

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS #2021-229



Adopté le 17 août 2021
Résolution no. 21-159

ÉQUIPE DE TRAVAIL

Conseil municipal

M. Gaétan Ménard, Maire
M. Benjamin Bourcier, Conseiller
M. Martin Couillard, Conseiller
M. Martin Dumaresq, Conseiller

M. Jacques Giroux, Conseiller
M. Guy Lemieux, Conseiller
M. Mathieu Mercier, Conseiller

Comité consultatif d'urbanisme

M. Germain Gendron, Président
M. Benjamin Bourcier, Conseiller
M. Jacques Giroux, Conseiller

M. Éric Germain
M. Gilles Normandeau

Municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois

Mme Ginette Prud'homme

Directrice générale et Secrétaire-trésorière

Mme Leanza Tagliabracci

Responsable de l'aménagement du territoire et de
l'émission des permis

CARTOGRAPHIE

Service d'aménagement du territoire de la MRC de Beauharnois-Salaberry

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES.....	1
SECTION 1 – DISPOSITION DÉCLARATOIRES	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. DOMAINE D’APPLICATION.....	1
4. LOIS ET RÈGLEMENTS	1
5. VALIDITÉ	1
SECTION 2 – DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	1
6. TABLEAUX, GRAPHIQUES ET SYMBOLES	1
7. UNITÉS DE MESURE	2
8. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	2
9. RÈGLES D’INTERPRÉTATION.....	2
SECTION 3 – TERMINOLOGIE	3
10. TERMINOLOGIE.....	3
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES	4
SECTION 1 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	4
11. ADMINISTRATION DU PRÉSENT RÈGLEMENT	4
12. POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	4
13. RECOURS DE LA MUNICIPALITÉ.....	4
SECTION 2 – DISPOSITIONS PÉNALES	5
14. INFRACTION ET PÉNALITÉ.....	5
CHAPITRE 3 – SALUBRITÉ.....	6
15. SALUBRITÉ D’UN LOGEMENT OU D’UN BÂTIMENT	6
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES À L’OCCUPATION DES BÂTIMENTS.....	7
16. INSTALLATIONS MINIMALES	7
17. SALLE DE BAIN	7
18. ESPACE DE PRÉPARATION DES REPAS	7
19. VENTILATION D’UNE SALLE DE BAIN	7
20. VENTILATION D’UNE CHAMBRE À COUCHER	7
21. SYSTÈME DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE	7
22. ÉCLAIRAGE.....	8
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES À L’ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	8

SECTION 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	9
23. OBLIGATION D’ENTRETIEN D’UN BÂTIMENT	9
SECTION 2 - ENTRETIEN DES PARTIES CONSTITUANTES D’UN BÂTIMENT	9
24. MAINTIEN EN BON ÉTAT	9
25. REVÊTEMENT EXTÉRIEUR	9
26. ENVELOPPE EXTÉRIEURE	9
27. SURFACE INTÉRIEURE	9
28. ENTRETIEN DES BALCONS, PERRONS, GALERIES ET ESCALIERS	9
29. ENTRETIEN DES ÉQUIPEMENTS.....	10
 CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES	 11
30. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	11

CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES

Section 1 – Disposition déclaratoires

1. Titre du règlement

Le règlement s'intitule « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois ».

2. Territoire assujetti

Le règlement s'applique à tout le territoire de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois.

3. Domaine d'application

Un bâtiment, une construction ou un ouvrage doivent être entretenus ou occupés conformément aux dispositions de ce règlement. Le présent règlement vise tout bâtiment sauf ceux qui sont 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.

4. Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

Toute personne doit respecter, en plus des dispositions du présent règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal.

5. Validité

Le Conseil de la municipalité de Saint-Étienne-de-Beauharnois adopte le présent règlement dans son ensemble et également chapitre par chapitre, section par section, article par article, paragraphe par paragraphe, sous-paragraphe par sous-paragraphe et alinéa par alinéa, de manière à ce que si un chapitre, une section, un article, un paragraphe, un sous-paragraphe ou un alinéa de celui-ci était ou devait être un jour déclaré nul par la cour ou autres instances, les autres dispositions du présent règlement continueraient de s'appliquer.

Section 2 – Dispositions interprétatives

6. Tableaux, graphiques et symboles

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

7. Unités de mesure

Toute mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

8. Règles de préséance des dispositions

Dans le règlement, à moins d'indication contraire, les règles de préséance suivantes s'appliquent :

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2° En cas d'incompatibilité entre le texte et toute autre forme d'expression, à l'exception de la grille des spécifications, le texte prévaut.
- 3° En cas d'incompatibilité entre une donnée d'un tableau et un graphique, la donnée du tableau prévaut.

En cas d'incompatibilité entre deux (2) dispositions à l'intérieur du présent règlement, ou dans le présent règlement et dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.

Lorsqu'une restriction ou une interdiction prescrite par le présent règlement ou que l'une de ses dispositions se révèle incompatible ou en désaccord avec tout autre règlement ou avec une autre disposition du présent règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive doit s'appliquer, à moins qu'il n'y ait indication contraire.

9. Règles d'interprétation

Le présent règlement doit être interprété en tenant compte des règles suivantes :

- a) Les titres des chapitres, des sections et les dénominations des articles contenus dans le présent règlement en font partie intégrante. En cas de contradiction entre le texte proprement dit et les titres, le texte prévaut.
- b) L'emploi du verbe au présent inclut le futur.
- c) Le singulier comprend le pluriel et vice-versa, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- d) Le genre masculin comprend le genre féminin, à moins que le contexte n'indique le contraire.
- e) Le mot « quiconque » désigne toute personne morale ou physique.
- f) 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 ».
- g) Dans le présent règlement, l'autorisation de faire une chose comporte tous les pouvoirs nécessaires à cette fin.

Section 3 – Terminologie

10. Terminologie

Aux fins du présent règlement, les mots et expressions suivants signifient :

BÂTIMENT	Toute construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des choses ou des animaux. Comprend tout bâtiment principal et tout bâtiment accessoire
EN BON ÉTAT	Se dit d'une chose bien conservée et en condition satisfaisante pour permettre l'usage auquel elle est destinée ou conçue.
FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ	Personne nommée par résolution du Conseil municipal, chargée d'administrer et d'appliquer la réglementation d'urbanisme sur le territoire de la municipalité.
IMMEUBLE	Tout immeuble au sens de l'article 900 du Code civil du Québec à savoir les fonds de terre, les constructions et ouvrages à caractère permanent qui s'y trouvent et tout ce qui en fait partie intégrante.
SALUBRITÉ	Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Si un mot ou une expression n'est pas spécifiquement défini audit règlement, il s'entend dans son sens commun défini au dictionnaire.

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES ET PÉNALES

Section 1 – Dispositions administratives

11. Administration du présent règlement

L'application du présent règlement relève du fonctionnaire désigné, qui est nommé par résolution du conseil municipal.

12. Pouvoirs du fonctionnaire désigné

Le fonctionnaire désigné peut visiter et inspecter, entre 7h00 et 19h00, toutes les propriétés. Dans l'exercice de ses fonctions, il est autorisé à visiter, examiner et photographier toute propriété immobilière ou mobilière ainsi que l'intérieur ou l'extérieur des bâtiments. Les propriétaires ou occupants de ces propriétés sont tenus d'y laisser pénétrer le fonctionnaire désigné et de lui en faciliter l'accès.

Le fonctionnaire désigné peut, dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant.

Le fonctionnaire désigné peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement 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.

13. Recours de la Municipalité

Le conseil municipal peut, en cas de défaut du propriétaire d'un bâtiment, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

Les frais encourus par la Municipalité en application du présent article constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

Section 2 – Dispositions pénales

14. Infraction et pénalité

Quiconque contrevient à l'une quelconque des dispositions du présent règlement commet une infraction qui est passible d'une amende d'un montant minimal de 200 \$ et d'au plus 1000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 400 \$ et d'au plus 2000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende d'au moins 500 \$ et d'au plus 2000 \$, s'il s'agit d'une personne physique, ou d'une amende d'au moins 1000 \$ et d'au plus 4000 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

Toute infraction continue à une disposition des règlements d'urbanisme constitue, jour par jour, une infraction séparée et distincte.

CHAPITRE 3 – SALUBRITÉ

15. Salubrité d'un logement ou d'un bâtiment

L'état d'un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont prohibés et doivent être supprimés tout élément d'insalubrité dont notamment :

- 1° La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon, d'un perron, d'une galerie, d'un escalier ou d'un bâtiment accessoire;
- 2° La présence d'animaux morts;
- 3° L'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4° Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 5° L'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6° Un obstacle empêchant la fermeture ou l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu;
- 7° La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 8° L'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- 9° La présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- 10° La présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux, de l'isolation ou des finis ou la présence de moisissures ou de champignons visibles ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de celles-ci;
- 11° Tout contaminant ou produit dangereux autre que les produits d'entretien de maison régulièrement vendus.

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

16. Installations minimales

Un logement doit être pourvu d'au moins :

- 1° Une salle de bain; et
- 2° Un espace de préparation des repas.

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, d'éclairage et de chauffage. Ces systèmes doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement et doivent être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

17. Salle de bain

Les occupants d'un logement doivent avoir accès à au moins une pièce fermée comprenant une toilette, une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

18. Espace de préparation des repas

Chaque logement doit comprendre un évier en bon état de fonctionnement dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation d'un appareil de cuisson et d'un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur, à une hotte de recirculation d'air ou hotte à filtre à charbon. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation au gaz naturel ou au propane.

19. Ventilation d'une salle de bain

Une salle de bain ou une 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 régulier.

20. Ventilation d'une chambre à coucher

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

21. Système de chauffage et température minimale

Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage doit permettre de maintenir une température minimale de 21°C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bain ou de toilette et une température d'au moins 15°C dans tous les

espaces contigus à une pièce habitable ou dans tout logement inhabité. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque pièce habitable à une hauteur d'un mètre du niveau de plancher.

22. Éclairage

Un logement doit 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.

CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS RELATIVES À L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

Section 1 - Dispositions générales

23. Obligation d'entretien d'un bâtiment

Tout bâtiment doit être entretenu et maintenu en bon état ou réparé afin qu'il ne soit pas laissé dans un état apparent d'abandon ou de délabrement

Nul ne peut détériorer ou laisser se détériorer un bâtiment par manque d'entretien, usage abusif ou manœuvre de dégradation.

Section 2 - Entretien des parties constituantes d'un bâtiment

24. Maintient en bon état

Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être entretenues et maintenues en bon état afin de pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

25. Revêtement extérieur

Les revêtements extérieurs 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 d'un produit approprié pour préserver un état et une apparence de propreté et de bon entretien. Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

Pour tout revêtement extérieur de briques ou de pierre, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état et maintenir la brique ou la pierre en place. Tout mur ainsi revêtu ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.

26. Enveloppe extérieure

Toute partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment tels une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche à l'eau. Tout dommage lié à l'infiltration d'eau doit être réparé.

27. Surface intérieure

Toute surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être entretenue et maintenue en bon état. Tout mur, plafond ou plancher doit être recouvert d'un matériau de revêtement intérieur.

28. Entretien des balcons, perrons, galeries et escaliers

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur doit être entretenu et maintenu en bon état. Tout matériel pouvant se dégrader, tel le métal sensible à la rouille ou le bois doit être protégé contre les intempéries.

29. Entretien des équipements

Tout système mécanique, appareil ou équipement de chauffage, de plomberie, de ventilation ou d'éclairage doit être entretenu et maintenu en bon état de fonctionnement.

CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS FINALES

30. Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Copie certifiée conforme ce 18 août 2021.

Ginette Prud'Homme
Directrice générale et Secrétaire-Trésorière