

PARTENAIRES POUR UN LOGEMENT DÉCENT



Ville de Philadelphie
Département des licences et inspections
Par le Bureau du/de la Commissaire

PRÉSENTATION DE PARTENAIRES POUR UN LOGEMENT DÉCENT

La Ville de Philadelphie, au nom de ses citoyens, a fixé des normes minimales de santé, de sécurité et d'entretien pour les maisons et les appartements. Le respect de ces normes implique un partenariat entre les locataires, les propriétaires et l'exécutif municipal. Tous trois doivent travailler ensemble pour fournir un logement décent à tous les Philadelphiens.

Les informations contenues dans ce guide s'appliquent à Philadelphie, en Pennsylvanie, et sont fondées sur le Code of General Ordinances de la Ville de Philadelphie - en particulier le titre 4, Code de construction et d'occupation des bâtiments (Building Construction and Occupancy Code), et le titre 9, Réglementation des entreprises, des métiers et des professions (Regulation of Businesses, Trades, and Professions).

Des informations supplémentaires, notamment l'accès en ligne à cette brochure, ainsi que l'accès au Code de construction et d'occupation des bâtiments (qui comprend le Code d'entretien des propriétés de Philadelphie (Philadelphia Property Maintenance Code)) et au Code des incendies de Philadelphie (Philadelphia Fire Code), sont disponibles sur le site Web du Département : <http://www.phila.gov/li>.

Merci au Département de la santé publique et aux Services de santé environnementale pour votre soutien et vos contributions permanents

TABLE DES MATIÈRES

PRÉSENTATION DE PARTENAIRES POUR UN LOGEMENT DÉCENT	2
TABLE DES MATIÈRES.....	3
EXIGENCES GÉNÉRALES D’OBTENTION D’UNE LICENCE DE LOCATION.....	4
PROTECTION CONTRE LES INCENDIES	9
APPLICATION DU CODE DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DES BÂTIMENTS	19
COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTÉ OU UN RECOURS EN APPEL.....	21
ANNEXE A : PLOMB DANS L'EAU POTABLE	22
ANNEXE B : LISTE SUPPLÉMENTAIRE DE CONTRÔLE DE LA LOCATION	23

EXIGENCES GÉNÉRALES D’OBTENTION D’UNE LICENCE DE LOCATION

1. LICENCE DE LOCATION

Les licences de location sont délivrées par le Département des licences et inspections (L&I). Pour plus d'informations, consultez la [Section 9-3900](#) du code de Philadelphie sur le site www.phila.gov/li.

Une [Licence de location](#) est requise pour le propriétaire de l'un des biens suivants s'il le loue en vue de son occupation :

- Toute unité d'habitation
- Chambre ou pension de famille
- Dortoir
- Hôtel, motel ou autre hébergement pour visiteurs (autre qu'un logement limité)
- Logement avec assistance

EXCEPTIONS :

- Une seule licence de location peut être obtenue pour plusieurs unités d'un immeuble en propriété commune.
- Une Licence de location n'est pas nécessaire si la propriété est occupée par un membre de la famille immédiate et qu'aucun loyer n'est perçu, à condition qu'une [Déclaration sur l'honneur de non-location](#) soit déposée auprès du Département.
 - Soumettre à la division de Délivrance des licences (License Issuance) du L&I par un rendez-vous virtuel ou en personne.
- Une licence de location n'est pas nécessaire pour les propriétés détenues et exploitées par l'Autorité du logement de Philadelphie (PHA) et ses filiales en conformité avec les normes fédérales d'entretien des propriétés du Département du logement et de l'urbanisme.
- Une Licence de location n'est pas nécessaire pour une [activité d'hébergement limité](#). L'hébergement limité est la location temporaire d'une unité d'habitation pour l'occuper à des fins de logement, de couchage ou d'hébergement (par exemple, Airbnb).
 - L'hébergement limité n'est autorisé que lorsqu'un résident principal occupe l'unité. Si une unité n'a pas de résident principal, elle doit être autorisée et détenir un permis d'hôtel.
 - Les activités d'hébergement limité ne sont autorisées que lorsqu'elles sont organisées par un [Agent de réservation d'hôtels et d'hébergements limités agréé](#), tel que défini dans la [Section 9-3910](#).
 - L'activité d'hébergement limité nécessite une approbation de zonage et une [Licence d'exploitant d'hébergement limité](#).

2. NUMÉRO DE COMPTE FISCAL PROFESSIONNEL

Il s'agit d'un numéro attribué par le Service des impôts de Philadelphie utilisé pour déclarer les taxes professionnelles de la Ville.

Un seul Numéro de compte fiscal professionnel est nécessaire pour une personne ou une société, quel que soit le nombre de biens locatifs qu'elle possède.

Afin d'obtenir les licences requises, les propriétaires et bailleurs doivent être en règle en matière de fiscalité.

3. LICENCE D'ACTIVITÉ COMMERCIALE (CAL)

Anciennement connue sous le nom de « Business Privilege License », cette licence est exigée de toute personne ou société souhaitant exercer une activité commerciale dans la Ville de Philadelphie, y compris celles souhaitant louer leurs propriétés à des fins d'occupation. Il s'agit d'une licence gratuite à vie qui s'applique à toutes les entreprises détenues par une personne ou une société. Une CAL doit être obtenue avant de demander une licence de location.

Une seule CAL est nécessaire pour une personne ou une société, quel que soit le nombre de biens locatifs qu'elle possède.

EXCEPTION :

- Pour une propriété de quatre unités locatives ou moins, où le propriétaire vit sur les lieux, une Licence d'activité commerciale n'est pas requise. La Ville utilise plutôt un identifiant, connu sous le nom de numéro de permis d'activité.

4. APPROBATION DU ZONAGE

Une propriété doit être correctement zonée pour pouvoir être exploitée comme un logement à louer. L'approbation du zonage est requise même si le propriétaire occupe l'un des logements.

Une propriété doit être zonée pour un usage résidentiel ou pour l'hébergement des visiteurs. Les catégories résidentielles comprennent les Ménages et les Habitations collectives.

- Les Ménages comprennent :
 - Famille unique - lot résidentiel pour 1 famille
 - Deux familles - lot résidentiel pour 2 familles, chaque famille occupant un seul logement
 - Multifamiliale - lot résidentiel pour 3 familles ou plus, chaque famille occupant un seul logement.

- Les Habitations collectives comprennent :
 - Maison de soins personnels
 - Résidence à chambre unique - bâtiment contenant plusieurs chambres sans salle de bain privée.
 - Exemple : Dortoirs, pensions de famille et logements indépendants subventionnés.
- Hébergement des visiteurs - hôtel, motel, etc.

5. CERTIFICAT D'OCCUPATION (CO) OU PREUVE D'OCCUPATION LÉGALE

Un CO est une certification délivrée par le L&I après la construction d'un bâtiment ou la modification de l'occupation d'un bâtiment ou d'un espace. Un CO est requis comme condition préalable à l'obtention d'une licence de location. Un CO est requis comme condition préalable à l'obtention d'une licence de location pour une utilisation nouvellement établie ou un bâtiment nouvellement construit. Pour les utilisations existantes et légalement établies, d'autres documents peuvent être soumis, selon ce qui est établi par le département.

6. RESPONSABILITÉS DU PROPRIÉTAIRE EN MATIÈRE DE PEINTURE AU PLOMB

Si un bâtiment a été construit avant mars 1978 et qu'il obtient une licence de location, il est soumis aux [lois relatives à la sécurité du plomb](#).

EXCEPTION :

- Les unités d'habitation développées par ou pour un établissement d'enseignement pour l'utilisation et l'occupation résidentielles exclusives des étudiants de cet établissement.

Si le bâtiment est soumis aux lois sur le plomb, avant la signature d'un bail, le propriétaire doit fournir au locataire un certificat actuel indiquant que la propriété est Sans risque lié au plomb ou Sans plomb. Pour certifier qu'une propriété est sûre ou sans plomb, un inspecteur en plomb agréé par l'État ou un technicien de nettoyage de la poussière certifié par l'EPA doit inspecter l'unité et collecter des échantillons de nettoyage des conduits pour tester la présence de plomb. Un certificat sera fourni une fois qu'il aura été déterminé que la propriété est Sans risque lié au plomb ou Sans plomb. Seul un Inspecteur agréé de Pennsylvanie, un Évaluateur de risques ou un Technicien d'échantillonnage de poussière de plomb certifié par l'EPA peut fournir une certification.

Une copie du certificat ainsi que les résultats des tests par frottis de la poussière, doivent être soumis au Département de la santé publique de Philadelphie via son [portail en ligne](#).

- La certification Sans risque lié au plomb doit être basée sur une inspection effectuée au maximum 4 ans avant la délivrance d'une licence de location, le renouvellement de la licence de location ou la signature d'un nouveau contrat de location.
- La certification Sans plomb doit être basée sur une inspection effectuée à tout moment avant la délivrance d'une licence de location, le renouvellement de la licence de location ou la signature d'un nouveau contrat de location.

Une nouvelle demande de licence de location ou de renouvellement ne peut être soumise tant que les certifications relatives au plomb requises ne sont pas téléchargées sur le [portail en ligne](#) du Département de la santé publique de Philadelphie. Pour plus d'informations, des copies de la loi, des conseils pour les propriétaires, des modèles de certificats, et plus encore, rendez-vous sur : www.phila.gov/health/leadlaw

7. CONTRÔLE DES PUNAISES DE LIT

Les propriétaires doivent élaborer et suivre un plan de contrôle des punaises de lit pour prévenir et contrôler les infestations de punaises de lit et fournir au locataire l'avis d'information sur les punaises de lit de Philadelphie. <https://www.phila.gov/documents/philadelphia-bed-bug-materials/>

8. LOI SUR L'ACCÈS DES LOCATAIRES

La Loi sur l'accès des locataires favorise un accès équitable au logement en créant des critères de sélection uniformes concernant les antécédents de location et de crédit des candidats. Les propriétaires doivent respecter la loi lorsqu'ils sélectionnent des locataires potentiels - <https://www.phila.gov/documents/renters-access-act-tenant-screening-guidelines/>

9. PROTECTION CONTRE LES EXPULSIONS

Les propriétaires doivent envoyer aux locataires résidentiels un Avis des droits des locataires au moins 30 jours avant d'entreprendre toute démarche en vue d'une expulsion. Cet avis n'est pas un avis de résiliation ou de non-renouvellement du bail. <https://www.phila.gov/documents/emergency-housing-protection-act-materials-for-tenants-and-landlords/>

Les propriétaires doivent contacter le Programme de prévention des expulsions si un locataire soumet une Certification COVID-19 de difficultés financières, à moins que le locataire ne représente une menace imminente de préjudice. <https://eviction-diversion.phila.gov/#/>

10. AUTRES EXIGENCES

Chaque fois qu'une unité d'habitation est louée à un nouveau locataire, le propriétaire doit donner au locataire :

- I. Un [Certificat d'aptitude à la location](#) délivré par le L&I au plus tard soixante (60) jours avant le début de la location.
 - Le Certificat d'aptitude à la location, qui doit inclure l'attestation du propriétaire quant à l'adéquation de l'unité d'habitation. (Le L&I ne délivrera pas de Certificat si le propriétaire n'a pas obtenu toutes les licences requises pour louer le bien).
- II. Une copie de cette brochure, *Partenaires pour un logement décent*.
- III. Tout propriétaire tenu d'obtenir une Licence de location doit désigner un Agent de gestion qui réside dans la ville ou qui fréquente régulièrement un bureau commercial dans la ville.
 - Un propriétaire qui réside ou maintient un bureau commercial dans la ville peut agir en tant qu'Agent de gestion.

- IV. Les immeubles résidentiels de grande hauteur dont le plancher est à 75 pieds (environ 22,86 mètres) ou plus au-dessus du niveau le plus bas d'accès des véhicules du service des sapeurs-pompiers sont également tenus d'obtenir une [Autorisation pour un immeuble de grande hauteur](#) en plus d'une licence de location.

ASTUCE UTILE :

SE RÉFÉRER À L'ANNEXE B DU PRÉSENT DOCUMENT POUR VOIR UNE LISTE DE CONTRÔLE QUI PEUT ÊTRE REMPLIE PAR LE PROPRIÉTAIRE ET LE LOCATAIRE.

PROTECTION CONTRE LES INCENDIES

1. EXIGENCES GÉNÉRALES

- Dans la Ville de Philadelphie, le L&I est chargé de faire respecter les sections applicables du titre 4, le Code de construction et d'occupation des bâtiments, et du Titre 9, la Réglementation des entreprises, des métiers et des professions.
- Les locataires et propriétaires ont tous le devoir de maintenir les couloirs, les escaliers, les issues de secours et les sorties libres à tout moment. L'entreposage de toute sorte sous les escaliers est interdit, à moins que l'espace ne soit séparé de l'escalier par une construction résistante au feu, conformément au Chapitre 11 du Code des incendies de Philadelphie.
- Il est interdit d'accumuler des débris et des ordures dans quelque endroit que ce soit à l'intérieur d'un bâtiment, y compris dans les sous-sols, les locaux de stockage, les locaux électriques, mécaniques ou d'autres équipements. Les locaux destinés à l'entreposage des ordures doivent être équipés de gicleurs et être séparés du reste du bâtiment par une construction présentant une résistance d'une heure aux incendies.
- Il est interdit d'entreposer ou de laisser s'accumuler des déchets, des ordures ou d'autres matériaux dans les escaliers, les passages, les allées, les portes, les fenêtres, les issues de secours incendie ou autres moyens d'évacuation.
- Les quantités autorisées de peintures et de liquides inflammables (y compris les insecticides contenant des matières inflammables) doivent être stockées dans un local séparé de toutes les autres parties du bâtiment par une construction présentant une résistance d'une heure aux incendies.
- Les extincteurs doivent être installés conformément à la Section 906 du Code des incendies de Philadelphie. En guise d'alternative aux exigences de surface et de distance énoncées dans la Section 906 et dans la norme NFPA 10, le code autorise l'installation d'au moins un extincteur incendie d'un indice minimum de 1-A:10-B:C dans chaque unité d'habitation. Tous les extincteurs doivent être munis d'une étiquette indiquant les inspections et l'entretien effectués au cours des 12 derniers mois.
- À l'exception des habitations unifamiliales et bifamiliales, un éclairage est requis dans les couloirs communs, les escaliers et l'issue d'évacuation d'urgence (extérieure) pour fournir un niveau d'éclairage d'un pied-bougie à l'étage. Cet éclairage doit être sur un circuit indépendant de toute unité d'habitation. Dans les bâtiments qui ont plus d'une sortie obligatoire, cet éclairage doit avoir une source d'alimentation de secours.
- Dans les bâtiments qui doivent avoir plus d'une sortie (y compris les sorties incendie), des panneaux de sortie sont requis pour identifier les moyens d'évacuation de chaque étage. Ces panneaux doivent être éclairés en tout temps par les sources d'alimentation normale et d'urgence.
- Dans les bâtiments existants qui ont plus d'un escalier de secours obligatoire, les escaliers doivent être fermés et séparés du couloir par une construction résistant au feu. Dans les bâtiments non élevés, les portes de ces enceintes de secours ou d'escalier doivent être des portes à fermeture automatique résistant au feu durant une heure ou des portes à fermeture automatique en bois massif de 1 ¾ de pouce (environ 53,34 cm) d'épaisseur.

- Dans les bâtiments qui n'ont qu'une seule issue obligatoire, les portes des appartements doivent être à fermeture automatique et résistant au feu durant une heure ou d'une porte en bois massif de 1 ¾ pouce (environ 53,34 cm).

2. EXIGENCES POUR LES HABITATIONS UNIFAMILIALES ET BIFAMILIALES

Les propriétaires d'habitations unifamiliales et bifamiliales (y compris les habitations unifamiliales occupées par leur propriétaire) sont tenus d'installer des détecteurs de fumée alimentés par le système électrique principal du bâtiment ou par une batterie inamovible (scellée) de 10 ans. Les détecteurs de fumée doivent être installés comme suit :

- Lorsque plus d'un détecteur de fumée doit être installé dans une unité d'habitation individuelle ou une unité de couchage, les détecteurs de fumée doivent être reliés entre eux de manière à ce que l'activation d'une alarme déclenche toutes les alarmes dans le logement individuel. L'interconnexion physique des détecteurs de fumée n'est pas requise lorsque des détecteurs sans fil homologués sont installés et que tous les détecteurs se déclenchent lorsqu'un détecteur est activé.
 - Dans les bâtiments construits avant janvier 1988, l'interconnexion des détecteurs de fumée n'est pas requise entre plusieurs détecteurs dans une même unité d'habitation.
- Des détecteurs de fumée doivent être installés :
 - À proximité immédiate des chambres
 - À chaque étage de la maison (y compris le sous-sol)
 - À l'intérieur de la chambre à coucher dans les unités d'habitation neuves construits avant janvier 1988.
 - Il convient de faire preuve de discernement pour placer les détecteurs de fumée aussi près que possible de la ou des chambres à coucher sans qu'ils soient activés par les activités normales de cuisine ou la vapeur des salles de bain.
 - En aucun cas, le détecteur ne doit être placé à plus de 15 pieds (environ 4,5 mètres) de la porte de la chambre.
- Les détecteurs de fumée à ionisation ne doivent pas être installés à moins de 20 pieds (environ 6 mètres) horizontalement d'un appareil de cuisson installé de façon permanente ; Les détecteurs de fumée à ionisation avec interrupteur de neutralisation de l'alarme ne doivent pas être installés à moins de 10 pieds (environ 3 mètres) horizontalement d'un appareil de cuisson installé de façon permanente ; Les détecteurs de fumée photoélectriques ne doivent pas être installés à moins de 6 pieds (environ 1,8 mètre) horizontalement d'un appareil de cuisson installé de façon permanente.
- Les détecteurs de fumée doivent être installés à au moins 3 pieds (environ 0,9 mètre) horizontalement de la porte ou de l'ouverture d'une salle de bain contenant une baignoire ou une douche.
- Dans les logements à deux niveaux sans portes entre les niveaux adjacents, un détecteur de fumée n'est requis qu'au niveau supérieur, à condition qu'il y ait moins d'un étage complet entre les niveaux.

- Les propriétés existantes occupées comme habitations unifamiliales et bifamiliales (R3) et celles utilisées comme établissements de soins résidentiels (R4) comptant cinq (5) à quinze (15) occupants, doivent être équipées d'un détecteur de monoxyde de carbone (CO).
 - Les détecteurs de CO doivent être alimentés par le câblage du bâtiment.
 - Les détecteurs de CO peuvent être alimentés par une batterie ou par une prise électrique si le bâtiment a été construit avant le 1er janvier 2010.
 - Un détecteur de CO doit être installé à l'extérieur de chaque espace de couchage séparé, à proximité immédiate des chambres.
 - Lorsqu'un appareil à combustible est situé dans une chambre à coucher ou dans la salle de bains attenante, un détecteur de monoxyde de carbone doit être installé dans la chambre.
 - Les détecteurs combinés de Fumée/CO sont autorisés.

POUR VOTRE INFORMATION :

SELON L'AGENCE NATIONALE DE PROTECTION CONTRE LES INCENDIES, 72 000 INCIDENTS LIÉS AU MONOXYDE DE CARBONE ONT LIEU AUX ÉTATS-UNIS CHAQUE ANNÉE

- La certification annuelle des détecteurs de fumée dans les unités d'habitation unifamiliales ou bifamiliales n'est pas obligatoire. Cependant, lors de la vente de la propriété, le vendeur est tenu de certifier par écrit à l'acheteur que les détecteurs de fumée et de CO requis ont été installés et sont en bon état de fonctionnement.

3. EXIGENCES RELATIVES AUX HÔTELS RÉSIDENTIELS, AUX HABITATIONS MULTIFAMILIALES ET AUX ÉTABLISSEMENTS À USAGE MIXTE (RÉSIDENTIEL SITUÉ AU-DESSUS DE NON RÉSIDENTIEL)

DÉTECTEURS DE FUMÉE

- Des détecteurs de fumée sont requis dans les unités d'habitation des bâtiments qui ne sont pas entièrement équipés de gicleurs, de la même manière que celle décrite pour les habitations unifamiliales et bifamiliales, toutefois les unités à piles ne sont acceptées pour aucun des détecteurs de fumée requis. Ceux-ci ne doivent pas être reliés au système d'alarme incendie automatique du bâtiment, car ils sont destinés à faire retentir leur alarme autonome uniquement dans le logement où ils sont activés.
- Dans les immeubles de grande hauteur existants qui ne sont pas équipés de gicleurs, un détecteur de fumée doit être installé dans chaque chambre en plus de ceux qui se trouvent à proximité des chambres.

SYSTÈMES D'ALARME INCENDIE

- Un système d'alarme incendie manuel et automatique est requis dans les établissements suivants :
 - Groupe d'utilisation R1 existant (hôtels, motels, etc.) sauf lorsque cela est spécifié à l'article 907.1.8 du Code des incendies de Philadelphie.

- Groupe d'utilisation R2 existant (bâtiments contenant 3 appartements ou plus, condominiums, chambres, dortoirs, etc.) sauf lorsque le bâtiment est protégé par un système d'extinction automatique des incendies (gicleurs) ou ceux qui répondent à l'exception spécifiée à l'article 907.1.9 du Code des incendies.
 - Les établissements existants à usage mixte (par exemple, un appartement au-dessus d'une épicerie), sauf si le bâtiment est protégé par un système d'extinction automatique des incendies (gicleurs).
 - Groupe d'utilisation R4 existant (logement avec assistance jusqu'à 16 occupants)
- Un système automatique de détection des incendies se compose d'un panneau de détection des incendies et d'un système de détecteurs de fumée différent des détecteurs de fumée, et de dispositifs audibles tels que des cloches, ou des combinaisons d'avertisseurs sonores utilisées pour notifier les occupants, à moins que les opérations normales dans l'espace ne produisent des produits de combustion qui activeraient les détecteurs de fumée.
 - Un système manuel de détection des incendies se compose d'un panneau de détection des incendies à activation manuelle, généralement une station de tirage ou de bris de glace, et de dispositifs sonores similaires à ceux référencés ci-dessus.
 - Tous les équipements de protection contre les incendies, y compris les systèmes d'alarmes incendie, doivent être inspectés, testés et certifiés chaque année par un électricien agréé qualifié ou un inspecteur d'alarmes incendie agréé. Des copies de la certification doivent être conservées sur place pendant une période de trois ans.
 - Un panneau de détection des incendies est nécessaire pour superviser tous les composants du système afin d'en assurer le bon fonctionnement continu, pour recevoir les signaux des dispositifs, pour activer les dispositifs de sonnerie et pour fournir une alimentation de secours en cas de panne de l'alimentation principale. Les systèmes d'alarme incendie des immeubles de grande hauteur ou ceux installés après le 1er janvier 2004 doivent également être surveillés conformément au Code de construction de Philadelphie.
 - Le Service des sapeurs-pompiers doit être notifié IMMÉDIATEMENT par le biais du « 911 » de l'activation de toute alarme incendie, à l'exception des détecteurs incendie domestiques qui sont installés dans les unités d'habitation.

4. EXIGENCES EN MATIÈRE D'ALARME INCENDIE PROPRES AUX BÂTIMENTS COMPORTANT PLUS D'UN ESCALIER DE SECOURS

- Le panneau d'alarme incendie doit avoir au moins une zone par étage.
- Une boîte d'alarme incendie manuelle (bris de glace ou station de tirage) est requise à chaque porte du couloir vers les escaliers de secours du bâtiment à chaque étage. À chaque boîte, un panneau doit être affiché, indiquant « EN CAS D'INCENDIE : SONNER L'ALARME ET APPELER LE 911 ».

5. EXIGENCES EN MATIÈRE D'ALARME INCENDIE PROPRES AUX « PETITS » IMMEUBLES D'HABITATION

Les bâtiments de trois étages ou moins dotés d'un escalier de secours ou de deux escaliers de secours qui sont tous deux visibles de tous les points à l'intérieur d'un vestibule ou d'un couloir de 20 pieds (environ 6 mètres) de long maximum entre les escaliers ont des exigences moins strictes en matière d'alarme.

- Le panneau d'alarme incendie est autorisé à avoir un minimum d'une zone qui incorpore tous les dispositifs du système dans le bâtiment.
- Une boîte d'alarme incendie manuelle (bris de glace ou station de tirage) est requise uniquement à la porte de sortie de l'escalier vers l'extérieur, et non à chaque étage. Au niveau du boîtier, un panneau doit être affiché, indiquant « EN CAS D'INCENDIE : SONNER L'ALARME ET APPELER LE 911 ».

6. EXIGENCES EN MATIÈRE D'ALARME INCENDIE POUR LES ÉTABLISSEMENTS MIXTES

- Définir « Établissements mixtes » - il s'agit d'un terme artistique que les gens ne comprennent probablement pas.
- Un système automatique d'alarme incendie alimenté électriquement avec détection de fumée est requis dans l'usage non résidentiel, à moins qu'il ne soit entièrement équipé de gicleurs.
- Lorsque l'usage non résidentiel est un établissement de vente de boissons et/ou un restaurant, des détecteurs de chaleur sont autorisés à la place des détecteurs de fumée dans la cuisine, dans les zones réservées aux clients où il est permis de fumer et dans les zones réservées aux clients où l'on sert des entrées de type poêle ou grillades. Tous les autres détecteurs de l'usage non résidentiel doivent être des détecteurs de fumée.
- Les dispositifs de déclenchement d'alarme doivent être situés dans l'usage non résidentiel et généralement dans les escaliers ou les couloirs des habitations multifamiliales situées au-dessus. Lorsque l'usage au-dessus de l'usage non résidentiel est un usage unifamilial ou bifamilial où il n'y a pas de couloir ou d'escalier commun desservant tous les étages, les dispositifs de déclenchement d'alarme devront être situés dans la ou les unités d'habitation. Les dispositifs d'alarme sonore doivent être activés par les boîtiers d'alarme incendie manuels, les systèmes d'extinction des incendies, y compris les systèmes d'extinction des cuisines commerciales, et tous les détecteurs de fumée à l'intérieur de la propriété, à l'exclusion des détecteurs de fumée installés dans les unités d'habitation.
- Des boîtiers d'alarme incendie manuelle doivent être placés aux issues de l'usage non résidentiel. Ces boîtiers doivent être reliés à des dispositifs de sonorisation dans tout le bâtiment. Les boîtiers d'alarme incendie manuelle ne sont pas requis aux issues de l'usage résidentiel s'il s'agit d'une habitation unifamiliale ou bifamiliale.

POUR VOTRE INFORMATION :

**SELON L'ADMINISTRATION AMÉRICAINE DES INCENDIES,
LA CUISSON EST LA PRINCIPALE CAUSE D'INCENDIE DANS
LES RÉSIDENCES**

EXIGENCES DE BASE EN MATIÈRE D'INSTALLATIONS

INSTALLATIONS DE PLOMBERIE REQUISES

- Chaque unité d'habitation doit disposer des éléments suivants :
 - Des toilettes dans une pièce à l'abri des regards.
 - Un lavabo situé dans la même pièce que les toilettes ou à proximité immédiate de la porte des toilettes.
 - Une baignoire ou une douche dans une pièce à l'abri des regards. Cette pièce peut être la même que celle où se trouvent les toilettes ou une pièce séparée.
 - Une fenêtre ouvrable ou un système de ventilation approuvé dans chaque salle de bain.
- Dans les pensions de famille, il convient de prévoir une toilette, un lavabo et une baignoire ou une douche pour quatre unités de logement.
- Tous les locaux sanitaires, les salles de bain et les équipements doivent être maintenus en bon état de fonctionnement.
- Les locataires doivent garder la salle de bain et les équipements de la salle de bain propres et hygiéniques.

ÉQUIPEMENTS DE CUISINE REQUIS

- Un évier
- Les locataires sont tenus de garder l'évier propre et de l'utiliser correctement.
- Les unités d'habitation doivent être dotées d'équipements de cuisson fixes. L'équipement de cuisson doit être correctement installé, fonctionner de manière sûre et efficace, et être maintenu en bon état de fonctionnement. Le locataire doit utiliser correctement l'équipement de cuisson et le maintenir propre et hygiénique.
 - Les équipements de cuisson fixes sont des équipements nécessaires pour cuisiner, qui consistent généralement en une cuisine équipée d'une cuisinière. Les équipements de cuisson fixes ne comprennent pas les fours à micro-ondes, les grille-pain-fours ou les plaques chauffantes.
- Il est interdit de cuisiner et d'utiliser des appareils de cuisson dans les chambres ou les dortoirs (les cafetières et les fours à micro-ondes ne sont pas considérés comme des appareils de cuisson).

POUR VOTRE INFORMATION :

LES APPAREILS DE CUISSON PORTABLES QUI UTILISENT UNE FLAMME SONT INTERDITS. LES APPAREILS DE CUISSON QUI UTILISENT DE L'ESSENCE OU DU KÉROSÈNE COMME COMBUSTIBLE SONT INTERDITS.

SYSTÈMES D'EAU

ÉQUIPEMENT DE CHAUFFAGE

- Le propriétaire doit fournir un système de chauffage central ou un système de chauffage permanent distinct approuvé pour chaque unité résidentielle. L'équipement de chauffage doit être sûr, correctement installé et adéquat pour chauffer l'ensemble de l'unité d'habitation.
- Les équipements ou appareils de cuisson ne peuvent pas être utilisés pour le chauffage.
- Dans les pensions de famille et les immeubles comportant deux unités d'habitation ou plus, le propriétaire doit fournir du chauffage à une température de 68 degrés F (20° C) pour chaque appartement du 1er octobre au 30 avril et pendant les mois de mai ou de septembre lorsque la température extérieure est inférieure à 60 degrés F (15° C).
- Le propriétaire n'est pas tenu de fournir du chauffage si l'unité d'habitation est dotée d'un équipement de chauffage fixe distinct, sous le contrôle exclusif du locataire de cet appartement.
- Les appareils de chauffage portatifs au kérosène approuvés ne sont autorisés que dans les habitations unifamiliales et bifamiliales, à condition qu'ils soient conformes au Code des incendies. Ils ne doivent pas se trouver à moins de 3 pieds (environ 91 cm) de matériaux combustibles, tous les contenants de combustible doivent être entreposés à l'extérieur, ne doivent jamais être laissés sans surveillance, doivent être éteints avant de dormir et ne doivent être remplis de nouveau qu'à l'extérieur.

SYSTÈMES ÉLECTRIQUES

- Les unités d'habitation doivent être desservies par un service monophasé minimum à trois fils de 120/240 volts d'au moins 60 ampères.
- Chaque espace habitable doit avoir au moins deux prises de courant séparées et éloignées. Les salles de bains, les placards, les couloirs, les espaces de rangement, les locaux de service et autres espaces similaires ne sont pas considérés comme des espaces habitables.
- Les buanderies doivent disposer d'une prise de courant avec mise à la terre ou un disjoncteur de fuite à la terre et les salles de bains doivent disposer d'au moins une prise de courant. Les nouvelles salles de bains doivent être équipées d'une prise de courant avec disjoncteur de fuite à la terre.
- Chaque salle de bains, salle de toilettes, cuisine, buanderie, chaque salle des machines, escalier intérieur et couloir public doit être équipé d'au moins un luminaire.
- Tout couloir et escalier public dans les immeubles de trois appartements ou plus doit être éclairé en permanence par un luminaire.
- Les habitations multifamiliales (trois ou plus) doivent avoir un éclairage extérieur automatique au-dessus de chaque entrée de rue et dans chaque cour latérale ou arrière.
- L'éclairage de secours est obligatoire dans les couloirs et les escaliers des bâtiments comportant deux issues ou plus.

MAINTIEN DES MAISONS, APPARTEMENTS ET JARDINS PROPRES ET HYGIÉNIQUES

MAINTIEN DU LOGEMENT PROPRE ET SÛR

Tant les propriétaires que les locataires doivent agir pour atténuer les risques environnementaux dans le domicile. Le Département de la Santé publique de Philadelphie recommande de suivre les sept recommandations du Département américain du logement et de l'urbanisme (U.S. Department of Housing and Urban Development) pour maintenir un domicile sain :

1. **Gardez-le au sec.** Empêchez l'eau de pénétrer dans votre domicile par des fuites dans les systèmes de toiture, empêchez l'eau de pluie de pénétrer dans la maison en raison d'un mauvais drainage, et vérifiez que votre plomberie intérieure ne présente aucune fuite.
2. **Maintenez la propreté.** Contrôlez les sources de poussière et de contaminants, en créant des surfaces lisses et nettoyyables, en réduisant le désordre et en utilisant des méthodes de nettoyage humide efficaces.
3. **Assurez la sécurité.** Rangez les poisons hors de portée des enfants et étiquetez-les correctement. Immobilisez les tapis non fixés et veillez à ce que les aires de jeu des enfants ne comportent pas de surfaces dures ou tranchantes. Installez des détecteurs de fumée et de monoxyde de carbone et gardez des extincteurs à portée de main.
4. **Maintenez une bonne ventilation.** Aérez les salles de bains et les cuisines et utilisez la ventilation de l'ensemble du logement pour apporter de l'air frais afin de réduire la concentration de contaminants dans la maison.
5. **Gardez-le à l'abri des parasites.** Tous les parasites cherchent de la nourriture, de l'eau et un abri. Bouchez les fissures et les trous dans toute la maison ; conservez les aliments dans des récipients résistant aux parasites. Si nécessaire, utilisez des pièges collants et des appâts dans des récipients fermés, ainsi que des pesticides moins toxiques comme l'acide borique en poudre.
6. **Gardez-le exempt de contaminants.** Réduisez les risques liés au plomb dans les maisons datant d'avant 1978 en corrigeant la peinture détériorée et maintenez les sols et fenêtres propres en adoptant une approche de nettoyage humide. Testez votre maison pour le radon, un gaz dangereux d'origine naturelle qui pénètre dans les maisons par le sol, les vides sanitaires et les fissures des fondations. Installez un système d'élimination du radon si des niveaux supérieurs au seuil d'intervention de l'EPA sont détectés.
7. **Assurez l'entretien.** Inspectez, nettoyez et réparez votre domicile régulièrement. Occupez-vous des réparations et des problèmes mineurs avant qu'ils ne deviennent importants.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter www.hud.gov/healthyhomes.

DÉCHETS ET ORDURES

- L'intérieur et l'extérieur de chaque local doivent être exempts d'accumulation de déchets ou d'ordures.
- Les occupants doivent placer tous les déchets et les ordures dans des conteneurs de stockage ou dans des équipements d'élimination.

- Le propriétaire de chaque logement doit fournir l'un des éléments suivants :
 - un broyeur mécanique approuvé de déchets alimentaires dans chaque unité d'habitation,
 - une unité d'incinération agréée dans la structure, à la disposition des occupants, ou
 - une poubelle extérieure approuvée, étanche et couverte.
- Les déchets, qui ne sont pas broyés ou incinérés, doivent être placés dans des conteneurs étanches avec des couvercles hermétiques. Les déchets combustibles doivent être placés dans des conteneurs couverts ou dans des sacs solides bien attachés. Les journaux et les magazines doivent être attachés en paquets d'un maximum de 20 gallons (0,07 mètre cube environ).
- Tous les récipients doivent être maintenus propres et hygiéniques.
- Les réfrigérateurs et les appareils et équipements similaires ne doivent pas être mis au rebut ou stockés dans les locaux sans retirer préalablement les portes.

RECYCLAGE

- Le recyclage est imposé par la loi à Philadelphie. Si vous ne recyclez pas, vous pouvez être condamné à payer une amende. Les résidents doivent se procurer leur propre conteneur de recyclage - d'une taille maximale de 20 gallons (0,07 mètre cube environ). Il est possible d'utiliser plusieurs conteneurs, à condition qu'ils ne soient utilisés qu'à des fins de recyclage. Un conteneur de recyclage gratuit peut être mis à la disposition des résidents de la ville dans l'un des [Centres sanitaires du Département de la voirie](#).
- La Ville assurera la collecte du recyclage en bordure de trottoir dans les immeubles résidentiels de six unités d'habitation ou moins.
- Les propriétaires de bâtiments de plus de six unités d'habitation sont responsables de la fourniture de services de recyclage par leurs propres moyens. En général, cela se traduit par un contrat privé avec un fournisseur de services de recyclage. Les propriétaires d'immeubles en copropriété et de coopératives peuvent choisir de s'inscrire à un programme du Département de la voirie.
- Les propriétaires sont chargés d'informer les locataires des règlements de la Ville en matière de déchets et de recyclage.

SOIN ET ENTRETIEN DES JARDINS ET DES CLÔTURES

- Les bailleurs et les propriétaires doivent s'assurer que leurs jardins sont correctement drainés.
- Le locataire doit garder le jardin propre et hygiénique.
- Les clôtures doivent être maintenues en bon état par le propriétaire ou le bailleur.
- La propriété doit être maintenue exempte de mauvaises herbes ou de plantes de plus de 10 pouces (environ 25 cm).

INSECTES ET RONGEURS

- Les propriétaires sont responsables de l'extermination à l'intérieur de la structure avant la location ou le crédit-bail.
- L'occupant d'une habitation unifamiliale doit garder le logement propre et hygiénique. Il est de la responsabilité de l'occupant de faire exterminer les insectes, les rongeurs et/ou autres nuisibles.

- Le propriétaire d'une structure comportant deux unités d'habitation ou chambres ou plus est responsable de l'extermination des espaces publics ou partagés. Si l'infestation est causée par le défaut d'un occupant d'empêcher l'infestation, l'occupant et le propriétaire sont responsables de l'extermination.
- Responsabilité des punaises de lit :
 - Obligations du Propriétaire
 - Ne peut pas louer une unité de logement à moins que :
 - il ait donné au locataire un avis informatif concernant les punaises de lit ;
 - ait élaboré, maintenu et suivi un plan de lutte contre les punaises de lit ; et
 - ait fourni au locataire un avis écrit sur tout antécédent d'infestation de punaises de lit et sur les mesures correctives prises dans le logement au cours des 120 derniers jours.
 - S'il n'existe pas de tels antécédents, le locataire doit également en être informé par écrit.
 - Obligations du Locataire :
 - Lors de l'entrée dans un logement, il ne peut apporter des effets personnels infestés de punaises de lit.
 - Doit informer le propriétaire dans les 5 jours ouvrables si le locataire soupçonne ou connaît raisonnablement une infestation de punaises de lit dans son logement ou dans une partie commune du bâtiment.
 - Obligations partagées entre le Propriétaire et le Locataire :
 - Le locataire doit partager la responsabilité du coût raisonnable de l'enquête et de l'élimination d'une infestation de punaises de lit si le locataire omet d'informer le propriétaire, par écrit, plus de 365 jours après le début du bail, qu'il a trouvé ou qu'il soupçonne raisonnablement la présence de punaises de lit.
 - Pour plus d'informations, voir [l'Article 9-4802](#) du Code de Philadelphie.

APPLICATION DU CODE DE CONSTRUCTION ET D'OCCUPATION DES BÂTIMENTS

RÉPARATIONS

- Le bailleur ou propriétaire est responsable de toutes les réparations nécessaires pour maintenir l'immeuble en bon état.
- Toutes les fondations, tous les murs, toits, planchers, plafonds, fenêtres, portes, escaliers et porches doivent être sûrs, étanches et à l'abri des rongeurs.
- Toutes les portes intérieures, armoires, étagères et tous les autres équipements fournis doivent être maintenus en bon état et réparés.
- Les surfaces extérieures en bois ou en métal doivent être peintes ou recouvertes d'un revêtement protecteur pour éviter leur détérioration. Les murs extérieurs doivent être enduits et les fissures scellées pour les rendre étanches aux intempéries et à l'eau.
- Tous les équipements de plomberie et de chauffage doivent être correctement installés, maintenus en bon état mécanique et exempts de fuites et d'obstructions.

POUR VOTRE INFORMATION :

LA VILLE TIENT LE PROPRIÉTAIRE RESPONSABLE DE TOUTES LES RÉPARATIONS EXIGÉES PAR LA LOI, INDÉPENDAMMENT DE TOUT ACCORD OU BAIL ENTRE LE LOCATAIRE ET LE PROPRIÉTAIRE.

PEINTURE AU PLOMB

- Il est interdit de laisser de la peinture au plomb sur les surfaces intérieures d'un logement, d'une pension de famille, d'une unité d'habitation ou d'une chambre lorsque le Département de la santé publique détermine que sa présence crée un risque pour la santé.
- La règle de l'Agence de protection de l'environnement sur la rénovation, la réparation et la peinture (la règle RRP) est en vigueur depuis le 23 juin 2008 pour protéger contre la poussière de plomb dangereuse. La RRP s'applique aux travaux de rénovation, de réparation ou de peinture dans une propriété qui :
 - a été construite avant 1978 ;
 - est visitée ou occupée par des enfants de moins de six ans ; et
 - impliqueront plus de six pieds carrés (environ 1,8 mètre carré) de surface peinte sur les murs ou les boiseries (intérieur) ou 20 pieds carrés (environ 6 mètres carrés) (extérieur).
- Il n'existe pas de niveau de plomb sans danger pour le corps humain. Les enfants de moins de six ans sont les plus sensibles aux effets du plomb. Même à de faibles niveaux de plomb dans le sang, l'exposition au plomb peut entraîner des problèmes de comportement et d'apprentissage, une baisse du QI et une hyperactivité, un ralentissement de la croissance, des problèmes auditifs et une anémie.

Si le propriétaire effectue lui-même les travaux sur les propriétés locatives soumises à la règle RRP et/ou utilise ses propres employés pour le faire, le propriétaire doit être une entreprise RRP agréée par l'EPA et n'utiliser que des travailleurs formés et agréés pour effectuer les travaux. Si le propriétaire engage un entrepreneur pour effectuer les travaux, le propriétaire n'a pas besoin d'être agréé, mais l'entrepreneur qui effectue les travaux si.

Pour de plus amples informations, veuillez consulter le site web de l'EPA à l'adresse suivante : <https://www.epa.gov/lead/lead-renovation-repair-and-painting-program>.

COMMENT DÉPOSER UNE PLAINTE OU UN RECOURS EN APPEL

GÉNÉRALITÉS

La Ville fait appliquer le Code de construction et d'occupation des bâtiments en envoyant des inspecteurs du L&I pour examiner les conditions du logement. Le L&I est autorisé et mandaté par la loi pour effectuer ces inspections à des heures raisonnables. Les inspecteurs doivent présenter une identification appropriée.

Lorsqu'une infraction est constatée, le L&I notifie la partie responsable - soit le bailleur, le locataire ou le propriétaire. Cette personne est invitée à corriger l'infraction dans un certain délai. La partie responsable a également la possibilité de contester la ou les violations en déposant un recours administratif auprès de la Commission d'examen des licences et des inspections.

La partie responsable peut également se voir infliger une amende directement par le Département ou, si la violation n'est pas corrigée, faire l'objet d'un procès. Un tel procès pourrait entraîner des amendes monétaires ordonnées par le tribunal pour les montants prévus par le Code de Philadelphie.

Dans les cas extrêmes tels que les bâtiments structurellement dangereux, les propriétés vacantes et ouvertes aux intrusions, ou celles où sont entreposées des matières dangereuses, le L&I est autorisé à corriger toute violation considérée comme non sécuritaire ou dangereuse, si les violations ne sont pas corrigées. La Ville peut également émettre une ordonnance de cessation d'activité pour la propriété, rendant toute nouvelle occupation de la propriété illégale. La Ville impute le coût des corrections au contrevenant et, avec l'approbation du Département juridique, peut recouvrer le coût au moyen de privilèges sur la propriété.

PLAINTES

Si le propriétaire ne s'acquitte pas de ses responsabilités, le locataire doit lui faire part des problèmes. Si le propriétaire n'agit pas, le locataire doit signaler les problèmes au L&I via le 311. Les plaintes peuvent être déposées par téléphone en appelant le 311 (à Philadelphie) ou le 215-686-8686 (en dehors de Philadelphie), en personne (hôtel de ville, salle 167), [en ligne](#), ou via l'application Philly 311.

Lors du dépôt d'une plainte, la personne doit indiquer son nom et/ou son adresse, l'adresse de la propriété et la nature de la plainte afin de garantir l'exactitude et l'efficacité de l'inspection. Un dossier sera généré et transmis à l'unité d'inspection appropriée.

Si l'inspecteur ne peut pas entrer dans la propriété, il laissera une carte. Le destinataire est tenu d'appeler le numéro figurant sur la carte pour organiser une inspection.

Le Département ne divulgue pas l'identité d'un plaignant.

RECOURS

Toute personne estimant que le Département a commis une erreur dans une mesure prise peut faire appel auprès de la Commission de recours appropriée. Pour plus d'informations sur les Commissions de recours et les instructions de dépôt, visitez le [site Web du L&I](#).

ANNEXE A : PLOMB DANS L'EAU POTABLE

Les informations suivantes sont fournies par le Département des eaux de Philadelphie et le Département de la santé publique :

Les vieux appareils de plomberie et les soudures, ainsi que le tuyau de branchement reliant une propriété résidentielle à la conduite d'eau principale publique, peuvent contenir du plomb qui peut s'infiltrer dans l'eau potable. La Ville traite son eau potable afin de réduire le risque d'exposition aux matériaux en plomb utilisés dans la plomberie des maisons. L'utilisation d'eau potable provenant de la conduite principale réduira davantage le risque d'exposition au plomb provenant de votre plomberie. Si le robinet d'eau n'a pas été utilisé depuis plus de six heures, il est recommandé de faire couler l'eau pendant au moins trois minutes avant de la boire ou de cuisiner avec. Ce temps peut être plus long en fonction de la distance entre le robinet et la conduite d'eau principale. En outre, vous devez toujours utiliser de l'eau froide pour boire, cuisiner ou préparer du lait maternisé.

Pour plus d'informations, consultez le Guide de référence sur <https://www.phila.gov/guides/lead-guide/where-is-lead>.

ANNEXE B : LISTE SUPPLÉMENTAIRE DE CONTRÔLE DE LA LOCATION

La liste de contrôle ci-dessous est destinée à servir de guide pour présenter les documents ou informations supplémentaires auxquels un locataire a droit.

Adresse du bien immobilier : _____

Unité (le cas échéant) : _____

	Détails supplémentaires	Fourni
Un exemplaire de la brochure <u>Partenaires pour un logement décent</u>		<input type="checkbox"/>
Un <u>Certificat d'aptitude à la location</u> délivré par le L&I au plus tard soixante (60) jours avant le début de la location.	Date du certificat : _____	<input type="checkbox"/>
<u>Licence de location</u>	N° de licence : _____	<input type="checkbox"/>
Agent de gestion qui opère à Philadelphie	Nom : _____ Téléphone/Courriel : _____	<input type="checkbox"/>
Un exemplaire de la brochure <u>Guide de sécurité contre les punaises de lit</u> .		<input type="checkbox"/>
Confirmation qu'au cours des 120 derniers jours, cette unité <i>a / n'a pas</i> eu d'infestation de punaises de lit.	_____ _____	<input type="checkbox"/>
Confirmation que ce bien immobilier a été certifié <i>Sans plomb / Sans risque lié au plomb</i>	Date du certificat : _____	<input type="checkbox"/>



Ville de Philadelphie
Département des licences et inspections (L&I)
1401 JFK Boulevard, 11th Floor
Philadelphie, PA 19102
215.686.2400

Phila.gov/LI