

RÈGLEMENT NO. 2595

**RÈGLEMENT 2595 SUR LA
SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN DES
LOGEMENTS**

À une séance ordinaire du conseil municipal de Côte Saint-Luc, tenue par voie de vidéoconférence, le 14 mars 2022 à 20h laquelle étaient présents:

Le Maire Mitchell Brownstein, B. Comm., B.D.C., L.L.B

Le conseiller Lior Azerad

Le conseiller Sidney Benizri

La conseillère Dida Berku, B.D.C.

Le conseiller Mike Cohen, B.A.

Le conseiller Steven Erdelyi, B.Sc., B.Ed.

Le conseiller Oren Sebag, B.Sc. RN MBA

Le conseiller Mitch Kujavsky, B. Comm.

La conseillère Andee Shuster

ÉTAIENT AUSSI PRÉSENTS

M^e Jonathan Shecter, Directeur Général, Directeur des services juridiques et Greffier

M^{me} Nadia Di Furia, directrice générale associée

M^{me} Tanya Abramovitch, Directrice générale associée – stratégie urbaine

M^e Jason Prévost, Directeur adjoint des services juridiques et Assistant-Greffier, agissant à titre de secrétaire de la réunion

ATTENDU QUE le conseil municipal désire assurer des conditions de logement acceptables pour tous les résidents de Côte Saint-Luc;

ATTENDU QU'un avis de motion a été donné à la séance ordinaire du conseil tenue le 14 février 2022;

QU'il soit statué et ordonné par le Règlement N° 2595, intitulé « Règlement 2595 sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements », ce qui suit :

CHAPITRE 1 DÉFINITIONS

ARTICLE 1

Dans le présent règlement, les mots suivants signifient :

- (1) « Autorité compétente » :
 - a. Le Directeur du Service du Développement urbain de la Ville de Côte Saint-Luc et tout employé sous son contrôle, notamment mais non limitativement, les chefs de section, les inspecteurs en bâtiments, et les agents d'émission de permis;
 - b. Le Directeur du Service de la protection civile de la Ville de Côte Saint-Luc et tout employés sous son contrôle; et
 - c. Le Service de police de la Ville de Montréal (« SPVM »);
- (2) « Espace habitable » : un espace ou une pièce destinée 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;
- (3) « Extermination » : la désinsectisation, la dératisation, la désinfection et toute autre méthode d'élimination des bactéries, germes, parasites, insectes, rats et souris, sauf la fumigation;
- (4) « Logement » : pièce ou ensemble de pièces servant ou destinées à servir de domicile, incluant notamment les chambres offertes en location et les ateliers d'artistes servant de domicile;
- (5) « Surface utile » : la surface des espaces habitables mesurée entre la face des murs, excluant la surface occupée par une armoire de cuisine.
- (6) « Ville » : la Ville de Côte Saint-Luc, comprenant le territoire de la Ville en son entier;

ARTICLE 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.L.R.Q., chapitre B-1.1, r.2) et les révisions en vigueur.

CHAPITRE 2
APPLICATION

ARTICLE 3

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

ARTICLE 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 ».

ARTICLE 5

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

- (1) À caractère exclusivement institutionnel, notamment une résidence d'étudiants, un établissement de détention, un presbytère, un couvent ou tout autre bâtiment d'habitation occupé ou destiné à être occupé par une corporation religieuse incorporée en vertu de la *Loi sur les corporations religieuses* (R.L.R.Q., chapitre C-71);
- (2) Occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la *Loi sur les établissements d'hébergement touristique* (R.L.R.Q., chapitre E-14.2), notamment un hôtel, un motel ou une auberge de jeunesse;
- (3) Occupé ou destiné à être occupé exclusivement par un établissement visé par la *Loi sur les services de santé et les services sociaux* (R.L.R.Q., chapitre S-4.2), notamment un centre hospitalier, un centre d'hébergement et de soins de longue durée, un centre de réadaptation, une maison de convalescence ou une ressource de type intermédiaire.

Malgré le paragraphe 2° du premier alinéa, un gîte touristique et une résidence de tourisme sont assujettis au présent règlement.

CHAPITRE 3
ADMINISTRATION

SECTION I
POUVOIRS

ARTICLE 6

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.

ARTICLE 7

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.

ARTICLE 8

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

ARTICLE 9

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 au gestionnaire de parasites.

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

ARTICLE 10

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

ARTICLE 11

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. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 12

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. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

ARTICLE 13

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. La personne à qui un tel ordre est donné doit s'y conformer.

ARTICLE 14

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

SECTION II
INTERVENTION DE LA VILLE

ARTICLE 15

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

ARTICLE 16

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 26 et ce, aux frais du propriétaire.

ARTICLE 17

La Ville peut faire clôturer un terrain qui présente un danger lorsque le propriétaire est introuvable, ou qu'il refuse, néglige ou est incapable de faire les travaux visant à éliminer ce danger après en avoir reçu l'ordre des employés autorisés de la Ville.

ARTICLE 18

Les frais encourus par la Ville en application de l'article 16 ou 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.

ARTICLE 19

Lorsqu'il est démontré que les conditions d'aménagement, d'occupation, d'entretien ou de conservation prévues au présent règlement ne peuvent être raisonnablement appliquées, le directeur peut appliquer des mesures différentes.

SECTION III
ÉVACUATION D'UN BÂTIMENT OU D'UN LOGEMENT

ARTICLE 20

Constitue une infraction quiconque ne se conforme pas à un avis émis par l'autorité compétente ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement non conforme au présent règlement.

ARTICLE 21

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.

ARTICLE 22

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

ARTICLE 23

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

ARTICLE 24

Un bâtiment, une partie de bâtiment ou un accessoire d'un bâtiment, s'il est évacué en vertu du présent règlement, vacant ou laissé dans un état d'abandon, doit être clos ou barricadé de façon à en empêcher l'accès et 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.

ARTICLE 25

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 4
SALUBRITÉ

ARTICLE 26

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 rongeurs, d'insectes ou de vermine, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;
- (10) La présence de punaises de lit ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci;
- (11) La présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.

**CHAPITRE 5
ENTRETIEN**

ARTICLE 27

Toutes les parties ou accessoires d'un logement ou d'un bâtiment, autres que celles spécifiquement visées par le présent règlement, doivent être maintenues en bon état.

Toutes les parties ou accessoires d'un logement ou d'un bâtiment, autres que celles spécifiquement visées par le présent règlement doivent remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.

ARTICLE 28

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises.

Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent être réparées ou remplacées au besoin.

ARTICLE 29

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

ARTICLE 30

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

ARTICLE 31

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.

ARTICLE 32

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

ARTICLE 33

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.

Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.

ARTICLE 34

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.

ARTICLE 35

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.

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

CHAPITRE 6
ÉQUIPEMENTS DE BASE D'UN LOGEMENT

SECTION I
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 36

Un logement doit être pourvu de systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie et de chauffage qui doivent être maintenus continuellement en bon état de fonctionnement.

Les systèmes d'alimentation en eau potable, de plomberie et de chauffage qui doivent pouvoir être utilisés aux fins auxquelles ils sont destinés.

ARTICLE 37

Un logement doit être pourvu d'un système d'éclairage qui doit être maintenu continuellement en bon état de fonctionnement.

Le système d'éclairage doit pouvoir être utilisé aux fins auxquelles il est destiné.

ARTICLE 38

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.

ARTICLE 39

Un logement doit contenir un ou plusieurs espaces fermés dans lesquels se trouvent un W. C., une baignoire ou une douche, et un lavabo.

ARTICLE 40

Une pièce ou un espace destiné à la préparation des repas doit être muni :

- (1) D'une armoire basse avec surface de travail d'une superficie d'au moins 0,25m² par pièce habitable, à l'exclusion de la surface occupée par l'évier; le maximum exigé par logement étant de 1m²;
- (2) D'armoires, y compris celle exigée par le paragraphe 1°, d'un volume d'au moins 0,3m³ par pièce habitable; le maximum exigé par logement étant de 1,5m³.

ARTICLE 41

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.

ARTICLE 42

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.

ARTICLE 43

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

CHAPITRE 7
SUPERFICIES ET CONFIGURATION DES ESPACES ET DES PIÈCES

ARTICLE 44

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

ARTICLE 45

Un logement d'une seule pièce habitable doit avoir une surface utile d'au moins 17m².

ARTICLE 46

Un logement de 2 pièces habitables distinctes doit avoir une surface utile d'au moins 20m². Une superficie supplémentaire de 3m² est exigée pour chaque pièce habitable distincte additionnelle.

CHAPITRE 8
FENESTRATION ET ÉCLAIRAGE

ARTICLE 47

La surface vitrée minimale assurant l'éclairage naturel des pièces d'un logement doit être de :

- (1) 10% de la surface desservie des pièces suivantes : salon, salle à manger, salle de séjour et espace de sommeil combiné avec un autre espace;
- (2) 5% de la surface desservie des chambres et autres pièces aménagées non mentionnées ci-dessus;
- (3) 8% de la surface desservie d'une chambre d'une maison de chambres.

Aucune surface vitrée n'est exigée pour une salle de toilette, une salle de bains, une cuisine, un coin cuisine, une buanderie, une salle de jeu en sous-sol, un sous-sol non aménagé, un hall, un corridor, une chaufferie, un espace technique, un espace de rangement et tout autre pièce ou espace analogue à ceux-ci.

ARTICLE 48

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.

Un logement doit comprendre au moins une prise de courant dans chaque espace habitable.

ARTICLE 49

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.

ARTICLE 50

Malgré l'article 47, l'éclairage naturel en second-jour d'une pièce d'un logement est permis 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 deux pièces est comptée dans le calcul de la surface desservie.

ARTICLE 51

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.

ARTICLE 52

Les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 1^{er} mai au 30 septembre de moustiquaires.

CHAPITRE 9
VENTILATION

ARTICLE 53

Un espace habitable doit être ventilé par circulation d'air naturelle au moyen d'une ou plusieurs fenêtres donnant directement sur l'extérieur et dont la surface libre doit être d'au moins 0,28m² par pièce ou groupe de pièces;

ARTICLE 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 0,09m² ou munie d'une installation de ventilation mécanique capable d'assurer au moins six renouvellements d'air par heure.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

L'installation de ventilation mécanique doit être actionnée automatiquement par un dispositif de détection du monoxyde de carbone.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 10
RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

ARTICLE 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.

ARTICLE 61

Toute porte d'entrée principale ou secondaire d'un logement ou d'une chambre de maison de chambres doit être munie d'un mécanisme de verrouillage approprié qui permet l'accès au logement ou à la chambre avec une clef, une carte magnétique ou un autre dispositif de contrôle. Lorsqu'une telle porte donne sur une issue de secours ou un accès à une issue de secours, le verrouillage doit s'effectuer uniquement au moyen de la clef, de la carte magnétique ou de tout autre dispositif de contrôle, et non automatiquement sur fermeture de la porte.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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.

ARTICLE 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 11
DISPOSITIONS PÉNALES

ARTICLE 65

Sous réserve des articles 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 250 \$ 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 500 \$ à 1 000\$;
- b) Pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

ARTICLE 66

Quiconque contrevient à l'un des paragraphes 8° à 11° de l'article 26 ou à l'un des articles 24, 27 à 43 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 1 000\$;
- 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 1 000 \$ à 2 000 \$;
- a) Pour une récidive, d'une amende de 2 000 \$ à 4 000 \$.

CHAPITRE 12
DISPOSITION INTERPRÉTATIVE

ARTICLE 67

Le présent règlement ne doit d'aucune façon être interprété de manière à restreindre ou limiter la portée d'une exigence plus spécifique ou plus sévère prévue dans un autre règlement.

CHAPITRE 13
ENTRÉE EN VIGUEUR

ARTICLE 68

Le présent règlement entre en vigueur conformément à la loi.

(s) Mitchell Brownstein

MITCHELL BROWNSTEIN
MAIRE

(s) Jonathan Shecter

JONATHAN SHECTER
GREFFIER

COPIE CONFORME



JONATHAN SHECTER
GREFFIER

PROVINCE DE QUÉBEC
VILLE DE CÔTE SAINT-LUC

RÈGLEMENT NO. 2595

RÈGLEMENT 2595 SUR LA SALUBRITÉ
ET L'ENTRETIEN DES LOGEMENT

ADOPTÉE LE: 14 Mars 2022

EN VIGUEUR LE: 23 Mars 2022

COPIE CONFORME