

Normes d'aménagement relatives à la salubrité

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) vise à assurer la salubrité, la sécurité et le bon entretien des bâtiments résidentiels situés à Montréal.

Par salubrité, on entend l'ensemble des conditions rendant un logement propre à l'habitation. Ainsi, les règlements spécifient les normes minimales relatives aux dimensions d'un logement, à la hauteur et à la superficie.

Appareils sanitaires

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie, de chauffage et d'éclairage. Il doit être équipé d'un évier de cuisine, d'une toilette (WC), d'un lavabo et d'une baignoire ou d'une douche. Le système de plomberie doit assurer l'alimentation en eau froide et en eau chaude, celle-ci devant être fournie à au moins 45 °C (113 °F).

Éclairage naturel et ventilation

Toutes les pièces habitables d'un logement, à l'exception de l'endroit prévu pour la préparation des repas, doivent être éclairées par la lumière du jour provenant d'une fenêtre ou d'une porte vitrée. La surface vitrée doit représenter 5 % de la superficie d'une chambre à coucher fermée et 10 % de la superficie de toute autre pièce. Une salle de bains ou des toilettes doit être pourvue d'une fenêtre ou d'une ventilation mécanique.

Les maisons de chambres

Il existe des normes d'aménagement spécifiques aux maisons de chambres. Une maison de chambres est un immeuble ou une partie d'un immeuble où au moins quatre chambres sont à louer et où des services tels les repas et l'entretien peuvent être fournis, excluant un centre d'accueil au sens de la Loi sur les services de santé et les services sociaux (L.R.Q., chapitre S-4.2).

Une maison de chambres doit être pourvue d'une toilette (WC) et d'une baignoire ou d'une douche pour chaque groupe de cinq chambres.

Pour exploiter une maison de chambres, il est non seulement important de se conformer au Règlement sur le logement, mais il est aussi nécessaire de posséder un certificat d'occupation qui autorise cette activité.

Chauffage

Tous les logements doivent être pourvus d'un système de chauffage permanent. Ce système doit assurer une température minimale de 21 °C (70 °F) dans tous les espaces habitables. Cette température doit être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23°C (-9°F). Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

Garde-corps

Les balcons, les toits-terrasses, les passerelles et les escaliers doivent être munis de garde-corps d'une hauteur d'au moins 90 cm (3 pi) sur tous les côtés ouverts où la dénivellation dépasse 60 cm (2 pi).

Sorties permettant de quitter le bâtiment

En règle générale, les occupants doivent pouvoir compter sur deux portes de sortie donnant sur l'extérieur ou sur deux parcours de sortie, indépendants l'un de l'autre sur toute leur longueur, pour sortir du bâtiment en cas d'incendie. Dans certaines conditions, une fenêtre de rez-de-chaussée ou de sous-sol, peut être considérée comme un des moyens de sortie exigés.

Les parcours de sortie

Les propriétaires et les locataires doivent veiller à ce que les moyens d'évacuation soient parfaitement dégagés et que toutes les portes puissent s'ouvrir facilement. Ainsi, la neige, la glace, les déchets, ou tout autre objet qui s'accumule dans les escaliers, sur les passerelles, les galeries et devant les portes de sortie, doivent être enlevés avec diligence.

Arrondissement du Sud-Ouest
Direction de l'aménagement urbain
et des services aux entreprises

815, rue Bel-Air
Montréal (Québec) H4C 2K4

Tél : 311 Ext Mtl : 514 872-0311
Télééc. : 514 872-1945

ville.montreal.qc.ca/sud-ouest

Lors d'un incendie, il est important que la fumée et les flammes ne puissent atteindre les corridors et les escaliers qui servent à sortir de l'immeuble.

C'est pourquoi les portes des logements, des escaliers et des locaux communs doivent demeurer fermées et étanches en tout temps. Il est interdit de maintenir ces portes ouvertes à l'aide d'un bloc ou de tout autre objet. Dans la plupart des cas, la porte d'un logement et d'une cage d'escalier doit être équipée d'un ferme-porte automatique.

Protection contre les incendies

Chaque logement et chaque chambre d'une maison de chambres doit être pourvu d'au moins un avertisseur de fumée. Le locataire doit voir à leur bon fonctionnement et à changer les piles lorsque nécessaire.

Généralement, un immeuble de plus de 10 logements doit être équipé d'un réseau de détection et d'alarme-incendie. Les corridors et les aires communes des bâtiments de plus de quatre logements doivent être pourvus d'extincteurs portatifs situés près des issues.

L'entretien du bâtiment

Toutes les parties d'un bâtiment résidentiel telles que les balcons, garde-corps, corniches, hangars, murs intérieurs, plafonds, planchers, etc., doivent être solides et en bon état. Le toit, les murs, les portes et les fenêtres doivent être étanches.

Les installations de plomberie, de chauffage, d'électricité, d'éclairage et de ventilation, et les équipements comme les ascenseurs, les serrures, les avertisseurs de fumée et les systèmes d'alarme doivent également être, à tout moment, en bon état de fonctionnement.

Infestation d'insectes ou de rongeurs

La présence d'animaux ou d'insectes nuisibles tels que les rats, les souris, les parasites ou les blattes (coquerelles), doit immédiatement être signalée au propriétaire. Celui-ci doit alors se charger de faire venir une compagnie d'extermination détentrice d'un permis et ce, dans les plus brefs délais. Le locataire est alors tenu de collaborer lors de l'extermination, en laissant entrer les exterminateurs dans son logement, en vidant ses armoires de cuisine et en déplaçant les meubles afin de permettre à ces spécialistes d'accomplir leur travail de façon sécuritaire et efficace.

L'entreposage des déchets

Un bâtiment de plus de 11 logements doit être pourvu d'un local ventilé pour l'entreposage provisoire des déchets domestiques et des matières recyclables.

Ce local doit être isolé du reste du bâtiment par des séparations ayant un degré de résistance au feu d'au moins ¾ heure dans les bâtiments de trois

étages et moins et d'au moins une heure dans les autres bâtiments. Des récipients incombustibles situés dans le garage de stationnement sont également acceptés.

Les problèmes d'humidité

La présence de glace, de condensation ou de moisissure visible sur une surface intérieure d'un bâtiment constitue une nuisance. Certaines activités domestiques, telles que des douches successives ou prolongées, des plats mijotant trop longtemps, constituent habituellement la cause de l'humidité.

En hiver, ce surplus d'humidité a tendance à se condenser sur les vitres pour former des couches de glace et peut entraîner l'apparition de moisissure sur les murs. Le locataire doit voir à réduire les risques de condensation et les problèmes en ventilant régulièrement son logement.

Si les règlements sur le logement ne sont pas respectés?

Si vous pensez que le Règlement sur le logement n'est pas respecté dans votre bâtiment, la solution consiste à établir une entente avec le locataire et en aviser le propriétaire. Cela peut se faire verbalement ou en avertissant la personne concernée et le propriétaire par courrier recommandé. Prenez soin de garder une copie de la lettre et du reçu du bureau de poste.

Dépôt d'une plainte

Si, malgré les efforts déployés pour en venir à une entente, le problème ne se règle pas, vous pouvez déposer une plainte à l'arrondissement du Sud-Ouest en vous présentant au guichet unique du Bureau Accès Montréal. Une copie de la lettre envoyée au propriétaire ou au locataire, ou aux deux, vous sera demandée ainsi que le reçu de la poste.

Les autres intervenants

L'arrondissement du Sud-Ouest n'est pas le seul à intervenir en ce qui concerne les questions de logement. Dans certains cas, vous devrez communiquer avec d'autres organismes pour obtenir de l'aide.

La Régie du logement informe les locataires et les propriétaires de leurs droits et obligations et favorise les rapports harmonieux entre les parties relativement aux clauses du bail résidentiel. À défaut d'entente entre les parties, elle est habilitée à juger les litiges.

Pour communiquer avec la Régie du logement, composez le : 514 873-BAIL
ou consultez leur site Internet :
www.rdl.gouv.qc.ca

La **Régie du bâtiment du Québec** peut intervenir si les systèmes électriques, les installations de gaz ou les ascenseurs de votre immeuble semblent présenter des problèmes de sécurité ou de conformité au Code de construction. Elle intervient aussi lors de travaux effectués dans les bâtiments comportant plus de huit logements ayant plus de deux étages, et dans les bâtiments où plus d'un usage est exercé (commercial et résidentiel).

La Régie interviendra si votre propriétaire n'a rien fait après avoir été avisé de la situation. Le numéro de téléphone de la direction régionale de la Régie du bâtiment desservant l'arrondissement du Sud-Ouest est le 450 928-7603 ou 1 800 363-8518.

Coordonnées

Permis et inspections

Tél. : 311 Ext.Mtl. : 514 872-0311
Télécopieur : 514 872-1945

Régie du bâtiment du Québec

Tél.: 514 873-0976
Ext.Mtl. : 1 800 361-0761