

# *Les règlements relatifs aux logements*

## *Normes d'aménagement relatives à la salubrité*

Le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (03-096) et le Règlement sur le logement (R.R.V.M. c. L-1) visent 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 minimale.

## *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 (5) 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 qu'un certificat d'occupation 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, telle 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 règlements relatifs aux logements

## *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'accumulent dans les escaliers, sur les passerelles, les galeries et devant les portes de sortie, doivent être enlevés avec diligence.

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 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 quand c'est nécessaire.

Généralement, un immeuble de plus de dix 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 des 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.

## *Infestations 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 détentricée 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*

**Bâtiment existant avant 1994 et comprenant plus de onze (11) logements :** Un tel bâtiment 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 (3) 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.

**Bâtiment construit ou aménagé après le 1<sup>er</sup> juin 2007 et comprenant plus de neuf (9) logements :** Un tel bâtiment doit être pourvu d'un local d'entreposage destiné aux déchets, d'une superficie minimale de 0,185 m<sup>2</sup> par logement. En outre, un second local, de même dimension, doit être aménagé pour recevoir les matières recyclables.

## *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.

## *Les règlements relatifs aux logements*

### *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 la Ville, en téléphonant au 311. 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 de Ville-Marie n'est pas le seul à intervenir dans 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](http://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 la conformité au Code de construction, si des travaux sont effectués dans les bâtiments comportant plus de huit (8) logements.

La Régie interviendra si après avoir été avisé de la situation, votre propriétaire ne fait rien. Le numéro de téléphone de la direction régionale de la Régie du bâtiment desservant l'arrondissement de Ville-Marie est le 450 928-7603.

### *Pour tout renseignement supplémentaire, veuillez communiquer avec la :*

*Direction de l'aménagement urbain  
et des services aux entreprises  
Division des permis et inspections  
888, boulevard De Maisonneuve Est, 5<sup>e</sup> étage  
Montréal (Québec) H2L 4S8*

### **Lundi, mardi, jeudi et vendredi**

**8 h 30 à 16 h 30**

### **Mercredi**

**10 h 30 à 16 h 30.**

En raison de l'achalandage et de la durée variable de traitement des dossiers, il est préférable de vous présenter à nos bureaux avant 15 h. Veuillez noter qu'aucun renseignement sur le zonage n'est donné au téléphone

### **Téléphone : 311**

**Pour joindre la Ville de l'extérieur de l'île de Montréal :  
514 872-0311**

**[ville.montreal.qc.ca/villemarie](http://ville.montreal.qc.ca/villemarie)**