

## PLAN DE COURS

# L'INSALUBRITÉ DES BÂTIMENTS

### MODULE 1 (JURIDIQUE) - Première journée

#### INTRODUCTION

#### I. LE RÈGLEMENT SUR L'OCCUPATION ET L'ENTRETIEN DES BÂTIMENTS

(Art. 145.41 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q. c. A-19.1)

- 1.1 But
- 1.2 Portée
- 1.3 Pouvoir municipal : l'exigence de travaux de réfection
- 1.4 Recours judiciaire en cas de contravention
  - 1.4.1 Recours pénal
  - 1.4.2 Recours civil
    - 1.4.2.1 Objet du recours
    - 1.4.2.2 Avis préalable ou mise en demeure
    - 1.4.2.3 Procédures

#### II. LE RÈGLEMENT DE CONSTRUCTION

(Art. 118 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, L.R.Q. c. A-19.1)

- 2.1 But
- 2.2 Portée
- 2.3 Contenu du règlement
- 2.4 Recours judiciaire en cas de contravention
  - 2.4.1 Recours pénal
  - 2.4.2 Recours civil
    - 2.4.2.1 Requête en cessation en vertu de l'art. 227 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
      - 2.4.2.1.1 Objet du recours
      - 2.4.2.1.2 Avis préalable ou mise en demeure
      - 2.4.2.1.3 Procédures
    - 2.4.2.2 Requête en démolition en vertu de l'art. 231 de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*
      - 2.4.2.2.1 Objet du recours
      - 2.4.2.2.2 Avis préalable ou mise en demeure
      - 2.4.2.2.3 Procédures

### **III. LE RÈGLEMENT DE NUISANCES ET LES CAUSES D'INSALUBRITÉ**

(Arts 55 à 61 de la *Loi sur les compétences municipales*, L.R.Q. c. C-47.1)

- 3.1 But
- 3.2 Portée et contenu du règlement
- 3.3 La notion de « nuisance »
- 3.4 La notion d'«insalubrité»
- 3.5 Recours judiciaire en cas de contravention
  - 3.5.1 Recours pénal
  - 3.5.2 Recours civil (Arts 55 à 61 de la *Loi sur les compétences municipales*)
    - 3.5.2.1 Objet du recours
    - 3.5.2.2 Avis préalable ou mise en demeure
    - 3.5.2.3 Procédures

### **IV. L'INTERDICTION D'ACCÈS À UN IMMEUBLE**

(Arts 437.3 à 437.10 du *Code municipal du Québec* et 348.1 à 348.8 de la *Loi sur les cités et villes*)

- 4.1 Portée de l'interdiction
- 4.2 Droit de contestation du propriétaire ou de l'exploitant de l'immeuble
- 4.3 Recours en révocation de permis, certificat ou autorisation
  - 4.3.1 Objet du recours
  - 4.3.2 Avis préalable ou mise en demeure
  - 4.3.3 Procédures
  - 4.3.4 Recours pénal en cas de contravention à une décision de révocation ou à une interdiction d'accès

### **V. LA LOI SUR LA QUALITÉ DE L'ENVIRONNEMENT**

- 5.1 Le rôle des municipalités
- 5.2 L'injonction afin que cesse des travaux ou des activités qui portent ou sont susceptibles de porter atteinte à la qualité de l'environnement sur le territoire municipal (Arts 19.1 à 19.3 de la L.Q.E.)

### **VI. LE RÔLE ET LES POUVOIRS DU FONCTIONNAIRE MUNICIPAL AUTORISÉ**

- 6.1 L'application de la réglementation municipale
- 6.2 La visite et l'inspection
- 6.3 L'émission de constat d'infraction
- 6.4 La recommandation au conseil municipal relative au recours judiciaire civile

## **VII. L'EXERCICE D'UN POUVOIR DISCRÉTIONNAIRE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL**

- 7.1 Pouvoir lié
- 7.2 Pouvoir discrétionnaire
- 7.3 Équité procédurale

## **CONCLUSION**

### **LISTE DES ANNEXES**

#### **Annexe 1**

- **Tableau synthèse des différents pouvoirs et recours de la municipalité à l'égard des bâtiments insalubres**

#### **Annexe 2**

- **Modèle de constat d'infraction conforme aux prescriptions du *Code de procédure pénale* (L.R.Q., c. C-25.1) et du *Règlement sur la forme des constats d'infraction* (R.Q., c. C-25.1, r.0.1.1)**

#### **Annexe 3**

- **Modèle de règlement en matière de bâtiments insalubres :**
  - Règlement sur l'occupation et l'entretien des bâtiments :
    - *Règlement 435 concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments*, Ville de Lac-Brome
  - Règlement de construction :
    - *Règlement de construction de l'arrondissement d'Anjou*, Ville de Montréal
  - Règlement sur les nuisances et les causes d'insalubrité :
    - *Règlement numéro VS-R-2007-49 relatif à la paix et au bon ordre dans la ville de Saguenay*, Ville de Saguenay

#### **Annexe 4**

- **Modèle de résolution habilitant un fonctionnaire municipal à émettre des constats d'infraction en vertu de la réglementation municipale**

#### **Annexe 5 Législation pertinente**

- *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q., c. A-19.1*
- *Loi sur le bâtiment, L.R.Q. c. B-1.1*
  - *Règlement d'application de la Loi sur le bâtiment, R.Q. c. B-1.1, r. 0.01*
  - *Code de construction, R.Q., c. B-1.1, r.0.01.01 (article 1.02 et Table des matières)*
  - *Code de sécurité, R.Q., c. b-1.1., R.0.01.01.1 (Table des matières)*
- *Loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19*
- *Loi sur les cités et villes, L.R.Q., c. C-19 (Dispositions abrégées)*
- *Charte canadienne des droits et libertés, L.R.C., (1985) App., no 44*
- *Charte des droits et libertés de la personne, L.R.Q., c. C-12*
- *Code civil du Québec, L.Q., 1991 c. 64*
- *Code criminel, L.R.C. (1985) ch. C-46*
- *Code municipal du Québec, L.R.Q., c. C-27.1*
- *Code municipal du Québec, L.R.Q., c. C-27.1 (Dispositions abrégées)*
- *Code de procédure civile du Québec, L.R.Q., c. C-25*
- *Code de procédure pénale, L.R.Q., c. C-25.1*
- *Loi sur les compétences municipales, L.R.Q., c. C-47.1*
- *Loi sur les Cours municipales, L.R.Q., c. C-72.01*
- *Loi sur les permis d'alcool, L.R.Q., c. P-9.1*
- *Loi sur les produits alimentaires, L.R.Q., c. P-29*
- *Loi sur la qualité de l'environnement, L.R.Q., c. Q-2*
- *Loi sur la sécurité incendie, L.R.Q. c. S-3.4*

## MODULE 2 (TECHNIQUE) - Deuxième journée

### Introduction

1. Définir l'insalubrité
2. La clientèle visée
  - 2.1 Les locataires
  - 2.2 Les personnes avec des problèmes de santé mentale
  - 2.3 Les personnes âgées
3. Les causes d'insalubrité
  - 3.1 Identification de facteurs physiques
  - 3.2 Identification de facteurs humains
4. Les manifestations
  - 4.1 Reconnaître les manifestations évidentes
  - 4.2 Les cas plus difficiles nécessitant une enquête, une inspection plus poussée ou une expertise externe
5. Les conséquences sur la santé
  - 5.1 Les conduits de ventilation
  - 5.2 Les moisissures
  - 5.3 Le monoxyde de carbone
  - 5.4 Le radon
6. Les méthodes d'intervention
  - 6.1 Intervention avec ou sans un règlement sur la salubrité
  - 6.2 Locataires victimes de logement insalubres, locataire autonome
  - 6.3 Locataires victimes de logements insalubres, locataire plaignant
  - 6.4 Comment déterminer la gravité du cas d'insalubrité d'un logement?
  - 6.5 Méthodes d'inspection
  - 6.6 La boîte à outils de l'inspecteur
7. La prévention
  - 7.1 Les moyens de prévention pour les propriétaires et locataires
  - 7.2 Les solutions novatrices de prévention pour les municipalités

### Conclusion