



RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION
ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS
N° 1243-22

EN VIGUEUR 6 décembre 2022

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

AVIS DE MOTION : 1^{ER} NOVEMBRE 2022

ADOPTION : 6 DÉCEMBRE 2022

ENTRÉE EN VIGUEUR : 6 DÉCEMBRE 2022

Modifications incluses à ce règlement	
Numéro de règlement	Date d'entrée en vigueur

LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement sur l'occupation et l'entretien des
bâtiments**
No 1243-22

TABLE DES MATIÈRES

TABLES DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	1
CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES ET INTERPRÉTATIVES	1
SECTION 1.1: DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	2
Article 1.1.1: Titre du règlement.....	2
Article 1.1.2: Abrogation	2
Article 1.1.3: Portée du règlement et territoire assujetti.....	2
Article 1.1.4: Concurrence avec d'autres règlements ou des lois.....	2
Article 1.1.5: Adoption partie par partie.....	2
Article 1.1.6: Domaine d'application	2
Article 1.1.7: Lois et règlements.....	3
SECTION 1.2: DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES	4
Article 1.2.1: Règles de préséance des dispositions	4
Article 1.2.2: Renvoi	4
Article 1.2.3: Terminologie.....	4
Article 1.2.4: Temps du verbe.....	6
Article 1.2.5: Obligation.....	6
Article 1.2.6: Genre et nombre d'un mot	6
Article 1.2.7: Personne, quiconque	7
CHAPITRE 2. ADMINISTRATION DU RÈGLEMENT	8
SECTION 2.1: LES FONCTIONNAIRES RESPONSABLES.....	9
Article 2.1.1: Fonctionnaire responsable	9
SECTION 2.2: FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE RESPONSABLE.....	10
Article 2.2.1: Administration du règlement.....	10
Article 2.2.2: Pouvoirs du fonctionnaire responsable	10
CHAPITRE 3. OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS	11
SECTION 3.1: DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	12
Article 3.1.1: Entretien des parties constituantes d'un bâtiment	12
Article 3.1.2: Insectes, vermines, rongeurs et moisissures.....	12
Article 3.1.3: Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant.....	12
SECTION 3.2: NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS	13
Article 3.2.1: Murs extérieurs.....	13
Article 3.2.2: Murs de fondation.....	13
Article 3.2.3: Toits	13
Article 3.2.4: Ouvertures.....	14

Article 3.2.5 : Construction en saillie	14
Article 3.2.6 : Murs et plafonds	14
Article 3.2.7 : Planchers	14
Article 3.2.8 : Caves ou vide sanitaire	14
Article 3.2.9 : Équipement de base en matière de plomberie, de chauffage et d'électricité.....	14
SECTION 3.3 : NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION, INCLUANT LES HABITATIONS COLLECTIVES.....	16
Article 3.3.1 : Alimentation en eau	16
Article 3.3.2 : Système de chauffage	16
Article 3.3.3 : Éclairage	16
Article 3.3.4 : Mécanisme de verrouillage	16
Article 3.3.5 : Double vitrage	16
Article 3.3.6 : Ventilation pour cuisinière	16
Article 3.3.7 : Revêtements buanderie, salle de toilette et salles de bains.....	17
Article 3.3.8 : Éléments requis dans un logement.....	17
Article 3.3.9 : Causes d'insalubrité	17
Article 3.3.10 : Travaux d'entretien d'une partie constituante contaminée par de la moisissure.....	17
SECTION 3.4 : NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX	19
Article 3.4.1 : Entretien du bâtiment	19
CHAPITRE 4. ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION	20
SECTION 4.1 : ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT.....	21
Article 4.1.1 : Entretien d'une construction autre qu'un bâtiment.....	21
CHAPITRE 5. DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES	22
SECTION 5.1 : CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES	23
Article 5.1.1 : Généralités.....	23
Article 5.1.2 : Constructions inachevées	23
Article 5.1.3 : Constructions endommagées ou délabrées	23
Article 5.1.4 : Excavation ou fondation inachevée.....	23
Article 5.1.5 : Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre	23
CHAPITRE 6. EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX DANGEREUX OU INSALUBRES 25	
SECTION 6.1 : EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX DANGEREUX OU INSALUBRES 26	
Article 6.1.1 : Exigences générales	26
CHAPITRE 7. PROCÉDURES.....	27

SECTION 7.1 :	AVIS.....	28
	Article 7.1.1 : Avis de non-conformité	28
	Article 7.1.2 : Avis de détérioration	28
	Article 7.1.3 : Avis de régularisation	28
	Article 7.1.4 : Avis ordonnant l'évacuation.....	29
SECTION 7.2 :	– OBLIGATIONS ET PRÉROGATIVES DE LA MUNICIPALITÉ.....	30
	Article 7.2.1 : Liste des immeubles visés par un avis de détérioration.....	30
	Article 7.2.2 : Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration	30
SECTION 7.3 :	– PERMIS.....	31
	Article 7.3.1 : Permis	31
CHAPITRE 8.	RECOURS ET DISPOSITIONS PÉNALES.....	32
SECTION 8.1 :	INFRACTIONS	33
	Article 8.1.1 : Infractions	33
SECTION 8.2 :	SANCTIONS.....	34
	Article 8.2.1 : Contravention au règlement.....	34
	Article 8.2.2 : Entrave	34
	Article 8.2.3 : Contravention au chapitre 4	35
	Article 8.2.4 : Infraction distincte	35
	Article 8.2.5 : Frais.....	35
	Article 8.2.6 : Omission d'effectuer les travaux	35
SECTION 8.3 :	DISPOSITIONS PÉNALES	36
	Article 8.3.1 : Poursuite pénale	36
	Article 8.3.2 : Avis au contrevenant	36
	Article 8.3.3 : Recours de la municipalité	36
CHAPITRE 9.	DISPOSITIONS FINALES	37
SECTION 9.1 :	ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT.....	38
	Article 9.1.1 : Entrée en vigueur	38



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

**Règlement sur l'occupation et l'entretien des
bâtiments**

No 1243-22

CHAPITRE 1. DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES
ET INTERPRÉTATIVES

SECTION 1.1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

Article 1.1.1 : Titre du règlement

Le présent règlement est cité sous le nom de « Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments », portant le numéro 1243-22.

Article 1.1.2 : Abrogation

Le présent règlement abroge et remplace le numéro 1167-20 « Règlement relatif à la salubrité et l'entretien des bâtiments sur le territoire de la municipalité de Chelsea ».

Article 1.1.3 : Portée du règlement et territoire assujetti

Le présent règlement, dont les dispositions s'imposent à toutes personnes, s'applique à l'ensemble du territoire de la Municipalité de Chelsea.

Article 1.1.4 : Concurrence avec d'autres règlements ou des lois

Le fait de se conformer au présent règlement ne soustrait pas à l'obligation de se conformer à tout autre loi, règlement, code ou directive du gouvernement provincial ou fédéral ainsi qu'à tout autre règlement municipal applicable en l'espèce.

Article 1.1.5 : Adoption partie par partie

Le Conseil municipal de la Municipalité de Chelsea déclare par la présente qu'il adopte le présent règlement chapitre par chapitre, section par section et article par article, alinéa par alinéa, paragraphe par paragraphe de façon à ce que, si une partie du présent règlement venait à être déclarée nulle et sans effet par un tribunal, une telle décision n'ait aucun effet sur les autres parties du présent règlement sauf dans le cas où le sens et la portée du règlement ou de l'une de ses dispositions s'en trouveraient altérés ou modifiés.

Article 1.1.6 : Domaine d'application

Le règlement vise à régir l'occupation et l'entretien des bâtiments en :

1. Établissant et prescrivant des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments.
2. Prescrivant des normes visant à empêcher le déperissement des bâtiments.
3. Prescrivant des normes protégeant les bâtiments contre les intempéries et préserver l'intégrité de leur structure.

4. Prescrivant la procédure, de même que les critères applicables à l'application du règlement.
5. Prévoyant les pénalités et recours en cas d'infraction au règlement.

Article 1.1.7 : Lois et règlements

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne physique ou morale de l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement du Canada ou du Québec ou d'un autre règlement municipal.

SECTION 1.2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES

Article 1.2.1 : Règles de préséance des dispositions

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

1. En cas de contradiction entre le texte et le titre, le texte prévaut.
2. En cas de contradiction entre le texte et toutes autres formes d'expression, le texte prévaut.
3. En cas de contradiction entre deux dispositions du règlement ou entre une disposition du règlement et une disposition contenue dans un autre règlement, la disposition spécifique prévaut sur la disposition générale.
4. En cas de contradiction entre des dispositions restrictives ou prohibitives contenues dans le règlement ou en cas d'incompatibilité entre une disposition restrictive ou prohibitive contenue au règlement et une disposition contenue dans tout autre règlement, la disposition la plus restrictive ou prohibitive s'applique.

Article 1.2.2 : Renvoi

Tout renvoi à un autre règlement municipal contenu dans le présent règlement est ouvert, c'est-à-dire qu'il s'étend à toute modification que pourrait subir cet autre règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

Article 1.2.3 : Terminologie

Pour l'interprétation du règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, tout mot ou expression a le sens qui lui est attribué au règlement de zonage en vigueur.

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

Malgré les alinéas précédents, les expressions et les mots mentionnés ci-dessous signifient et désignent :

1. BÂTIMENT :

Construction ayant un toit supporté par des colonnes et/ou des murs et utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des objets quelconques.

2. BÂTIMENT ACCESSOIRE

Bâtiment permanent, détaché du bâtiment principal, servant à un usage complémentaire au bâtiment principal et construit sur le même terrain que ce dernier.

3. BÂTIMENT DESTINÉ À L'HABITATION

Bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ, chapitre S-4.2, ou lié à un tel établissement;

4. BÂTIMENT PATRIMONIAL

Bâtiment classé ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, chapitre P-9.002, ou qui est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de cette loi, ainsi qu'un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi.

5. BÂTIMENT PRINCIPAL

Bâtiment dans lequel s'exercent le ou les usages principaux du terrain sur lequel il est érigé.

6. CONSEIL

Le conseil municipal de la municipalité de Chelsea;

7. CONSTRUCTION EN SAILLIE

Balcon, galeries, passerelles, escaliers extérieurs, corniches ou tout autre élément en saillie par rapport aux murs extérieurs d'un bâtiment.

8. INSALUBRITÉ

Le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état général, de son environnement et de son entretien, nuisible à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état générale dans lequel il se trouve.

9. MUNICIPALITÉ

Municipalité de Chelsea;

10. OCCUPANT

Personne qui occupe un logement, un immeuble ou un terrain en vertu d'une convention verbale ou d'un bail qui lui a été consenti, ainsi que le propriétaire s'il est sur place;

11. PERSONNE

Personne physique ou morale, y compris une compagnie, un syndicat, une société ou tout regroupement ou association quelconque d'individus, ayant un intérêt dans un logement ou dans un

immeuble résidentiel en tant que propriétaire, copropriétaire, créancier hypothécaire, exécuteur testamentaire ou autres. Comprend également le gardien, le locataire ou l'occupant lorsque la situation l'impose;

12. PROPRIÉTAIRE

Personne dont le nom apparaît au rôle d'évaluation considéré comme propriétaire de l'unité d'évaluation.

13. SALUBRITÉ

Le caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état générale, de son environnement et de son entretien, favorable à la santé et à la sécurité des résidents et du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état générale dans lequel il se trouve.

14. VOIE PUBLIQUE

La surface d'un terrain ou d'un ouvrage d'art dont l'entretien est à la charge de la municipalité, de ses organismes ou de ses sous-contractants, d'un gouvernement ou de l'un de ses organismes, sur laquelle est aménagée une ou plusieurs chaussées ouvertes à la circulation publique. Elle comprend la chaussée, le trottoir, les verdures, les accotements, les terre-pleins, les fossés. Elle englobe les rues, places, parcs, ruelles publiques, passages publics, ponts, approches d'un pont, les avenues, les routes destinées à la circulation publique des véhicules et des piétons;

Article 1.2.4 : Temps du verbe

Quel que soit le temps du verbe employé dans les dispositions du règlement, cette disposition est tenue pour être en vigueur à toutes les époques et dans toutes les circonstances où elle peut s'appliquer.

Article 1.2.5 : Obligation

Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose sera faite ou doit être faite, l'obligation de l'accomplir est absolue. Chaque fois qu'il est, aux termes du règlement, prescrit qu'une chose peut être faite ou pourra être faite, l'accomplissement de l'acte a un sens facultatif.

Article 1.2.6 : Genre et nombre d'un mot

Dans le règlement, le genre masculin comprend le féminin, de même le singulier comprend le pluriel et vice-versa.

Article 1.2.7 : Personne, quiconque

Les mots « personne » et « quiconque » incluent une personne physique, morale ou une association et s'étendent aux héritiers, successeurs légataires et autres représentants légaux.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement sur l'occupation et l'entretien des
bâtiments**
No 1243-22

CHAPITRE 2. ADMINISTRATION DU
RÈGLEMENT

SECTION 2.1 : LES FONCTIONNAIRES RESPONSABLES

Article 2.1.1 : Fonctionnaire responsable

L'administration et l'application du règlement sont confiées au :

1. Directeur du Service de l'urbanisme et du développement durable et ses représentants;
2. Directeur du Service de sécurité incendie et ses représentants.

SECTION 2.2 : FONCTIONS ET POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE RESPONSABLE

Article 2.2.1 : Administration du règlement

Le fonctionnaire responsable exerce les pouvoirs qui lui sont conférés par le règlement.

Article 2.2.2 : Pouvoirs du fonctionnaire responsable

Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire responsable peut, entre 7 h et 19h, visiter un terrain ou une construction, ainsi qu'une propriété mobilière ou immobilière, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

1. prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
2. prélever des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
3. effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
4. exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
5. exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
6. être accompagné par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
7. être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par l'inspecteur, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'inspecteur formulées conformément à ce règlement.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**

No 1243-22

CHAPITRE 3.OCCUPATION ET ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS

SECTION 3.1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 3.1.1 : Entretien des parties constituantes d'un bâtiment

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment 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. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être réparées ou remplacées au besoin de façon à prévenir toute cause de danger ou d'accident.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être conservées en bon état pour qu'elles puissent servir à l'usage auquel il est destiné et elles doivent être entretenues de manière qu'elles ne paraissent pas délabrées ou dans un état apparent et continu d'abandon.

Article 3.1.2 : Insectes, vermines, rongeurs et moisissures

Toute condition de nature à provoquer la présence de moisissures, d'insectes, de vermines ou de rongeurs et doit être éliminée de tout bâtiment principal ou secondaire et, lorsqu'il est infesté, les mesures qui s'imposent doivent être prises selon les délais fixés par le fonctionnaire responsable pour les détruire et empêcher leur réapparition.

Article 3.1.3 : Responsabilité du propriétaire, du locataire et de l'occupant

Le propriétaire, le locataire et l'occupant doivent, en tout temps, maintenir un bâtiment dans un bon état. Ils doivent faire les réparations nécessaires et effectuer les travaux d'entretien afin de conserver les bâtiments ou les logements en bon état.

Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en raison de son état de détérioration doivent être clos ou barricadés de façon à en empêcher l'accès, à prévenir tout accident et à assurer la santé et la sécurité du public.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un incendie, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire le locataire ou l'occupant doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment, pour éliminer définitivement cette condition dangereuse conformément au Règlement régissant les demandes de démolition sur le territoire de la municipalité de Chelsea numéro 1243-22.

SECTION 3.2 : NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

Article 3.2.1 : Murs extérieurs

Les parements et les revêtements de brique ou de pierre de même que le revêtement de stuc, de bois ou d'autres matériaux doivent être maintenus en bon état, propres, et réparés ou remplacés, au besoin, de manière à prévenir toute infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de vermines ou de rongeurs.

Un revêtement extérieur qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.

Les revêtements extérieurs en bois ou autres parties extérieures en bois doivent être entièrement protégés à l'aide de peinture ou teinture. Une peinture, couvrant tout type de matériau, ne doit pas être écaillée de manière à ce que l'on voit une couche inférieure d'une autre couleur.

Dans le cas d'un revêtement extérieur de maçonnerie, les joints de mortier doivent être maintenus en bon état de manière à bien maintenir le matériau en place. Les murs ne doivent pas présenter de fissures ni présenter un risque de s'écrouler.

Article 3.2.2 : Murs de fondation

Les murs de fondation doivent être maintenus, en tout temps, en bon état, de façon à prévenir, notamment, l'infiltration d'air ou d'eau ou l'intrusion de volatiles, de vermines 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 et 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.

Article 3.2.3 : 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 et être réparées ou remplacées, au besoin, afin d'assurer l'étanchéité des toits et prévenir toute infiltration d'eau à l'intérieur des bâtiments.

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

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

Article 3.2.4 : Ouvertures

Les ouvertures 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.

Article 3.2.5 : Construction en saillie

Les constructions en saillie et, en général, tout élément en saillie sur le bâtiment principal doivent être maintenus en bon état ou réparés ou remplacés, au besoin, pour leur conserver un état de propreté et de solidité. Ils doivent également être libres de trous, fissures et autres défauts susceptibles de provoquer des accidents.

Les constructions en saillies doivent être libres, en tout temps, de toute accumulation de neige, de glace ou de tout autre objet de nature à constituer un danger à la personne ou à la propriété.

Les balcons ne peuvent servir à l'entreposage de matériaux, meubles d'usage intérieur ou autres objets.

Article 3.2.6 : Murs et plafonds

Les murs et les plafonds doivent être maintenus en bon état. Les revêtements d'enduits ou autres matériaux qui s'effritent ou menacent de se détacher doivent être réparés ou remplacés, au besoin.

Article 3.2.7 : Planchers

Les planchers doivent être maintenus en bon état et ne doivent pas comporter de trous, 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.

Article 3.2.8 : Caves ou vide sanitaire

Le sol des caves ou des vides sanitaires doit être traité de manière à prévenir l'infiltration d'eau.

Article 3.2.9 : Équipement de base en matière de plomberie, de chauffage et d'électricité

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

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.

Ces appareils doivent être réparés ou remplacés, 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'il soit.

SECTION 3.3 : NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS DESTINÉS À L'HABITATION, INCLUANT LES HABITATIONS COLLECTIVES

Article 3.3.1 : Alimentation en eau

Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit alimenter celui-ci en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

Article 3.3.2 : Système de chauffage

Le système de chauffage d'un bâtiment doit permettre à l'occupant d'un logement d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius, mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol. Lorsque le bâtiment est occupé, tous les espaces contigus à un logement doivent être maintenus à une température d'au moins quinze degrés Celsius.

Article 3.3.3 : Éclairage

Le système d'éclairage d'un bâtiment doit assurer l'éclairage de toutes les pièces et des espaces communs, ainsi que l'éclairage extérieur des entrées communes avec une intensité moyenne de 50 lux.

Article 3.3.4 : Mécanisme de verrouillage

La porte d'entrée d'un logement et d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

Article 3.3.5 : Double vitrage

À moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage, les fenêtres d'un logement doivent, lorsque celui-ci est occupé, être pourvues de contre-fenêtres du 31 octobre au 30 avril.

Article 3.3.6 : Ventilation pour cuisinière

Dans un logement, une cuisinière qui n'est pas desservie par une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur doit être desservie par une installation qui le recycle, afin notamment de favoriser l'élimination des odeurs.

Une telle installation de ventilation doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

Article 3.3.7 : Revêtements buanderie, salle de toilette et salles de bains

Le plancher d'une buanderie commune et, dans un logement, le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour d'une douche et d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

Article 3.3.8 : Éléments requis dans un logement

Dans un logement, les éléments suivants doivent être maintenus en tout temps et ne peuvent être retirés :

1. dans une salle de bain ou de toilette, une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur ou, en l'absence d'une telle installation, une fenêtre permettant la ventilation de cette pièce par circulation d'air naturelle;
2. au moins un évier de cuisine, un lavabo, une baignoire ou une douche, ainsi qu'une toilette.

Article 3.3.9 : Causes d'insalubrité

Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un bâtiment, l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

1. la malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment;
2. l'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin;
3. la présence de matières gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;
4. la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;
5. l'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

Article 3.3.10 : Travaux d'entretien d'une partie constituante contaminée par de la moisissure

Les travaux d'entretien d'une partie constituante contaminée par de la moisissure doivent permettre d'éliminer celle-ci et la présence d'odeur, ainsi que de prévenir leur prolifération. Ils doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie du bâtiment en évitant notamment la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent rapidement être éliminés.

Lorsque la superficie de la contamination est d'un mètre carré et plus, les travaux d'investigation et de réhabilitation du bâtiment doivent être effectués conformément à la norme BNQ 3009-600 par une personne qualifiée ayant reçu une formation reconnue par le BNQ sur le contenu de cette norme.

Le propriétaire du bâtiment doit obtenir, de la personne visée au deuxième alinéa, une attestation signée à l'effet que l'investigation et les travaux de décontamination ont été effectués conformément à cette norme. L'inspecteur peut exiger du propriétaire qu'il lui fournisse une copie de cette attestation.

SECTION 3.4 : NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES AUX BÂTIMENTS PATRIMONIAUX

Article 3.4.1 : Entretien du bâtiment

Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures.

Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**
No 1243-22

CHAPITRE 4.ENTRETIEN D'UNE
CONSTRUCTION

SECTION 4.1 : ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT

Article 4.1.1 : Entretien d'une construction autre qu'un bâtiment

Les parties constituantes d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Notamment, une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger constitue une partie constituante en mauvais état d'entretien.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA

**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**

No 1243-22

CHAPITRE 5.DISPOSITIONS RELATIVES AUX
CONSTRUCTIONS INACHEVÉES,
INOCCUPÉES, DÉTRUITES, ENDOMMAGÉES
OU DÉLABRÉES

SECTION 5.1 : CONSTRUCTIONS INACHEVÉES, ENDOMMAGÉES OU DÉLABRÉES

Article 5.1.1 : Généralités

Toute construction inoccupée, inachevée ou inutilisée doit être convenablement fermée.

Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un bâtiment patrimonial, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

Article 5.1.2 : Constructions inachevées

Le propriétaire, le créancier ou l'acquéreur d'une construction inachevée a l'obligation de procéder au parachèvement des travaux conformément aux délais et prescriptions prévus à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 5.1.3 : Constructions endommagées ou délabrées

Toute construction endommagée, délabrée ou partiellement détruite doit être réparée ou démolie et le terrain entièrement nettoyé. Toute fondation à ciel ouvert pour laquelle aucun permis de construction n'a été émis doit faire l'objet d'une demande de permis de construction ou de démolition dans les 3 mois suivant la destruction du bâtiment ou l'arrêt complet des travaux, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.

Article 5.1.4 : Excavation ou fondation inachevée

Toute excavation et toute fondation non immédiatement utilisées d'une construction inachevée, démolie, incendiée ou déplacée doivent être entourées d'une clôture d'au moins 2 mètres de hauteur de façon à assurer en tout temps la protection du public. Toutefois, lorsque ces fondations demeurent inutilisées pour une période de 12 mois ou plus, elles doivent être rasées et la cave doit être remplie.

Article 5.1.5 : Constructions détruites ou endommagées par suite d'un sinistre

Toute construction ayant été détruite ou endommagée par suite d'un sinistre, résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, peut être reconstruite conformément aux dispositions du présent règlement et de tout autre règlement applicable en l'espèce.

Une preuve attestant de la solidité et de la sécurité de la structure d'un bâtiment, détruit ou endommagé par suite d'un sinistre résultant d'un cas fortuit ou d'un acte volontaire, doit être fournie au fonctionnaire responsable, dans le cas où une demande de reconstruction lui est formulée, conformément aux dispositions prévues à cet effet au Règlement sur les permis et certificats en vigueur.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**
No 1243-22

CHAPITRE 6.EXIGENCES RELATIVES AUX
BÂTIMENTS PRINCIPAUX DANGEREUX OU
INSALUBRES

SECTION 6.1 : EXIGENCES RELATIVES AUX BÂTIMENTS PRINCIPAUX DANGEREUX OU INSALUBRES

Article 6.1.1 : Exigences générales

Tout bâtiment qui constitue, en raison de son état un danger, de par son insalubrité ou pour toute autre cause, un danger pour la sécurité ou la santé de ses occupants, ou du public en général, est impropre à l'occupation.

Sans restreindre la portée du paragraphe qui précède, tout bâtiment qui présente l'une des caractéristiques suivantes est jugé impropre à l'occupation, soit :

1. tout bâtiment 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 pour cause de défauts de construction, un danger pour la sécurité de ses occupants ou du public en général;
2. tout bâtiment dépourvu de moyens de chauffage ou 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 infesté par la vermine ou les rongeurs au point de constituer une menace pour la santé de ses occupants;
4. tout bâtiment dans un tel état de malpropreté ou de détérioration qu'il constitue un danger constant pour la santé et la sécurité de ses occupants;
5. tout bâtiment qui est laissé dans un état apparent d'abandon.
6. tout bâtiment où la présence de moisissures est constatée.

Tout bâtiment déclaré impropre à l'occupation ou aux fins pour lesquelles il est destiné est considéré comme étant non conforme aux dispositions du présent règlement 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.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**
No 1243-22

CHAPITRE 7.PROCÉDURES

SECTION 7.1 : AVIS

Article 7.1.1 : Avis de non-conformité

Le fonctionnaire responsable peut exiger, en cas de vétusté ou de délabrement d'un bâtiment, des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien de celui-ci. Il doit transmettre au propriétaire du bâtiment un avis écrit lui 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. Il peut accorder tout délai additionnel.

Article 7.1.2 : Avis de détérioration

Si le propriétaire d'un bâtiment ne se conforme pas à l'avis qui lui est transmis en vertu de l'article 7.1.1 du présent règlement, le conseil peut requérir l'inscription sur le registre foncier d'un avis de détérioration qui contient les renseignements suivants :

1. La désignation de l'immeuble concerné ainsi que les nom et adresse de son propriétaire;
2. 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;
3. Le titre et le numéro du présent règlement;
4. Une description des travaux à effectuer.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de détérioration, notifier 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.

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* (chapitre A-2.1).

Article 7.1.3 : Avis de régularisation

Lorsque le fonctionnaire responsable 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.

La Municipalité doit, dans les 20 jours suivant l'inscription de tout avis de régularisation, notifier 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.

Article 7.1.4 : Avis ordonnant l'évacuation

Le fonctionnaire responsable ou ses adjoints peuvent émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement ou à ceux qu'il réfère ainsi que leurs modifications. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par le fonctionnaire responsable ou ses adjoints et ce aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

SECTION 7.2 : – OBLIGATIONS ET PRÉROGATIVES DE LA MUNICIPALITÉ

Article 7.2.1 : Liste des immeubles visés par un avis de détérioration

La Municipalité tient une liste des immeubles à l'égard desquels un avis de détérioration est inscrit sur le registre foncier qu'elle publie 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.

Article 7.2.2 : Acquisition d'un immeuble visé par un avis de détérioration

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 :

1. 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 plus d'un an;
2. Son état de vétusté ou de délabrement présente un risque pour la santé ou la sécurité des personnes;
3. Il s'agit d'un immeuble patrimonial cité conformément à la *Loi sur le patrimoine culturel* (chapitre P-9.002) ou 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;

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).

SECTION 7.3 : – PERMIS

Article 7.3.1 : 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.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments**
No 1243-22

CHAPITRE 8.RECOURS ET DISPOSITIONS
PÉNALES

SECTION 8.1 : INFRACTIONS

Article 8.1.1 : Infractions

Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contrevienne à une disposition de ce règlement.

Commet une infraction quiconque :

1. refuse de laisser le fonctionnaire responsable visiter ou examiner une propriété immobilière ou mobilière dont elle est propriétaire, locataire ou occupant pour constater si les dispositions du règlement sont respectées;
2. ne se conforme pas à un avis du fonctionnaire responsable prescrivant de corriger une situation qui constitue une infraction au règlement;
3. ne se conforme pas à une disposition du règlement.

SECTION 8.2 : SANCTIONS

Article 8.2.1 : Contravention au règlement

Quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Dans la détermination de la peine relativement à une infraction visée au présent article, le juge tient notamment compte des facteurs aggravants suivants:

1. le fait que le contrevenant ait agi intentionnellement ou ait fait preuve de négligence ou d'insouciance;
2. la gravité de l'atteinte ou le risque d'atteinte à la santé ou à la sécurité des personnes;
3. l'intensité des nuisances subies par le voisinage;
4. 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 décrits dans un avis visé à l'article 7.1.1 du présent règlement ou dans un avis de détérioration n'ont pas été réalisés;
5. le fait que le bâtiment concerné soit un immeuble patrimonial;
6. 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;
7. les tentatives du contrevenant de dissimuler l'infraction ou son défaut de tenter d'en atténuer les conséquences.

Le juge qui, en présence d'un facteur aggravant, impose tout de même une amende minimale doit motiver sa décision.

Article 8.2.2 : Entrave

Malgré l'article 8.2.1, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition contenue à l'article 2.2.2 de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.

Article 8.2.3 : Contrevenant au chapitre 4

Malgré l'article 8.2.1, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition contenue au chapitre 4 de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.

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.

Article 8.2.4 : Infraction distincte

Si une infraction dure plus d'un jour, on compte autant d'infractions distinctes qu'il y a de jours ou de fractions de jour qu'elle a duré.

Article 8.2.5 : Frais

Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

Article 8.2.6 : Omission d'effectuer les 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 du propriétaire. La demande est instruite et jugée d'urgence.

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^o de l'article 2651 du Code civil. Ce coût est garanti par une hypothèque légale sur cet immeuble.

SECTION 8.3 : DISPOSITIONS PÉNALES

Article 8.3.1 : Poursuite pénale

Le Conseil autorise le fonctionnaire responsable à entreprendre des poursuites pénales contre tout contrevenant à toute disposition du règlement et autorise le fonctionnaire responsable à émettre les constats d'infraction utiles à cette fin.

Article 8.3.2 : Avis au contrevenant

Lorsqu'une infraction est constatée, le fonctionnaire responsable donne un avis au propriétaire par écrit, en main propre, par courrier recommandé ou par huissier, à sa dernière adresse connue, en indiquant la nature de la contravention et de la non-conformité. Si le contrevenant ne donne pas suite à l'avis dans les sept (7) jours de calendrier suivant la réception de l'avis, le fonctionnaire responsable est autorisé à émettre un constat d'infraction. Le contrevenant est passible des amendes prévues aux articles 8.2.1 à 8.2.3.

Article 8.3.3 : Recours de la municipalité

Outre les poursuites pénales, la Municipalité peut exercer tous autres recours nécessaires pour faire observer les dispositions du règlement, et ce, devant les tribunaux appropriés.



MUNICIPALITÉ DE CHELSEA
**Règlement de sur l'occupation et l'entretien
des bâtiments
No 1243-22**

CHAPITRE 9.DISPOSITIONS FINALES

SECTION 9.1 : ENTRÉE EN VIGUEUR DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Article 9.1.1 : Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la *Loi*.



M Pierre Guénard, Maire



M^{re} Sheena Miano, Directrice générale par intérim