

## **RÈGLEMENT NUMÉRO 762**

---

### **RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENTS**

---

CONSIDÉRANT QU'avis de motion du présent règlement a été donné lors de la séance du Conseil tenue le 4 juillet 2007;

**LE 18 JUILLET 2007, LE CONSEIL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

#### **1. DÉFINITIONS**

Dans le présent règlement, à moins que le texte n'indique un sens différent, les définitions suivantes s'appliquent :

- 1.1 « autorité compétente » : le directeur des Travaux publics ou son représentant délégué;
- 1.2 « logement » : un local ou un ensemble de pièces servant ou destinés à servir de domicile à une ou plusieurs personnes, et comportant habituellement des installations pour préparer et consommer des repas et dormir, et des installations sanitaires;
- 1.3 « espace habitable » : un espace ou une pièce servant ou destiné à servir à la préparation ou à la consommation de repas, au sommeil ou au séjour, à l'exception d'une salle de bain, d'une salle de toilette, d'un espace de rangement, d'une penderie et d'une salle de lavage.

Les mots qui ne sont pas définis aux articles ci-dessus ont le sens qui leur est donné dans le Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r.01.01) et ses mises à jour.

#### **2. APPLICATION**

- 2.1 Ce règlement s'applique à tout le territoire de la Ville de Hampstead.
- 2.2 Ce règlement s'applique à tout bâtiment ou partie de bâtiment servant ou destiné à servir à des fins résidentielles, et aux dépendances, en particulier un hangar, un balcon, un garage, désignés par le terme « bâtiment ».
- 2.3 Ce règlement ne s'applique pas à un bâtiment qui sert exclusivement à un usage public.

### **3. ADMINISTRATION**

#### **3.1 Pouvoirs**

- 3.1.1 L'autorité compétente peut entrer à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un logement, le visiter et l'examiner en vue de l'application du présent règlement.
- 3.1.2 L'autorité compétente doit, sur demande, fournir une carte d'identité comportant sa photographie, qui lui est délivrée par la Ville.
- 3.1.3 Toute personne doit permettre à l'autorité compétente d'entrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
- 3.1.4 Les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination, faite en vertu du présent règlement, ne peuvent refuser l'accès à l'autorité compétente ou à l'exterminateur. Ils doivent, au besoin, nettoyer et préparer les lieux pour l'extermination.
- 3.1.5 L'autorité compétente peut faire des essais et prendre des photographies ou des enregistrements vidéo dans un bâtiment ou toute partie adjacente.
- 3.1.6 L'autorité compétente peut, dans l'exercice du pouvoir qui lui est conféré par le présent règlement, exiger toute information relative à l'application du règlement, et la production de tout document s'y rapportant.
- 3.1.7 L'autorité compétente peut, suite à l'application de mesures correctives en vertu du présent règlement, exiger que le propriétaire d'un bâtiment effectue ou fasse effectuer un test, une analyse, un contrôle, ou une vérification de matériaux, d'équipement ou d'installations afin de s'assurer de leur conformité au présent règlement, et qu'il fournisse une attestation de conformité, de sécurité et de bon fonctionnement.
- 3.1.8 L'autorité compétente peut, suite à l'application de mesures correctives en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou exiger du propriétaire d'un bâtiment qu'il en fasse l'installation et qu'il lui fournisse les données recueillies.
- 3.1.9 Toutes les mesures prises en vertu du présent règlement doivent être effectuées selon les règles de l'art.

#### **3.2 Intervention de la Ville**

- 3.2.1 Tout propriétaire d'un bâtiment doit se conformer aux normes prévues au présent règlement.
- 3.2.2 L'autorité compétente, peut, en cas de défaut de la part du propriétaire d'un immeuble, utiliser tout recours prévu par la loi pour assurer l'application des dispositions du présent règlement ou pour éliminer toutes conditions d'insalubrité, aux frais du propriétaire. Les coûts encourus par la Ville pour toute intervention en vertu du présent règlement constituent une créance au même titre que les taxes foncières de l'immeuble.

### **3.3 Évaluation d'un bâtiment ou d'un logement**

- 3.3.1 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.
- 3.3.2. Les biens meubles qui sont sur les lieux lors d'une ordonnance d'évacuation ou de fermeture peuvent être transportés à un endroit déterminé par l'autorité compétente et sont confiés à sa garde.
- 3.3.3 L'autorité compétente peut afficher une copie de l'avis d'évacuation sur le bâtiment et sur le logement visés.
- 3.3.4 Il est interdit de maculer, de modifier, de déchirer ou d'enlever un tel avis d'évacuation.
- 3.3.5 Un bâtiment ou une partie de bâtiment qui est évacué en vertu du présent règlement ou qui est vacant doit être fermé ou barricadé de façon à en bloquer l'accès et prévenir tout accident. Si un bâtiment ou un ouvrage constitue un danger en raison de travaux de construction, d'un incendie, d'une instabilité structurale ou pour toute autre cause, le propriétaire doit prendre les mesures nécessaires, y compris la démolition de tout le bâtiment ou d'une partie du bâtiment ou ouvrage, afin d'éliminer toute condition dangereuse.
- 3.3.6 Un bâtiment ou un logement évacué et fermé conformément au présent règlement ne peut être habité à nouveau avant que les travaux requis pour le rendre conforme à la réglementation n'aient été complétés.

## **4. SALUBRITÉ**

- 4.1 Un bâtiment ou logement ne doit pas constituer un danger pour la santé publique ou pour la sécurité d'un occupant ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve. Sont notamment interdits et doivent être éliminés :
  - a) malpropreté, détérioration ou encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement ou d'un bâtiment accessoire;
  - b) présence d'animaux morts;
  - c) entreposage ou utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;
  - d) dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les contenants prévus à cette fin;
  - e) obstruction d'un moyen d'évacuation;
  - f) obstacle empêchant la fermeture ou le verrouillage d'une porte servant de séparation coupe-feu;
  - g) présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;
  - h) accumulation de débris, matériaux, matières avariées ou putrides, ou toute autre condition de malpropreté;
  - i) présence de vermine, de rongeurs, d'insectes ou de moisissures visibles, et des conditions en favorisant la prolifération;

j) malpropreté et détérioration d'un balcon, d'une terrasse, d'un porche ou d'une véranda;

k) obstruction de balcons, terrasses, porches, vérandas ou rampes extérieures par des appareils électroménagers, meubles, pneus, matériaux de construction, objets entreposés, ou tous autres déchets, pièces de métal et tout autre type d'obstruction.

4.2 Tout autre élément ou accessoire d'un logement ou d'un bâtiment, autre que ceux mentionnés dans le présent règlement, doit être maintenu en bon état et utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

## **5. ENTRETIEN**

5.1 Tout élément faisant partie d'un bâtiment doit être suffisamment solide pour résister aux charges vives et aux charges mortes auxquelles il est soumis, et il doit être réparé ou remplacé au besoin.

5.2 Les éléments constituant de l'enveloppe d'un bâtiment, comme la toiture, les murs extérieurs, ou les fondations, doivent être étanches.

5.3 Les ouvertures dans l'enveloppe d'un bâtiment, comme les portes et les fenêtres, de même que leur pourtour, doivent être étanches.

5.4 Il ne doit y avoir aucune accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une détérioration de la structure ou des finis, ou présence de moisissures visibles.

5.5 Le plancher d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.

5.6. Le plancher d'une salle de bain et d'une salle de toilettes, et les murs entourant la douche ou la baignoire, doivent être résistants à l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche, et gardés en bon état afin de prévenir l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

5.7 Le plancher d'une salle de lavage commune doit être résistant à l'humidité, recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche, et gardé en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement, afin de conserver la salle de lavage salubre.

5.8 Les chutes à déchets, contenant à ordures et à matières recyclables, ainsi que les locaux réservés à leur entreposage doivent être gardés en bon état et nettoyés périodiquement afin de conserver ces locaux salubres.

## **6. ÉQUIPEMENT DE BASE D'UN LOGEMENT**

6.1 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 utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

6.2 Un logement doit être pourvu d'au moins :

- a) un évier de cuisine;
- b) une toilette;
- c) un lavabo;
- d) une baignoire ou une douche.

Ces équipements doivent être raccordés directement au système de plomberie.

- 6.3 L'évier de la cuisine, le lavabo et la baignoire ou la douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude; la température de l'eau chaude ne doit pas être inférieure à 45 °C.
- 6.4 Un logement doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement qui permet à l'occupant de maintenir une température minimale de 21 °C dans les espaces habitables. Cette température doit 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 1 m du sol.
- 6.5 Un logement vacant ou un espace non habitable doit être pourvu d'une installation permanente de chauffage qui maintient une température minimale de 15 °C.

## **7. SURFACES ET HAUTEURS**

- 7.1 La surface totale des espaces habitables d'un logement doit être conforme au Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), et ses mises à jour.
- 7.2 La hauteur libre d'une surface d'habitation doit être conforme au Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), et ses mises à jour.

## **8. FENESTRATION ET ÉCLAIRAGE**

- 8.1 La surface vitrée minimale d'un espace habitable doit être conforme au Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), et ses mises à jour.
- 8.2 L'installation électrique d'un logement doit assurer l'éclairage des salles de bain, des toilettes, des cuisines ou des cuisinettes et des escaliers intérieurs et comprendre au moins une prise de courant dans chaque espace habitable.
- 8.3 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 publiques du bâtiment.

## **9. VENTILATION**

- 9.1 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 m<sup>2</sup> par pièce ou groupe de pièces.
- 9.2 Une salle de bain ou une salle de toilettes doit être ventilée naturellement au moyen d'une fenêtre donnant une ouverture libre d'au moins 0,09 m<sup>2</sup> ou munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.

- 9.3 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.
- 9.4 Une salle de lavage commune qui est ventilée naturellement peut être ventilée au moyen d'une installation mécanique capable d'assurer au moins 6 renouvellements d'air par heure.
- 9.5 Un garage de remisage fermé pouvant abriter plus de 5 véhicules doit être conforme au Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), et ses mises à jour.
- 9.6 En aucun cas, une installation de ventilation d'un garage de remisage ne doit permettre le transfert de l'air provenant du garage vers les parties adjacentes du bâtiment.
- 9.7 Un vide sanitaire doit être ventilé en conformité avec le Règlement concernant le Code de construction (L.R.Q., c. B-1.1, r. 0.01.01), et ses mises à jour.

## **10. RÉSISTANCE À L'EFFRACTION**

- 10.1 La 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.
- 10.2 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 clé, une carte magnétisée ou un autre dispositif de contrôle.
- 10.3 L'entrée principale d'un bâtiment de 8 logements ou plus 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 ou de chaque chambre.
- 10.4 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 comportant un seul logement.
- 10.5 Les mécanismes de verrouillage exigés dans le présent chapitre doivent permettre d'ouvrir les portes en tout temps sans l'utilisation de clefs ou autres instruments.

## **11. DISPOSITIONS PÉNALES**

- 11.1 Sous réserve de l'article 11.2, quiconque contrevient au présent règlement commet une infraction et est passible :
- a) s'il s'agit d'une personne physique :
- (i) pour une première infraction, d'une amende de 200 \$ à 500 \$;
  - (ii) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;
- b) s'il s'agit d'une personne morale :
- (i) pour une première infraction, d'une amende de 400 \$ à 1 000 \$;
  - (ii) pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

11.2 Quiconque contrevient à l'un des paragraphes h) et i) de l'article 4.1 ou à l'un des articles 5.1 à 6.5 commet une infraction et est passible :

a) s'il s'agit d'une personne physique :

(i) pour une première infraction, d'une amende de 500 \$ à 1 000 \$;

(ii) pour une récidive, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

b) s'il s'agit d'une personne morale :

(i) pour une première infraction, d'une amende de 1 000 \$ à 2 000 \$;

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

## **12. DISPOSITIONS FINALES**

12.1 Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) William Steinberg  
Dr William Steinberg, maire

(s) Chantal Bergeron  
M<sup>e</sup> Chantal Bergeron, greffière

**Entrée en vigueur le 8 août 2007**