
RÈGLEMENT 2021-11
(PROJET)

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

ATTENDU QU'en vertu des articles 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, la Ville de Beauharnois est habilitée à régler l'entretien et l'occupation des bâtiments;

ATTENDU QUE les articles 4, 6, 55 et 59 de la *Loi sur les compétences municipales* habilite la Ville à régler en matière de salubrité et de nuisances;

ATTENDU QUE la Loi modifiant la Loi sur le patrimoine culturel et d'autres dispositions législatives, entrée en vigueur le 1^{er} avril 2021, impose à toutes les municipalités l'obligation d'adopter un Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments au plus tard le 1^{er} avril 2026;

ATTENDU QUE les créances des municipalités sont prioritaires en vertu de l'article 2651 du Code civil du Québec;

EN CONSÉQUENCE

LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

SECTION I – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES**Article 1.1 – Préambule**

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 1.2 – Domaine d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Ville de Beauharnois.

Article 1.3 – Préséance

En cas d'incompatibilité entre une disposition du présent règlement et une disposition de tous autres règlements municipaux, la disposition la plus restrictive s'applique.

Aucune disposition du présent règlement ne peut soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement provincial ou fédéral.

SECTION II – NORMES RELATIVES À ENTRETIEN DES BÂTIMENTS**Article 2.1 – Exigence générale relative à l'entretien des bâtiments**

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité pour 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, de la force du vent et des autres éléments de la nature auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent être maintenues dans un état qui assure sa conservation et qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné.

Article 2.2 – Exigences particulières

En plus des dispositions de l'article 2.1 du présent règlement, les exigences particulières suivantes s'appliquent :

2.2.1 Mur et revêtement extérieur

Les murs et le revêtement extérieur d'un bâtiment, tous matériaux confondus, doivent :

- a) Être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin, de manière à prévenir la moisissure, la pourriture et la corrosion ainsi que toute infiltration d'air, d'eau, ou toute intrusion de vermines ou de rongeurs;
- b) Être résistants et stables de manière à prévenir des murs endommagés ou inclinés, des poutres tordues ou des solives affaissées;
- c) Être nettoyés, repeints, autrement traités ou entretenus de manière à maintenir une apparence de propreté ainsi que prévenir la dégradation.

2.2.2 Fondation

Toutes les fondations d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues dans un état qui assure sa conservation, sa protection et sa solidité;
- b) Être stables, entretenues et réparées de façon à prévenir toutes fissures, infiltration d'eau ainsi que l'intrusion d'air, d'eau, de vermines ou de rongeurs.

2.2.3 Toit

Toutes les parties constituantes de la toiture et de l'avant-toit, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales d'un bâtiment doivent :

- a) Être maintenues en bon état et réparées ou remplacées, au besoin, afin de prévenir toutes courbes dans la structure du toit, d'assurer la parfaite

étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes;

b) Assurer le maintien d'un revêtement de toiture conforme sur l'ensemble de la toiture et ses constituantes;

c) Capter, dans des gouttières, les eaux provenant de la pluie ou de la fonte des neiges à partir de la toiture et qui est susceptible de se déverser sur la propriété d'autrui ou sur la voie publique. Celles-ci doivent être étanches, solidement installées et maintenues en bon état.

2.2.4 Portes et fenêtres

Toutes les portes et fenêtres extérieures d'un bâtiment, incluant leur cadre, doivent :

a) Être entretenues de façon à empêcher toute infiltration d'eau, d'air ou de neige;

b) Être réparées ou remplacées lorsqu'elles sont endommagées, brisées ou défectueuses;

c) Être périodiquement nettoyées, repeintes, autrement traitées ou entretenues de manière à maintenir une apparence de propreté et de bon entretien ainsi que pour prévenir la dégradation;

d) Être calfeutrées dans le cas des cadres.

Toute barricade aux portes, fenêtres et à tous autres accès d'un bâtiment, sauf si celui-ci a été endommagé par un incendie ou s'il fait l'objet d'une demande de permis de démolition auprès du service d'urbanisme, est interdite.

2.2.5 Balcon, galerie, escalier et autres constituantes

Toutes parties d'un balcon, d'une galerie, d'une passerelle, d'un escalier extérieur et toutes constructions en saillie sur le bâtiment principal doivent :

a) Être maintenues en bon état, réparées ou remplacées au besoin pour leur conserver un aspect de propreté;

b) Être entretenues de façon à empêcher toute pourriture ou dégradation;

c) Être munies d'un garde-corps conforme qui protège adéquatement les occupants;

d) Être libres de tous encombrements ne permettant pas la circulation et l'accès aux portes d'entrées et aux sorties de secours.

2.2.6 Bâtiment accessoire

Les bâtiments accessoires doivent :

- a) Offrir une stabilité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent;
- b) Être maintenus en bon état et réparés ou remplacés, au besoin, afin d'en assurer la parfaite étanchéité, l'aspect de propreté et d'y prévenir l'intrusion d'oiseaux, de vermines, de rongeurs ou d'insectes. Sans quoi les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les éliminer et empêcher leur réapparition;
- c) Posséder un revêtement sur les murs extérieurs et une toiture étanche;
- d) Être démolis, modifiés ou réparés si le bâtiment constitue, de quelque manière que ce soit, un danger pour les occupants, pour le bâtiment principal ou pour la propriété.

SECTION III – NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

Article 3.1 – Bâtiment ou logement destiné à l'habitation

Tout logement destiné à l'habitation doit :

- a) Être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable ;
- b) Être relié au système de plomberie d'évacuation des eaux usées raccordé à un système d'installation septique conforme ou à l'égout municipal selon le cas;
- c) Être pourvu, au minimum, de chacun des éléments suivants :
 - i. Un lavabo alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;
 - ii. Une toilette;
 - iii. Un bain ou une douche alimentée en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;
 - iv. Un évier de cuisine alimenté en eau froide et en eau chaude de façon suffisante;
 - v. Un réservoir à eau chaude;
 - vi. Un système ou une installation permanente de chauffage;

SECTION IV – POUVOIRS ET SANCTIONS

Article 4.1 – Autorité compétente

Tout fonctionnaire désigné par le conseil ou tout inspecteur en bâtiment de la Ville peut voir à l'application du présent règlement.

Article 4.2 – Pouvoirs de l'autorité compétente

Les pouvoirs et attributions de l'autorité compétente sont :

- a) D'étudier toute plainte et prendre les dispositions et les mesures nécessaires pour faire cesser toute violation au présent règlement;

- b) De visiter et d'examiner toute propriété immobilière ou mobilière, ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des maisons, bâtiments ou édifices quelconques, pour constater si le présent règlement est respecté;
- c) Exiger que des essais soient faits sur les matériaux et les éléments fonctionnels ou structuraux de construction ou sur la condition des fondations selon les dispositions du règlement de construction en vigueur;
- d) De constituer un dossier pour chacun des immeubles qui ont fait l'objet d'une inspection et y consigner toutes les informations qui s'y rapportent;
- e) De signifier les avis de non-conformité;
- f) De transmettre des constats d'infraction;
- g) D'accomplir toute autre devoir pour la mise à l'exécution du présent règlement.

Article 4.3 – Avis de non-conformité

Tout avis de non-conformité transmis en vertu du présent règlement doit être adressé à la résidence du propriétaire ou de l'occupant par courrier recommandé.

Cet avis doit, en plus de donner une description du bâtiment en cause, indiquer :

- a) La nature de la contravention;
- b) Les mesures à prendre pour y remédier;
- c) Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

Article 4.4 – Délai pour effectuer les travaux

Le délai accordé pour la mise en conformité est déterminé par l'autorité compétente relativement à l'importance des travaux à effectuer. Pour ces mêmes raisons, celle-ci peut octroyer un délai supplémentaire.

Le délai total ne doit pas excéder les 6 mois.

Article 4.5 – Infraction

Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit constitue une infraction au présent règlement.

Article 4.6 – Défaut de se conformer à l'avis de non-conformité

À l'expiration du ou des délais de mise en conformité, si le propriétaire ou l'occupant n'a toujours pas procédé aux interventions requises pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues au présent règlement, l'autorité compétente peut faire rapport au Conseil relativement à la contravention et recommander que les recours judiciaires soient pris ou que l'inscription au registre foncier soit faite.

Article 4.7 – Procédure d’émission des avis de détérioration et prise en charge d’un immeuble détérioré.**4.7.1 Inscription au registre de l’avis de détérioration**

Si le propriétaire d’un bâtiment ne se conforme pas à l’avis de non-conformité en vertu de l’article 4.3 du présent règlement, le Conseil peut requérir l’inscription sur le registre foncier d’un avis de détérioration de l’immeuble qui contient les renseignements suivants:

- a) La désignation de l’immeuble concerné ainsi que le nom et l’adresse de son propriétaire;
- b) Le nom de la Ville 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;
- c) Le titre et le numéro du présent règlement;
- d) Une description des travaux à effectuer.

4.7.2 Avis de régularisation

Si 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.

4.7.3 Notification au propriétaire

La Ville 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.

4.7.4 Acquisition par la Ville

La Ville 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:

- a) 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 d’un an;
- b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes.

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).

Article 4.8 – Pénalités et recours judiciaires

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition du présent règlement commet une infraction et est passible des amendes suivantes :

Type de personne	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Niveau de la sanction				
Première infraction	300\$	900\$	900\$	1 800\$
Récidive	600\$	1 800\$	1 800\$	3 600\$

Dans le cas d'une infraction continue, cette continuité constitue jour par jour une infraction distincte.

En plus des recours prévus au présent article, le Conseil peut, aux fins de faire respecter les dispositions du présent règlement, exercer tout autre recours de nature civile ou pénale.

SECTION V – ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Fait à Beauharnois, le 17 août 2021.

Bruno Tremblay, maire

Me Karen Loko, greffière

Avis de motion :
 Dépôt du projet de règlement :
 Adoption du règlement final :
 Certificat de conformité MRC
 Avis public d'entrée en vigueur :

_____	17 août 2021
_____	17 août 2021
_____	23 novembre 2021
_____	2021
_____	2021

