

SALUBRITÉ, ENTRETIEN ET SÉCURITÉ DES LOGEMENTS

SURVOL DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE ET DES ÉTUDES TECHNIQUES

COMPTOIR DES PERMIS ET DE L'INSPECTION

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) prévoit les normes minimales relatives à la salubrité, à l'entretien et à la sécurité de tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles ainsi qu'à leurs accessoires, notamment un hangar, un balcon, un garage, un abri d'automobile et une remise.

Toutefois, ce règlement ne s'applique pas à un bâtiment :

- À caractère exclusivement institutionnel, notamment un presbytère, un séminaire, un noviciat, un couvent, une maison de retraite, une résidence d'étudiants et un établissement de détention.
- À caractère exclusivement commercial desservant ou destiné à servir une clientèle de passage, notamment à un hôtel, un motel ou à une maison de touristes.
- Occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., c. S-4.2).

De façon générale, les dispositions de ce règlement s'appliquent aux chambres des maisons de chambres.

Certaines dispositions de ce règlement s'appliquent à un atelier d'artiste servant de domicile, notamment celles relatives à la salubrité.

Pouvoirs, intervention, évacuation

Le règlement prévoit notamment que l'autorité compétente a le pouvoir :

- De pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner pour les fins de son application. Il peut de plus, faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements.
- D'exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant. Il peut de plus, 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 et qu'il fournisse une attestation de conformité à cet effet.

Le règlement prévoit que l'autorité compétente peut, en cas de défaut du propriétaire d'un immeuble, en plus de tout autre recours prévu par la loi, intervenir en faisant ou en faisant faire, aux frais de ce propriétaire, toute chose que le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble. Dans un tel cas, les frais encourus par la Ville constituent alors une créance prioritaire sur l'immeuble visé et sont garantis par une hypothèque légale sur ce dernier.

Le règlement prévoit que l'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au règlement. Dans un tel cas le bâtiment ou le logement visé ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

EXIGENCES RELATIVES À LA SALUBRITÉ

Les dispositions du règlement prévoient notamment, qu'un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve. À titre d'exemples, sont notamment prohibés et doivent être supprimés, la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un logement, l'encombrement d'un moyen d'évacuation, la présence de la vermine, etc.

EXIGENCES RELATIVES À L'ENTRETIEN

Les dispositions du règlement prescrivent diverses exigences liées à l'entretien des bâtiments. La structure et autres parties constituantes d'un bâtiment doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges auxquelles elles peuvent être soumises. Les équipements et accessoires d'un logement ou d'un bâtiment doivent pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles ils ont été conçus. Il faut également que la toiture, les murs extérieurs, les fondations, les portes et fenêtres d'un bâtiment soient étanches. Tous ces éléments doivent être maintenus en bon état, réparés ou remplacés au besoin.

Toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis est prohibée; ainsi que la présence de moisissures visibles. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être maintenu sec.

Finalement, certaines dispositions du règlement prévoient l'étanchéité et l'entretien des matériaux de revêtements des planchers et des finis des murs des salles de toilette, des salles de bain, des buanderies et des salles d'entreposage de déchets.

EXIGENCES RELATIVES À LA SÉCURITÉ INCENDIE

En règle générale, les occupants doivent pouvoir compter sur deux moyens de sortie, indépendants l'un de l'autre, pour évacuer le bâtiment en cas d'incendie. Cependant, une seule issue n'est exigée pour un logement doté d'une porte extérieure, située à au plus 1,5 m (5 pi) au-dessus du sol adjacent et qui peut être atteinte sans qu'il soit nécessaire de descendre ou de monter plus d'un étage. Sous certaines conditions, une fenêtre de rez-de-chaussée ou de sous-sol, pouvant être ouverte de l'intérieur, peut être considérée comme un des moyens de sortie exigés.

Les propriétaires et les locataires doivent veiller à ce que les moyens de sorties soient parfaitement dégagés et que toutes les portes puissent s'ouvrir facilement de l'intérieur du bâtiment, sans clé.

Ainsi, la neige, la glace, les déchets, ou tout autre objet qui s'accumule dans les escaliers, les couloirs ou sur les passerelles, les galeries et devant les portes de sortie, doivent être enlevés avec diligence. Les corridors, les escaliers et tout autre moyen de sortie doivent être éclairés en tout temps. Afin de réduire la propagation des flammes et de la fumée, les portes des logements, des escaliers et des locaux communs doivent demeurer fermées en tout temps. Il est interdit de maintenir ces portes ouvertes à l'aide d'un bloc ou de tout autre objet. Dans certains cas, la porte doit être équipée d'un ferme-porte automatique.

D'un ordre plus technique, des séparations coupe-feu sont exigées entre certaines parties d'un bâtiment, notamment entre les logements et les corridors communs. De plus, afin de ralentir la propagation de la flamme, certains finis peuvent être prohibés dans les moyens de sortie, notamment les tissus.

Les dispositions relatives aux équipements de protection incendie, tels que : les avertisseurs de fumée, les systèmes d'alarme incendie, les extincteurs portatifs et les réseaux de canalisations et de robinets d'incendie, sont prévues à la réglementation applicable en matière de prévention des incendies et ne font pas partie de ce règlement.

EXIGENCES RELATIVES À LA RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Le règlement prévoit quelques éléments liés à la résistance à l'effraction des logements ou du bâtiment. Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment ou d'un logement, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié.

L'entrée principale d'un bâtiment de plus de 8 logements doit être pourvue d'une sonnette pour chacun des logements et la porte d'entrée doit être munie d'un dispositif de déverrouillage pouvant être actionné à partir de chaque logement. La porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, ou un vitrage transparent à proximité de la porte.

Afin d'assurer l'évacuation de façon sécuritaire d'un bâtiment lors d'un sinistre, le mécanisme de verrouillage exigé doit permettre que l'on puisse évacuer en tout temps le bâtiment ou le logement sans besoin d'une clé ou d'un autre instrument.

EXIGENCES RELATIVES À LA CONCEPTION DES LOGEMENTS

Le règlement stipule quelques normes de conception des logements, notamment la superficie, la hauteur, l'éclairage et la ventilation naturelle. La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5 m² par personne qui y demeure. La hauteur libre d'un espace habitable, doit être d'au moins 2 mètres. Sauf exceptions prévues au règlement, un espace dont la hauteur est inférieure ne doit pas être inclus dans le calcul de la superficie du logement.

Les espaces habitables d'un logement doivent être éclairés par la lumière du jour provenant d'une fenêtre, une porte vitrée ou un lanterneau. La surface vitrée minimale doit être de 10 % de la superficie d'une salle de séjour, d'une salle à manger ou d'un espace de sommeil combiné avec un autre espace habitable; ou de 5 % de la superficie de chaque chambre.

Un espace habitable doit être ventilé par 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. Cependant, un espace habitable dépourvu de fenêtre peut être éclairé ou ventilé en second jour à la condition que la cloison qui la sépare de la pièce attenante laisse une ouverture libre de tout obstacle d'au moins 40 %. La surface vitrée requise devra correspondre au total des deux pièces.

Une disposition du règlement prévoit, de plus, que les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 30 octobre au 30 avril de contrefenêtres, à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.

EXIGENCES RELATIVES À L'ÉQUIPEMENT DE BASE D'UN LOGEMENT OU D'UN BÂTIMENT RÉSIDENTIEL

Les dispositions du règlement prévoient qu'un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement.

Un logement doit, de plus, être pourvu d'au moins, un évier de cuisine, une toilette (WC), un lavabo, une baignoire ou une douche qui doivent tous être alimentés en eau (eau froide et eau chaude). La température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45°C.

L'installation électrique d'un bâtiment doit assurer, pour chaque logement, l'éclairage des salles de bain et des cuisines et comprendre au moins une prise de courant dans

chaque espace habitable. Cette installation doit, de plus, assurer l'éclairage des espaces communs, des escaliers intérieurs et l'éclairage extérieur de chacune des entrées communes du bâtiment.

Le système de chauffage doit être une installation permanente permettant à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21°C jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23°C. Un logement vacant ou un espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15°C.

Une salle de bain ou une cuisine non ventilée naturellement doit l'être au moyen d'une installation de ventilation mécanique efficace. Cette exigence s'applique à une buanderie commune.

Un balcon, une galerie, un toit terrasse, un passage surélevé, une mezzanine et un escalier extérieur de plus de 6 contremarches doivent être munis d'un garde-corps d'au moins 900 mm tous les côtés ouverts où la dénivellation dépasse 600 mm. Un escalier intérieur de plus de 2 contremarches doit être muni d'un garde-corps d'au moins 900 mm sur tous les côtés ouverts, et être pourvu d'une main courante continue.

Les garde-corps d'un escalier intérieur desservant plus d'un logement, d'un balcon, d'une galerie, d'un toit terrasse et d'un passage surélevé, doivent être fermés par des barrotins espacés en tout sens, d'un maximum de 100 mm et ils ne doivent avoir une configuration facilitant l'escalade.

Un garage de stationnement de plus de 5 véhicules doit être pourvu d'une installation de ventilation mécanique efficace actionnée automatiquement par un dispositif de détection du monoxyde de carbone.

Un bâtiment de 12 logements et plus doit être pourvu d'un local commun ventilé ou de contenants incombustibles dans un garage de stationnement pour l'entreposage provisoire des déchets domestiques et des matières recyclables.

Ce document est fourni à titre informatif seulement, il constitue un survol des principales dispositions prévues au Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096). Pour plus de précision, veuillez consulter la version officielle de ce règlement.

CADRE LÉGAL

Les règlements suivants s'appliquent :

- Règlement de zonage de l'arrondissement de Rivière-des-Prairies–Pointe-aux-Trembles (RCA09-Z01);
- Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096 tel qu'amendé);
- Règlement sur l'extermination (R.R.V.M. c. E-8).

COORDONNÉES

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DU TERRITOIRE
ET DES ÉTUDES TECHNIQUES
DIVISION DES PERMIS ET DE L'INSPECTION
12090, rue Notre-Dame Est
Montréal (QC) H1B 2Z1

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX : 514 868-4343 / TÉLÉCOPIEUR : 514 868-4340

HEURES D'ACCUEIL :

Sur place les lundi, mardi et jeudi de 9 h à 11 h 30 et de 13 h à 16 h, et le vendredi de 9 h à 11 h 30 (il est préférable de se présenter au moins 60 minutes avant la fermeture). Accueil téléphonique du lundi au vendredi de 8 h 30 à 16 h 30 (un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24).

Les fiches Info-permis sont disponibles sur notre site Web :
ville.montreal.qc.ca/rdp-pat

