

VILLE DE GATINEAU

**RÈGLEMENT RELATIF À LA SALUBRITÉ ET À L'ENTRETIEN
DES HABITATIONS, DES LOGEMENTS ET DES CHAMBRES
Règlement numéro 508-2007**

VERSION

1^{er} mai 2007

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE GATINEAU

RÈGLEMENT NUMÉRO 508-2007
RÈGLEMENT RELATIF À LA SALUBRITÉ
ET À L'ENTRETIEN DES HABITATIONS,
DES LOGEMENTS ET DES CHAMBRES

AVIS DE MOTION : AP-2007-552 (29 MAI 2007)

ADOPTION : CM-2007-646 (19 JUIN 2007)

ENTRÉE EN VIGUEUR : 27 JUIN 2007

DATE DE PRISE D'EFFET : 1^{er} OCTOBRE 2007

Modifications incluses dans ce document

Numéro du règlement
508-1-2009

Date d'entrée en vigueur
2009 09 25

LE CONSEIL DE LA VILLE DE GATINEAU DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

PRÉAMBULE

Ce règlement fait suite à l'adoption de la politique d'habitation adoptée par le conseil municipal, le 3 octobre 2006. Cette politique vise à offrir à tous les Gatinois l'accès à un logement adéquat, à un prix abordable dans un environnement favorable. Reconnaissant que le choix de se loger relève de la sphère privée de la consommation, le conseil municipal, avec cet outil réglementaire, prend les moyens qui sont à sa disposition pour améliorer la qualité de vie et préserver le stock de logements de la Ville au bénéfice des propriétaires et locataires.

Ce règlement détermine les conditions minimales d'occupation et d'entretien des bâtiments d'habitation. Le règlement permet à la Ville de les faire respecter et notamment d'exiger d'un propriétaire ou d'un locataire qu'il effectue des travaux de réfection, de réparation ou d'entretien. Enfin, il prévoit des amendes en cas de non-respect de ces dispositions.

TABLE DES MATIÈRES

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET ADMINISTRATIVES.....	1
SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES.....	1
1. TITRE DU RÈGLEMENT	1
2. TERRITOIRE ASSUJETTI.....	1
3. DOMAINE D'APPLICATION.....	1
4. LOIS ET RÈGLEMENTS	1
5. REMPLACEMENT	2
6. DISPOSITIONS DES LOIS ET D'AUTRES RÈGLEMENTS	2
7. TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES.....	2
SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES	2
8. UNITÉS DE MESURE.....	2
9. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS	2
10. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR CELLES DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION	3
11. RENVOIS	3
12. TERMINOLOGIE.....	3
SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES	3
13. APPLICATION DU RÈGLEMENT	3
14. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL.....	3
15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES.....	4
16. RECOURS DE LA VILLE.....	4
17. RECOUVREMENT DES FRAIS	4
CHAPITRE 2 NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA SALUBRITÉ	5
SECTION 1 : SUPERFICIE ET CONFIGURATION DES PIÈCES	5
18. SUPERFICIE D'UN LOGEMENT OU D'UNE CHAMBRE	5
19. HAUTEUR D'UNE PIÈCE HABITABLE	5
20. NÉCESSITÉ D'UNE SALLE DE BAINS ET DE TOILETTE	6
21. NÉCESSITÉ DE VENTILATION POUR TOUTE SALLE DE BAINS ET DE TOILETTE.....	6
22. NÉCESSITÉ D'UN ESPACE DE PRÉPARATION DES REPAS DANS UN LOGEMENT	6
23. NÉCESSITÉ D'UN ESPACE COMMUN DANS UNE HABITATION COLLECTIVE.....	7
24. ARTICLE SUPPRIMÉ.....	ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.
SECTION 2 : VENTILATION DES VIDES SANITAIRES, DES CAVES ET DES GARAGES. ERREUR ! SIGNET NON DÉFINI.	
25. VENTILATION D'UN VIDE SANITAIRE OU D'UNE CAVE.....	7
26. VENTILATION D'UN GARAGE	7
SECTION 3 : OUVERTURES	8
27. SURFACE VITRÉE.....	8
28. PROTECTION DES OUVERTURES CONTRE LES INFILTRATIONS D'AIR	8
29. DOUBLAGE DES FENÊTRES.....	8
30. ENTRETIEN DES OUVERTURES.....	8
SECTION 4 : APPAREILS SANITAIRES	8

31. RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES	8
32. TEMPÉRATURE MINIMALE DE L'EAU CHAUDE.....	9
SECTION 5 : CHAUFFAGE DES LOGEMENTS ET DES CHAMBRES	9
33. NÉCESSITÉ D'UNE INSTALLATION PERMANENTE DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE ..	9
SECTION 6 : INSTALLATION ÉLECTRIQUE ET ÉCLAIRAGE.....	9
34. ÉCLAIRAGE.....	9
35. PRISE DE COURANT	9
CHAPITRE 3 NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA SÉCURITÉ	10
SECTION 1 : RÉSISTANCE À L'EFFRACTION.....	10
36. MÉCANISME DE VERROUILLAGE	10
SECTION 2 : ISSUES	10
37. NOMBRE D'ISSUES	10
CHAPITRE 4 ENTRETIEN.....	12
SECTION 1 : ENTRETIEN.....	12
38. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT	12
39. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BALCON, D'UN PERRON, D'UNE GALERIE ET D'UN ESCALIER.....	12
40. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN PLANCHER.....	13
41. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN ÉQUIPEMENT	13
42. ACCUMULATION DE NEIGE	13
43. ORDURES MÉNAGÈRES	13
44. MATIÈRES NAUSÉABONDES OU QUI DÉGAGENT DES VAPEURS TOXIQUES.....	14
SECTION 2 : LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES À L'HABITATION.....	14
45. LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES À L'HABITATION	14
CHAPITRE 5 DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES.....	15
46. ENTRÉE EN VIGUEUR.....	15

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES, INTERPRÉTATIVES ET

ADMINISTRATIVES

SECTION 1 : DISPOSITIONS DÉCLARATOIRES

1. TITRE DU RÈGLEMENT

Le règlement s'intitule « Règlement relatif à la salubrité et à l'entretien des habitations, des logements et des chambres ».

2. TERRITOIRE ASSUJETTI

Le règlement s'applique à tout le territoire soumis à la juridiction de la Ville de Gatineau.

3. DOMAINE D'APPLICATION

La transformation, l'agrandissement ou l'ajout d'une habitation, d'un logement ou d'une chambre d'une habitation collective offerte en location doit se faire conformément aux dispositions du règlement.

De plus, la salubrité et l'entretien d'une habitation, d'un logement ou d'une chambre d'une habitation collective existant doivent être assurés conformément aux dispositions du règlement.

Malgré l'alinéa précédent, un bâtiment à caractère communautaire, un bâtiment à caractère commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage et un bâtiment occupé ou destiné à l'être exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2) n'est pas assujetti aux dispositions du règlement.

4. LOIS ET RÈGLEMENTS

Aucune disposition du règlement ne peut être interprétée comme ayant pour effet de soustraire une personne à l'application d'une loi ou d'un règlement du gouvernement provincial ou fédéral.

5. REMPLACEMENT

Le règlement remplace à toutes fins que de droit, le règlement numéro 1599 intitulé « Code du logement » de l'ex-Ville de Hull.

6. DISPOSITIONS DES LOIS ET D'AUTRES RÈGLEMENTS

Une personne qui occupe ou utilise un terrain, une construction, un ouvrage ou toute partie de ceux-ci, qui érige une construction ou un ouvrage, qui exécute des travaux sur un terrain, une construction ou un ouvrage, doit respecter en plus des dispositions du règlement, toute disposition législative ou réglementaire fédérale et provinciale ainsi que toute disposition d'un autre règlement municipal et doit veiller à ce que le terrain, la construction, l'ouvrage ou les travaux soient, selon le cas, occupés, utilisés, érigés ou exécutés en conformité avec ces dispositions et avec celles du règlement.

7. TABLEAUX, GRAPHIQUES, SYMBOLES

Un tableau, un graphique, un symbole ou toute forme d'expression autre que le texte proprement dit, qui y est contenu ou auquel il fait référence, fait partie intégrante du règlement.

SECTION 2 : DISPOSITIONS INTERPRÉTATIVES GÉNÉRALES

8. UNITÉS DE MESURE

Toute unité de mesure employée dans le règlement est exprimée dans le Système international d'unités (SI).

9. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS

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

- 1° En cas d'incompatibilité entre le texte et un titre, le texte prévaut.
- 2° En cas d'incompatibilité 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.

- 3° En cas d'incompatibilité 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.

10. RÈGLES DE PRÉSÉANCE DES DISPOSITIONS SUR CELLES DU RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

Malgré l'article 9, les règles de ce règlement ont préséance sur celles du règlement de construction en vigueur.

11. RENVOIS

Tous les renvois à un autre règlement contenus dans le règlement sont ouverts, c'est-à-dire qu'ils s'étendent à toute modification que pourrait subir le règlement faisant l'objet du renvoi, postérieurement à l'entrée en vigueur du règlement.

12. 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 chapitre 3 du 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.

SECTION 3 : DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES

13. APPLICATION DU RÈGLEMENT

L'application du règlement relève du fonctionnaire désigné nommé selon les dispositions du règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

14. POUVOIRS ET DEVOIRS DE L'OFFICIER MUNICIPAL

En plus des pouvoirs et des devoirs du fonctionnaire désigné définis au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur, le fonctionnaire désigné, dans l'exercice de ses fonctions :

- 1° S'assure que les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination, ne refusent pas l'accès aux lieux.

- 2° Exige que lui soient fournis tous renseignements ou tous documents relatifs à l'application du présent règlement.
 - 3° Exige d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou qu'il fasse effectuer un essai, une analyse ou la vérification d'un matériau, d'un équipement, d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la part d'une personne qualifiée de sa conformité, de sa sécurité et de son bon fonctionnement.
- (Règlement numéro 508-1-2009)

15. CONTRAVENTIONS, SANCTIONS, RECOURS ET POURSUITES

Les dispositions relatives à une contravention, une sanction, un recours ou une poursuite judiciaire à l'égard de ce règlement sont celles prévues au règlement d'administration des règlements d'urbanisme en vigueur.

16. RECOURS DE LA VILLE

En plus des dispositions de l'article 15, la Ville peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, en plus de tout autre recours prévu par la loi, faire ou faire faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que ce règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble. La Ville peut également procéder à la suppression des conditions décrites à l'article 45, et ce, aux frais du propriétaire ou de l'occupant.

17. RECOUVREMENT DES FRAIS

Les frais encourus par la Ville pour l'application de l'article 16 constituent une créance prioritaire sur l'immeuble visé, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec; ces frais sont également garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

CHAPITRE 2

NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA SALUBRITÉ

SECTION 1 : SUPERFICIE ET CONFIGURATION DES PIÈCES

18. SUPERFICIE D'UN LOGEMENT OU D'UNE CHAMBRE

Un logement doit avoir une superficie de plancher minimale de :

- 1° 18,5 m², dans le cas d'un logement comprenant une seule pièce habitable.
- 2° 30 m², dans le cas d'un logement comprenant deux pièces habitables et de 0,3 m² supplémentaire par pièce habitable en excédent des deux premières dans le cas d'un logement comprenant plus de deux pièces habitables.

Une chambre d'une habitation collective doit avoir une superficie de plancher de 9 m² si elle est destinée à être occupée par un seul occupant et de 15 m² dans les autres cas.

La superficie occupée par une penderie ne doit pas être incluse dans le calcul de la superficie de plancher minimale exigée.

19. HAUTEUR D'UNE PIÈCE HABITABLE

La hauteur, mesurée du plancher au plafond, d'une pièce habitable aménagée dans un bâtiment existant le 29 mai 2007 ne doit pas être inférieure à 2 m aux endroits où une personne est appelée à circuler ou à se tenir debout.

La hauteur minimale exigée au premier alinéa peut être réduite à 1,85 m dans un espace ponctuel où l'on retrouve un tuyau, un vide technique ou une poutre. Dans ce cas, toute partie d'une pièce habitable dont la hauteur est inférieure à 2 m ne doit pas être incluse dans le calcul prévu à l'article 18 du règlement.

Malgré les alinéas précédents, dans le cas d'une pièce habitable située sous les combles d'un bâtiment, la hauteur exigée à l'alinéa précédent doit être respectée sur au moins la moitié de la superficie exigée à l'article 18 du règlement. Dans ce cas, toute partie d'une pièce habitable dont la hauteur est inférieure à 1,4 m ne doit pas être incluse dans le calcul prévu à l'article 18 du règlement.

20. NÉCESSITÉ D'UNE SALLE DE BAINS ET DE TOILETTE

Un logement doit comprendre au moins une pièce fermée à l'usage exclusif des occupants du logement et comprenant au moins un W.-C., une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article.

Une chambre d'une habitation collective doit être desservie par une pièce fermée comprenant au moins un W.-C., une baignoire ou une douche et un lavabo. La superficie de cette pièce doit être suffisante pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils exigés au présent article. Cette pièce peut être à l'usage exclusif des occupants d'une chambre ou être commune à plus d'une chambre. Lorsqu'elle est commune à plus d'une chambre, elle doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de passer par une autre chambre que celle qu'elle dessert et il ne doit pas être nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage pour y accéder depuis une chambre qu'elle dessert.

Une chambre d'une habitation collective doit être pourvue d'un lavabo à l'usage exclusif des occupants de la chambre lorsqu'elle est desservie par une salle de bains et de toilette commune à plus d'une chambre.

21. NÉCESSITÉ DE VENTILATION POUR TOUTE SALLE DE BAINS ET DE TOILETTE

Une pièce habitable doit être ventilée par une circulation d'air naturelle au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur. La surface libre permettant la ventilation par circulation d'air naturelle doit être de 0,28 m² par pièce.

(Règlement numéro 508-1-2009)

21.1 Malgré l'article 21, toute salle de bain et de toilette sans fenêtre ouvrante doit être munie d'un système de ventilation mécanique raccordé à un conduit d'air donnant sur l'extérieur et pouvant assurer un changement d'air régulier d'au moins 25 l/s.

(Règlement numéro 508-1-2009)

22. NÉCESSITÉ D'UN ESPACE DE PRÉPARATION DES REPAS DANS UN LOGEMENT

Chaque logement doit comprendre un évier, en bon état de fonctionnement, dans un espace dédié à la préparation des repas. Cet espace doit être suffisamment grand pour permettre l'installation et l'utilisation des appareils suivants :

1° Un appareil de cuisson.

2° Un réfrigérateur.

L'espace situé au-dessus de celui occupé ou destiné à l'être par l'équipement de cuisson doit comprendre une hotte raccordée à un conduit d'évacuation d'air donnant sur l'extérieur. De plus, il doit être possible de raccorder l'appareil de cuisson à une source d'alimentation électrique de 220 volts ou à une source d'alimentation en gaz naturel.

23. NÉCESSITÉ D'UN ESPACE COMMUN DANS UNE HABITATION COLLECTIVE

Une habitation collective doit comprendre un espace à l'usage de tous les occupants de l'habitation. Cet espace commun doit être intérieur et avoir une superficie de plancher minimale de 2 m² par occupant, sans être inférieure à 10 m². Sont considérées dans le calcul de la superficie des espaces communs les aires de séjour et les salles à manger. Une cuisine n'est pas considérée dans le calcul de la superficie des espaces communs.

24. Article supprimé. (Règlement numéro 508-1-2009)

SECTION 2 : VENTILATION DES VIDES SANITAIRES, DES CAVES ET DES GARAGES

25. VENTILATION D'UN VIDE SANITAIRE OU D'UNE CAVE

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec. Au besoin, des grilles de ventilation d'une superficie minimale correspondant à 1/500 de la surface à ventiler et disposées de manière à assurer le renouvellement d'air doivent être installées. Ces ouvertures doivent être fermées du 30 octobre au 30 avril de chaque année.

26. VENTILATION D'UN GARAGE

Un garage pouvant abriter plus de 5 véhicules automobiles doit être pourvu d'une installation de ventilation mécanique assurant au moins 6 renouvellements d'air par heure et actionnée automatiquement par un dispositif de détection du monoxyde de carbone.

SECTION 3 : OUVERTURES

27. SURFACE VITRÉE

La surface vitrée minimale d'un espace habitable est de :

- 1° 10 % de la surface desservie des espaces habitables suivants : salon, salle à manger, salle de séjour et un espace de sommeil combiné avec un autre espace habitable.
- 2° 5 % de la surface desservie des chambres.

28. PROTECTION DES OUVERTURES CONTRE LES INFILTRATIONS D'AIR

L'espace compris entre le cadre d'une porte donnant sur l'extérieur ou d'une fenêtre et le mur doit être scellé.

L'espace compris entre la base d'une porte donnant sur l'extérieur et le seuil doit être muni d'un coupe-froid.

29. DOUBLAGE DES FENÊTRES

Dans le cas où le châssis d'une fenêtre serait muni de verre simple, les fenêtres doivent être pourvues de fenêtres doubles du 30 octobre au 30 avril de chaque année.

Des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties ouvrantes des fenêtres durant le reste de l'année.

30. ENTRETIEN DES OUVERTURES

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés, sans délai, lorsqu'ils sont détériorés. Tout verre brisé doit être remplacé.

SECTION 4 : APPAREILS SANITAIRES

31. RACCORDEMENT DES APPAREILS SANITAIRES

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au système de plomberie conformément aux normes prescrites au règlement en vigueur et être en état de fonctionner. De plus, un évier, un lavabo, une baignoire ou une douche exigés doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude.

32. TEMPÉRATURE MINIMALE DE L'EAU CHAUDE

L'eau chaude doit être dispensée à une température minimale de 45 °C.

SECTION 5 : CHAUFFAGE DES LOGEMENTS ET DES CHAMBRES

33. NÉCESSITÉ D'UNE INSTALLATION PERMANENTE DE CHAUFFAGE ET TEMPÉRATURE MINIMALE

Un logement ou une chambre d'une habitation collective doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement.

L'installation permanente de chauffage exigée doit permettre de maintenir une température minimale de 20 °C à l'intérieur de chaque pièce habitable, incluant les salles de bains et les salles de toilette. Il doit être possible de maintenir cette température jusqu'à ce que la température extérieure atteigne -25 °C. La température à l'intérieur d'un logement se mesure au centre de chaque espace habitable, à une hauteur d'un mètre du niveau du plancher.

SECTION 6 : INSTALLATION ÉLECTRIQUE ET ÉCLAIRAGE

34. ÉCLAIRAGE

Chaque pièce habitable d'une habitation, salle de bains, toilette, cuisine, cuisinette ou escalier intérieur d'une habitation doit être pourvu d'une installation électrique en assurant l'éclairage.

L'installation électrique d'un bâtiment doit assurer l'éclairage des espaces communs et des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment.

35. PRISE DE COURANT

Chaque toilette, cuisine, cuisinette, escalier intérieur et pièce habitable d'une habitation doit être pourvu d'au moins une prise de courant fonctionnelle.

CHAPITRE 3

NORMES D'AMÉNAGEMENT RELATIVES À LA SÉCURITÉ

SECTION 1 : RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

36. MÉCANISME DE VERROUILLAGE

Chaque porte d'entrée donnant accès à un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage empêchant de l'ouvrir de l'extérieur sans utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Dans le cas d'une habitation comprenant plusieurs logements qui accèdent à l'extérieur par une porte commune, chaque porte commune doit être munie d'un mécanisme de verrouillage qui permette d'empêcher de l'ouvrir de l'extérieur sans utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

Le mécanisme de verrouillage exigé doit permettre d'emprunter le parcours d'un moyen d'évacuation sans qu'il soit nécessaire d'utiliser une clef, une carte magnétique ou un dispositif de contrôle.

SECTION 2 : ISSUES

37. NOMBRE D'ISSUES

Tout logement non situé au rez-de-chaussée doit être pourvu de deux issues distinctes.

Malgré l'alinéa précédent, un logement peut ne comporter qu'une seule issue s'il respecte l'une des conditions suivantes :

- 1° Le logement n'est pas situé à plus de 7 mètres au-dessus du niveau du sol.
- 2° L'issue est une porte extérieure donnant directement au niveau du sol ou sur un escalier donnant directement au niveau du sol et qu'elle ne desserve qu'un seul logement.
- 3° L'issue forme par elle-même une séparation coupe-feu de 45 minutes et que la porte offre une résistance au feu d'au moins 20 minutes et est munie d'un dispositif de fermeture automatique.

- 3.1° Tout logement doit être nettoyé périodiquement et au besoin une couche de peinture ou d'un autre fini doit être appliqué dans chacune des pièces afin de lui conserver un aspect de propreté.
(Règlement numéro 508-1-2009)

CHAPITRE 4

ENTRETIEN

SECTION 1 : ENTRETIEN

38. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BÂTIMENT

Une partie constituante d'un bâtiment doit être maintenue en bon état, notamment :

- 1° Une partie constituante de l'enveloppe extérieure d'un bâtiment telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, une porte ou une fenêtre doit être étanche; de plus, dans le cas d'un revêtement extérieur de briques, les joints de mortier doivent bien maintenir la brique en place et le mur ne doit pas présenter de fissures, ni risquer de s'écrouler.
- 2° Le fini d'une surface extérieure d'un bâtiment telle la surface d'un avant-toit, d'une saillie, d'une porte, d'une fenêtre ou d'un matériau de revêtement extérieur doit être maintenu en bon état et refait au besoin.
- 3° Le fini d'une surface intérieure telle la surface d'un mur, d'un plafond, d'un plancher ou d'une boiserie doit être maintenu en bon état et refait au besoin.
- 4° Toute partie constituante d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis.

39. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN BALCON, D'UN PERRON, D'UNE GALERIE ET D'UN ESCALIER

Un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur d'un bâtiment occupé par un ou plusieurs logements doivent être maintenus en bon état et repeints au besoin. En aucun cas, le métal sensible à la rouille ou le bois ne doit être laissé sans protection contre les intempéries.

Dans le cas où un balcon, un perron, une galerie ou un escalier extérieur présente un danger pour la sécurité des personnes, les travaux nécessaires pour les remettre en état doivent être complétés dans un délai maximum de 7 jours suivant la signification d'un avis à cet effet et l'accès doit en être empêché jusqu'à ce que la sécurité des personnes soit assurée. Sont notamment considérées comme présentant un danger pour la sécurité des personnes, la présence de planchers et de garde-corps mal fixés ou n'ayant pas la résistance requise pour assurer leur fonction et la présence de pièces de bois pourri.

Un balcon, galerie, perron et escalier extérieur et intérieur doit être pourvu, sur les côtés ouverts, de garde-corps ou mains-courantes selon le cas, sauf lorsque la dénivellation est inférieure à 600 mm.

Un escalier intérieur, ouvert sur un ou deux côtés, doit être pourvu de mains-courantes. Lorsqu'un escalier intérieur conduisant d'un plancher à un autre est fermé de chaque côté par des murs, il doit être pourvu d'au moins une main-courante sur l'un des côtés.

40. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN PLANCHER

Un plancher ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries qui constituent un danger d'accident.

Le plancher d'une pièce ou d'un espace habitable ne doit pas avoir une dénivellation supérieure à 10 mm par 500 mm.

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilette ainsi que les murs autour de la douche ou de la baignoire doivent être protégés contre l'humidité. Ils doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et être maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

41. MAINTIEN EN BON ÉTAT D'UN ÉQUIPEMENT

Sans limiter la généralité des autres dispositions de ce règlement, un système mécanique, un appareil ou un équipement tel la plomberie, un appareil sanitaire, une installation ou un appareil de chauffage, une installation électrique ou d'éclairage, un ascenseur et une installation de ventilation doivent être maintenus en bon état de fonctionnement.

42. ACCUMULATION DE NEIGE

L'accumulation de neige ou de glace sur un perron ou une galerie ou dans un moyen d'évacuation ne doit pas limiter l'accès aux personnes. Elle ne doit également pas limiter l'accès aux aires de circulation permettant aux personnes d'accéder à pied au trottoir public ou, en son absence, à la rue.

43. ORDURES MÉNAGÈRES

Le dépôt d'ordures ménagères ou de débris ou de matériaux ou de matières gâtées ou putrides est interdit ailleurs que dans un récipient prévu à cette fin.

44. MATIÈRES NAUSÉABONDES OU QUI DÉGAGENT DES VAPEURS TOXIQUES

L'utilisation et l'entreposage de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques sont interdits à l'intérieur et à l'extérieur d'un logement.

SECTION 2 : LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES À L'HABITATION

45. LOGEMENTS, CHAMBRES ET HABITATIONS IMPROPRES À L'HABITATION

La présence d'une des conditions suivantes dans un logement, une chambre ou une habitation le rend impropre à l'habitation :

- 1° Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui n'offre pas la stabilité structurelle nécessaire pour résister aux efforts combinés des charges vives, des charges sur la toiture et des charges dues à la pression du vent.
- 2° L'absence ou la défaillance des moyens de chauffage, d'éclairage, d'électricité ou d'alimentation en eau potable et d'équipement sanitaire fonctionnel.
(Règlement numéro 508-1-2009)
- 3° La présence de glace, de neige, de condensation, de moisissures ou de champignons sur une surface intérieure au point de constituer une menace pour la santé des occupants.
- 4° L'infestation par de la vermine, des oiseaux, des chauves-souris, des rongeurs ou des insectes, au point de constituer une menace pour la santé des occupants.
- 5° La présence d'animaux morts, d'animaux sauvages et de mammifères indésirables
(Règlement numéro 508-1-2009)
- 6° Un état de malpropreté ou de détérioration tel qu'il constitue un danger pour la santé des occupants.
- 7° Un état apparent d'abandon.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

46. PRISE D'EFFET

Le règlement prend effet à compter du 1^{er} octobre 2007.

47. ENTRÉE EN VIGUEUR

Le règlement entre en vigueur conformément à la loi.

RÈGLEMENT ADOPTÉ A LA SÉANCE DU 19 JUIN 2007

**M. PATRICE MARTIN
CONSEILLER ET PRÉSIDENT
DU CONSEIL**

**M^e SUZANNE OUELLET
GREFFIER**