



VILLE DE QUÉBEC

Conseil de la ville

RÈGLEMENT R.V.Q. 3021

**RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS**

Avis de motion donné le
Adopté le
En vigueur le

NOTES EXPLICATIVES

Ce règlement prévoit des normes relatives à l'occupation et à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visant à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité. Il contient également des normes s'appliquant spécifiquement aux bâtiments destinés à l'habitation afin qu'ils soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants. Il prévoit en outre des normes visant la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux qui y sont identifiés. Ces normes visent également à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

Il prévoit enfin des pouvoirs d'inspection ainsi qu'un régime de sanctions à défaut de s'y conformer.

Ce règlement remplace le Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions. Il reconduit essentiellement les normes de ce dernier, mais en simplifie le texte. Notamment, l'ensemble des normes visant les bâtiments a été regroupé sous un même chapitre, ce qui permet d'éviter les répétitions. De plus, certaines normes n'ont pas été reproduites puisqu'elles étaient déjà prévues ailleurs dans la réglementation municipale ou parce qu'elles y seront plutôt intégrées.

Parmi les changements apportés, soulignons les suivants :

Tout d'abord, il est précisé que les parties constituantes d'un bâtiment ou d'une construction doivent être entretenues afin de conserver leur intégrité, en plus de pouvoir remplir la fonction pour lesquelles elles ont été conçues.

De plus, les moyens pris par le propriétaire d'un bâtiment endommagé pour empêcher l'intrusion ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation de ses parties constituantes. Dans le cas de l'ouvrage servant à barricader temporairement les ouvertures d'un bâtiment, le bois utilisé doit, dans le cas d'un bâtiment patrimonial ou d'un bâtiment situé dans un secteur où la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a compétence, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

En outre, à compter de la date déterminée par ordonnance du comité exécutif, l'investigation et les travaux de décontamination d'un bâtiment destiné à l'habitation et contaminé par des moisissures devront, lorsque la superficie de cette contamination est d'un mètre carré et plus, être effectués conformément à la norme BNQ 3009-600 par une personne qualifiée ayant reçu une formation reconnue par le Bureau de normalisation du Québec sur le contenu de cette norme. Le propriétaire d'un tel bâtiment devra obtenir de cette personne une attestation confirmant la conformité de ces travaux et devra, sur demande, en fournir une copie à l'inspecteur.

Au surplus, l'exigence de ventiler une salle à manger, une salle de séjour, une chambre ainsi qu'un vide sanitaire par circulation d'air naturel, au moyen d'une fenêtre ou d'une ouverture donnant directement sur l'extérieur, est retirée. Toutefois, ce règlement prévoit désormais l'obligation qu'une cuisinière soit minimalement desservie par une installation de ventilation mécanique recyclant l'air, afin de favoriser l'élimination des odeurs.

Par ailleurs, un bâtiment patrimonial identifié au règlement doit être maintenu, en période hivernale, à une température minimale de dix degrés Celsius et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

Enfin, les amendes maximales en cas d'infraction à une disposition relative à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment sont haussées afin de tenir compte des modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.

RÈGLEMENT R.V.Q. 3021

RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

LA VILLE DE QUÉBEC, PAR LE CONSEIL DE LA VILLE, DÉCRÈTE CE QUI SUIT :

CHAPITRE I

DISPOSITIONS PRÉLIMINAIRES

1. Ce règlement prévoit des normes relatives à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visant notamment à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité.

Les normes qu'il contient visent également à assurer la préservation et la pérennité des bâtiments patrimoniaux et à ce que les bâtiments destinés à l'habitation soient, par la qualité de leur état et de leur environnement, favorables à la santé, à la sécurité et au confort de leurs occupants.

Ce règlement vise en outre à favoriser l'occupation des bâtiments conçus à cette fin.

2. Dans ce règlement, à moins que le contexte n'indique un sens différent, on entend par :

« « bâtiment destiné à l'habitation » : un bâtiment qui est destiné, en tout ou en partie, à l'habitation, à l'exclusion d'un bâtiment à caractère exclusivement institutionnel, public ou commercial tel que celui desservant ou destiné à desservir exclusivement une clientèle de passage ou celui occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé à l'article 79 de la *Loi sur les services de santé et les services sociaux*, RLRQ, chapitre S-4.2, ou lié à un tel établissement;

« « bâtiment patrimonial » : un bâtiment classé ou cité en vertu de la *Loi sur le patrimoine culturel*, RLRQ, chapitre P-9.002, ou qui est situé dans un site patrimonial classé, déclaré ou cité en vertu de cette loi, un bâtiment inscrit dans l'inventaire adopté en vertu de l'article 120 de cette loi, un bâtiment inscrit à l'annexe XI.1, XX ou XXVIII du *Règlement sur la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec*, R.V.Q. 1324, ainsi qu'une église inscrite à l'annexe I du présent règlement;

« « BNQ » : le Bureau de normalisation du Québec;

« inspecteur » : un technicien du bâtiment et de la salubrité, un technicien en environnement et salubrité, un premier technicien aux bâtiments et un premier technicien en environnement et salubrité, de même qu'une personne dont les services sont retenus par le conseil à cette fin. ».

CHAPITRE II

OCCUPATION ET ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

SECTION I

NORMES APPLICABLES À TOUS LES BÂTIMENTS

3. Les parties constituant d'un bâtiment doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Constituent notamment des parties constituant en mauvais état d'entretien :

1° l'enveloppe extérieure d'un bâtiment ou l'une de ses composantes qui n'est pas étanche et qui permet l'infiltration d'eau ou l'introduction de vermine ou d'autres animaux;

2° une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger;

3° un mur de briques qui comporte des joints de mortier évidés ou fissurés;

4° une marche, un escalier ou un balcon qui est instable ou qui est composé de matériaux dégradés;

5° un système d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées, de chauffage, de ventilation ou d'éclairage, ou l'une de ses composantes, qui n'est pas maintenu en bon état de fonctionnement;

6° un mur ou un plafond qui comporte des trous ou des fissures;

7° un matériau qui est contaminé par de la moisissure, que celle-ci ait été ou non dissimulée;

8° un joint d'étanchéité qui est abîmé ou manquant.

4. Le propriétaire d'un bâtiment doit l'entretenir de façon à empêcher l'intrusion.

5. Lorsqu'un bâtiment est endommagé de sorte qu'il permet l'intrusion, le propriétaire doit prendre les moyens nécessaires afin de l'empêcher, notamment au moyen de l'installation d'un ouvrage servant à barricader temporairement les

ouvertures du bâtiment. Ces moyens ne peuvent être maintenus au-delà d'un délai raisonnable pour procéder à la réparation des parties constituantes endommagées.

Lorsqu'un ouvrage servant à barricader l'immeuble est installé, il doit être fixé solidement à l'extérieur du bâtiment et, dans le cas d'une porte ou d'une fenêtre, ne pas déborder les montants de son encadrement. Le matériau utilisé doit être du bois et, dans le cas d'un bâtiment patrimonial ou d'un bâtiment situé dans un secteur où la Commission d'urbanisme et de conservation de Québec a compétence, être peint de couleur noire ou d'une couleur uniforme à celle du revêtement du mur où il se situe.

SECTION II

NORMES ADDITIONNELLES APPLICABLES À CERTAINS TYPES DE BÂTIMENTS

§1. — Bâtiments destinés à l'habitation

6. La présente sous-section s'applique à un bâtiment destiné à l'habitation.

Les exigences relatives au logement s'appliquent également à une maison de chambre.

7. Le système d'alimentation en eau potable d'un bâtiment doit alimenter celui-ci en eau froide et en eau chaude de façon suffisante.

8. Le système de chauffage d'un bâtiment doit permettre à l'occupant d'un logement d'obtenir une température d'au moins 20 degrés Celsius, mesurée au centre de la pièce à un mètre du sol. Lorsque le bâtiment est occupé, tous les espaces contigus à un logement doivent être maintenus à une température d'au moins quinze degrés Celsius.

9. Le système d'éclairage d'un bâtiment doit assurer l'éclairage de toutes les pièces et des espaces communs, ainsi que l'éclairage extérieur des entrées communes avec une intensité moyenne de 50 lux.

10. La porte d'entrée d'un logement et d'une chambre dans une maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage permettant d'empêcher l'intrusion et ainsi d'assurer la sécurité de l'occupant.

11. À moins qu'elles ne soient munies d'un double vitrage, les fenêtres d'un logement doivent, lorsque celui-ci est occupé, être pourvues de contre-fenêtres du 31 octobre au 30 avril.

12. Dans un logement, une cuisinière qui n'est pas desservie par une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur doit être

desservie par une installation qui le recycle, afin notamment de favoriser l'élimination des odeurs.

Une telle installation de ventilation doit comporter un filtre à graisse ou à charbon en bon état.

13. Le plancher d'une buanderie commune et, dans un logement, le plancher d'une salle de toilette ou d'une salle de bain ainsi que les murs autour d'une douche et d'un bain doivent être recouverts d'un fini ou d'un revêtement permettant d'empêcher l'infiltration d'eau dans les cloisons adjacentes.

14. Dans un logement, les éléments suivants doivent être maintenus en tout temps et ne peuvent être retirés :

1° dans une salle de bain ou de toilette, une installation de ventilation mécanique expulsant l'air à l'extérieur ou, en l'absence d'une telle installation, une fenêtre permettant la ventilation de cette pièce par circulation d'air naturelle;

2° au moins un évier de cuisine, un lavabo, une baignoire ou une douche, ainsi qu'une toilette.

15. Il est interdit de maintenir, à l'intérieur d'un bâtiment, l'une des causes d'insalubrité suivantes ou toute autre cause susceptible de rendre celui-ci impropre à l'occupation :

1° la malpropreté ou l'encombrement de tout ou partie d'un bâtiment;

2° l'accumulation de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans un contenant ou un local prévu à cette fin;

3° la présence de matières gâtées, putrides ou qui dégagent une odeur nauséabonde, telles que de l'urine ou des excréments;

4° la présence de vermine ou d'autres animaux nuisibles ainsi qu'une condition favorisant la prolifération de ceux-ci;

5° l'accumulation d'eau ou d'humidité pouvant causer une dégradation des matériaux ou favoriser la prolifération de moisissures.

16. Les travaux d'entretien d'une partie constituante contaminée par de la moisissure doivent permettre d'éliminer celle-ci et la présence d'odeur, ainsi que de prévenir leur prolifération. Ils doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie du bâtiment en évitant notamment la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent rapidement être éliminés.

Lorsque la superficie de la contamination est d'un mètre carré et plus, les travaux d'investigation et de réhabilitation du bâtiment doivent être effectués conformément à la norme BNQ 3009-600 par une personne qualifiée ayant reçu une formation reconnue par le BNQ sur le contenu de cette norme.

Le propriétaire du bâtiment doit obtenir, de la personne visée au deuxième alinéa, une attestation signée à l'effet que l'investigation et les travaux de décontamination ont été effectués conformément à cette norme. L'inspecteur peut exiger du propriétaire qu'il lui fournisse une copie de cette attestation.

§2. — *Bâtiments patrimoniaux*

17. Un bâtiment patrimonial doit être maintenu en tout temps dans des conditions permettant d'éviter la détérioration prématurée de ses parties constituantes et la prolifération de moisissures.

Notamment, le bâtiment qui a été conçu pour être chauffé doit, du 31 octobre au 30 avril, être maintenu à une température d'au moins dix degrés Celsius, mesurée au centre d'une pièce et à un mètre du sol, et à un taux d'humidité relative inférieur à 65 %.

SECTION III

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉTÉRIORÉ

18. La période pendant laquelle un immeuble doit être vacant en vertu du paragraphe 1° du premier alinéa de l'article 145.41.5 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, RLRQ, c. A-19.1, est fixée à un an.

CHAPITRE III

ENTRETIEN D'UNE CONSTRUCTION AUTRE QU'UN BÂTIMENT

19. Les parties constituantes d'une construction doivent être maintenues en bon état. Elles doivent être entretenues de façon à conserver leur intégrité et à pouvoir remplir la fonction pour laquelle elles ont été conçues.

Notamment, une surface ou une composante extérieure qui n'est pas protégée par l'application de peinture, de vernis ou d'un enduit qui correspond aux matériaux à protéger constitue une partie constituante en mauvais état d'entretien.

CHAPITRE IV

INSPECTION

20. Dans l'exercice de ses fonctions, l'inspecteur peut, à toute heure raisonnable, visiter un terrain ou une construction, ainsi qu'une propriété

meublé ou immobilier, à l'intérieur et à l'extérieur, afin de s'assurer du respect de ce règlement.

Il peut notamment, dans le cadre de l'application du présent règlement :

- 1° prendre des photographies et des mesures des lieux visés;
- 2° prélever, sans frais, des échantillons de toute nature à des fins d'analyse;
- 3° effectuer des essais ou des relevés techniques à l'aide d'un appareil de mesure;
- 4° exiger la production de livres, de registres ou de documents relatifs aux matières visées par ce règlement ou exiger tout autre renseignement qu'il juge nécessaire ou utile;
- 5° exiger la production d'une analyse, effectuée par une personne compétente en la matière, attestant de la sécurité, du bon fonctionnement ou de la conformité à ce règlement d'une partie constituante d'un bâtiment ou d'une construction;
- 6° être accompagné par un ou plusieurs policiers s'il a des raisons de craindre d'être molesté dans l'exercice de ses fonctions;
- 7° être accompagné d'une personne dont il requiert l'assistance ou l'expertise.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit laisser pénétrer l'inspecteur sur les lieux. Il est interdit d'entraver l'inspecteur dans l'exercice de ses fonctions ou quelqu'un qui l'accompagne. Notamment, nul ne peut le tromper ou tenter de le tromper par des réticences ou des déclarations fausses ou trompeuses.

Le locataire ou l'occupant d'un bâtiment visé par une intervention d'extermination de la vermine doit permettre l'accès des lieux à l'exterminateur. Si requis par l'inspecteur, il doit nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.

Le propriétaire, le locataire ou l'occupant doit donner suite aux demandes de l'inspecteur formulées conformément à ce règlement.

CHAPITRE V

INFRACTION ET PEINES

21. Nul ne peut contrevenir ni permettre que l'on contreviene à une disposition de ce règlement.

22. Quiconque contrevient ou permet que l'on contreviene à une disposition de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans

le cas d'une personne physique, d'un minimum de 1 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, d'un minimum de 2 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, d'un minimum de 4 000 \$ et d'un maximum de 250 000 \$.

Dans la détermination de la peine relativement aux infractions visées par le présent article, le juge doit notamment tenir compte des facteurs aggravants prévus à l'article 145.41.7 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

23. Malgré l'article 22, quiconque contrevient ou permet que l'on contrevienne à une disposition contenue aux chapitres III et IV de ce règlement est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 1 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 2 000 \$.

En cas de récidive, le contrevenant est passible d'une amende dont le montant est, dans le cas d'une personne physique, de 2 000 \$ et, dans le cas d'une personne morale, de 4 000 \$.

24. Dans chaque cas d'infraction visée au présent chapitre, les frais s'ajoutent à l'amende.

Si l'infraction est continue, cette continuité constitue, jour par jour, une infraction séparée et l'amende édictée pour cette infraction peut être infligée pour chaque jour que dure l'infraction.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS MODIFICATIVES

25. L'article 10 du *Règlement sur l'autorisation à délivrer des constats d'infraction*, R.R.V.Q. chapitre A-8, est modifié par :

1° le remplacement des mots « et un premier technicien aux bâtiments » par « , un premier technicien aux bâtiments et un premier technicien en environnement et salubrité »;

2° le remplacement de « *Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions*, R.V.Q. 773 » par « *Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments*, R.V.Q. 3021 ».

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS TRANSITOIRES ET FINALES

26. Le présent règlement remplace le *Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions*, R.V.Q. 773, à l'exception des articles 31, 33 et 34 qui demeurent en vigueur.

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

Toutefois, les deuxième et troisième alinéas de l'article 16 entreront en vigueur sur ordonnance du comité exécutif.

ANNEXE I

(article 2)

ÉGLISES À VALEUR PATRIMONIALE

| NUMÉRO DE LOT CADASTRE DU QUÉBEC | ADRESSE |
|---|--|
| Arrondissement de La Cité-Limoilou | |
| 1 315 683 | 3055 à 3065, 2 ^e Avenue |
| 1 569 036 | 1260, 4 ^e Avenue |
| 1 570 565 | 500, 8 ^e Avenue |
| 1 303 227 | 610, avenue Belvédère |
| 1 569 127 | 360 à 362, chemin de la Canardière |
| 2 923 499 | 1895, chemin de la Canardière |
| 1 822 594 | 761, rue Champlain |
| 4 474 792 et 4 474 793 | 20, rue Dauphine |
| 1 304 318 | 955, avenue De Bienville / 735, rue Père-Marquette |
| 1 213 132 | 16 à 20, rue De Buade |
| 1 940 046 | 1400, avenue François-1 ^{er} |
| 1 303 573 | 70, Grande Allée Ouest |
| 5 695 879 et 5 695 880 | 175, Grande Allée Ouest |
| 1 315 046 et 1 315 188 | 31 à 35, rue des Jardins |
| 1 213 297 | 29, rue des Jardins |
| 6 247 573 | 265 à 275, rue Marie-de-l'Incarnation |
| 5 340 656 | 268 à 270, rue Marie-de-l'Incarnation |
| 5 343 244 | 340, rue de Montmartre |
| 5 342 408 | 217 à 221, avenue des Oblats |
| 1 315 043 | 2, rue Port-Dauphin |
| 1 303 442 | 17, boulevard René-Lévesque Est |
| 1 212 791 | 12, place Royale |
| 1 212 502 | 106, rue Sainte-Anne |
| 1 737 958 | 1330, chemin Sainte-Foy |
| 1 213 529 et 1 213 520 | 78, rue Sainte-Ursule |
| 2 659 603 | 470, rue Saint-Jean |
| 1 623 133, 1 623 120, 1 478 783 et 6 086 152 | 530 à 580, rue Saint-Joseph Est / 525 à 557, rue Saint-François Est |
| Arrondissement des Rivières | |
| 1 942 372 | 260, avenue Bélanger / 261, avenue du Chanoine-Côté |
| 1 229 467 | 2960, boulevard Masson |
| 5 186 588 | 2180, boulevard Père-Lelièvre |
| 1 019 926 | 10680, boulevard Savard |
| Arrondissement de Sainte-Foy-Sillery-Cap-Rouge | |
| 1 661 971 | 3290, rue Armand-Hamelin |
| 1 533 776 | 2550, rue Biencourt |
| 5 035 492 | 820, rue du Chanoine-Martin |
| 2 074 169 | 1215, avenue du Chanoine-Morel / 1670, rue Dina-Bélanger |

| NUMÉRO DE LOT CADASTRE DU QUÉBEC | ADRESSE |
|---|--|
| 1 532 452 | 3180, avenue D'Amours |
| 1 737 770 et 1 737 771 | 2125, rue Louis-Jolliet |
| 1 410 517 | 1460 à 1462, rue Provancher |
| 1 664 698 | 3155, chemin des Quatre-Bourgeois |
| 1 661 799 | 3420, rue Rochambeau |
| 6 057 841 | 1800, chemin Saint-Louis |
| 5 370 095 | 1735, côte de Sillery / 1600, rue du Cardinal-Persico |
| 2 014 990 | 2470, rue Triquet |
| Arrondissement de Charlesbourg | |
| 1 035 627 | 4750 à 4760, 1 ^{re} Avenue |
| 1 150 573 | 7990, 1 ^{re} Avenue |
| 1 149 186 | 6350, 3 ^e Avenue Est |
| 1 127 672 | 9150, avenue Jean-Paquin |
| 1 280 173 | 4205, rue des Roses |
| Arrondissement de Beauport | |
| 1 224 133 | 158 à 158A, rue Bertrand |
| 6 348 886 et 6 348 885 | 25 à 29, avenue du Couvent |
| 5 474 646 | 3325 à 3327, rue Loyola |
| 1 216 864 | 2155, avenue de la Pagode |
| 3 742 062 | 2313 à 2315, avenue Royale |
| Arrondissement de La Haute-Saint-Charles | |
| 2 151 600 | 3320, route de l'Aéroport |
| 4 622 241 | 90, boulevard des Étudiants |
| 5 662 364 | 1410, avenue du Lac-Saint-Charles |
| 1 117 014 et 4 966 535 | 1620, avenue Lapierre |
| 2 150 369 | 1785, boulevard Pie-XI Nord |
| 1 108 440 et 1 729 120 | 277, rue Racine |

Avis de motion

Je donne avis qu'à une prochaine séance, sera soumis pour adoption le Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments. Ce règlement propose une révision du Règlement sur la salubrité des bâtiments et des constructions et le remplace. Il contient des normes relatives à l'occupation et à l'entretien de tous les bâtiments et des autres constructions visant à préserver l'intégrité de leurs parties constituantes, à les protéger contre les intempéries, à empêcher leur déperissement et à en assurer la sécurité. Il contient en outre des normes spécifiques applicables aux bâtiments destinés à l'habitation et aux bâtiments patrimoniaux. Enfin, il prévoit des amendes maximales en cas d'infraction à une disposition relative à l'occupation et à l'entretien d'un bâtiment qui tiennent compte des modifications apportées à la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme.