

VILLE DE MONTRÉAL
RÈGLEMENT
03-096

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS

Attendu que l'administration municipale désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les Montréalais et Montréalaises;

Vu les articles 369, 411 et 413 de la Loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19);

Vu les articles 48, 51 et 80 de l'annexe C de la Charte de la Ville de Montréal (L.R.Q., chapitre C-11.4);

À l'assemblée du 16 juin 2003, le conseil de la Ville de Montréal décrète :

CHAPITRE I
DÉFINITIONS

1. Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

« autorité compétente » : le directeur d'arrondissement ou le directeur de la direction de l'habitation;

« chambre d'une maison de chambres » : une pièce louée ou offerte en location dans une maison de chambres, servant ou destinée à servir de domicile et comportant au plus deux des trois équipements suivants : un WC, une baignoire ou une douche, une cuisinette;

« espace habitable » : un espace ou une pièce destiné à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour en excluant, notamment une salle de bains, une salle de toilettes, un espace de rangement, une penderie et une buanderie;

« logement » : une pièce ou un ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, où l'on peut préparer et consommer des repas et dormir, et comportant des installations sanitaires;

« maison de chambres » : un immeuble ou une partie d'immeuble défini comme tel dans la réglementation de l'arrondissement.

2. Les mots qui ne sont pas définis à l'article 1 ont le sens qui leur est donné dans le Règlement concernant le Code de construction (R.R.Q., B-1.1, r. 0.01.01) et les révisions en vigueur.

CHAPITRE II
APPLICATION

3. Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la ville.

4. Le présent règlement s'applique à 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, ci-après désignés « bâtiment ».

5. Le présent règlement ne s'applique pas à un bâtiment :

- 1° à caractère exclusivement institutionnel;
- 2° à caractère exclusivement commercial desservant ou destiné à desservir une clientèle de passage;
- 3° 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., chapitre S-4.2).

6. À moins d'indication contraire au présent règlement, les exigences relatives aux logements s'appliquent aux chambres des maisons de chambres.

CHAPITRE III

ADMINISTRATION

SECTION 1

POUVOIRS

7. L'autorité compétente peut pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner pour les fins de l'application du présent règlement.

8. L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une carte d'identité, comportant sa photographie, qui lui est délivrée par la Ville.

9. Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.

10. Les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu du présent règlement, ne peuvent refuser l'accès aux lieux à l'autorité compétente ou à l'exterminateur.

Au besoin, ils doivent nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

11. L'autorité compétente peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente.

12. L'autorité compétente peut, dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production de tout document s'y rapportant.

13. L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, 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 afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement.

14. L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies.

15. Toute intervention faite en vertu du présent règlement doit être effectuée selon les règles de l'art.

SECTION 2

INTERVENTION DE LA VILLE

16. Le propriétaire d'un immeuble doit respecter toutes les normes relatives à l'immeuble prévues au présent règlement.

17. L'autorité compétente 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 le présent règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble. L'autorité compétente peut également procéder à la suppression des conditions d'insalubrité décrites à l'article 25 et ce, aux frais du propriétaire, du locataire ou de l'occupant.

18. Les frais encourus par la Ville en application de l'article 17 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.

SECTION 3

ÉVACUATION D'UN BÂTIMENT OU D'UN LOGEMENT

19. L'autorité compétente peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

20. Les biens meubles qui se trouvent dans un lieu dont l'évacuation et la fermeture sont ordonnées peuvent être transportés à l'endroit déterminé par l'autorité compétente et sont confiés à sa garde.

21. L'autorité compétente peut afficher sur le bâtiment et sur le logement visé une copie de l'avis ordonnant l'évacuation.

22. Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.

23. Un bâtiment ou une partie de bâtiment évacué en vertu du présent règlement ou vacant, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès et à prévenir tout accident.

Lorsqu'un bâtiment ou un ouvrage présente une condition dangereuse, en raison de travaux, d'un feu, d'un manque de solidité ou pour quelque autre cause, le propriétaire doit prendre toutes les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout ou partie de ce bâtiment ou ouvrage, pour supprimer cette condition dangereuse.

24. Un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux exigés pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

CHAPITRE IV

SALUBRITÉ

25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;
- 2° la présence d'animaux morts;
- 3° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
- 4° le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;
- 5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6° un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;
- 7° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
- 8° l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;
- 9° la présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.

CHAPITRE V

ENTRETIEN

26. Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues. Elles doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.

27. L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.

28. Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.

29. Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.

30. Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

31. Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

32. Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

33. Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables ainsi que les locaux qui sont réservés à leur entreposage doivent être maintenus en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

CHAPITRE VI

ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN LOGEMENT

SECTION 1

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

34. 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 et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

35. Un logement doit être pourvu d'au moins :

- 1° un évier de cuisine;
- 2° une toilette (WC);
- 3° un lavabo;
- 4° une baignoire ou une douche.

Tous ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie.

36. L'évier de cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés d'eau froide et d'eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.

37. Un logement doit être muni d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir, dans les espaces habitables, une température minimale de 21 °C. Cette température doit pouvoir être maintenue jusqu'à ce que la température extérieure soit inférieure à -23 °C. La température à l'intérieur d'un logement doit être mesurée au centre de chaque espace habitable, à un mètre du sol.

38. Un logement vacant ou espace non habitable doit être muni d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

SECTION 2

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES AUX MAISONS DE CHAMBRES

39. Une maison de chambres doit être pourvue d'un WC et d'une baignoire ou d'une douche pour chaque groupe de 5 chambres. Lorsque le nombre de chambres ne constitue pas un multiple de 5 et que le résultat du calcul du nombre d'appareils requis comporte une fraction supérieure à une demie, ce résultat est arrondi au nombre entier suivant. Une maison de chambres de moins de 5 chambres doit être pourvue d'au moins un WC et d'une baignoire

ou d'une douche.

Une chambre d'une maison de chambres pourvue de l'un ou l'autre de ces appareils à usage privé n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de chambres aux fins de déterminer le nombre d'appareils à usage commun exigé.

40. Les salles de bains et salles de toilettes dans une maison de chambres doivent se retrouver dans des locaux séparés. Ces installations doivent être accessibles sans qu'il soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres desservies.

41. Lorsqu'une chambre d'une maison de chambres est pourvue d'un ou de plusieurs des appareils sanitaires suivants : WC, baignoire ou douche, ceux-ci doivent être installés dans un espace fermé.

CHAPITRE VII

SURFACES ET HAUTEURS

42. La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être d'au moins 8,5 m² par personne qui y a domicile. Une chambre d'une maison de chambres doit avoir une surface d'au moins 9 m².

43. Malgré l'article précédent, une chambre d'une maison de chambres peut être occupée par plus d'une personne si sa surface est d'au moins 7 m² par personne et que la maison de chambres est pourvue d'un espace à usage commun, telle une cuisine ou une salle de séjour.

44. La hauteur libre d'un espace habitable, mesurée du plancher au plafond, doit être d'au moins 2 m.

45. Sous réserve de l'article suivant, un espace dont la hauteur est inférieure à 2 m ne doit pas être inclus dans le calcul de la surface.

46. Les exceptions suivantes peuvent être comprises dans le calcul de la surface en autant que la superficie de celles-ci ne dépasse pas 50 % de la surface totale :

- 1° un espace habitable situé sous les combles, dont la hauteur libre est inférieure à 2 m et supérieur à 1,4 m;
- 2° un espace habitable situé au sous-sol dont la hauteur libre est inférieure à 2 m et supérieur à 1,85 m.

47. Un obstacle ponctuel tel un tuyau, un vide technique ou une poutre ne doit pas réduire la hauteur à moins de 1,85 m en un point quelconque où une personne est appelée à circuler ou à se tenir debout.

CHAPITRE VIII

FENESTRATION ET ÉCLAIRAGE

48. 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 et autres pièces aménagées non mentionnées ci-dessus, sauf s'il s'agit d'une chambre de maison de chambres ou de cuisine ou de cuisinette;
- 3° 8 % de la surface desservie d'une chambre d'une maison de chambres.

49. L'installation électrique d'un logement doit assurer l'éclairage des salles de bains, des toilettes, des cuisines ou des cuisinettes et des escaliers intérieurs et comprendre au moins une prise de courant dans chaque espace habitable.

50. 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.

51. Malgré les articles 48, 49 et 50, un espace habitable dépourvu de fenêtre peut être éclairé en second jour à la condition que la cloison, le mur ou les meubles qui la séparent de la pièce attenante, laisse une ouverture libre de tout obstacle dans une proportion d'au moins 40 % de sa superficie. La surface totale du plancher des 2 pièces est comptée dans le calcul de la surface desservie.

52. Les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 30 octobre au 30 avril de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage.

CHAPITRE IX

VENTILATION

53. Un espace habitable doit être ventilé par circulation d'air naturelle au moyen d'une ou 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 ou groupe de pièces.

54. Une salle de bains ou une salle de toilettes doit être ventilée naturellement au moyen d'une fenêtre donnant une ouverture libre d'au moins 0,09 m² ou munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

55. Malgré les articles 53 et 54 :

- 1° un espace habitable dépourvu de fenêtre peut être ventilé en second jour à la condition que la cloison, le mur ou les meubles qui la séparent de la pièce attenante, laisse une ouverture libre de tout obstacle dans une proportion d'au moins 40 % de sa superficie;
- 2° une cuisine ou une cuisinette peut être ventilée au moyen d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

56. Une buanderie commune qui n'est pas ventilée naturellement doit être munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

57. Un garage de stationnement fermé pouvant abriter plus de 5 véhicules 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.

58. En aucun cas, une installation de ventilation d'un garage de stationnement ne doit permettre le transfert de l'air provenant du garage vers les parties adjacentes du bâtiment.

59. Un vide sanitaire doit être ventilé au moyen d'ouvertures, d'une superficie minimale de 1/500 de la superficie à ventiler, disposées de manière à assurer le renouvellement de l'air et pourvues d'un grillage à mailles métalliques de dimension appropriée pour empêcher le passage des insectes et des rongeurs. Ces ouvertures doivent être fermées du 30 octobre au 30 avril.

CHAPITRE X

RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

60. Une porte d'entrée principale ou secondaire d'un bâtiment, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

61. Toute porte d'entrée principale ou secondaire d'un logement doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès au logement avec une clef, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.

62. L'entrée principale d'un bâtiment de plus de 8 logements ou chambres d'une maison de chambres doit être pourvue d'une sonnette pour chacun des logements ou chacune des chambres et la porte d'entrée doit être munie d'un dispositif de déverrouillage pouvant être actionné à partir de chaque logement ou de chaque chambre.

63. Toute porte d'entrée principale d'un logement doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent ou s'il y a un panneau transparent. Le présent article ne s'applique pas à un bâtiment d'un seul logement.

64. Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigé dans le présent chapitre doivent permettre que l'on puisse emprunter, en tout temps, le parcours d'un moyen d'évacuation sans besoin de clefs ou autres instruments.

CHAPITRE XI

DISPOSITIONS PÉNALES

65. Sous réserve de l'article 66, quiconque contrevient à l'une ou l'autre des dispositions du présent règlement commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 500 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 400 \$ à 1 000 \$;

b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

66. Quiconque contrevient à l'un des paragraphes 8 à 9 de l'article 25 ou à l'un des articles 26 à 38 commet une infraction et est passible :

- 1° s'il s'agit d'une personne physique :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 2 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 10 000 \$;
- 2° s'il s'agit d'une personne morale :
 - a) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 4 000 \$;
 - b) pour une récidive, d'une amende de 4 000 \$ à 20 000 \$.

CHAPITRE XII

DISPOSITIONS FINALES

67. Les articles 12 à 16, 46, 48 à 51, 53 à 69, 71 à 74, 78 à 79, 88 à 92, 143 à 156 et 158 du Règlement sur le logement (R.R.V.M., chapitre L-1) de l'ancienne ville de Montréal sont abrogés.

68. Le Règlement 1538 de l'ancienne ville de Verdun est abrogé.

69. L'article 75, la dernière phrase du premier paragraphe de l'article 79, ainsi que les articles 94 à 121 et 170 à 187 du Règlement 1514 de l'ancienne ville de Montréal-Nord sont abrogés.

Ce règlement a été promulgué par l'avis public affiché à l'hôtel de ville et publié dans *Le Devoir* le 26 juin 2003