

RÈGLEMENT 368-2007

---

RÈGLEMENT SUR LA SALUBRITÉ ET  
L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS  
RÉSIDENTIELS

---

**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 l'entretien des bâtiments et, plus généralement, d'adopter des règlements en matière de salubrité;

**CONSIDÉRANT QUE**, de l'avis du conseil municipal, il est d'intérêt général qu'un règlement soit adopté pour maintenir un niveau de salubrité et d'habitabilité adéquat à l'intérieur du parc immobilier résidentiel de la Ville de Rimouski;

**CONSIDÉRANT QU'**avis de présentation 41-12-2007 du présent règlement a été donné le 17 décembre 2007;

**LE CONSEIL MUNICIPAL DÉCRÈTE CE QUI SUIT :**

**SECTION I  
GÉNÉRALITÉS**

Définitions

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

« *bâtiment* » : construction utilisée ou destinée à être utilisée pour abriter ou recevoir des personnes, des animaux ou des choses;

« *chambre en location* » : pièce louée ou offerte en location dans une *maison de chambres*;

« *cabinet d'aisances* » : pièce séparée contenant une toilette et un lavabo;

« *habitation* » : *bâtiment* ou portion de *bâtiment* abritant ou destiné à abriter des personnes et comprenant un ou plusieurs *logements* ou *chambres en location*;

« *logement* » : pièce ou groupe de pièces complémentaires servant ou destinées à servir de domicile à un ménage, qui comprend obligatoirement un salon ou aire de séjour, une salle à manger ou coin repas, une cuisine ou coin cuisine, une chambre ou coin repos et qui est équipé d'une installation sanitaire ainsi que d'appareils et installations pour préparer et consommer des repas;

« *maison de chambres* » : totalité ou partie d'une *habitation* destinée à recevoir des chambreurs occupant chacun une seule pièce et qui comporte généralement une cuisine et une *salle de bain* communes;

« *moyen d'évacuation* » : voie continue d'évacuation constituée par une porte, un vestibule, un corridor, une coursive, un balcon, un hall, un escalier, une rampe ou tout autre moyen ou ensemble de moyens permettant aux personnes qui se trouvent à un endroit quelconque d'un *bâtiment*, d'une aire de plancher, d'une pièce ou d'une cour intérieure de sortir sur une voie publique ou tout autre endroit extérieur acceptable; les moyens d'évacuation comprennent les issues et les accès à l'issue;

« *officier responsable* » : l'officier responsable de l'application du présent règlement;

« *salle de bain* » : pièce séparée 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 ou à la sécurité de ses occupants;

« *Ville* » : Ville de Rimouski.

Portée du  
règlement

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

Immeubles  
visés

**3.** Le présent règlement s'applique :

1° aux *habitations* ainsi qu'aux *logements* et aux *chambres en location* qui y sont contenus;

2° aux *bâtiments* accessoires aux *habitations* visées au paragraphe 1°;

3° aux terrains occupés par les *habitations* et les *bâtiments* accessoires visés aux paragraphes 1° et 2.

Bâtiments  
non assujettis

**4.** 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.

## SECTION II ADMINISTRATION

Officier  
responsable

**5.** L'*officier responsable* est le responsable de la Division urbanisme, permis et inspection du Service génie-travaux publics ou son représentant autorisé.

Droit  
d'inspection

**6.** L'*officier responsable* peut, à toute heure raisonnable, entrer dans toute *habitation* et dans tout *logement* ou dans toute *chambre en location* contenu dans cette *habitation* et circuler sur tout terrain occupé par une *habitation* aux fins de vérifier leur conformité au présent.

Obligation  
incombant à tout  
propriétaire

**7.** Tout propriétaire d'une *habitation* et tout locataire ou occupant d'un *logement* ou d'une *chambre en location* doit permettre à l'*officier responsable* de pénétrer en tout lieu contenu dans cette *habitation* et de circuler sur toute partie du terrain occupé par cette *habitation* aux fins visées à l'article 6.

Inspection  
et relevés

**8.** L'*officier responsable* peut, dans toute *habitation*, dans tout *logement*, dans toute *chambre en location* ou sur tout terrain occupé par une *habitation*, prendre des photographies ou faire des relevés pour vérifier la conformité au présent règlement de leur état ou de leur occupation. Aux mêmes fins, l'*officier responsable* peut exiger du propriétaire de l'*habitation* qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification de la qualité d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation et qu'il fournisse une attestation de conformité émise par une personne qualifiée à l'égard de cet essai, de cette analyse ou de cette vérification.

Extermination

**9.** L'*officier responsable* peut exiger la réalisation d'une intervention d'extermination dans une *habitation*, un *logement* ou une *chambre en location* dans lequel la présence de vermine est constatée. Le propriétaire, le locataire ou l'occupant des lieux visés par l'intervention d'extermination doit procéder avec célérité à l'exécution des tâches requises pour permettre à l'exterminateur d'éliminer la vermine selon les procédures usuelles.

### **SECTION III SALUBRITÉ**

Bon état  
de salubrité

**10.** Une *habitation* doit, en tout temps, être maintenue dans un bon état de *salubrité*; les travaux d'entretien et de réparation requis pour conserver ce bon état de *salubrité* doivent être exécutés dans les meilleurs délais.

Causes  
d'insalubrité

**11.** Les causes d'insalubrité qui doivent être supprimées, sont les suivantes :

1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement des lieux;

2° la présence d'animaux morts;

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.

#### **SECTION IV ENTRETIEN**

Parties  
constituantes  
d'un bâtiment

**12.** Les parties constituantes d'une *habitation* doivent être maintenues en bon 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 même fonction.

Infiltration

**13.** 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.

Accumulation de  
neige et de glace

**14.** Un balcon, une galerie, une passerelle, un escalier extérieur doit être libre d'accumulation de neige ou de glace de nature à constituer un danger ou à nuire à son utilisation.

Étanchéité de  
l'enveloppe  
extérieure et leurs  
composantes

**15.** L'enveloppe extérieure d'une *habitation*, telle une toiture, un mur extérieur ou un mur de fondation, ainsi que ses composantes qui consistent notamment en des portes, des fenêtres, des cadres, des lanterneaux et des ouvrages de métal, doivent être étanches.

- Intrusion d'animaux nuisibles
- 16.** Les surfaces extérieures d'une *habitation* doivent être entretenues afin d'empêcher l'intrusion de volatiles, de vermine, de rongeurs, d'insectes ou d'autres animaux nuisibles. Ces surfaces doivent demeurer d'apparence uniforme et elles ne doivent pas être dépourvues de leur recouvrement. Au besoin, elles doivent être protégées par l'application de peinture, de vernis ou par un enduit adapté aux matériaux à protéger.
- Mur et plafond
- 17.** Les murs et plafonds doivent être maintenus en bon état et être exempts de trous ou de fissures.
- Revêtement
- 18.** Un revêtement qui s'effrite ou menace de se détacher, doit être réparé ou remplacé.
- Plancher
- 19.** 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.
- Puits d'aération et d'éclairage
- 20.** 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.
- Vide sanitaire et cave
- 21.** Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec et aménagé de manière à prévenir ou à éliminer l'infiltration d'eau.
- Cabinet d'aisances et salle bain
- 22.** Le plancher d'un *cabinet d'aisances* 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.
- Buanderie commune
- 23.** Le plancher d'une buanderie commune doit être recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état pour prévenir, notamment, l'humidité. Il doit aussi être nettoyé régulièrement afin de conserver la buanderie dans un bon état de *salubrité*.

Entreposage des  
déchets et des  
matières  
recyclables

**24.** 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.

## SECTION V ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UNE HABITATION

Équipement  
de base d'une  
habitation

**25.** Une *habitation* doit être pourvue d'un système d'alimentation en eau potable, d'un réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées, d'installation de chauffage et d'un système électrique d'éclairage qui doivent être maintenus, pour l'ensemble de leurs composantes, continuellement en bon état de fonctionnement et pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

Salle de bain  
ou cabinet  
d'aisances

**26.** Une *salle de bain* ou un *cabinet d'aisances* doit être séparé des autres pièces.

Alimentation eau  
froide et chaude

**27.** Un évier de cuisine, un lavabo et une baignoire ou une douche doivent être alimentés en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

Raccordement  
d'un appareil  
sanitaire

**28.** Un appareil sanitaire doit être raccordé directement au réseau de plomberie d'évacuation des eaux usées.

Installation  
de chauffage

**29.** Une *habitation* doit être munie d'une installation permanente de chauffage en bon état de fonctionnement permettant de desservir chacune des pièces et des espaces du *bâtiment*.

Température  
dans un  
logement

**30.** L'installation de chauffage doit permettre à l'occupant d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius 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.

Température  
dans les  
espaces contigus  
à un logement

**31.** 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 degrés Celsius. La température est mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol.

Fenêtre

**32.** Les fenêtres d'un *logement* ou d'une *chambre en location* doivent être pourvues, du 31 octobre au 30 avril, 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.

Équipement de  
base d'un  
logement

**33.** 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.

## SECTION VI EXIGENCES SUPPLÉMENTAIRES RELATIVES AUX MAISONS DE CHAMBRES

Salle de bain

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

Accessibilité des  
salles de bain

**35.** Une *salle de bain* doit être accessible sans qu'il soit nécessaire de monter ou 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.

Calcul du nombre  
de salles de bain  
exigés

**36.** 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.



Salle de  
bain privée

**37.** 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.

## SECTION VII ÉCLAIRAGE ET VENTILATION

Installation  
électrique

**38.** 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.

Ventilation  
naturelle

**39.** Une salle à manger, une salle de séjour ainsi qu'une chambre à coucher doit être ventilée par une circulation naturelle de l'air au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur.

Ventilation d'une  
salle de bain ou  
d'un cabinet  
d'aisances

**40.** Une *salle de bain* ou un *cabinet d'aisances* doit être ventilé au moyen d'une fenêtre donnant directement sur l'extérieur. Une *salle de bain* ou un *cabinet d'aisances* qui n'est pas ventilé par une circulation naturelle de l'air doit être muni d'une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur.

Cuisinière

**41** Une hotte de cuisinière ou un ventilateur installé au-dessus d'une cuisinière doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

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 :

1° déboucher directement sur l'extérieur et n'être relié à aucun autre ventilateur;

2° être fabriqué de matériaux incombustibles et qui ne rouillent pas.

Ouvertures **42.** Une ouverture de ventilation, à l'exception d'une fenêtre, doit être protégée contre les intempéries, les insectes et les rongeurs.

## **SECTION VIII**

### **PROTECTION CONTRE L'INTRUSION**

Mécanisme de verrouillage **43.** La porte d'entrée principale ou secondaire d'une habitation, la porte d'un *logement* et d'une *chambre en location*, ainsi qu'une porte de garage ou de hangar, doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié permettant l'accès avec une clef ou un autre dispositif de contrôle et conçue afin d'assurer une protection contre l'intrusion.

Judas **44.** Toute porte d'entrée principale d'un *logement* doit comporter un judas, sauf si la porte est munie d'un vitrage transparent. Le présent article ne s'applique pas à un *bâtiment* contenant un seul *logement*.

Moyen d'évacuation **45.** Les caractéristiques d'un mécanisme de verrouillage exigé dans la présente section 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.

Ouverture des portes **46.** Les portes d'issue et les portes desservant un *logement* ou une *chambre en location*, y compris les portes extérieures des *habitations*, doivent pouvoir s'ouvrir de l'intérieur sans clef, mécanisme spécial ou connaissance spécialisée d'un mécanisme d'ouverture de la porte.

## SECTION IX INFRACTIONS, SANCTIONS ET RECOURS

Élimination d'une  
cause d'insalubrité

**47.** Lorsque l'*officier responsable* constate, dans une habitation, une cause d'insalubrité, il peut faire parvenir au propriétaire ou, 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.

Élimination d'une  
dérogation relative  
à l'entretien

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

Infractions et  
amendes

**49.** 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 47 ou 48 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 \$.

Infraction  
continue

**50.** 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.

Constat  
d'infraction

**51.** Le responsable de la Division urbanisme, permis et inspection et l'inspecteur-chef des bâtiments sont autorisés à délivrer au nom de la *Ville* des constats d'infraction pour toute infraction au présent règlement.

Autres  
recours

**52.** Sans restreindre la portée des articles 47 à 51, la *Ville* peut exercer contre quiconque contrevient au présent règlement tout autre recours prévu par la loi.

**SECTION X**  
**DISPOSITION FINALE**

Entrée en  
vigueur

**53.** Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

**Adopté le 17 décembre 2007**

(S) Éric Forest,  
Maire

(S) Marc Doucet,  
Greffier

---

Greffier ou  
Assistante greffière

[xx-2007]