Service des affaires juridiques
Ce document est une codification administrative

RÈGLEMENT R.V.Q. 3021

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

MALGRÉ TOUTE INDICATION CONTRAIRE, LE 2E ET LE 3E ALINÉA DE L'ARTICLE 17 NE SONT PAS EN VIGUEUR.

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

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur dépérissement et à en assurer la sécurité.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

2022, R.V.Q. 3021, a. 1.

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

« bâtiment destiné à l'habitation » : un 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;

« bâtiment patrimonial » : un 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, un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi, un bâtiment inscrit à l'annexe XI.1, XX ou XXVIII du *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, R.V.Q. 1324, ainsi qu'une église inscrite à l'annexe I du présent règlement;

« BNQ » : le Bureau de normalisation du Québec;

« inspecteur » : un technicien du bâtiment et de la salubrité, un technicien en environnement et salubrité, un premier technicien aux bâtiments et un premier technicien en environnement et salubrité, de même qu'une personne dont les services sont retenus par le conseil à cette fin.

2022, R.V.Q. 3021, a. 2.

CHAPITRE II

OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I

NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

3. Les parties constituantes d'un bâtiment 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.

Constituent notamment des parties constituantes en mauvais état d'entretien :

1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

2° 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;

3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;

4° une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;

5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;

6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;

7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;

8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

2022, R.V.Q. 3021, a. 3.

4. Le propriétaire d'un bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

2022, R.V.Q. 3021, a. 4.

5. 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 ou d'un bâtiment situé dans un secteur où la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a compétence, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

2022, R.V.Q. 3021, a. 5.

SECTION II

NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES À CERTAINS TYPES DE BÂTIMENTS

§1. — *Bâtiments destinés à l'habitation*

6. La présente sous-section s'applique à un bâtiment destiné à l'habitation.

Les exigences relatives au logement s'appliquent également à une maison de chambre.

2022, R.V.Q. 3021, a. 6.

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

2022, R.V.Q. 3021, a. 7.

8. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 8.

9. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 9.

10. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 10.

11. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 11.

12. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 12.

13. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 13.

14. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 14.

15. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 15.

16. Le propriétaire d'un bâtiment doit, en cas d'infestation présumée de vermine ou d'autres animaux nuisibles, mandater sans délai les services d'une personne compétente en gestion parasitaire afin de réaliser une évaluation et, lorsque nécessaire, les travaux d'extermination requis.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une telle intervention doit permettre l'accès des lieux à cette personne. Si requis, il doit les préparer en vue de l'intervention.

Le propriétaire doit obtenir, de la personne mandatée en vertu du premier alinéa, un rapport d'évaluation ou d'extermination comportant les renseignements suivants :

1° les nom, adresse et numéro de téléphone du gestionnaire parasitaire;

2° l'adresse du bâtiment visé par l'intervention et l'identification des lieux infestés;

3° le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;

4° une copie du feuillet explicatif remis aux occupants, le cas échéant;

5° la date et l'objet de l'intervention;

6° la nature du suivi qui doit être apporté, le cas échéant;

7° lorsque l'extermination comporte l'utilisation de pesticides :

a) le numéro de permis du gestionnaire parasitaire;

b) le numéro de certificat de la personne qui en fait l'utilisation;

c) le nom, le numéro d'homologation par Santé Canada des pesticides utilisés et leur quantité.

2022, R.V.Q. 3021, a. 16.

17. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 17.

§2. — *Bâtiments patrimoniaux*

18. 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 %.

2022, R.V.Q. 3021, a. 18.

19. Lorsqu'un bâtiment patrimonial est inoccupé, son alimentation en eau doit être coupée par la fermeture du robinet d'arrêt du tuyau de distribution d'eau à l'intérieur du bâtiment. Lorsqu'il est inoccupé pour une période de plus de six mois ou qu'il est désaffecté, le propriétaire doit requérir auprès de la ville la fermeture du robinet d'arrêt du branchement public d'aqueduc.

Toutefois, le premier alinéa ne s'applique pas lorsque l'alimentation en eau est requise pour le fonctionnement du système de chauffage ou d'un système de protection contre l'incendie d'un tel bâtiment.

2022, R.V.Q. 3021, a. 19.

SECTION III

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

20. La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, est fixée à un an.

2022, R.V.Q. 3021, a. 20.

CHAPITRE III

ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT

21. 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 21.

CHAPITRE IV

INSPECTION

22. Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur peut, à toute heure raisonnable, 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, sans frais, 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 propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'inspecteur formulées conformément à ce règlement.

2022, R.V.Q. 3021, a. 22.

CHAPITRE V

INFRACTION ET PEINES

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

2022, R.V.Q. 3021, a. 23.

24. 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 aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

2022, R.V.Q. 3021, a. 24.

25. Malgré l'article 24, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition contenue aux chapitres III et IV 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 $.

2022, R.V.Q. 3021, a. 25.

26. Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, 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.

2022, R.V.Q. 3021, a. 26.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

27. L'article 10 du *Règlement sur l'autorisation à délivrer des constats d'infraction*, R.R.V.Q. chapitre A-8, est modifié par :

1° le remplacement des mots « et un premier technicien aux bâtiments » par « , un premier technicien aux bâtiments et un premier technicien en environnement et salubrité »;

2° le remplacement de « *Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions*, R.V.Q. 773 » par « *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*, R.V.Q. 3021 ».

2022, R.V.Q. 3021, a. 27.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

28. Le présent règlement remplace le *Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions*, R.V.Q. 773, à l'exception des articles 31, 33 et 34 qui demeurent en vigueur.

2022, R.V.Q. 3021, a. 28.

29. Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

Toutefois, les deuxième et troisième alinéas de l'article 17 entreront en vigueur sur ordonnance du comité exécutif.

2022, R.V.Q. 3021, a. 29.

ANNEXE I

(*article 2*)

ÉGLISES À VALEUR PATRIMONIALE

NUMÉRO DE LOT CADASTRE DU QUÉBEC	ADRESSE
Arrondissement de La Cité-Limoilou	
1 315 683	3055 à 3065, 2e Avenue
1 569 036	1260, 4e Avenue
1 570 565	500, 8e Avenue
1 303 227	610, avenue Belvédère
1 569 127	360 à 362, chemin de la Canardière
2 923 499	1895, chemin de la Canardière
1 822 594	761, rue Champlain
4 474 792 et 4 474 793	20, rue Dauphine
1 304 318	955, avenue De Bienville / 735, rue Père-Marquette
1 213 132	16 à 20, rue De Buade
1 940 046	1400, avenue François-1er
1 303 573	70, Grande Allée Ouest
5 695 879 et 5 695 880	175, Grande Allée Ouest
1 315 046 et 1 315 188	31 à 35, rue des Jardins
1 213 297	29, rue des Jardins
6 247 573	265 à 275, rue Marie-de-l'Incarnation
5 340 656	268 à 270, rue Marie-de-l'Incarnation
5 343 244	340, rue de Montmartre
5 342 408	217 à 221, avenue des Oblats
1 315 043	2, rue Port-Dauphin
1 303 442	17, boulevard René-Lévesque Est
1 212 791	12, place Royale
1 212 502	106, rue Sainte-Anne
1 737 958	1330, chemin Sainte-Foy
1 213 529 et 1 213 520	78, rue Sainte-Ursule
2 659 603	470, rue Saint-Jean
1 623 133, 1 623 120, 1 478 783 et 6 086 152	530 à 580, rue Saint-Joseph Est / 525 à 557, rue Saint-François Est
Arrondissement des Rivières	
1 942 372	260, avenue Bélanger / 261, avenue du Chanoine-Côté
1 229 467	2960, boulevard Masson
5 186 588	2180, boulevard Père-Lelièvre
1 019 926	10680, boulevard Savard
Arrondissement de Sainte-Foy–Sillery–Cap-Rouge	
1 661 971	3290, rue Armand-Hamelin
1 533 776	2550, rue Biencourt
5 035 492	820, rue du Chanoine-Martin
2 074 169	1215, avenue du Chanoine-Morel / 1670, rue Dina-Bélanger

NUMÉRO DE LOT CADASTRE DU QUÉBEC	ADRESSE
1 532 452	3180, avenue D'Amours
1 737 770 et 1 737 771	2125, rue Louis-Jolliet
1 410 517	1460 à 1462, rue Provancher
1 664 698	3155, chemin des Quatre-Bourgeois
1 661 799	3420, rue Rochambeau
6 057 841	1800, chemin Saint-Louis
5 370 095	1735, côte de Sillery / 1600, rue du Cardinal-Persico
2 014 990	2470, rue Triquet
Arrondissement de Charlesbourg	
1 035 627	4750 à 4760, 1re Avenue
1 150 573	7990, 1re Avenue
1 149 186	6350, 3e Avenue Est
1 127 672	9150, avenue Jean-Paquin
1 280 173	4205, rue des Roses
Arrondissement de Beauport	
1 224 133	158 à 158A, rue Bertrand
6 348 886 et 6 348 885	25 à 29, avenue du Couvent
5 474 646	3325 à 3327, rue Loyola
1 216 864	2155, avenue de la Pagode
3 742 062	2313 à 2315, avenue Royale
Arrondissement de La Haute-Saint-Charles	
2 151 600	3320, route de l'Aéroport
4 622 241	90, boulevard des Étudiants
5 662 364	1410, avenue du Lac-Saint-Charles
1 117 014 et 4 966 535	1620, avenue Lapierre
2 150 369	1785, boulevard Pie-XI Nord
1 108 440 et 1 729 120	277, rue Racine

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I 1
DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES 1

CHAPITRE II 2
OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS 2

SECTION I 2
NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS 2

SECTION II 3
NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES À CERTAINS TYPES DE BÂTIMENTS 3
§1. — Bâtiments destinés à l'habitation 3
§2. — Bâtiments patrimoniaux 6

SECTION III 7
ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ 7

CHAPITRE III 7
ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT .. 7

CHAPITRE IV 7
INSPECTION 7

CHAPITRE V 8
INFRACTION ET PEINES 8

CHAPITRE VI 9
DISPOSITIONS MODIFICATIVES 9

CHAPITRE VII 9
DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES 9

ANNEXE I 10