

SALUBRITÉ, ENTRETIEN ET SÉCURITÉ DES LOGEMENTS

La Division de l'urbanisme, des permis et de l'inspection veille à l'application des normes visant à assurer la salubrité, la sécurité et le bon entretien des logements.

La réglementation

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096, amendé) spécifie les normes minimales relatives à la salubrité, à l'entretien, à la sécurité incendie, à la sécurité contre l'effraction, à la conception des logements et aux équipements et installations essentiels à fournir aux occupants.

Pour un aperçu des principales caractéristiques de ce règlement, veuillez consulter la fiche Info-permis intitulée : « Règlement sur la salubrité des logements - Survol des dispositions réglementaires ».

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).

Bien que les dispositions relatives aux logements de ces règlements s'appliquent généralement aux chambres des maisons de chambres, certaines dispositions sont spécifiques à ces dernières.

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements n'est pas respecté?

Entente à l'amiable

Si vous considérez que les dispositions du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements ne sont pas respectées dans votre bâtiment, la première étape consiste à tenter d'établir une entente à l'amiable entre locataires et propriétaires.

Mise en demeure

Si vous n'êtes pas satisfait de la collaboration de votre locataire ou de votre propriétaire, vous devez lui faire parvenir une lettre, par courrier recommandé ou par un autre moyen permettant de prouver votre démarche devant un tribunal. Votre lettre devra expliquer clairement en quoi vous considérez que le règlement

n'est pas respecté et lui accorder un délai raisonnable afin de corriger la situation. Un délai de 10 jours pour une action rapidement exécutable ou un délai de 30 jours pour des travaux plus importants, sera considéré raisonnable.

Prenez soin de conserver une copie de la lettre et de son accusé de réception.

Demande d'aide à l'arrondissement

Si votre lettre ne donne pas de résultat, ou que votre correspondant refuse d'accuser réception de celle-ci, vous pouvez déposer une requête à l'arrondissement afin d'obtenir l'aide d'un inspecteur municipal. Pour ce faire, vous pouvez contacter le 311 et faire ouvrir une requête. Vous devrez, sur demande, faire parvenir une copie de la lettre et de l'accusé de réception à l'arrondissement. Vous pouvez également vous présenter à un des bureaux Accès Montréal afin d'y transmettre votre requête et les documents pertinents.

Au plus tard, 30 jours après le dépôt de votre requête, un inspecteur se présentera chez vous afin de valider le respect ou non du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements.

Si l'inspecteur évalue que la plainte est fondée, un avis de non-conformité sera signifié au contrevenant. Si le contrevenant ne fait rien ou conteste la légitimité de la demande, un constat d'infraction pourrait lui être signifié.

Dans les cas très extrêmes, le logement ou le bâtiment pourrait être évacué et déclaré insalubre. Les occupants ne pourront réintégrer leur logement que suite à l'exécution des travaux.

Procédure en cas d'urgence

Pour les urgences évidentes, il faut évidemment contacter le 911.

Pour toutes les autres situations, vous devez tenter de joindre votre propriétaire aux différents numéros téléphoniques qu'il vous a transmis. Dans les situations suivantes : votre logement n'a plus de chauffage en période hivernale; l'eau ou l'électricité a été coupée; le bâtiment ou le parement de briques du bâtiment où vous habitez présente des signes d'effondrement; ou un des occupants du bâtiment où vous vivez présente des signes graves d'insalubrité. Une lettre signifiée au propriétaire ne sera pas requise et l'inspecteur devrait se présenter chez vous dans les 48 heures ouvrables.

Les autres intervenant

En matière de logement, l'arrondissement ne gère que l'application des règlements municipaux sous sa tutelle. L'inspecteur peut toutefois être appelé à témoigner dans une cause entre locataire et propriétaire quant au respect ou non de ces règlements.

Les litiges d'ordre contractuel entre propriétaire et locataire relèvent de la Régie du logement. Elle 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 514 873-2245.

Le Régie du bâtiment du Québec peut intervenir si les systèmes électriques ou de plomberie, les installations de gaz ou les ascenseurs de votre immeuble semblent présenter des problèmes de sécurité. La Régie interviendra si, après avoir été avisé de la situation, votre propriétaire ne fait rien. Les numéros de téléphone pour joindre la Régie du bâtiment sont : sans frais: 1 800 361-0761 ou à Montréal le 514 873-0976.

Plusieurs associations offrent un soutien aux locataires qui désirent entreprendre des démarches auprès de leur propriétaire. Pour connaître le numéro de téléphone de l'association la plus proche, adressez-vous au Regroupement des comités logements et des associations de locataires (RCLALQ) en composant le 514 521-7114

Sanctions

Quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096 tel qu'amendé), commet une infraction et est passible :

- Dans le cas d'une personne physique, d'une amende allant de 200 \$ à 10 000 \$, selon l'infraction ayant été commise et s'il s'agit d'une récidive.
- Pour une personne morale, le montant de l'amende est deux fois plus élevé. De plus, la Ville a le pouvoir de faire exécuter certains travaux de sécurité prévus, et ce, aux frais du propriétaire.

Cadre légal

Les règlements suivants s'appliquent :

- Règlement de zonage (CA28 0023)
- 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).

Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement <http://ville.montreal.qc.ca/ibsg>

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : » Permis et réglementations », sous-section : » Permis et autorisations ».

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

INFO-FICHE - Salubrité et entretien des log. V.2018.01.docx

Division urbanisme, permis et inspections

406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

Heures d'accueil :

Sur place du lundi au jeudi de 8 h à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30
et le vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous** en nous contactant au 514-620-6607 ou par courriel : ibsg.permisurbanisme@ville.montreal.qc.ca

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 30 et le vendredi de 8 h à 12 h
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24)

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ, L'ENTRETIEN ET LA SÉCURITÉ DES LOGEMENTS

(Survol des dispositions réglementaires)

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 (CA28 0023)
- 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).

Pour plus de renseignements, communiquez avec l'arrondissement ou visitez le site de l'arrondissement <http://ville.montreal.qc.ca/ibsg>

Suivre les indications suivantes : onglet « Services aux citoyens », section : « Permis et réglementations », sous-section : « Permis et autorisations ».

MISE EN GARDE

Le présent document est un instrument d'information. Son contenu ne constitue aucunement une liste exhaustive des règles prévues aux règlements d'urbanisme. Il demeure la responsabilité du requérant de se référer aux règlements d'urbanisme ainsi qu'à toutes autres normes applicables, le cas échéant.

INFO-FICHE - Règlement Salubrité des log. - V.2018.01.docx

Division urbanisme, permis et inspections

406, montée de l'Église
L'Île-Bizard, H9C 1G9

Renseignements généraux : Tél. : 311, Ext.Mtl. : 514 872-0311

Heures d'accueil :

Sur place du lundi au jeudi de 8 h à 11 h 30 et 13 h 00 à 16 h 30
et le vendredi de 8 h à 11 h 30

Pour obtenir un permis, il est préférable de **prendre un rendez-vous** en nous contactant au 514-620-6607 ou par courriel : ibsg.permisurbanisme@ville.montreal.qc.ca

Accueil téléphonique du lundi au jeudi de 8 h à 16 h 30 et le vendredi de 8 h à 12 h
(un message peut être laissé dans la boîte vocale 24 h sur 24)