

Guide d'évaluation de l'insalubrité d'une résidence ou d'un logement



Préparé par Bruno Cossette
Agent de planification, de programmation et de recherche

Mars 2013

Dans le présent document, l'expression « logement insalubre », est utilisée afin de désigner un logement impropre à l'habitation tel que formulé dans le code civil du Québec à l'article 1913

Cet article stipule que :

« Le locateur ne peut offrir en location, ni délivrer un logement impropre à l'habitation. Est impropre à l'habitation, un logement qui constitue une menace sérieuse pour la santé et la sécurité des occupants ou du public, ou qui a été déclaré tel par les autorités compétentes.»



L'état d'un logement impropre ou insalubre requiert, quant à l'aspect sanitaire, un degré supérieur d'insalubrité à celui souvent sous-entendu dans la notion de mauvais état.

Logement insalubre ou impropre

- Pas de chauffage
- Pas d'eau
- Pas d'électricité
- Moisissures importantes
- Feu
- Pas de fenêtre

Logement en mauvais état

- Trou dans un mur
- Planchers usés
- Manque de portes de chambres
- Insectes



La présence d'une ou plusieurs des conditions de la grille suivante, pourrait constituer une cause d'insalubrité.

La décision concernant la salubrité d'une résidence ou d'un logement demeure un jugement professionnel et les critères suggérés ne le sont qu'à titre indicatif.

Guide d'évaluation de l'insalubrité d'une résidence ou d'un logement

INDICATEURS GÉNÉRAUX (incluant les annexes et le terrain)

- Infestation par des insectes, des rats ou des parasites, incluant les moisissures, les champignons et la vermine;
- Présence d'odeurs nauséabondes;
- Présence de matières gâtées, putrides ou nauséabondes;
- Malpropreté, détérioration ou encombrement du logement;
- Absence de chauffage, d'éclairage, d'une source d'eau potable ou d'équipements sanitaires efficaces dans le logement;
- État d'abandon général.

TERRAIN

- Absence d'un aménagement assurant l'évaluation des eaux de ruissellement vers la rue;
- Présence de plantes vénéneuses ou nuisibles à la santé;
- Présence de conditions pouvant causer la présence de vermine ou de rongeurs (ex : détritits, encombrement).

ANNEXES (garage, remise, hangars...)

- Présence de conditions pouvant causer la présence de vermine ou de rongeurs (ex : détritits, encombrement).

BÂTIMENT PRINCIPAL

Structure _____

- Murs non-étanches ou peu solides;
- Joints de maçonnerie non-étanches ou en mauvais états;
- Isolation thermique insuffisante des murs extérieurs.

Guide d'évaluation de l'insalubrité d'une résidence ou d'un logement

Fondations _____

- Fondations non-étanches ou en mauvais état;
- Isolation thermique insuffisante des murs exposés.

Cave _____

- Sol humide ou saturé d'eau;
- Ventilation insuffisante vers l'extérieur (1er mai au 29 octobre);
- Présence d'ouvertures libres pouvant permettre le passage de rongeurs;
- Présence d'ouvertures libres entre le 30 octobre et le 30 avril.

Toiture _____

- Toiture non-étanche;
- Isolation thermique insuffisante du toit et des avant-toits en appentis;
- Ventilation insuffisante du toit et des avant-toits en appentis.

Balcons, galeries et passerelles _____

- Présence de déchets ou encombrement.

Portes et fenêtres _____

- Porte, fenêtre, cadre et châssis extérieurs non-étanches ou en mauvais état;
- Absence de vitrage double (vitrage thermos ou contre-fenêtre) entre le 30 octobre et le 30 avril.

Foyers, cheminées et chauffage _____

- Cheminée non-étanche;
- Absence de système d'évacuation des gaz de combustion sur des équipements de chauffage utilisant du bois, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés (propane, butane) ou tout autre dérivé du bois ou du pétrole.

Équipements de base _____

- Appareils de plomberie, conduites d'eau, égouts privés, systèmes de chauffage, chauffe-eau ou circuits électriques et éclairage artificiel absents, en mauvais état, ne fonctionnant pas, ou présentant un risque à la santé ou au bien-être.

Guide d'évaluation de l'insalubrité d'une résidence ou d'un logement

Escalier intérieur _____

- Encombrement ou présence de débris.

Hygiène _____

- Présence de conditions favorisant la présence de rongeurs ou de vermine;
- Présence de déchets ou d'ordures ménagères libres et non-contenus dans un récipient approprié;
- Présence de matières fécales et d'excréments (sang, urine, crachats...) animales ou humaines libres;
- Présence de carcasses d'animaux morts;
- Présence d'animaux atteints de maladies contagieuses transmissibles à l'humain;
- Élevage ou abattage d'animaux;
- Présence de substances toxiques libres ou de toute condition susceptible de porter atteinte à la santé ou au bien-être des résidents et du public;
- Humidité excessive (condensation marquée, suintement excessif)

COMPOSITION DU LOGEMENT

- Absence d'un espace dédié à la préparation des repas;
- Aucun accès à une salle de toilette et de bain;
- Absence d'un système d'évacuation des eaux usées, ou système non-étanche;
- Absence de siphons sur les équipements d'évacuation des eaux usées;
- Plomberie non-étanche;
- Présence d'une toilette sèche dans le logement;
- Présence d'un égout sanitaire de surface à proximité du logement;
- Débordement du trop-plein de la fosse septique sur le terrain ou dans le fossé bordant le terrain;
- Superficie de la totalité des pièces habitables inférieure à 8,4 m² (90 p.c.) par résident (entassement);
- Hauteur du plafond inférieur à 2,23 m (7 pieds 6 pouces);
- Éclairage naturel insuffisant ou surface vitrée donnant sur l'extérieur insuffisante;
- Absence d'un évier de cuisine;
- Absence d'un lavabo;
- Eau chaude à une température inférieure à 50 C (120F);
- Absence de surfaces de travail ou d'armoires dans la cuisine;
- Système de chauffage insuffisant (température maximale atteinte dans le logement inférieure à 21 C).