



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 773

**RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS D'HABITATION**

**Avis de motion donné le 1^{er} mai 2006
Adopté le 15 mai 2006
En vigueur le 18 mai 2006**

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement détermine les conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments d'habitation. Il permet au fonctionnaire désigné de faire le nécessaire pour que le règlement soit respecté, notamment, d'exiger d'un propriétaire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien.

Enfin, il prévoit des amendes en cas de non-respect de ses dispositions.

RÈGLEMENT R.V.Q. 773

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DÉFINITION

1. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

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

CHAPITRE II

CHAMP D'APPLICATION

2. Ce règlement s'applique à un bâtiment qui sert, en tout ou en partie, à des fins d'habitation afin de pouvoir intervenir à l'encontre de toute source d'insalubrité d'un logement et ne vise pas un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, industriel, public, commercial, y compris celui desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage ainsi que 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* (L.R.Q., chapitre S-4.2) ou lié à un tel établissement.

3. Dans ce règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent également aux chambres des maisons de chambres.

CHAPITRE III

FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ

4. Le fonctionnaire désigné mentionné à ce règlement est le responsable de la salubrité spécifiquement désigné comme tel par le conseil.

5. Dans l'exercice de ses fonctions, le fonctionnaire désigné peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, une propriété mobilière et immobilière, y pénétrer et l'examiner afin de s'assurer du respect de ce règlement.

6. Le propriétaire ou l'occupant doit laisser pénétrer le fonctionnaire désigné sur les lieux sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

7. Le fonctionnaire désigné peut faire des essais, prendre des photographies ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure dans un bâtiment ou sur la propriété, pour les fins de l'application de ce règlement.

8. Le propriétaire ou l'occupant d'un logement ou d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu de ce règlement, doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par le fonctionnaire désigné, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

9. Le fonctionnaire désigné peut, suite à une intervention en vertu de ce règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité à ce règlement et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement.

CHAPITRE IV

SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION

SECTION I

SALUBRITÉ

10. Un bâtiment destiné à l'habitation doit en tout temps être maintenu dans un bon état de salubrité et les réparations nécessaires et les travaux d'entretien doivent être effectués afin de le conserver dans cet état.

11. Les causes d'insalubrité suivantes, à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation, ou toutes autres de même nature, sont prohibées et doivent être supprimées :

1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'une chambre, d'une maison de chambres;

2° la présence d'animaux morts;

3° la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;

4° l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients, ou à l'intérieur du bâtiment dans un local non prévu à cette fin;

5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;

6° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;

7° la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;

8° l'amas de débris, de matériaux, ou de matières gâtées ou putrides;

9° la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissure visible ainsi qu'une condition qui favorise la prolifération de ceux-ci;

10° un élément de la structure, de son isolation et de ses finis qui est affecté par une infiltration d'eau ou de liquide ou par un incendie. Cet élément doit alors être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

SECTION II

ENTRETIEN

12. Les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.

13. Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

14. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation ainsi que leurs composantes qui consistent notamment, en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.

15. Les surfaces extérieures d'une construction doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles à l'intérieur du bâtiment et des murs. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leur recouvrement. Elles doivent être, le cas échéant, protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit correspondant aux matériaux à protéger.

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

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

17. Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

18. Un puit d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puit doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

19. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.

20. Le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente.

21. Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour prévenir, notamment, l'humidité. Il doit aussi être nettoyé afin de conserver la buanderie dans un bon état de salubrité.

22. À l'intérieur d'un bâtiment, un vide-ordures, une chute à déchets, un contenant à déchets et à matières recyclables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage, doit être maintenu en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté.

CHAPITRE V

ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN BÂTIMENT D'HABITATION

SECTION I

DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

23. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être pourvu d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

24. Une salle de bain ou de toilette contenant un cabinet d'aisance doit être séparée des autres pièces.

25. Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

26. Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

27. Un bâtiment destiné à l'habitation doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du bâtiment.

L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius dans un logement ou une chambre d'une maison de chambres. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Tous les espaces à l'intérieur d'un bâtiment d'habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre d'une maison de chambres doivent être maintenus à une température d'au moins 15 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

28. L'installation électrique d'un bâtiment d'habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces, des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment avec une intensité moyenne de 50 lux.

29. Les fenêtres d'un logement ou d'une chambre dans une maison de chambres doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.

30. Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants :

- 1° un évier de cuisine;
- 2° une toilette;
- 3° un lavabo;
- 4° une baignoire ou une douche.

SECTION II

DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE MAISON DE CHAMBRES

31. Une salle de bain ou de toilette d'une maison de chambres doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.

32. Une maison de chambres doit être pourvue d'une salle de bain comprenant un lavabo, une toilette et une baignoire ou une douche.

33. Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres non desservies par leurs propres équipements sanitaires.

34. Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres et plus.

CHAPITRE VI

VENTILATION DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION

35. Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'une chambre doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

36. Une salle de bain ou de toilette doit être ventilée au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur.

Une salle de bain ou de toilette qui n'est pas ventilée par circulation d'air naturelle, doit être munie d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur et assurant un changement régulier.

37. Un vide sanitaire doit être ventilé par circulation d'air naturel au moyen d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur pour la période du 30 avril au 31 octobre.

38. Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

Lorsqu'un conduit d'extraction est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit :

1° déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;

2° être fait de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

39. Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

CHAPITRE VII

RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

40. Une porte d'entrée d'un logement et d'une chambre d'une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage, et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion et la sécurité des occupants.

CHAPITRE VIII

INFRACTION ET PEINES

41. Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et est passible, pour une première infraction, d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 300 \$ et d'un maximum de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 600 \$ et d'un maximum 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, d'un minimum de 600 \$ et d'un maximum de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 1 200 \$ et d'un maximum de 4 000 \$.

Dans tous les cas, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE IX

RESPONSABILITÉ D'APPLICATION

42. L'application de ce règlement est de la responsabilité du directeur général.

CHAPITRE X

DISPOSITION ABROGATIVE

43. Les dispositions de ce règlement remplacent une disposition traitant du même objet dans un règlement en vigueur le 31 décembre 2001 dans une municipalité mentionnée à l'article 5 de la *Charte de la Ville de Québec* (L.R.Q., chapitre C-11.5), et qui demeure en vigueur conformément à l'article 6 de la même loi.

CHAPITRE XI

DISPOSITION FINALE

44. Ce règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, il sera présenté un règlement déterminant les conditions d'occupation et d'entretien des bâtiments d'habitation. Il permet au fonctionnaire désigné de faire le nécessaire pour que le règlement soit respecté, notamment, d'exiger d'un propriétaire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien.

Enfin, il prévoit des amendes en cas de non-respect de ses dispositions.

Dispense de lecture de ce règlement est demandée puisque tous les membres du conseil ont reçu une copie du projet de règlement.