Service des affaires juridiques
Ce document est une codification administrative

À jour au 19 mai 2009

RÈGLEMENT R.V.Q. 773

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS

Ce règlement est remplacé par le *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*, R.V.Q. 3021 (2022, R.V.Q. 3021, a. 28), à l'exception des articles 31, 33 et 34 qui demeurent en vigueur.
R.V.Q.3021

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 :

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

« 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.

2006, R.V.Q. 773, a. 1; 2019, R.V.Q. 2710, a. 2.

CHAPITRE II

CHAMP D'APPLICATION

2. Les chapitres IV, V, VI et VII de ce règlement ne s'appliquent qu'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 surles services de santé et les services sociaux* (L.R.Q., chapitre S-4.2) ou lié à un tel établissement.

Le chapitre VII.1 de ce règlement ne s'applique qu'à un bâtiment ou à une construction utilisé à des fins autres que d'habitation.

Les autres chapitres de ce règlement s'appliquent à un bâtiment visé au premier alinéa de même qu'à un bâtiment ou à une construction visé au deuxième alinéa.

2006, R.V.Q. 773, a. 2; 2008, R.V.Q. 1185, a. 2.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 3.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 4.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 5.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 6.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 7.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 8.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 9.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 10.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 11.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 12.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 13.

14. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, tels 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.

2006, R.V.Q. 773, a. 14.

15. Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être conçues et 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.

2006, R.V.Q. 773, a. 15; 2008, R.V.Q. 1185, a. 3.

15.1. Un ouvrage servant à clore ou à barricader toute ouverture d'un bâtiment doit être installé solidement à l'extérieur de celui-ci et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe. Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

2008, R.V.Q. 1185, a. 4; 2019, R.V.Q. 2502, a. 1.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 16.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 17.

18. Un puits 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 puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

2006, R.V.Q. 773, a. 18.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 19.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 20.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 21.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 22.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 23.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 24.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 25.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 26.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 27.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 28.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 29.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 30.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 31.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 32.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 33.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 34.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 35.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 36.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 37.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 38.

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

2006, R.V.Q. 773, a. 39.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 40.

CHAPITRE VII.1

SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS UTILISÉS À DES FINS AUTRES QUE D'HABITATION

40.1. Les surfaces et composantes extérieures d'un bâtiment ou d'une construction doivent être entretenues et réparées afin de les conserver dans un bon état. De plus, elles doivent être construites afin d'empêcher l'intrusion, à l'intérieur du bâtiment et des murs, de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux.

En outre, ces surfaces et ces composantes doivent être étanches, demeurées 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 d'enduit qui correspond aux matériaux à protéger.

2008, R.V.Q. 1185, a. 5.

40.2. Un bâtiment ou une construction incendié, partiellement détruit ou devenu dangereux suite à un sinistre doit être clos ou barricadé afin d'empêcher l'intrusion.

2008, R.V.Q. 1185, a. 5.

40.3. Un bâtiment ou une construction désaffecté ou qui n'est pas utilisé de façon permanente doit être clos et entretenu de façon à ce que personne ne puisse y pénétrer et de façon à écarter tout risque pour la sécurité.

2008, R.V.Q. 1185, a. 5.

40.4. Un ouvrage servant à clore ou à barricader toute ouverture d'un bâtiment visé à l'article 40.2 ou 40.3 doit être installé solidement à l'extérieur de celui-ci et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement.

S'il s'agit d'une fermeture permanente, le matériel utilisé doit être de la même couleur et du même matériau que le revêtement du mur où elle se situe. Pour une fermeture temporaire, le matériau utilisé doit être du bois et être peint d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où elle se situe.

2008, R.V.Q. 1185, a. 5; 2019, R.V.Q. 2502, a. 2.

40.5. Les parties constituantes d'un bâtiment ou d'une construction 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.

2008, R.V.Q. 1185, a. 5.

CHAPITRE VIII

INFRACTION ET PEINES

41. Quiconque contrevient à une disposition de ce règlement commet une infraction et 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 10 000 $ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 $ et d'un maximum de 10 000 $.

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 20 000 $ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 $ et d'un maximum de 20 000 $.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 41; 2014, R.V.Q. 2247, a. 1; 2017, R.V.Q. 2560, a. 1.

CHAPITRE VIII.1

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

41.1. La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 105.6 de l'annexe C de la *Charte de la Ville de Québec, capitale nationale du Québec*, RLRQ c. C-11.5, est fixée à un an.

2019, R.V.Q. 2701, a. 1.

CHAPITRE IX

RESPONSABILITÉ D'APPLICATION

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

2006, R.V.Q. 773, a. 42; 2019, R.V.Q. 2710, a. 3.

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.

2006, R.V.Q. 773, a. 43.

CHAPITRE XI

DISPOSITION FINALE

44. (*Omis.*)

2006, R.V.Q. 773, a. 44.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE I..... 1
DÉFINITION..... 1

CHAPITRE II..... 1
CHAMP D'APPLICATION..... 1

CHAPITRE III..... 2
FONCTIONNAIRE DÉSIGNÉ..... 2

CHAPITRE IV..... 3
SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS D'HABITATION..... 3
SECTION I..... 3
SALUBRITÉ..... 3
SECTION II..... 4
ENTRETIEN..... 4

CHAPITRE V..... 6
ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN BÂTIMENT D'HABITATION..... 6
SECTION I..... 6
DISPOSITIONS APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS D'HABITATION..... 6
SECTION II..... 7
DISPOSITIONS APPLICABLES À UNE MAISON DE CHAMBRES..... 7

CHAPITRE VI..... 8
VENTILATION DANS LES BÂTIMENTS D'HABITATION..... 8

CHAPITRE VII..... 9
RÉSISTANCE À L'EFFRACTION..... 9

CHAPITRE VII.1..... 9
SALUBRITÉ ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS ET DES CONSTRUCTIONS UTILISÉS À DES FINS AUTRES QUE D'HABITATION..... 9

CHAPITRE VIII..... 10
INFRACTION ET PEINES..... 10

CHAPITRE VIII.1..... 10

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ..... 10

CHAPITRE IX.....10
RESPONSABILITÉ D'APPLICATION..... 10

CHAPITRE X..... 11
DISPOSITION ABROGATIVE..... 11

CHAPITRE XI.....11
DISPOSITION FINALE..... 11