
RÈGLEMENT 2025-15 – Version administrative



<u>No de règlement</u>	<u>Date d'entrée en vigueur</u>	<u>Date de la dernière modification</u>
2025-35	9 décembre 2025	12 décembre 2025

VERSION ADMINISTRATIVE

RÈGLEMENT 2025-15

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 réglementer l'occupation et l'entretien des bâtiments;

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

ATTENDU le Règlement 2021-11 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments adopté le 23 novembre 2021;

ATTENDU QUE qu'il a lieu d'abroger le Règlement 2021-11 et de le remplacer par un nouveau règlement afin de faciliter son application, notamment en raison de l'abrogation du Règlement 2024-21 Pénal général;

ATTENDU QUE lors de la séance ordinaire du 11 mars 2025, l'avis de motion du présent règlement a été dûment donné et le projet de règlement déposé;

EN CONSÉQUENCE, LE CONSEIL DÉCRÈTE ET ORDONNE CE QUI SUIT:

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Article 1.1 Préambule

Le préambule fait partie intégrante du présent règlement.

Article 1.2 Domaine d'application¹

Le présent règlement s'applique à l'ensemble des bâtiments du territoire de la Ville de Beauharnois.

Article 1.3 Objet²

Le présent règlement prévoit des normes et des mesures relatives à la salubrité, à l'entretien et à l'occupation des bâtiments sur le territoire de la Ville de Beauharnois 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 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.

¹ Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

² Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

Article 1.4 Définitions³

À moins de déclaration contraire expresse ou résultant du contexte de la disposition, les expressions, termes et mots suivants ont dans le présent règlement le sens et l'application que leur attribue le présent article :

« **Délabrement** » : État de détérioration causé par une dégradation volontaire ou par un manque d'entretien affectant la structure de la chose et rendant impossible l'usage pour lequel la chose est destinées ou conçue.

« **Immeuble patrimonial** » : Un immeuble cité conformément à la Loi sur le patrimoine culturel (c. P- 9002), 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. »

CHAPITRE 2 - NORMES RELATIVES À L'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.

Article 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.

³ Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

Article 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.

Article 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.

Article 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 de l'occupation du territoire et de l'aménagement urbain, est interdite. De plus, un immeuble doit être barricadé, à la demande du Service de l'occupation du territoire et de l'aménagement urbain, auquel cas il doit d'être barricadé pour un maximum de soixante (60) jours suite à quoi l'immeuble doit être conforme au présent règlement.

Article 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 de l'intégrité structurale;
- 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.

Article 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) Posséder un revêtement sur les murs extérieurs et une toiture étanche;
- c) Être maintenus en bon état ou réparés, 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;
- 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.

Article 2.2.7 Revêtement empêchant l'infiltration d'eau

Le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente.

CHAPITRE 3 – NORMES RELATIVES À LA SALUBRITÉ**Article 3.1 Déchets et vermines**

Toute unité d'habitation, tout local industriel, commercial ou institutionnel, y compris leurs dépendances, à l'exclusion de tout bâtiment agricole, doivent être rénovés entretenus et maintenus à un niveau de qualité, de salubrité et de propreté tel qu'aucune des nuisances suivantes ne s'y retrouvent à l'intérieur :

- a) La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres;

- b) L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- c) La présence de cendres (à l'extérieur d'un foyer ou d'un poêle à bois), d'immondices, de débris, de fumier, d'animaux morts, de matières fécales, d'urine, de matières malsaines ou nuisibles;
- d) L'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients conçus à cet effet;
- e) La présence de contenants de métal, de verre ou de plastique en quantité déraisonnable ou inhabituelle;
- f) La présence de substances ou d'odeurs nauséabondes, de ferrailles;
- g) La présence de vermine ou d'insectes nuisibles, notamment mais non limitativement de rats, de souris, de mulots, de coquerelles, de poux, de puces, de mouches;
- h) La présence de substances nocives, toxiques, polluantes, inflammables, explosives, radioactives, corrosives, cancérigènes, interdites par quelque loi ou règlement que ce soit ou conservées en quantité excédant ou dont la concentration excède les normes fixées par quelque loi ou règlement ou l'usage normal pouvant être fait de ces produits;
- i) La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- j) La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;
- k) Un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie. Cet élément doit alors être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

Article 3.2 Pénalités

Dans le cas où un tribunal prononce une sentence quant à une infraction dont l'objet est contraire aux normes de la présente section, il peut, en sus de l'amende et des frais prévus à l'article 8.10, ordonner que de telles infractions soient, dans le délai qu'il fixe, éliminées par le contrevenant et que, à défaut par le contrevenant de s'exécuter dans ledit délai, ladite infraction soit éliminée par des travaux appropriés exécutés par la Ville, ou par un entrepreneur mandaté par la Ville, aux frais du contrevenant selon le Règlement sur la tarification des services, des biens et des activités de la Ville de Beauharnois en vigueur.

CHAPITRE 4 - NORMES RELATIVES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

Article 4.1 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. Toutefois, le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment vacant 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;⁴
- 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 permettant à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol. Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins 15 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol;
 - vii. Un éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.

CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE MAISON DE CHAMBRES

Article 5.1 Exigences en matière de salle de bain

Une maison de chambres doit être pourvue minimalement d'une salle de bain comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche.

Article 5.2 Accessibilité à la salle de bain

Une salle de bain doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.

Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres et plus.

Article 5.3 Maximum de chambres desservies

Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres non desservies par leurs propres équipements sanitaires.

⁴ Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

CHAPITRE 6 - VENTILATION DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

Article 6.1 Circulation d'air naturel au moyen d'une fenêtre

Une chambre doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

Article 6.2 Circulation d'air au moyen d'un système de ventilation mécanique

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

Article 6.3 Ventilation d'un vide sanitaire

Un vide sanitaire doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur pour la période du 30 avril au 31 octobre.

Article 6.4 Ventilation au-dessus d'une cuisinière

Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

Lorsqu'un conduit d'extraction est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit :

- a) déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;
- b) être fait de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

Article 6.5 Protection des ouvertures de ventilation

Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

Article 6.6 Conduit d'extraction d'un sèche-linge

Un sèche-linge doit être relié à un conduit d'extraction qui débouche directement sur l'extérieur et qui est fait de matériaux incombustibles et qui ne rouille pas.

CHAPITRE 7 - RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Article 7.1 Mécanisme de verrouillage

Une porte d'entrée d'un logement et d'une chambre d'une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage, et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion et la sécurité des occupants.

CHAPITRE 8 - POUVOIRS ET SANCTIONS

Article 8.1 Application du règlement

Tout fonctionnaire désigné par le conseil et tout inspecteur en bâtiment de la Ville sont responsables de l'application du présent règlement.

Article 8.2 Pouvoirs des responsables de l'application du règlement

Les pouvoirs et attributions des responsables de l'application du présent règlement 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) Le fonctionnaire désigné peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement;
- e) 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;
- f) De signifier les avis de non-conformité;
- g) De transmettre des constats d'infraction;
- h) D'accomplir toute autre devoir pour la mise à l'exécution du présent règlement.

Article 8.3 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. 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 8.4 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 8.5 Infraction

Constitue une infraction au présent règlement :

- a) Le fait pour le propriétaire ou l'occupant d'empêcher l'autorité compétente de pénétrer sur les lieux et/ou nuire à l'exécution de ses fonctions;

- b) Le fait pour le propriétaire ou l'occupant d'un logement ou d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu de ce règlement, de permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par l'autorité compétente, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention;
- c) Tout défaut de se conformer à l'avis de non-conformité dans le délai prescrit.

Article 8.6 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 dans les cas prévus par la loi.⁵

Article 8.7 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 8.3 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.

Le présent article, ainsi que les articles 8.8, 8.9 et 8.10, ne s'appliquent pas aux situations visées par le chapitre 3 du présent règlement.⁶

Article 8.8 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.

Article 8.9 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.

⁵ Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

⁶ Règlement 2025-35 entré en vigueur le 15 décembre 2025

Article 8.9 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 8.10 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 :

	Personne physique		Personne morale	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
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.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES**Article 6.1 Abrogation**

Le présent règlement abroge et remplace le Règlement 2021-11 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments.

Article 6.2 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la Loi.

Alain Dubuc, maire

Me Janie Arseneau, greffière

Avis de motion : 11 mars 2025 – 2025-03-106
Adoption du règlement : 8 avril 2025 – 2025-04-153
Avis public : 10 avril 2025
