

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 14^e jour de mai de l'an deux mille vingt-cinq (2025)

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 Marilyn Tremblay, dûment autorisée, aux fins des présentes, par la résolution numéro 2025-04-161 adoptée par le conseil de la Ville de Beloeil à une séance tenue le 28 avril 2025, 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 11 décembre 2024, la COMPARANTE a signifié à la Fabrique de la paroisse Trinité-sur-Richelieu, propriétaire, un avis écrit lui indiquant les travaux à effectuer à son immeuble sis au 1010, rue Richelieu, à Beloeil, province de Québec, J3G 4R2, 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 quarante-trois (4 629 143)** du cadastre du Québec, de la circonscription foncière de Verchères, et;

1.2 portant l'adresse civique 1010, rue Richelieu, dans la Ville de Beloeil, province de Québec, J3G 4R2.

Ci-après « l'Immeuble »

2) Identification du propriétaire

Le propriétaire de l'Immeuble est la Fabrique de la paroisse Trinité-sur-Richelieu ayant son domicile au 360, boulevard Sir-Wilfrid-Laurier, à Beloeil, province de Québec, J3G 4H4.

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 28 avril 2025, le conseil municipal de la Ville de Beloeil a adopté la résolution numéro 2025-04-161 intitulée *Avis de détérioration – immeuble - 1010, rue richelieu – approbation – inscription - autorisation de signature* 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 :

Accès

1. Remplacer les marches de béton du parvis par de nouvelles marches en pierre.
2. Remplacer les feuilles de contreplaqué usées de l'accès à la sacristie.
3. Repeindre le dessus de la rampe d'accès et le perron de la sacristie.

Fondation et structure en général

4. Rejoindre les fondations visibles de la façade avant.
5. Réaliser les travaux d'étanchéisation des fondations du transept droit.
6. Rejoindre la maçonnerie des fondations sous les soupiraux de la nef.
7. Rejoindre certaines portions de la base des murs de refend et de fondation.

Maçonnerie et parements extérieurs

8. Effectuer les travaux de maçonnerie de la façade avant.
9. Réparer ou remplacer les pierres dégradées de la façade avant.
10. Réparer les tôles ouvertes et appliquer un nouveau scellant sur la façade avant.
11. Réaliser les travaux de maçonnerie sur les autres façades.

Fenestration et portes

12. Repeindre la porte avant.
13. Refaire le calfeutrage de la porte latérale gauche (vis-à-vis le narthex).
14. Remplacer le bois pourri de la porte de l'édicule gauche.
15. Remplacer la porte arrière en contreplaqué.
16. Réparer la porte métallique.
17. Repeindre les fenêtres de part et d'autre de la porte d'entrée.
18. Décaper et repeindre la base des fenêtres du chœur (façade latérale droite).
19. Reprendre le scellant de la fenêtre arrière (au-dessus des édicules).
20. Décaper et repeindre les fenêtres de la sacristie.

Toiture et étanchéité générale

21. Réparer la jonction de la toiture principale et de la base du clocher pour éliminer les infiltrations d'eau.
22. Vérifier et corriger les infiltrations potentielles entre le transept droit et la sacristie.
23. Repeindre la toiture de l'édicule droit (façade arrière).
24. Remplacer les solins au coin intérieur du transept droit vis-à-vis la sacristie.
25. Repeindre la toiture des édicules d'entrée (sacristie et façade latérale gauche).
26. Rabattre les tôles à la canadienne soulevées.

Soupiraux

27. Remplacer le bois pourri des soupiraux de la sacristie.
28. Décaper et repeindre les soupiraux de la sacristie.
29. Décaper et repeindre les soupiraux de la nef (façade latérale gauche).
30. Repeindre les soupiraux de la façade latérale droite.

Clocher, clochetons et corniches

31. Démanteler et reconstruire la cheminée au besoin.
32. Repeindre le plancher de la chambre à cloche et celui du lanternon.

33. Réparer les tôles ouvertes, embossées, rouillées ou perforées du clocher.
34. Ajouter les ornements manquants du clocher.
35. Réparer les pinacles du clocher.
36. Repeindre le haut du clocher.
37. Réparer les tôles des clochetons.
38. Réparer les corniches descellées ou soulevées et reprendre leur scellant.
39. Réparer la corniche trouée.
40. Repeindre la corniche de la sacristie.

Électricité et mécanique

41. Remplacer le chauffe-eau électrique désuet (plus de 10 ans).
42. Installer un ventilateur au sous-sol pour réduire le taux d'humidité.
43. Ajouter une prise d'air frais dans la salle des chaudières.
44. Installer un compteur d'eau à l'entrée du bâtiment.
45. Installer un dispositif anti-refoulement à l'entrée d'eau.
46. Refaire l'isolation des lignes de chauffage au sous-sol.
47. Isoler les lignes d'eau domestique au sous-sol.
48. Remplacer le panneau électrique désuet.
49. Réparer ou remplacer les appareils d'éclairage d'urgence défectueux.
50. Retirer les cordons souples utilisés de façon permanente de manière non conforme.
51. Ajouter les indicateurs de sortie manquants.
52. Réparer les équipements électriques endommagés.

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 14^e jour du mois de mai 2025.

COMPARANTE

Par : 
MARILYNE TREMBLAY, greffière

ATTESTATION

Je, soussigné, Marie-Pier Savard, avocate, 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 14^e jour du mois de mai de l'an deux mille vingt-cinq (2025).

Nom : Marie-Pier Savard
Qualité : Avocate
Adresse : 777, rue Laurier
Beloeil (Québec)
J3G 4S9

Par : 

VILLE DE BELOEIL
PROVINCE DE QUÉBEC

Extrait du procès-verbal de la séance ordinaire du conseil municipal de la Ville de Beloeil, tenue le lundi 28 avril 2025 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 Karim-André Laz, district 3 des Villas
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 Robert, district 7 des Bourgs
Monsieur le conseiller Martin Dubreuil, district 8 du Centenaire

Sont également présents :
Monsieur Daniel Marineau, directeur général par intérim
Madame Marilyne Tremblay, greffière
Madame Émélie Trinque, directrice des communications

2025-04-161

**30. AVIS DE DÉTÉRIORATION – IMMEUBLE - 1010, RUE RICHELIEU – APPROBATION – INSCRIPTION
– AUTORISATION DE SIGNATURE**

CONSIDÉRANT qu'en date du 11 décembre 2024, la Ville de Beloeil au propriétaire du 1010, rue Richelieu un avis écrit indiquant les travaux à effectuer sur l'immeuble, 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 est échu et que le 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* (R.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 Monsieur le conseiller Stéphane Lepage;

D'approuver l'avis de détérioration concernant l'immeuble situé au 1010, rue Richelieu, à Beloeil et de requérir l'inscription d'un tel avis au registre foncier.

D'autoriser la greffière ou la greffière adjointe à signer tout document à cet effet.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES CONSEILLERS.


MARILYNE TREMBLAY, avocate
Greffière

PAR HUISSIER
SOUS TOUTES RÉSERVES

Le 29 novembre 2024

Fabrique de la paroisse
Trinité-sur-Richelieu
360, boul. Sir-Wilfrid-Laurier
Beloeil (Québec) J3G 4H4

Objet : Avis – Bâtiment présentant des éléments détériorés compromettant son intégrité et la sécurité
Re : 1010, rue Richelieu, Beloeil – Lot 4 629 143

Madame, Monsieur,

La présente fait suite au carnet de santé déposé par la firme d'architecture NBL pour le projet n° 2022-1347, émis le 17 octobre 2023.

Le carnet de santé révèle que cet immeuble contrevient aux articles 299, 300, 301 et 307 du *Règlement général 1775-00-2020*.

Nous notons particulièrement, mais sans nous y limiter, que le clocher, la cheminée et le panneau représentent des risques pour la sécurité et nécessitent des correctifs à très court terme.

En conséquence, il vous est demandé de procéder aux travaux requis pour rendre le bâtiment conforme à la réglementation applicable, et ce, **dans un délai de 60 jours suivant la réception du présent avis.**

Avant d'entreprendre les travaux, vous devrez obtenir un permis de construction.

Vous pouvez soumettre votre demande en ligne, accompagnée des plans, détails et/ou devis d'expertise, à l'adresse suivante : <https://beloeil.ca/servir/urbanisme-et-permis/permis-et-certificats-2/>

Veuillez noter que ce type d'infraction est passible des pénalités prévues à l'article 419 du *Règlement général 1775-00-2020*, relatif aux normes de salubrité et d'entretien des immeubles. Ces pénalités s'appliquent à chaque article en infraction, et ce, sans autre avis de notre part.

De plus, à défaut de vous conformer dans le délai imposé, la Ville de Beloeil se réserve le droit d'inscrire un avis de détérioration au registre foncier concernant l'immeuble, conformément à l'article 145.41 et suivants de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (RLRQ, chapitre A-19.1)*. Un tel avis sera également notifié aux créanciers.

.../ 2

Pour toute information supplémentaire, n'hésitez pas à communiquer avec le soussigné par courriel à dlandry@beloeil.ca ou par téléphone au 450 467-2835, poste 2893. Nos bureaux sont ouverts du lundi au jeudi, de 8 h à 12 h et de 13 h à 16 h, ainsi que le vendredi, de 8 h à 12 h 30.

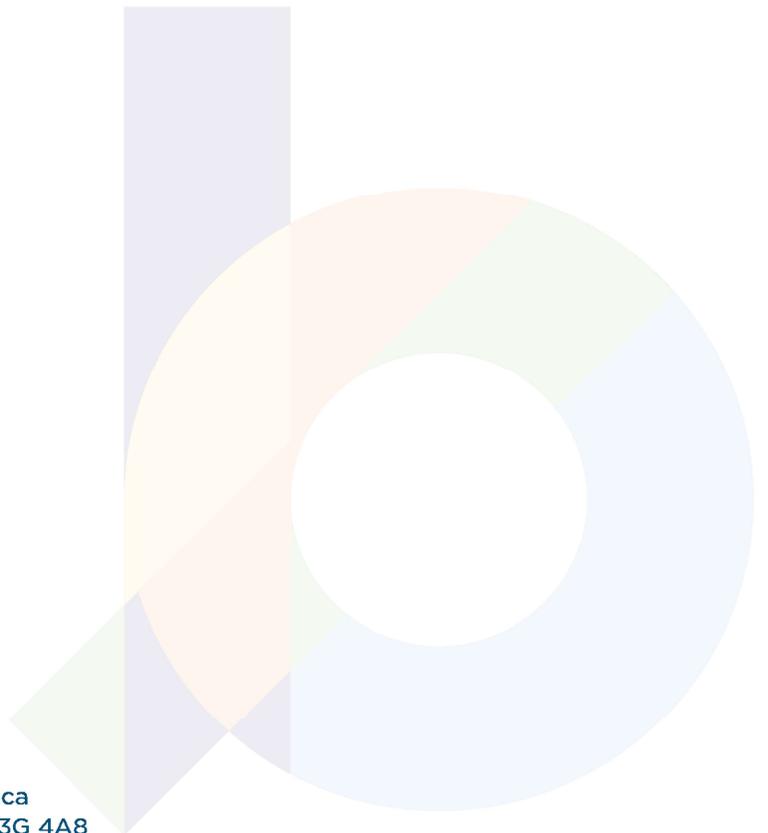
Comptant sur votre collaboration, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations distinguées.



Dominique Landry
Inspecteur en bâtiments
/nr

p. j. Extraits du Règlement général 1775-00-2020, articles 299, 300, 301, 307 et 419

c. c. : M. Vincent Verdon, directeur de la Direction de l'urbanisme
Mme Marilyne Tremblay, directrice et greffière de la Direction des affaires juridiques



RÈGLEMENT GÉNÉRAL

1775-00-2020

Titre 7 - SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES IMMEUBLES

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 jointées, 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.



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 419. Pénalités particulières relativement aux normes de salubrité et d'entretien des immeubles

Quiconque contrevient à l'un des articles prévus au titre 7 du présent règlement commet une infraction et est passible :

- §1. Lorsqu'il s'agit d'une personne physique : d'une amende d'au moins 200 \$ et d'au plus 1 000 \$ pour la première infraction et d'au moins 400 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour chaque récidive;
- §2. Lorsqu'il s'agit d'une personne morale : d'une amende d'au moins 600 \$ et d'au plus 2 000 \$ pour la première infraction et d'au moins 1 200 \$ et d'au plus 4 000 \$ pour chaque récidive.

