



**RÈGLEMENT NO 804 SUR
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN
DES BÂTIMENTS**

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES

1.1 TITRE DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'intitule « Règlement no 804 sur l'occupation et l'entretien des bâtiments ».

1.2 BUT DU RÈGLEMENT

Le but du présent règlement est d'établir les conditions minimales d'occupation et d'entretien des bâtiments sur le territoire de la municipalité.

1.3 VALIDITÉ DU RÈGLEMENT

Le Conseil municipal adopte le présent règlement dans son ensemble ainsi que par rapport à chaque partie, chapitre, section, sous-section, article, alinéa, sous-alinéa et ligne de sorte que, si un(e) partie, chapitre, section, sous-section, article, alinéa, sous-alinéa ou ligne est déclaré nul par une instance habilitée, les autres dispositions du présent règlement demeurent en vigueur.

1.4 TERRITOIRE ASSUJETTI

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité.

1.5 ENTRÉE EN VIGUEUR

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

1.6 RENVOIS

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

1.7 INTERPRÉTATION DU TEXTE ET DES MOTS

Les titres contenus dans le présent règlement en font partie intégrante à toute fin que de droit.

En cas de contradiction entre le texte et les titres, le texte prévaut.

L'emploi du verbe au présent inclut le futur.

L'emploi du masculin désigne toute personne, peu importe leur identité de genre.

Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le sens n'indique clairement qu'il ne

peut logiquement en être ainsi.

Avec l'emploi des mots :

- « *doit* » ou « *sera* », l'obligation est absolue;
- « *devrait* » indique qu'il faut chercher le plus possible l'atteinte du résultat souhaité ;
- « *peut* » conserve un sens facultatif ;
- « *quiconque* » inclut toute personne physique ou morale.

1.8 CONFLIT

À moins d'une spécification contraire expresse, en cas de conflit entre les dispositions et prescriptions du présent règlement et celles comprises dans les codes, lois, règlements ou tout autre document de renvoi auxquels le présent règlement réfère, la disposition ou prescription la plus restrictive s'applique.

En cas de conflit entre deux (2) dispositions du présent règlement, la disposition la plus restrictive s'applique.

1.9 TERMINOLOGIE

Pour l'interprétation du présent règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué dans le document intitulé « *Répertoire terminologique de la réglementation d'urbanisme* » en annexe au règlement de zonage. Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini dans ce Répertoire terminologique, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

1.10 ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT

L'administration du présent règlement est confiée au fonctionnaire désigné.

1.11 POUVOIRS ADDITIONNELS D'INSPECTION

Dans l'exercice de ses fonctions et pour l'application du présent règlement, le fonctionnaire désigné peut :

- Prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse ;
- Exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, et du respect des normes édictés à ce règlement.

DISPOSITIONS SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

2.1 OBLIGATION D'ENTREtenir UN BÂTIMENT

Tout bâtiment doit être entretenu et réparé, de telle sorte qu'il ne puisse constituer, en raison de défauts physiques, d'absence d'entretien ou pour toute autre cause, un danger pour la santé ou la sécurité de ses occupants ou du public en général.

Tout bâtiment doit, par conséquent :

- a) Être maintenu dans un état tel qu'il puisse servir à l'usage auquel il est destiné ;
- b) Être entretenu de façon à ne pas être délabré ou dans un état d'abandon ;
- c) Faire l'objet d'un entretien préventif, pour éviter qu'il se détériore ;
- d) Être entretenu de façon que celui-ci soit toujours sécuritaire pour les usagers et le voisinage.

Tout bâtiment inachevé, délabré, détruit ou non conforme aux dispositions du présent règlement doit être complété ou réparé dans les délais fixés par le fonctionnaire désigné.

2.2 TEMPÉRATURE

Les mesures doivent se prendre à un mètre du sol et à 15 centimètres des murs extérieurs, des fenêtres et au centre du logement et une moyenne doit être établie. La prise de mesure ne doit pas se réaliser près d'une source de chaleur.

Température minimale :

- a) Pour tout bâtiment abritant un logement ou un lieu de travail autre que ceux nécessitant d'être réfrigérés ou sans chauffage, lors de la saison froide, la température à l'intérieur doit pouvoir atteindre un minimum de 21 °C et être conservée raisonnablement ;
- b) Pour les bâtiments vacants ayant comme vocation l'habitation quatre saisons ou un lieu de travail autre que ceux nécessitant d'être réfrigérés ou sans chauffage, lors de la saison froide, la température intérieure doit être maintenue minimalement à 18 °C.

Température maximum :

Pour tout bâtiment abritant un logement ou un lieu de travail, lors de la saison estivale, la température à l'intérieur doit pouvoir être maintenue à un maximum de 31 °C et être conservée raisonnablement.

2.3 HUMIDITÉ

Pour tout bâtiment abritant un logement ou un lieu de travail, le pourcentage d'humidité relative (HR) doit respecter les recommandations de l'Institut National de la Santé Publique du Québec (INSPQ) en vigueur au moment de l'application de cette norme.

2.4 QUALITÉ DE L'AIR

Pour tout bâtiment abritant un logement ou un espace de travail, la qualité de l'air intérieur doit répondre minimalement aux normes les plus exigeantes de santé Canada ou de l'INSPQ en vigueur au moment de l'application de cette norme.

2.5 EAU POTABLE

Pour tout bâtiment abritant un logement ou un lieu de travail, il est obligatoire que celui-ci soit desservi par un réseau de plomberie ayant un débit constant et d'une pression moyenne se situant entre 25 et 75 PSI.

Pour établir la qualité de l'eau, les normes provinciales du Règlement sur la Qualité de l'Eau Potable (RQEP) en vigueur au moment de l'application de cette norme doivent être respectées.

En son absence, le propriétaire est dans l'obligation de fournir en tout temps et en quantité suffisante une eau potable aux usagers de son bâtiment.

2.6 EAUX GRISES ET USÉES

Pour tout bâtiment ou lieu ayant des rejets d'eaux grises, d'eaux usées ou d'eaux de transformation industrielle ou commerciale, il est obligatoire que celui-ci soit desservi par une solution respectant les lois et règlements applicables à leur traitement.

Aucune fuite intérieure ou extérieure ne peut être tolérée.

2.7 BÂTIMENTS INFESTÉS OU INSALUBRES

- a) Tout bâtiment où l'on note la présence de vermine, de moisissures, de microbes ou de virus doit être obligatoirement nettoyé, désinfecté ;
- b) Par la suite, des travaux d'entretiens et/ou de rénovations doivent être réalisés pour maintenir les conditions qui empêchent leur réapparition ;
- c) En finale, de saines habitudes doivent être maintenues sur place pour maintenir les conditions qui empêchent leur réapparition.

2.8 OUVERTURES ET SORTIE DE SECOURS

- a) Pour tout bâtiment abritant un logement ou un lieu de travail, chaque pièce doit, par un parcours de 40 mètres et moins, avoir accès à une sortie menant vers l'extérieur ;
- b) Pour une chambre à coucher, il est obligatoire d'y trouver une fenêtre accessible aux usagers leur permettant un accès rapide et sécuritaire vers l'extérieur.

L'encombrement nuisant à la circulation vers ces sorties est interdit.

Le code du bâtiment en vigueur est applicable aux situations dangereuses et sans droit acquis.

3.1 RÉFECTION, RÉPARATION ET ENTRETIEN

La municipalité peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci.

3.2 AVIS

Le fonctionnaire désigné rédige un avis indiquant les travaux à effectuer pour rendre le bâtiment conforme aux normes et mesures prévues par le règlement ainsi que le délai pour les effectuer.

3.3 MESURES TEMPORAIRES ET DÉLAI ADDITIONNEL

Un délai additionnel peut être accordé si des mesures temporaires pour pallier les manquements aux exigences du règlement sont mises en place avant et pendant les délais des travaux correctifs pour éviter une éviction des usagers ou un arrêt d'utilisation des lieux.

3.4 AVIS DE DÉTÉRIORATION

Si le propriétaire d'un bâtiment 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 qui contient les renseignements suivants :

- a) La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire ;
- b) 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 ;
- c) 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 (RLRQ, c.-A-19.1)* ;
- d) Une description des travaux à effectuer.

Aucun avis de détérioration ne peut être inscrit à l'égard d'un immeuble qui est la 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 (RLRQ, c.-A-2.1)*.

3.5 AVIS DE RÉGULARISATION

Lorsque la municipalité constate que les travaux exigés dans l'avis de détérioration ont été effectués, le conseil doit, dans les 60 jours de la constatation, requérir l'inscription 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.

3.6 NOTIFICATION D'UN AVIS

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.

3.7 LISTE DES IMMEUBLES DÉTÉRIORÉS

La municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier. Elle publie cette liste sur son site Internet. La liste contient, à l'égard de chaque immeuble, l'ensemble des renseignements contenus dans l'avis de détérioration. Lorsqu'un avis de régularisation est inscrit sur le registre foncier, la municipalité doit retirer de cette liste toute mention qui concerne l'avis de détérioration lié à cet avis de régularisation.

3.8 ORDONNANCE 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.

3.9 CRÉANCE PRIORITAIRE

Le coût de ces travaux constitue une créance prioritaire sur l'immeuble sur lequel ceux-ci 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 du Québec (c. CCQ-1991)*. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

3.10 INFRACTION

Le non-respect de ce qui est édicté au présent règlement rend le propriétaire ou l'occupant des lieux en infraction avec ce règlement. Ses facteurs aggravants doivent être pris en compte dans le choix du type d'amende :

- Le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance ;
- La gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
- L'intensité des nuisances subies par le voisinage;
- 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;
- Le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
- 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;
- Les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer

MUNICIPALITÉ DE BEAUMONT
Règlement no 804
L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BATIMENTS

les conséquences.

Ce tableau indique les amendes imposées pour toute infraction au présent règlement.

Personne	OFFENSE SANS FACTEUR AGRAVANT		OFFENSE AVEC FACTEUR AGRAVANT		RÉCIDIVE	
	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE	AMENDE MINIMALE	AMENDE MAXIMALE
Physique	500\$	1 000 \$	5 000\$	10 000 \$	10 000 \$	250 000 \$
Morale	1 000\$	5 000 \$	10 000\$	20 000 \$	20 000\$	250 000 \$

L'amende prescrite en cas de récidive peut être imposée sans égard à un changement de propriétaire si un avis de détérioration du bâtiment a été inscrit sur le registre foncier conformément à la présente section préalablement à l'acquisition du bâtiment par le nouveau propriétaire.

3.11 INFRACTION DISTINCTE

Lorsqu'une infraction visée par le présent règlement se poursuit durant plus d'un jour, elle constitue une infraction distincte pour chaque jour durant lequel elle se poursuit.

3.12 ACQUISITION

La municipalité peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble à l'égard duquel un avis de détérioration a été inscrit au registre foncier depuis au moins 60 jours, sur lequel les travaux exigés dans cet avis n'ont pas été effectués et qui présente l'une ou l'autre des caractéristiques suivantes :

- a) 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)* ;
- b) Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes ;
- c) 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 (RLRQ, c.-A-19.1)*

Un tel immeuble peut ensuite être aliéné, à titre onéreux, à toute personne ou, à titre gratuit, à une personne visée à l'article 7 ou 14.2 du *Code municipal du Québec (RLRQ, c.-27.1)*.