

AVIS DE DÉTÉRIORATION

(Article 145.41.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q., chapitre A-19.1)

CIRCONSCRIPTION FONCIÈRE DE VERCHÈRES

BELOEIL, ce 11^e jour de juillet de l'an deux mille vingt-trois (2023)

COMPARAÎT : VILLE DE BELOEIL, personne morale de droit public légalement constituée, ayant son siège à l'hôtel de ville situé au 777, rue Laurier, Beloeil, province de Québec, J3G 4S9, agissant et représentée aux présentes par la greffière, Madame Marilyne Tremblay, dûment autorisée, aux fins des présentes, par la résolution numéro 2023-10-315 adoptée par le conseil de la Ville de Beloeil à une séance tenue le 10 juillet 2023, dont copie certifiée ci-jointe,

Ci-après la « COMPARANTE »

LAQUELLE, en vue de l'avis de détérioration, déclare ce qui suit :

CONSIDÉRANT qu'en date du 3 novembre 2022, la COMPARANTE a signifié à madame Daphné McLean, propriétaire, un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer à son immeuble sis au 1005, rue Richelieu, à Beloeil, province de Québec, J3G 4P8, ainsi que le délai pour les effectuer afin de rendre le bâtiment conforme au titre 7 intitulé « Salubrité et entretien des immeubles » du *Règlement général 1775-00-2020*;

CONSIDÉRANT que le délai stipulé dans l'avis susmentionné est échu et que le propriétaire n'a pas effectué les travaux requis;

EN CONSÉQUENCE, considérant que toutes les formalités requises par la Loi ont été accomplies, la COMPARANTE donne le présent avis et demande à l'Officier de la publicité des droits de la circonscription foncière de Verchères d'inscrire au registre foncier, conformément à l'article 145.41.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), le présent avis de détérioration concernant l'immeuble désigné ci-après.

1) Désignation de l'immeuble

Un immeuble connu et désigné comme étant :

1.1 Le lot **quatre millions six cent vingt-neuf mille cent quatre-vingt-douze (4 629 192)** du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Verchères, et;

1.2 portant l'adresse civique 1005, rue Richelieu, dans la Ville de Beloeil, province de Québec, J3G 4P8.

Ci-après « l'Immeuble »

2) Identification du propriétaire

Le propriétaire de l'Immeuble est madame Daphné McLean demeurant au 1005, rue Richelieu, à Beloeil, province de Québec, J3G 4P8.

3) Désignation de la municipalité

L'immeuble est situé sur le territoire de la Ville de Beloeil, ayant son siège au 777, rue Laurier, à Beloeil, province de Québec, J3G 4S9.

4) Décision du conseil municipal

Le 10 juillet 2023, le conseil municipal de la Ville de Beloeil a adopté la résolution numéro 2023-07-315 afin de requérir l'inscription du présent avis de détérioration au registre foncier.

5) Règlement concerné

Le présent avis de détérioration découle de l'application du titre 7 intitulé « Salubrité et entretien des immeubles » du *Règlement général 1775-00-2020*.

6) Travaux requis

Les travaux requis à l'immeuble sont les suivants, tel qu'énuméré à l'avis écrit dont copie est jointe aux présentes pour en faire partie intégrante.

EXTÉRIEUR

Façade avant

1. Réparer et repeindre le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
2. Réparer et repeindre les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
3. Réparer les colonnes et les moulures de l'avant-toit afin de donner un aspect de propreté;
4. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres et des portes afin qu'ils soient étanches;
5. Réparer et calfeutrer les fenêtres et la porte afin qu'elles soient étanches;

Façade arrière

6. Installer, réparer et repeindre le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
7. Réparer et repeindre les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
8. Réparer les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol, soit la porte du vide-sanitaire, afin de les rendre étanche et donner un aspect de propreté;
9. Réparer et repeindre les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
10. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres et des portes afin qu'ils soient étanches;
11. Réparer et calfeutrer les fenêtres et la porte afin qu'elles soient étanches;

Façade gauche

12. Installer, réparer et repeindre le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
13. Réparer et repeindre les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;
14. Réparer les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol afin de les rendre étanche et donner un aspect de propreté;
15. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres afin qu'ils soient étanches;

16. Réparer et calfeutrer les fenêtres afin qu'elles soient étanches;

Façade droite

17. Installer, réparer et repeindre le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;

18. Réparer et repeindre les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté;

19. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres afin qu'ils soient étanches;

20. Réparer et calfeutrer les fenêtres afin qu'elles soient étanches;

21. Réparer la fenêtre du sous-sol de manière à prévenir l'infiltration d'eau;

Toiture

22. Réparer la toiture de l'immeuble afin de la rendre étanche et de prévenir les infiltrations d'eau;

23. Réparer l'avant-toit de l'immeuble et ses composantes afin de donner un aspect de propreté;

24. Installer une gouttière sur le pourtour de l'immeuble.

7) Modalité particulière à l'avis de détérioration

Le présent avis de détérioration demeure en vigueur tant et aussi longtemps qu'un avis de régularisation n'a pas été inscrit sur le registre foncier contre l'Immeuble.

EN FOI DE QUOI, LA COMPARANTE A SIGNÉ à Beloeil ce 11^e jour de juillet 2023.

COMPARANTE

Par : 
MARILYNE TREMBLAY, greffière

ATTESTATION

Je, soussigné, ALEXANDRE DOUCET-MCDONALD, avocat, atteste que :

1. J'ai vérifié l'identité, la qualité et la capacité du Comparant;
2. Le document traduit la volonté exprimée par le Comparant;
3. Le contenu du document est exact;
4. Le document est valide quant à sa forme.

Attesté à Beloeil, province de Québec, ce 11^e jour de juillet de l'an deux mille vingt-trois (2023).

Nom : Me Alexandre Doucet-McDonald
Qualité : Avocat
Adresse : 777, rue Laurier
Beloeil (Québec)
J3G 4S9



ALEXANDRE DOUCET-MCDONALD, avocat

VILLE DE BELOEIL
PROVINCE DE QUÉBEC

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Beloeil, tenue le 10 juillet 2023 à 19 h 30, à la salle du conseil, au 240 rue Hertel, siégeant sous la présidence de la mairesse, madame Nadine Viau, formant ainsi quorum :

Sont présents :
Madame Nadine Viau, mairesse
Madame la conseillère Louise Allie, district 1 de Beloeil-Station
Madame la conseillère Renée Trudel, district 2 du Golf
Monsieur le conseiller Vincent Chabot, district 4 des Bosquets
Madame la conseillère Julie Lavoie, district 5 du Vieux-Beloeil
Monsieur le conseiller Stéphane Lepage, district 6 du Tournesol
Monsieur le conseiller Martin Dubreuil, district 8 du Centenaire

Sont également présentes :
Madame Martine Vallières, directrice générale
Madame Marilyne Tremblay, greffière

Sont absents :
Monsieur le conseiller Karim-André Laz, district 3 des Villas
Monsieur le conseiller Martin Robert, district 7 des Bourgs

2023-07-315

**18. AVIS DE DÉTÉRIORATION – IMMEUBLE PATRIMONIAL – 1005, RUE RICHELIEU – APPROBATION –
AUTORISATION DE SIGNATURE**

CONSIDÉRANT qu'en date du 3 novembre 2022, la Ville de Beloeil a signifié à madame Daphné McLean, propriétaire, un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer à son immeuble sis au 1005, rue Richelieu, à Beloeil, ainsi que le délai pour les effectuer afin de rendre le bâtiment conforme au titre 7 intitulé « Salubrité et entretien des immeubles » du *Règlement général 1775-00-2020*;

CONSIDÉRANT que le délai stipulé dans l'avis susmentionné a par la suite été prolongé par décision du conseil municipal;

CONSIDÉRANT que le nouveau délai stipulé est échu et que la propriétaire n'a pas effectué les travaux requis;

CONSIDÉRANT qu'en vertu de l'article 145.4.1 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1), le conseil municipal peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration si le propriétaire d'un immeuble ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis;

EN CONSÉQUENCE,

IL EST PROPOSÉ par Madame la conseillère Julie Lavoie;
APPUYÉ par Madame la conseillère Renée Trudel;

D'approuver l'avis de détérioration concernant l'immeuble situé au 1005, rue Richelieu, à Beloeil et de requérir l'inscription d'un tel avis au registre foncier.

D'autoriser la greffière ou le greffier adjoint à signer tout document à cet effet.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS.

COPIE CERTIFIÉE CONFORME



MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière



Le 2 novembre 2022

PAR HUISSIER

Madame Daphné McLean
1005, rue Richelieu
Beloeil (Québec) J3G 4P9

OBJET : AVIS – Bâtiment vétuste et endommagé
Adresse : 1005, rue Richelieu
Matricule : 2847-38-1229-0-000-0000

Madame,

La présente fait suite à une inspection effectuée le 24 octobre 2022, à la propriété mentionnée en objet, concernant la sécurité, la salubrité et l'entretien de l'immeuble. Lors de cette inspection, il a été constaté que le bâtiment principal est lourdement endommagé et requiert un entretien important.

D'ailleurs, plusieurs plaintes ont été déposées à la Direction de l'urbanisme concernant ce fait. Sans s'y limiter, vous retrouverez la grille d'inspection en annexe, relevant les principaux éléments à corriger.

Sachez que la situation actuelle contrevient à plusieurs articles du titre 7 du *Règlement général 1775-00-2020*, dont notamment les articles 298, 300 (1), 300 (2), 300 (3) et 300 (5).

Afin de corriger la situation, la Ville de Beloeil vous demande de procéder aux correctifs sur le bâtiment principal afin de le rendre conforme à la réglementation en vigueur, et ce, **dans les 90 jours suivant la réception du présent avis.** Veuillez noter qu'une nouvelle inspection sera faite à l'expiration de ce délai afin de vérifier la réalisation ou non des correctifs.

Concernant le bâtiment accessoire (garage), il doit également être réparé ou démoli à **l'intérieur du même délai ci-haut mentionné** afin de le rendre sécuritaire et conforme à la réglementation en vigueur.

Avant d'exécuter tout travaux, un permis de construction ou de démolition ainsi que toutes les autorisations nécessaires devront être obtenus auprès de la Direction de l'urbanisme. Vous pouvez faire une demande selon l'une des méthodes suivantes :

- En personne à nos bureaux, situés au 996, rue Dupré, sur rendez-vous uniquement;
- Par téléphone, en composant le 450 467-2835, poste 2894;
- Par courriel, au urbanisme@beloeil.ca

Direction de l'urbanisme

450 467-2835, poste 2894 | urbanisme@beloeil.ca | beloeil.ca
Édifice Prudent-Malot | 996, rue Dupré, Beloeil (Québec) J3G 4A8

Sachez qu'à défaut de vous conformer au présent avis, **un constat d'infraction d'un montant minimum de 200 \$, plus les frais applicables**, pourra vous être émis pour chaque article contrevenu, et ce, sans aucun autre préavis de notre part.

Également, à défaut d'obtempérer dans le délai imposé, la Ville de Beloeil se réserve le droit d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier relativement à l'immeuble, tel que prévu à l'article 145.41 et suivant de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q., chapitre A-19.1). Si un tel avis devait être inscrit, la Ville de Beloeil devra aussi le notifier aux créanciers.

Nous espérons pouvoir compter sur votre entière collaboration dans ce dossier et vous prions, Madame, d'agir en conséquence.



STEVE ROBERT DUBORD
Inspecteur en bâtiments

SRD/lm

- p.j. Grille d'inspection
Extrait du *Règlement général 1775-00-2020*, titre 7
- C.C. M. Vincent Verdon, directeur de l'urbanisme
Me Alexandre Doucet-McDonald, greffier adjoint

ANNEXE – GRILLE D’INSPECTION

Requête numéro :	N/A
Emplacement :	Adresse civique : 1005, rue Richelieu, Beloeil Numéro de lot : 4 629 192 du cadastre du Québec, circonscription foncière de Verchères Numéro de matricule : 2847-38-1229-0-000-0000
Description :	Bâtiment résidentiel unifamilial endommagé
Nombre de logement :	1
Date d’inspection :	24 octobre 2022

EXTÉRIEUR

Façade avant

1. Réparer et repeinturer le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (1)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

2. Réparer et repeinturer les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

3. Réparer les colonnes et les moulures de l'avant-toit afin de donner un aspect de propreté (art. 300 (3))

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

4. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres et des portes afin qu'ils soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

5. Réparer et calfeutrer les fenêtres et la porte afin qu'elles soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

Façade arrière

6. Installer, réparer et repeinturer le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (1)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

7. Réparer et repeinturer les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (1)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

8. Réparer les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol, soit la porte du vide-sanitaire, afin de les rendre étanche et donner un aspect de propreté (Art. 300 (2))

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

9. Réparer et repeinturer les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

10. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres et des portes afin qu'ils soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

11. Réparer et calfeutrer les fenêtres et la porte afin qu'elles soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

Façade gauche

12. Installer, réparer et repeinturer le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (1)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

13. Réparer et repeinturer les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

14. Réparer les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol afin de les rendre étanche et donner un aspect de propreté (Art. 300 (2))

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

15. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres afin qu'ils soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

16. Réparer et calfeutrer les fenêtres afin qu'elles soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$

Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

Façade droite

17. Installer, réparer et repeinturer le revêtement extérieur des murs afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (1)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

18. Réparer et repeinturer les moulures de toit afin de le rendre étanche et donner un aspect de propreté (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

19. Réparer les cadrages et les moulures des fenêtres afin qu'ils soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

20. Réparer et calfeutrer les fenêtres afin qu'elles soient étanches (art. 300 (5)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

21. Réparer la fenêtre du sous-sol de manière à prévenir l'infiltration d'eau (Art. 300 (2) et (5))

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

Toiture

22. Réparer la toiture de l'immeuble afin de la rendre étanche et de prévenir les infiltrations d'eau (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

23. Réparer l'avant-toit de l'immeuble et ses composantes afin de donner un aspect de propreté (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

24. Installer une gouttière sur le pourtour de l'immeuble (art. 300 (3)).

Amende minimale pour une personne physique : 200 \$
Amende maximale pour une personne physique : 1 000 \$

Titre 7 - Salubrité et entretien des immeubles

Chapitre 1 - Dispositions déclaratoires

Article 282. Application

Les dispositions du présent titre s'appliquent à tous les immeubles situés sur le territoire de la Ville ainsi qu'à leurs dépendances.

Article 283. Exigences d'autres règlements

Les dispositions du présent titre prévalent sur celles de tout autre règlement municipal édicté, à moins que les normes édictées par cet autre règlement soient plus exigeantes, auquel cas, les normes les plus exigeantes s'appliquent.

Chapitre 2 - Dispositions administratives

Article 284. Administration et application

L'administration et l'application du présent titre sont confiées aux inspecteurs municipaux de la Direction de l'urbanisme.

Article 285. Attributions des inspecteurs municipaux

Les inspecteurs municipaux transmettent les avis de non-conformité et délivrent ou révoquent tous les permis, autorisations et certificats découlant de l'application du présent titre.

Article 286. Avis de non-conformité

Lorsqu'un inspecteur municipal juge, à la suite d'une inspection ou d'une enquête, qu'un logement ou un immeuble n'est pas conforme aux exigences du présent titre, il peut signifier de la manière prescrite à l'article suivant, un avis de non-conformité.

Cet avis doit, en plus de donner une description du logement ou de l'immeuble en cause, indiquer d'une façon claire et précise :

- §1. La nature de la contravention;
- §2. Les mesures à prendre pour y remédier;
- §3. Le délai accordé pour se conformer à l'avis.

Article 287. Transmission de l'avis de non-conformité

L'avis de non-conformité doit être adressé à toute personne à laquelle échoit, en tout ou en partie, la responsabilité de rendre le logement ou l'immeuble en cause, conforme aux exigences du présent titre.

Article 288. Délai de mise en conformité

Le délai de mise en conformité est déterminé par l'inspecteur municipal en raison de l'importance des travaux à effectuer et de l'urgence eu égard à la sécurité.

Article 289. Défaut de se conformer

Si, à l'expiration du délai fixé à l'avis de non-conformité, les travaux requis n'ont pas été exécutés, la Ville peut entreprendre tout recours approprié devant les tribunaux. De plus, le propriétaire est passible des pénalités prévues au présent règlement.

Article 290. Permis

Lorsqu'un permis est requis pour l'exécution des travaux de mise en conformité, ce dernier doit être obtenu selon la procédure prévue aux règlements qui s'appliquent en l'espèce.

Article 291. Inspection

Lorsque les travaux de modification ou de réparation sont exécutés à la suite de la transmission d'un avis de non-conformité, l'inspecteur municipal procède à une inspection.

Article 292. Responsabilité du propriétaire et de l'occupant

Le propriétaire d'un immeuble est responsable de toute infraction au présent titre.

L'occupant d'un immeuble ou d'un logement n'est responsable, en tant que personne, que dans la mesure des obligations qui lui sont imposées par bail ou par la loi.

Chapitre 3 - Aires libres

Article 293. Exigences générales

Les aires libres doivent être :

- §1. Exemptes de toute dépression susceptible de provoquer, même de façon intermittente, la formation de toute mare d'eau stagnante ou autre cloaque;
- §2. Pavées dans le cas des aires de circulation et de stationnement;
- §3. Gazonnées, plantées, paysagées ou aménagées dans le cas des aires libres situées dans le périmètre urbain de la Ville, autres que celles mentionnées au paragraphe 2 du présent article;
- §4. Recouvertes de poussière de pierre ou de gravier dans le cas des aires d'entreposage industriel.

Article 294. Utilisation et entretien des aires libres

Les aires libres doivent être maintenues dans un état constant de propreté, être exemptes de plantes vénéneuses ou nuisibles et gardées libres, en tout temps, de rebuts, de déchets et de débris de toutes sortes.

Les espaces aménagés en pelouse doivent être entretenus régulièrement de façon à éliminer les herbes trop hautes (plus de 20 centimètres de hauteur) et à conserver un aspect de propreté à la propriété.

Les allées pour piétons, les accès pour voitures automobiles et les espaces de stationnement doivent être entretenus de façon à assurer la sécurité d'accès par toute température dans des conditions normales d'emploi.

Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée des aires libres et, lorsqu'elles sont infestées, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

Article 295. Accès

Lorsque le bâtiment principal est en retrait de la ligne de rue, il doit être prévu au moins une allée pour piétons donnant accès aux logements. Cette allée doit être pavée ou recouverte de poussière de pierre et avoir une largeur minimale de 75 centimètres.

Article 296. Stationnement

L'accès à un garage ou à un abri d'auto de même que toute partie résidentielle de l'aire libre utilisée effectivement pour le stationnement de véhicules automobiles doivent être pavés.

Chapitre 4 - Bâtiments accessoires

Article 297. Exigences générales

Les bâtiments accessoires n'offrant pas 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 ou constituant, de quelque manière que ce soit, un danger à la personne ou à la propriété doivent être modifiés ou réparés, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démolis.

Article 298. Entretien des bâtiments accessoires

Les bâtiments accessoires doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, pour leur conserver un aspect de propreté.

Le revêtement des murs extérieurs et la toiture des bâtiments accessoires doivent être étanches et les toits libres, en tout temps, de toute accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée des bâtiments accessoires et, lorsqu'ils sont infestés, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

Chapitre 5 - Bâtiment principal

Article 299. Exigences générales

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment principal doivent offrir une solidité suffisante pour résister aux efforts auxquels elles sont soumises et être réparées ou remplacées, au besoin, de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Article 300. Exigences particulières

§1. Murs extérieurs :

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que les revêtements de stuc, de bois ou autres matériaux doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau et leur conserver un aspect de propreté.

§2. Murs de fondation :

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en état de prévenir l'intrusion de vermine ou de rongeurs.

Les parties des murs de fondation qui sont en contact avec le sol doivent être traitées de manière à prévenir l'infiltration d'eau dans les caves ou les sous-sols.

La partie des murs de fondation visible à l'extérieur doit être maintenue dans un état qui lui conserve un aspect de propreté.

§3. Toits :

Toutes les parties constituantes des toitures, y compris les lanterneaux, les ouvrages de métal, les gouttières, les conduites pluviales, etc., doivent être maintenues en bon état ou réparées ou remplacées, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et de prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

Les avant-toits doivent être maintenus en bon état ou réparés, au besoin, afin de leur conserver un aspect de propreté.

Aucune accumulation de neige ou de glace sur les toits ne doit constituer un danger à la personne ou à la propriété. Au besoin, des barrières à neige doivent être installées en bordure des toits.

§4. Caves et sous-sols :

Le sol des caves et des sous-sols doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau.

Les ouvertures doivent être pourvues de moustiquaires afin de prévenir l'intrusion de vermine ou de rongeurs.

§5. Portes et fenêtres extérieures :

Les portes et fenêtres extérieures doivent être entretenues de façon à prévenir l'infiltration d'air, de pluie ou de neige.

Les cadres doivent être calfeutrés et toutes les parties mobiles doivent être parfaitement jointives et fonctionner normalement.

Les portes et fenêtres ainsi que leur cadre châssis doivent être remis en état ou remplacés lorsqu'ils sont endommagés ou défectueux. Tout verre brisé doit être remplacé sans délai.

Sauf dans le cas où les châssis des fenêtres sont munis de verre thermos, les ouvertures doivent être pourvues, durant la période comprise entre le 15 novembre d'une année et le 1er avril de l'année suivante, de fenêtres doubles. Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installés à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

§6. Balcons, galeries, passerelles, escaliers, etc. :

Les balcons, galeries, passerelles, escaliers extérieurs ou intérieurs et, en général, toute construction en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un aspect de propreté. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les balcons, galeries, passerelles et escaliers extérieurs doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Les balcons ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux ou autres objets nuisibles.

§7. Murs et plafonds :

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état et exempts de trous ou de fissures.

Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

La surface des murs et des plafonds doit être raisonnablement unie et d'entretien facile.

§8. Planchers :

Les planchers doivent être maintenus en bon état et le planchéage ne doit pas comporter de trous, fissures, planches mal jointes, tordues, brisées, pourries ou de nature à être cause de danger ou d'accident. Toute partie défectueuse doit être réparée ou remplacée au besoin.

La surface des planchers doit être raisonnablement unie, de niveau et d'entretien facile.

§9. Plancher des salles de bain et des salles de toilette :

Le plancher des salles de bain et des salles de toilette doit être maintenu en bon état, uni et protégé contre l'humidité.

Article 301. Équipement de base

Les appareils de plomberie, les conduites d'eau, les égouts privés, les systèmes de chauffage, les chauffe-eaux, les circuits électriques et, en général, tous équipements de base existants doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement.

On doit y effectuer les réparations nécessaires et les remplacer, au besoin, de façon à assurer le confort et la santé des occupants et à les protéger contre tout danger d'incendie ou autres, de quelque nature qu'ils soient.

Article 302. Vermine et rongeurs

Toute condition de nature à provoquer la présence de vermine ou de rongeurs doit être éliminée de tout bâtiment principal ou accessoire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises pour les détruire et empêcher leur réapparition.

Article 303. Punaises et coquerelles

Lorsqu'un bâtiment ou un logement est infesté par des punaises ou des coquerelles, toute opération visant à les exterminer doit être effectuée par un gestionnaire de parasites dûment accrédité.

Une déclaration relative aux travaux d'extermination effectués doit être transmise à la Direction de l'urbanisme dans les dix jours suivant la visite de contrôle, laquelle déclaration doit contenir les renseignements suivants :

- a) Les nom, adresse, numéro de téléphone et numéro de permis du gestionnaire de parasites;
- b) L'adresse de l'immeuble où l'extermination a eu lieu;
- c) Le nombre de logements dans le bâtiment;
- d) Le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
- e) L'objet de l'extermination.

Advenant le cas où, après le contrôle, de nouvelles exterminations devaient être effectuées, il doit être transmis à la Direction de l'urbanisme une nouvelle déclaration faisant état de la nouvelle extermination et du contrôle effectué.

Chapitre 6 - Logements

Article 304. Exigences générales

§1. Entretien du logement :

Tout logement doit être maintenu en bon état et l'on doit y effectuer, au besoin, toutes les réparations nécessaires afin de le conserver dans cet état.

Tout logement doit être nettoyé périodiquement et, au besoin, on doit appliquer une couche de peinture ou autre fini de surface dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté.

Tout bâtiment inoccupé ou laissé dans un état apparent d'abandon doit être convenablement clos ou barricadé de façon à prévenir tout risque d'accident.

§2. Ventilation des pièces habitables :

Une ventilation mécanique adéquate peut tenir lieu de ventilation naturelle.

Nonobstant les dispositions qui précèdent, il est permis :

- a) D'éclairer et d'aérer une pièce habitable à l'aide d'un lanterneau (puits de lumière), à condition qu'une seule pièce par logement soit ainsi éclairée;
- b) D'éclairer et d'aérer une cuisinette par puits d'aération et d'éclairage;

- c) D'éclairer et d'aérer une pièce par second jour, à condition que la surface de la cloison ou du mur qui la sépare de la pièce attenante soit ouvert dans une proportion d'au moins soixante pour cent (60 %).

Toute pièce d'un logement qui n'est pas éclairée et aérée conformément aux exigences précédentes doit être considérée comme étant une pièce non habitable.

Toute pièce habitable doit être équipée, en tout temps, d'un éclairage artificiel adéquat.

Article 305. Équipement de base

Tout logement doit être alimenté d'eau potable pourvu d'un système de plomberie et muni de moyens de chauffage et d'éclairage.

L'équipement de base et l'équipement fixe spécifiquement prévus au présent chapitre doivent être maintenus, en tout temps, en bon état de fonctionnement. On doit y effectuer les réparations nécessaires et les remplacer lorsqu'ils sont défectueux.

Article 306. Équipement fixe spécifique

§1. Plomberie :

Tout logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette;
- c) un lavabo;
- d) un bain ou une douche.

L'évier de cuisine, le lavabo et le bain ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude.

L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 43 degrés Celsius et toute douche doit être équipée d'un mélangeur contrôlable d'eau.

§2. Chauffage :

Tout logement doit être chauffé, soit par un appareil de chauffage central, soit par un appareil individuel capable de maintenir une chaleur d'au moins 20 degrés Celsius dans chacune des pièces habitables et dans les salles de toilette et de bain lorsque la température extérieure atteint moins 28 degrés Celsius.

Tout appareil de chauffage autre qu'un appareil électrique doit être raccordé à une cheminée ou à un tuyau d'évacuation conformément aux exigences réglementaires applicables en l'espèce.

Aucun appareil de chauffage à combustion ne doit être installé dans une pièce destinée à une occupation de sommeil.

§3. Électricité :

Tout logement doit être pourvu de circuits électriques alimentés en courant alternatif et approuvé par la Régie du bâtiment.

Les prises de courant, commutateurs, circuits, appareils d'éclairage, etc., doivent être en nombre suffisant et distribués adéquatement dans chacune des pièces du logement. Il n'est pas requis toutefois d'éclairer les espaces de rangement tels notamment les vestiaires, garde-manger et penderies.

Toute défektivité dans les circuits électriques, insuffisance de circuits, circuits surchargés, etc., est rapportée, au besoin, à la Régie du bâtiment.

Chapitre 7 - Bâtiments et logements dangereux ou insalubres

Article 307. Exigences générales

Tout bâtiment principal ou logement qui constitue, en raison de déficiences physiques ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est dangereux ou insalubre et impropre à l'habitation ou l'occupation.

Sans restreindre la généralité de ce qui précède, tout bâtiment principal qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'habitation ou l'occupation, soit :

- §1. Tout bâtiment ou logement qui n'offre pas une solidité suffisante pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur les toits et des charges dues à la pression du vent et qui constitue de ce fait, ou par cause défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
- §2. Tout bâtiment ou logement dépourvu de moyens de chauffage et d'éclairage, d'une source d'approvisionnement d'eau potable ou d'un équipement sanitaire propre à assurer le confort et protéger la santé de ses occupants;
- §3. Tout bâtiment ou logement infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants;
- §4. Tout bâtiment ou logement dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants ou du public en général;
- §5. Tout bâtiment ou logement qui est laissé dans un état apparent d'abandon;

Tout bâtiment principal déclaré impropre à l'habitation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent titre et ne peut être occupé. Un tel bâtiment doit être modifié ou réparé, selon le cas, pour se conformer aux exigences des règlements en vigueur ou être démoli conformément aux prescriptions contenues au *Règlement régissant la démolition d'immeubles sur le territoire de la Ville de Beloeil*.

Article 308. Bâtiment inoccupé

Tout bâtiment incendié, partiellement détruit ou devenu dangereux suite à un sinistre, de même que tout bâtiment désaffecté ou qui n'est pas utilisé de façon permanente doit être clos et barricadé de façon à ce que personne ne puisse y pénétrer et de façon à écarter tout risque pour la sécurité.