



## VILLE DE VAL-D'OR

### RÈGLEMENT 2012-24 VERSION REFONDUE

Règlement concernant la salubrité et l'entretien des habitations.

---

#### PRÉAMBULE

CONSIDÉRANT QUE la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (L.R.Q.,c.A-19.1) et la *Loi sur les compétences municipales* (L.R.Q.,c.C-47.1) accordent aux municipalités le pouvoir d'établir des normes et de prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité;

CONSIDÉRANT QUE le conseil est d'avis qu'il est d'intérêt général qu'un tel règlement soit adopté pour maintenir un niveau de salubrité et d'habitabilité adéquat à l'intérieur du parc immobilier résidentiel de la Ville de Val-d'Or;

CONSIDÉRANT QU'un avis de motion du présent règlement a dûment été donné lors d'une assemblée ordinaire du conseil de ville tenue le 18 juin 2012;

EN CONSIDÉRATION DE CE QUI PRÉCÈDE, le conseil de ville décrète ce qui suit:

#### CHAPITRE 1 GÉNÉRALITÉS

##### 1.1 Préambule

Le préambule du présent règlement en fait partie intégrante.

##### 1.2 Terminologie

Les définitions suivantes s'appliquent pour l'interprétation du présent règlement :

**Appareil sanitaire** : Receveur ou dispositif, y compris un avaloir de sol, évacuant des eaux usées ou des eaux nettes;

**Bâtiment** : Construction ayant un toit appuyé par des murs ou des colonnes et destinée à abriter des personnes, des animaux ou des objets matériels;

**Cabinet d'aisance** : Pièce séparée de toute autre pièce et contenant une toilette et un lavabo;

**Chambre en location** : Partie louée d'une habitation comprenant une seule pièce, sans facilité d'hygiène et de cuisson, indépendante et autonome;

**Habitation**: Bâtiment ou partie d'un bâtiment servant à la résidence et comprenant un ou plusieurs logements ou chambres en location;

**Logement** : Ensemble de pièces communicantes, destinées à être utilisées comme résidence ou domicile et pourvue(s) d'équipements distincts de cuisine et de salle de bain ainsi qu'une entrée par l'extérieur ou par un hall commun;

**Moyen d'évacuation** : Voie continue d'évacuation permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un bâtiment ou d'une cour intérieure d'accéder à un bâtiment distinct, à une voie de circulation publique ou à un endroit extérieur à découvert non exposé au feu provenant du bâtiment et donnant accès à une voie de circulation publique; comprend les issues et les accès à l'issue;

**Nuisance** : Un bâtiment ou un logement qui, en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve, est de nature à porter atteinte à la santé, au bien-être ou à la sécurité des personnes qui y habitent ou du public.

**Occupant** : Personne qui habite le logement en vertu d'un bail de location ou des titres de propriété.

**Officier responsable** : Officier responsable de l'administration des règlements de permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Ville.

**Salle de bain** : Pièce séparée de toute autre pièce et contenant une baignoire ou une douche, un lavabo et une toilette;

**Salubrité** : Caractère d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment qui est, de par la qualité de son état et de son environnement, favorable à la santé et à la sécurité de ses occupants;

**Ville** : Ville de Val-d'Or.

Les mots qui ne sont pas spécifiquement définis ont le sens qui leur est attribué par les règlements de construction en vigueur sur le territoire de la Ville et leurs documents annexés.

### **1.3 Portée du règlement**

Le présent règlement s'applique aux personnes physiques et morales de droit public ou privé et le territoire assujetti est le territoire de la Ville.

### **1.4 Immeubles visés**

Le présent règlement s'applique aux habitations, aux logements et aux chambres en location.

### **1.5 Bâtiments non assujettis**

Les hôtels, les motels, les gîtes touristiques et les bâtiments visés à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (L.R.Q.,c.S-4.2) ne sont pas assujettis au présent règlement.

## **CHAPITRE 2 ADMINISTRATION**

### **2.1 Fonctions et pouvoirs**

En faisant les adaptations nécessaires, les fonctions et pouvoirs de l'officier responsable sont ceux prévus aux règlements de permis et certificats en vigueur sur le territoire de la Ville.

En plus des fonctions et pouvoirs prévus aux règlements de permis et certificats, l'officier responsable peut :

- Prendre des photographies ou faire des relevés pour vérifier la conformité de l'état des lieux;
- Demander que des essais et des expertises soient effectués pour vérifier la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'une attestation de conformité soit émise par une personne qualifiée et reconnue par l'officier responsable;
- Demander la réalisation d'une intervention d'extermination lorsque la présence de vermine est constatée et le dépôt d'un rapport d'un exterminateur confirmant que l'intervention a permis d'éliminer la présence de vermine.

L'officier responsable doit :

- Rédiger un rapport d'intervention contenant l'adresse, les noms des propriétaires et occupants concernés, la raison et la description de l'intervention, l'existence ou non d'une cause d'insalubrité et/ou d'un défaut d'entretien, les travaux et les correctifs requis pour remédier à cette cause et/ou à ce défaut, les délais impartis pour réaliser ceux-ci.
- Tenir un registre des rapports d'intervention, des avis transmis et des suivis.

- Aviser les intervenants de la santé publique lorsque les causes de l'insalubrité pourraient être imputables à la santé mentale, physique ou psychologique de l'occupant.

### **CHAPITRE 3 SALUBRITÉ**

#### **3.1 État de salubrité**

Une habitation doit, en tout temps, être maintenue en état de salubrité.

#### **3.2 Causes d'insalubrité**

N'est pas reconnue être en état de salubrité une habitation pour laquelle l'une ou plusieurs des causes suivantes existe(nt) :

- 1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;
- 2° la présence d'un animal mort;
- 3° la présence, l'entreposage ou l'utilisation de produits ou de matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou une vapeur toxique;
- 4° l'accumulation d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables, ailleurs que dans des récipients ou, à l'intérieur du bâtiment, dans un local non prévu à cette fin;
- 5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;
- 6° la présence d'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 d'un bâtiment autre qu'une fenêtre;
- 8° la présence d'accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure des matériaux ou des finis ou la présence de moisissure;
- 9° l'amas de débris, de matériaux, de matières décomposées ou putréfiées, d'excréments ou d'autres sources de malpropreté;
- 10° la présence de vermine, de rongeurs ou d'insectes, ainsi qu'une condition qui favorise leur prolifération;
- 11° la dégradation d'un élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie.

### **CHAPITRE 4 ENTRETIEN**

#### **4.1 Parties constituantes d'une habitation**

Les parties constituantes d'une habitation doivent être maintenues en état et doivent pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues. Elles doivent être traitées, réparées ou remplacées de façon à pouvoir remplir cette fonction.

#### **4.2 Infiltration**

Tout élément de la structure, de l'isolation ou des finis affecté par une infiltration d'eau ou par un incendie doit être nettoyé, asséché complètement ou remplacé de façon à prévenir et à éliminer la présence d'odeur ou de moisissure et leur prolifération. Les matériaux affectés par le feu qui ne respectent plus leur qualité première doivent être remplacés.

#### **4.3 Accumulation de neige et de glace**

Un balcon, une galerie, une passerelle et un escalier extérieur doivent demeurer libres d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à leur utilisation.

#### **4.4 Étanchéité de l'enveloppe extérieure et de ses ouvertures**

L'enveloppe extérieure d'une habitation et ses ouvertures doivent être étanches.

#### **4.5 Intrusion d'animaux nuisibles**

Les surfaces extérieures d'une habitation doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion d'insectes et d'animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et ne pas être dépourvues de leurs matériaux de revêtement.

#### **4.6 Murs et plafonds**

Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état.

#### **4.7 Revêtement**

Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher doit être réparé ou remplacé.

#### **4.8 Plancher**

Un plancher doit être maintenu en bon état et ne doit pas comporter de planches mal jointes, tordues, brisées ou pourries ou tout autre défaut qui pourrait être dangereux ou causer un accident.

#### **4.9 Puits d'aération et d'éclairage**

Un puits d'aération ou d'éclairage doit être maintenu en bon état et être propre et libre de toute obstruction. Les parties mobiles des ouvertures du puits doivent être étanches et en bon état de fonctionnement.

#### **4.10 Vide sanitaire et cave**

Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer le dégagement d'humidité et la prolifération de vermine, de rongeurs ou d'insectes.

#### **4.11 Cabinet d'aisance et salle de bain**

Le plancher d'un cabinet d'aisance ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher l'infiltration d'eau dans une cloison adjacente.

#### **4.12 Buanderie commune**

Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou d'un revêtement étanche en bon état et être nettoyé régulièrement.

#### **4.13 Entreposage des déchets et des matières recyclables**

À l'intérieur d'une habitation, un vide-ordures, une chute à déchets, un contenant à déchets et à matières recyclables ainsi qu'un local qui est réservé à leur entreposage doivent être maintenus en bon état. Ce local doit être nettoyé et désinfecté régulièrement.

## **CHAPITRE 5**

### **ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION**

#### **5.1 Équipements et conditions de base d'une habitation**

Une habitation doit être pourvue de systèmes d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et de drainage ainsi que d'installation permanente de chauffage et d'éclairage électrique devant être maintenus en bon état de fonctionnement et pouvant servir aux fins auxquelles ils sont destinés.

#### **5.2 Salle de bain et cabinet d'aisance**

Une salle de bain et un cabinet d'aisance doivent être séparés des autres pièces.

#### **5.3 Alimentation en eau froide et en eau chaude**

Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en quantité suffisante en eau froide et en eau chaude. L'eau chaude doit pouvoir être disponible à une température d'au moins 50 °C.

#### **5.4 Raccordement d'un appareil sanitaire**

Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au système d'évacuation des eaux usées.

#### **5.5 Installation de chauffage**

L'installation de chauffage doit desservir chacune des pièces habitables.

#### **5.6 Température dans un logement**

Une température d'au moins 20 °C doit pouvoir être maintenue dans toutes les pièces d'un logement ou dans une chambre en location. La température est mesurée au centre de la pièce, à un mètre du sol.

#### **5.7 Température dans les espaces contigus à un logement**

Tous les espaces à l'intérieur d'une habitation qui sont contigus à un logement ou à une chambre en location doivent être maintenus à une température d'au moins 15 °C. La température est mesurée au centre de la pièce, à un mètre du sol.

#### **5.8 Portes et fenêtres**

Les portes et les fenêtres ainsi que leur cadre doivent être remis en état ou remplacés, sans délai, lorsqu'ils sont détériorés. Tout verre brisé doit être remplacé.

Les fenêtres d'un logement ou d'une chambre en location doivent être pourvues, du 31 octobre d'une année au 30 avril de l'année suivante, de contre-fenêtres à moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage. Durant les autres mois de l'année, des moustiquaires doivent être installées à la grandeur des parties mobiles des fenêtres.

#### **5.9 Équipements de base d'un logement**

Un logement doit, au minimum, être pourvu de chacun des éléments suivants : un évier de cuisine, une toilette, un lavabo et une baignoire ou une douche.

## **CHAPITRE 6**

### **EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX MAISONS DE CHAMBRES**

#### **6.1 Salle de bain**

Une maison de chambres doit être pourvue d'au moins une salle de bain.

## **6.2 Accessibilité des salles de bain**

Une salle de bain doit être accessible sans qu'il ne soit nécessaire de monter ou de descendre plus d'un étage à partir des chambres en location desservies. Une salle de bain doit être accessible à chaque étage où il se trouve trois chambres en location et plus.

## **6.3 Calcul du nombre de salles de bain exigées**

Une salle de bain doit être prévue pour desservir un maximum de cinq chambres en location. Lorsque le nombre de chambres en location ne constitue pas un multiple de cinq et que le résultat du calcul du nombre de salles de bain requises comporte une fraction supérieure à une demie, ce résultat est arrondi au nombre entier suivant.

## **6.4 Salle de bain privée**

Une chambre en location pourvue d'une salle de bain privée n'est pas prise en compte dans le calcul du nombre de chambres aux fins de déterminer le nombre de salles de bain à usage commun exigées.

# **CHAPITRE 7 ÉCLAIRAGE ET VENTILATION**

## **7.1 Installation électrique**

L'installation électrique d'une habitation doit assurer l'éclairage de toutes les pièces à l'intérieur d'un logement ou d'une chambre en location, des espaces communs, des escaliers intérieurs et des entrées communes. L'intensité moyenne de l'éclairage doit être d'au moins 50 lux. Chaque pièce habitable doit être desservie par au moins une prise de courant.

## **7.2 Ventilation naturelle**

Une salle à manger, un salon ainsi qu'une chambre à coucher doivent être ventilés par une circulation naturelle d'air au moyen d'une ou de plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

## **7.3 Ventilation d'une salle de bain et d'un cabinet d'aisance**

Une salle de bain et un cabinet d'aisance doivent être ventilés au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur ou d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur.

## **7.4 Cuisinière**

Lorsqu'un conduit d'évacuation est relié à une hotte de cuisinière ou à un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière, celui-ci doit être maintenu en bon état de fonctionnement.

À défaut que la hotte de cuisinière ou le ventilateur soit pourvu d'un tel conduit d'évacuation, il doit comporter un filtre à graisse ou à charbon maintenu en bon état.

## **7.5 Ouvertures**

Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

## **CHAPITRE 8 PROTECTION CONTRE L'INTRUSION**

### **8.1 Mécanisme de verrouillage**

Les portes d'entrée d'une habitation, d'un logement et d'une chambre en location, ainsi que celles des bâtiments complémentaires, doivent être munies d'un mécanisme de verrouillage approprié.

### **8.2 Judas**

Toute porte d'entrée principale d'une habitation et d'un logement doit comporter un judas, sauf si celle-ci est munie d'un vitrage transparent.

### **8.3 Moyen d'évacuation**

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 devoir utiliser une clef ou un autre instrument de déverrouillage.

## **CHAPITRE 9 INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS**

### **9.1 Élimination d'une cause d'insalubrité**

Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une cause d'insalubrité, il peut faire parvenir au propriétaire et, s'il y a lieu, à l'occupant de cette habitation, un avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste de nouveau.

### **9.2 Élimination d'une dérogation relative à l'entretien**

Lorsque l'officier responsable constate, dans une habitation, une dérogation à l'une quelconque des dispositions des chapitres 4 à 8, il peut faire parvenir au propriétaire de cette habitation un avis écrit lui enjoignant, dans le délai qu'il détermine, de corriger cette dérogation.

### **9.3 Pouvoir de mise aux normes**

À défaut de réaliser dans le délai imparti les travaux et les correctifs requis par l'officier responsable en vertu des articles 9.1 et 9.2, celui-ci pourra entreprendre des procédures judiciaires et prendre toutes les mesures nécessaires, aux frais du propriétaire.

### **9.4 Créance prioritaire**

Le coût des travaux effectués par la Ville en application de l'article 9.3 constitue une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5° de l'article 2651 du *Code civil du Québec* (L.Q., 1991, c. 64); ce coût est garanti par une hypothèque légale sur l'immeuble.

### **9.5 Infractions et amendes**

Le défaut, par le propriétaire ou l'occupant d'une habitation, de se conformer à l'une quelconque des exigences formulées dans l'avis visé à l'article 9.1 ou 9.2 constitue une infraction au présent règlement et le contrevenant est passible :

1° s'il s'agit d'une personne physique :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 150 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 300 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 600 \$;

2° s'il s'agit d'une corporation :

- a) pour une première infraction, d'une amende de 250 \$;
- b) pour une première récidive, d'une amende de 500 \$;
- c) pour toute récidive additionnelle, d'une amende de 1 000 \$.

#### **9.6 Infraction continue**

Si l'infraction est continue, elle constitue, jour après jour, une infraction distincte et séparée et l'amende peut être imposée pour chaque jour durant lequel dure cette infraction.

#### **9.7 Constat d'infraction**

L'officier responsable est autorisé à délivrer au nom de la Ville des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

#### **9.8 Autres recours**

Sans restreindre la portée des articles 9.1 à 9.5, la Ville peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

### **CHAPITRE 10 ENTRÉE EN VIGUEUR**

#### **10.1 Entrée en vigueur**

Le présent règlement entrera en force et en vigueur après l'accomplissement des formalités édictées par la loi.

**ADOPTION**, le 3 juillet 2012.

**ENTRÉE EN VIGUEUR**, le 11 juillet 2012.

**(SIGNÉ) Fernand Trahan**

---

**FERNAND TRAHAN, maire**

**(SIGNÉ) Isabelle Godon**

---

**M<sup>e</sup> ISABELLE GODON, greffière**

#### **LISTE DES AMENDEMENTS**

- Procès-verbal de modification par la greffière le 8 avril 2015.