par la MRC de Memphrémagog des immeubles présentant une valeur patrimoniale conformément à l'article 120 de la *Loi sur le patrimoine culturel* (RLRQ, chapitre P9.002);

« Moyen d'évacuation » : Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprend les issues et les accès à l'issue;

« **MRC** » : La municipalité régionale de comté de Memphrémagog;

« **Propriétaire** » : Personne physique ou morale ou groupe de personnes physique ou morale possédant l'immeuble selon le registre foncier du Québec;

« **Rongeur** » : Animal faisant partie de l'ordre des rongeurs, notamment, rat, souris, mulot, écureuil, tamia ou autres rongeurs, qui sont susceptibles de causer des dommages aux bâtiments, à l'exclusion des animaux domestiques qui sont encagés ou dans un enclos;

« **Salle de bain** » : Pièce séparée de toute autre pièce et contenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche;

« **Salubrité** » ou « salubre »: Caractère d’un bâtiment, d’une partie de bâtiment ou d’un terrain qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité de ses occupants;

« **Vétusté** » ou « vétuste »: état de détérioration produit par le temps et l'usure normale et rendant raisonnablement difficile l'usage pour lequel une chose est destinée ou conçue;

« **Vermine** » : Insectes, tels que les puces, poux et punaise, parasites de l'homme et des animaux.

2.3 Interprétation générale du texte

L’emploi du verbe au présent inclut le futur.

Le singulier comprend le pluriel à moins que le sens indique clairement qu’il ne peut logiquement en être question.

Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n’indique le contraire.

Avec l’emploi du mot « doit » ou « sera », l’obligation est absolue; le mot « peut » conserve un sens facultatif sauf dans l’expression « ne peut » qui signifie « ne doit ».

2.4 Interprétation du terme règlement

L’emploi du terme « présent règlement » inclut tous les amendements de celui-ci.

Chapitre 3 :
Pouvoir de l'autorité compétente

3.1. Application du règlement

L'administration et l'application de ce règlement sont confiées à une personne désignée sous le titre d'officier responsable. Sa nomination et son traitement sont fixés par résolution du Conseil.

Le Conseil peut également nommer un ou des adjoint(s) chargé(s) d'administrer et d'appliquer ce règlement sous l'autorité de l'officier responsable.

3.2. Fonction et pouvoirs de l'officier responsable

L'officier responsable exerce les fonctions et les pouvoirs qui lui sont conférés par ce règlement. À ce titre, il peut :

1° visiter et examiner, entre 7 et 19 heures, toute propriété mobilière et immobilière, ainsi que l'intérieur et l'extérieur de tout immeuble;

2° faire des essais et prendre des photographies ou réaliser des enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente;

3° prélever, sans frais, des échantillons, comprenant non limitativement des champignons, des moisissures et de la poussière à des fins d'analyses de façon non destructive;

4° être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise ;

5° exiger un propriétaire, locataire, occupant ou toute autre personne de cesser des travaux ou l'occupation d'un bâtiment lorsqu'il constate que ces travaux ou cette occupation sont réalisés ou exercés en contravention au présent règlement, et de s'abstenir de toute action ou activité susceptible d'entraîner la poursuite de l'infraction ;

6° exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant de rectifier toute situation constituant une infraction au présent règlement ou de prendre toute mesure permettant de rectifier la situation, notamment et non limitativement, de remettre les choses dans l'état où elles étaient avant que la cause de l'infraction ne se produise ;

7° exiger de tout propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer à ses frais, un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement, de la qualité de l'eau et/ou de l'air ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement ;

8° exiger l'installation d'un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire, locataire ou occupant d'un bâtiment d'en installer un et de transmettre à l'officier responsable les données recueillies. Tous les frais engendrés par la présente disposition sont à la charge du propriétaire, du locataire ou de l'occupant ;

9° exiger aux frais de tout propriétaire, locataire ou occupant un rapport d'un professionnel spécialisé, lorsque la présence de rongeurs ou d'insectes, de moisissure, d'humidité excessive, d'air vicié ou d'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci est constatée et d'exiger la preuve de l'éradication dans le bâtiment ;

10° recommander au Conseil de prendre toute mesure nécessaire pour que cesse une contravention au présent règlement, dont notamment un avis de détérioration tel que prévus à l'article145.41.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, c. A-19.1).

11° émettre un avis ordonnant l'évacuation d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

12° la municipalité du Canton de Stanstead peut clôturer ou faire clôturer un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable d'effectuer les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre de l'autorité compétente.

3.3. Inspection

Toute personne doit permettre à tout assistant de l'officier responsable, aux professionnels, et aux agents de la Sureté du Québec accompagnant l'officier responsable de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

3.4 Intervention d'extermination

Le conseil municipal peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans un bâtiment dans lequel la présence de vermines, de rongeurs, de champignon ou de tout autre animal nuisible est constatée.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer les champignons, la vermine, les rongeurs, ou tout autre animal nuisible.

La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

Le propriétaire doit transmettre à l'autorité compétente une copie du rapport d'extermination réalisé par le professionnel dans les 30 jours suivant l'extermination. Le rapport doit contenir les informations suivantes :

a) Les noms, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de l'extermination;

b) Le numéro de certificat d'exterminateur du technicien responsable des travaux;

c) L'adresse du logement où a eu lieu l'extermination;

d) Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;

e) Une copie du feuillet explicatif remis aux occupants;

f) L'objet de l'extermination;

g) Le nom et le numéro d'homologation de Santé Canada des pesticides utilisés;

h) Les mesures prises visant l'extermination et la quantité de pesticide utilisée.

L'opération d'extermination doit être renouvelée jusqu'à extermination totale des causes de prolifération de champignons, de vermine, de rongeurs ou de tout autre animal nuisible. Le rapport d'extermination doit porter la mention extermination définitive des causes.

3.5 Santé publique

Si l'officier responsable estime que la situation psychosociale ou un trouble d'accumulation excessive d'une personne fait en sorte 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 sa sécurité et qu'elle refuse de l'évacuer, elle peut en informer un établissement de santé et de services sociaux ou toute autre autorité en matière de santé publique.

3.6 Danger pour la sécurité

Lorsque des dommages à un élément de structure font en sorte qu'un bâtiment présente un risque pour la santé et la sécurité des personnes, l'officier responsable peut transmettre au propriétaire, au locataire ou à l'occupant des lieux, suite à l'obtention d'une ordonnance du tribunal, un avis visant à l'enjoindre à empêcher l'accès au bâtiment, notamment en placardant les portes et les fenêtres ou en installant une clôture de sécurité.

3.7 Danger immédiat pour la santé ou la vie

Si l'officier responsable suspecte un danger incendie ou un autre danger immédiat pour la santé ou la vie d'un occupant il doit en aviser immédiatement le service incendie et/ou la sureté du Québec.

Chapitre 4 :
Normes concernant la salubrité

4.1 Exterminateur

Tout propriétaire doit faire appel à un exterminateur s'il y a présence de rongeur ou d'insectes nuisibles. Cette norme est destinée aux immeubles de catégorie B, C, D et I. Pour les immeubles de catégorie A, le propriétaire doit également faire appel à un exterminateur s'il y a présence de punaise de lit.

4.2 Animaux morts

Il est interdit de conserver les animaux morts, à l'exception de ceux empaillés, à l'intérieur des immeubles de catégorie A, B, C et D. Cette norme ne s'applique pas aux bâtiments ayant un usage spécifique nécessitant la présence d'animaux morts, comme et non limitativement les boucheries.

4.3 Odeur nauséabonde

La présence de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques dans une partie du bâtiment est interdite dans les immeubles de catégorie A, B, C et D.

4.4 Amassement de matériaux

Les amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté, à l'exception des engrais et autres matières agricoles, sont interdits pour les immeubles de catégorie A, B, C, D, F et G.

Chapitre 5 :
Normes concernant l'entretien

5.1 Pourriture

Le propriétaire doit remplacer ce qui est pourri dans les immeubles de catégorie A, B, C, I, D, E et H.

5.2 Chauffage

Le propriétaire doit maintenir un chauffage minimal des bâtiments fermés de catégorie A, B et D en tout temps. Pour les immeubles de catégorie A, il s'agit de 14 degrés Celsius. Pour les immeubles de catégorie B et D, il s'agit de 10 degrés Celsius.

La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

5.3 Isolation

Le propriétaire doit assurer une isolation suffisante de l'immeuble de catégorie A, B, D.

5.4 Infiltration

Le propriétaire doit empêcher l'infiltration d'eau, de neige, etc. dans un bâtiment fermé de catégorie A, B, C, I et D.

5.5 Structure

Le propriétaire doit conserver la solidité structurale de toutes les composantes de son immeuble de catégorie A, B, C, I, D, E et H.

5.6 Toit

Le propriétaire doit entretenir, réparer ou remplacer en totalité ou en partie la toiture d'un immeuble de catégorie A, B, C, D, F et H, qui en est doté, de manière à éviter :

1° la présence de rouille et tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;

2° l'écaillement ou l'enlèvement de la peinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit en partie ou partiellement;

3° la dégradation ou l'usure de tous matériaux de revêtement ou du calfeutrage;

4° l'absence d'une ou de plusieurs parties de tous matériaux de revêtement ou de calfeutrage.

5.7 Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée, d'un immeuble de catégorie A, B, C et D. doit être entretenue adéquatement afin d'assurer la pérennité et la santé de la végétation, le maintien des zones libres de végétation et enfin, d'empêcher la prolifération de végétaux nocifs à la santé publique ou qui menacent l'intégrité de la toiture.

Les végétaux nocifs à la santé publique sont, de façon non limitative :

- l'herbe à puce;
- l'alliaire officinale (Alliaria petiolata);
- la berce commune (Heracleum sphondylium);
- la berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum);
- la châtaigne d'eau (Trapa natans);
- le dompte-venin de Russie (Vincetoxicum rossicum);
- le dompte-venin noir (Vincetoxicum nigrum);
- l'érable de Norvège (Acer platanoides)
- l'hydrocharide grenouillette (Hydrocharis morsus-ranae);
- l'impatiente glanduleuse (Impatiens glandulifera);
- la myriophylle à épis (Myriophyllum spicatum);
- le nerprun bourdaine (Frangula alnus);
- le nerprun cathartique (Rhamnus cathartica);
- le potamot crépu (Potamogeton crispus);
- le renouée de Bohème (Reynoutria ×bohemica);
- le renouée de Sakhaline (Reynoutria sachalinensis);
- le renouée du Japon (Reynoutria japonica);
- le roseau commun (Phragmites australis subsp. Australis);
- le stratiote faux-aloès (Stratiotes aloides).

5.8 Revêtement extérieur

Les revêtements extérieurs, des immeubles de catégorie A, B, C, I, D et H, doivent être entretenus ou réparés de manière à empêcher toute infiltration d'eau, et ce afin que leur fini ou leur couleur d'origine soit conservé.

Les revêtements et parements extérieurs doivent être entretenus ou réparés de manière à éviter:

1° la présence de rouille ou de tout autre processus de détérioration sur les revêtements en métal;

2° le vacillement et/ou le fendillement d'un revêtement en vinyle;

3° la dégradation d'un revêtement d'aggloméré naturel, minéral ou synthétique ; l'effritement, l'écaillement, l'éclatement de la brique, de la céramique, du bloc de béton ou du bloc de verre ou la dégradation des joints de mortier;

4° la présence de fissures ou l'éclatement du stuc, du crépi et de l'agrégat;

5° la pourriture et autres dégradations ou détérioration du bois;

6° l'écaillement ou l'enlèvement de la peinture, de vernis, de teinture ou de toute autre couche de finition extérieure, que ce soit partiellement ou totalement;

7° toutes autres dégradations de tout matériau de revêtement.

5.9 Portes et fenêtres extérieures

Les portes et fenêtres extérieures de tout bâtiment fermé, des catégories d'immeubles A, B, C, I et D, doivent être entretenues ou réparées de façon à prévenir toute infiltration d'air, de pluie ou de neige. Les cadres doivent être calfeutrés au besoin.

Toutes les parties mobiles doivent fonctionner normalement. Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre, châssis et vitres doivent être maintenus en bon état ou remplacés lorsqu'ils sont fissurés, cassés, endommagés, dégradés ou défectueux.

5.10 Murs et plafonds

Les murs et les plafonds de tout bâtiment fermé, des catégories d'immeubles A, B, C, D et H, doivent être maintenus en bon état et exempts de trous, de fissures et d'autres défectuosités. Les revêtements d'enduits ou d'autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés.

5.11 Planchers

Les planchers de tout immeuble, de catégorie A, B, C, D et H, doivent être solides, sécuritaires et maintenus en bon état. Notamment, les planchers ne doivent pas comporter des planches mal jointes, des matériaux mal retenus, tordus, brisés, pourris ou autrement détériorés. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée. La surface des planchers doit être unie.

Le plancher d'une salle de bain, d'une salle de toilette ou d'un vestiaire ne doit pas permettre l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

5.12 Saillies

Les balcons, patios, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie de tout immeuble, de catégorie A, B, C et D, doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin et recevoir un entretien adéquat.

5.13 Cheminée

Une cheminée doit être sécuritaire et entretenue de manière à maintenir sa stabilité et à prévenir l'infiltration d'eau dans les immeubles de catégorie A, B, C, D et I.

À des fins de préservation du martinet ramoneur, la condamnation d'une cheminée en brique doit être seulement effectuée par le bas et non pas le haut.

Chapitre 6 :
Norme concernant l'occupation

6.1 Occupation d'un logement

La présence d'un évier, d'une douche (ou d'un bain) et d'une toilette fonctionnelle est obligatoire dans les logements des immeubles de catégorie A.

6.2 Encombrement

Les moyens d'évacuation des immeubles de catégorie A, B, C et D doivent être libre d'accès et non encombré.

6.3 Eau

Il est obligatoire d'avoir un moyen d'approvisionnement en eau dans les immeubles de catégorie A, B et D.

6.4 Installation électrique

Un immeuble de catégorie A, B et D doivent être pourvu d'une installation électrique en bon état de fonctionnement permettant d'assurer l'éclairage de toutes les pièces, espaces communs intérieurs, escaliers intérieurs et extérieurs ainsi que les entrées extérieures communes.

6.5 Salle de bain

Les salles de bain doivent avoir une ventilation mécanique s'il n'y a pas de ventilation naturelle dans les immeubles de catégorie A, B et D.

6.6 Vide sanitaire

Un vide sanitaire, d'un immeuble de catégorie A, B et D, doit être ventilé au moyen d'ouvertures, d'une superficie minimale de 1/500 de la superficie à ventiler, disposées de manière à assurer le renouvellement de l'air et pourvues d'un grillage à mailles métalliques de dimension appropriée pour empêcher le passage des insectes et des rongeurs. Ces ouvertures doivent être fermées lors que la température diurne moyenne sur une période de sept jours est inférieure à 10 degrés.

6.7 Fenêtre

Si le châssis d'une fenêtre, d'un immeuble de catégorie A, B et D, est muni de verre simple, celui-ci doit être pourvu de fenêtres doubles lorsque la température diurne moyenne sur une période de sept jours est inférieure à 10 degrés. Des moustiquaires doivent être installés à la grandeur de la partie ouvrante d'une fenêtre lorsque la température diurne moyenne sur une période de sept jours est supérieure à 10 degrés.

6.8 Appareil sanitaire

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées et être en bon état de fonctionnement. Un évier, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide pour tous les immeubles de catégorie A, B et D et en eau chaude, minimalement pour les immeubles locatifs de catégorie A, B et D de façon suffisante.

6.9 Inoccupation prolongée

Les immeubles de catégorie A, B et D inoccupés pour une période de plus de quatre semaines doivent être fermés et drainés, 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.

Chapitre 7 :
Sanction

7.1 Exigence de travaux

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté, de détérioration ou de délabrement d'un immeuble, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Elle doit transmettre au propriétaire de l'immeuble un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer pour rendre l'immeuble conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer. Elle peut accorder tout délai additionnel.

7.2 Omission de travaux

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur demande de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût au propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

7.3 Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 7.1, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants:

1. la désignation de l'immeuble concernée ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
2. le nom de la municipalité et 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 règlement pris en vertu du premier alinéa de l'article 145.41 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme;
4. une description des travaux à effectuer.

7.4 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 sur le registre foncier d'un avis de régularisation qui contient, en sus des renseignements que l'on retrouve dans l'avis de détérioration, le numéro d'inscription sur le registre foncier de cet avis de détérioration ainsi qu'une mention selon laquelle les travaux qui y sont décrits ont été effectués.

7.5 Notification au propriétaire

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

7.6 Acquisition d'immeuble

Une 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, au moment de la signification de l'avis d'expropriation prévu à l'article 40 de la Loi sur l'expropriation (chapitre E-24), depuis la période que le conseil fixe par règlement, laquelle ne peut être inférieure à un an;

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 au sens du paragraphe 1° de l'article 148.0.1 de *la Loi sur l'Aménagement et l'Urbanisme* (LAU). Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 29 ou 29.4 de la Loi sur les cités et villes (chapitre C-19).

7.7 Amendes

Toute personne qui contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible, d'une amende minimale avec ou sans les frais. Cette amende doit être d'un minimum de 300 $ et d'un maximum de 250 000 $. Le tableau ci-dessous décrit les marges auquel le juge pourra donner des amendes :

Type de personne	Nombre d'infraction	Montant ($)
Physique	1ere infraction	300 - 250 000
	2e infraction	600 - 250 000
	Immeuble patrimonial	5 000 - 250 000
Morale	1ere infraction	600 - 250 000
	2e infraction	1 200 - 250 000
	Immeuble patrimonial	20 000 - 250 000

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction, le juge tient notamment compte 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 décrits dans un avis visé au troisième alinéa de l'article 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ou 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.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Chapitre 8 :
Dispositions finales

8.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Adopté par le conseil municipal de la Municipalité du Canton de Stanstead au cours de la séance tenue le 20 février 2026.

Jean-Pierre Berger **Maire**	François Lemay **Directeur général**

Copie certifiée conforme.

Adoption du projet de Règlement:	**1e octobre 2025**
Consultation publique:	**10 janvier 2026**
Avis de motion:	**4 février 2026**
Adoption du Règlement:	**20 février 2026**
Date de mise en vigueur:	**7 août 2026**
Avis public d'entrée en vigueur:	**14 août 2026**

AMENDEMENTS	ADOPTÉ LE :	EN VIGUEUR LE :

Informations complémentaires :

Ne fait pas partie du Règlement relatif à l'entretien et à l'occupation d'un immeuble, mais peut assurer une complémentarité dans des recours potentiels qu'une municipalité peut entreprendre.

Extrait de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (ch. A-19.1), en date du 30 nov. 2024

Article 231
Lorsqu'une construction est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion, la Cour supérieure peut, sur demande de l'organisme compétent, de la municipalité ou de tout intéressé, ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction. Le tribunal peut, selon le cas, ordonner au propriétaire de la construction ou à la personne qui en a la garde de maintenir une surveillance adéquate de la construction jusqu'à ce que la mesure corrective imposée soit apportée. Il peut autoriser l'organisme compétent ou la municipalité à assurer cette surveillance aux frais du propriétaire si celui-ci ou la personne qui a la garde de la construction omet de se conformer au jugement.

En cas d'urgence exceptionnelle, le tribunal peut autoriser l'organisme compétent ou la municipalité à exécuter ces travaux ou à procéder à cette démolition sur le champ et l'organisme compétent ou la municipalité peut en réclamer le coût au propriétaire du bâtiment. Le tribunal peut aussi, dans tous les cas, enjoindre aux personnes qui habitent le bâtiment de l'évacuer dans le délai qu'il indique.

Extrait du Code municipal du Québec (ch. C-27.1), en date du 30 nov. 2024.

Article 437.3 :
« Le conseil d'une municipalité locale peut, pour une période maximale de 90 jours, interdire l'accès à tout immeuble ou partie d'immeuble accessible au public où est exercé une activité ou un usage sans permis, certificat ou autre autorisation requis par la municipalité lorsque l'exercice de cette activité ou de cet usage est susceptible de mettre en danger la vie ou la santé des personnes ou de causer un dommage sérieux ou irréparable aux biens.

La décision du conseil doit être motivée et accompagnée d'une copie de tout rapport, constat d'infraction et autre document sur lesquels elle est fondée. Elle est notifiée à la personne en défaut, au propriétaire ou à l'exploitant de l'immeuble. Elle prend effet à la date à laquelle elle est notifiée au propriétaire ou à l'exploitant.

Le conseil lève l'interdiction d'accès aux lieux avant l'expiration de la période fixée lorsque le permis, le certificat ou l'autorisation requis est accordé par la municipalité ou lorsque, à son avis, un changement d'activité ou d'usage fait en sorte que celui-ci n'est plus requis. Il notifie sa décision aux intéressés. »