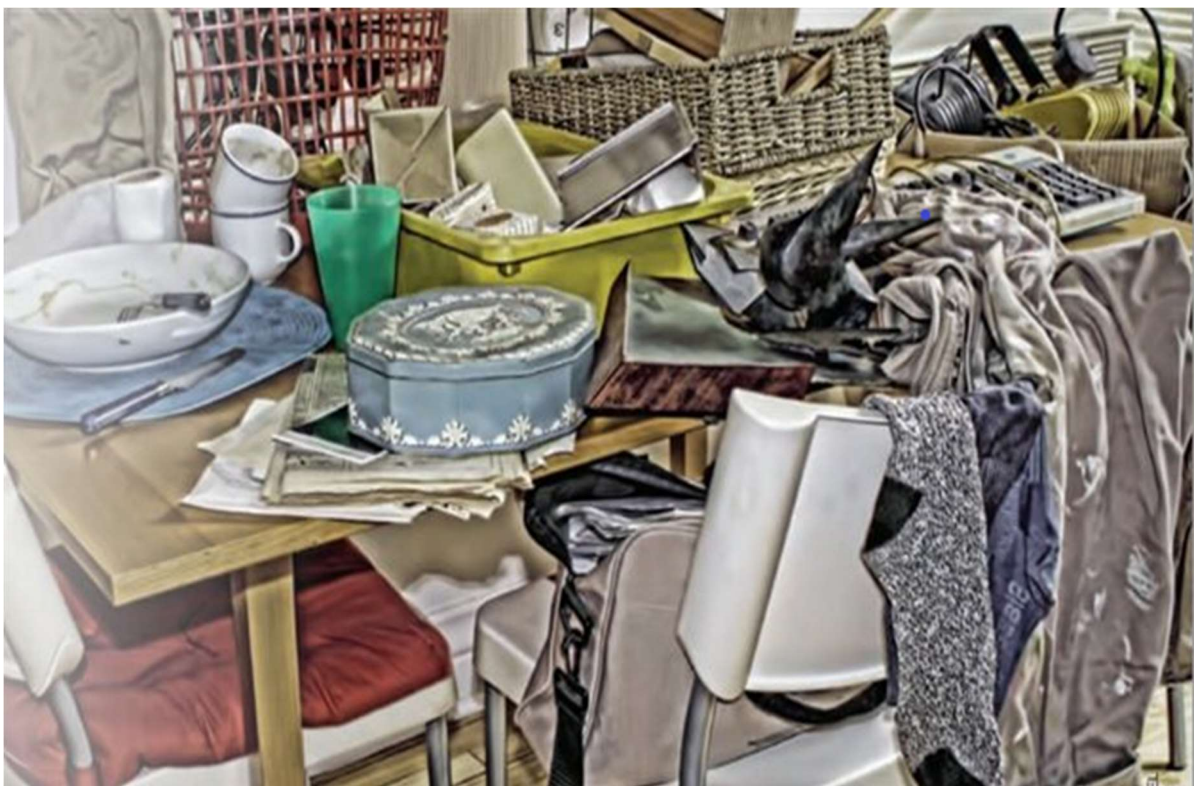


## L'intervention municipale et les troubles d'accumulation et d'encombrement



**Un guide pour les municipalités**

**Table des matières**

Introduction ..... 3

Compétences des municipalités en matière de salubrité ..... 4

Pouvoirs des municipalités ..... 5

Utilité et pertinence de la réglementation municipale ..... 6

Provenance des signalements et des demandes ..... 6

Rôles potentiels en regard à la salubrité ..... 6

    L'intervention ..... 6

    Contribution de différents partenaires ..... 7

Conclusion ..... 9

Bibliographie ..... 9

---

N.B. Le genre masculin est utilisé comme générique,  
dans le seul but de ne pas alourdir le texte.

---

## Introduction

Ce guide propose un survol du rôle que peut jouer les municipalités lorsque confrontées à une situation de trouble d'accumulation et d'encombrement. Il a comme objectifs de faire connaître les pouvoirs et compétences d'une municipalité et d'identifier les différents leviers qu'elle possède.

La réglementation municipale joue un rôle important dans la gestion du trouble d'accumulation et d'encombrement. Elle permet de bien établir ce qui répond à une définition d'insalubrité, de nuisance ou de risque en matière de sécurité. Elle donne le pouvoir d'adopter des règlements sur l'environnement, la salubrité, la sécurité et les nuisances. L'application de ces règlements permet d'intervenir en imposant par exemple des amendes aux personnes qui ne collaborent pas.

Ce document provient de l'outil d'aide à l'intervention de l'Institut National de Santé Publique du Québec (INSPQ, 2017) intitulé : Qualité de l'air et salubrité : Intervenir ensemble dans l'habitation au Québec.

## Compétences des municipalités en matière de salubrité

Les lois et règlements indiquent que les municipalités québécoises disposent de compétences en matière de salubrité dans les habitations. En vertu des articles 4, 55 et 59 de la *Loi sur les compétences municipales* (chapitre C-47.1), les municipalités peuvent adopter des règlements en matière de salubrité et de nuisances. Elles peuvent aussi adopter des règlements concernant l'occupation et l'entretien des bâtiments, ainsi que la construction de ceux-ci en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (chapitre A-19.1), respectivement aux articles 145.41 et 118. Ces derniers permettent aux municipalités de déterminer les normes d'entretien et de construction qu'elles souhaitent faire respecter sur leur territoire. L'adoption de tels règlements confère également aux municipalités des recours pénaux et civils pour les faire respecter.

La *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19) et le Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) permettent également aux municipalités de faire des règlements pour autoriser les fonctionnaires et employés municipaux à visiter les bâtiments à toute heure raisonnable pour vérifier l'application des règlements, délivrer un permis, émettre un avis ou une autorisation, etc.

Les municipalités ne sont pas contraintes par loi de réglementer en matière de salubrité. Cependant, l'absence de réglementation en matière, de salubrité ou de nuisance ne « dispense pas une municipalité de ses responsabilités et de sa capacité à agir » (TNCSE, 2012). Les municipalités ont un pouvoir général d'intervention en vertu de l'article 57 de la *Loi sur les compétences municipales* (celui de faire parvenir une mise en demeure pour que soient effectués les travaux nécessaires), et ce, même sans avoir adopté de règlement en matière de salubrité ou de nuisances.

De plus, l'intervention d'une municipalité peut se fonder sur des normes ou des exigences provenant d'autres lois ou règlements (municipaux, provinciaux ou fédéraux) auxquels sont soumis les constructeurs, les propriétaires ou les occupants des immeubles (ex. : *Loi sur le bâtiment* [chapitre B-1.1], Code de construction [chapitre B-1.1, r.2]). Elle peut aussi se baser sur la jurisprudence pour déterminer si une situation requiert son intervention. Les décisions rendues par les tribunaux sont regroupées sur le site Internet de la Société québécoise d'information juridique. Il est possible d'y rechercher les décisions rendues par le biais de mots clés (ex. : insalubrité, air intérieur) ou encore en sélectionnant le tribunal ou l'organisme désiré (ex. : Régie du logement).

L'adoption d'une réglementation rend l'application des pouvoirs municipaux plus aisée, non seulement lors de procédures légales, mais également à des fins d'inspection. C'est en effet pour l'application des règlements qui relèvent des municipalités que la *Loi sur les cités et villes* (chapitre C-19) et le Code municipal du Québec (chapitre C-27.1) leur confèrent explicitement le droit de faire inspecter des immeubles. À cette fin, elles peuvent adopter un règlement qui balise le travail des inspecteurs. Le droit d'inspection paraît implicite ou sous-jacent aux compétences pertinentes des municipalités, tel que prévu dans la *Loi sur les cités et villes*, le Code municipal du Québec et la *Loi sur les compétences municipales*, mais semble être plus difficile à exercer en l'absence d'un tel règlement.

## Pouvoirs des municipalités

- Recevoir une plainte ou une demande à propos d'un problème de qualité de l'air, de salubrité ou de nuisance. Elles peuvent alors tenter de gérer la situation en offrant des conseils ou en fournissant des documents de référence aux personnes ayant formulé la plainte ou la demande. Des échanges téléphoniques, de lettres ou de courriels peuvent aussi suffire à répondre à une partie des plaintes et des demandes. De nombreuses situations peuvent donc être réglées sans avoir recours aux procédures administratives et judiciaires.
- Effectuer une visite des lieux ou faire l'inspection d'une habitation lorsqu'une problématique pouvant présenter un danger est portée à l'attention de la municipalité. Certaines d'entre elles possèdent une réglementation précisant les modalités d'inspection (préavis, étendue des secteurs pouvant être inspectés, etc.). Dans la majorité des cas, les inspecteurs rédigeront un rapport écrit à la suite de l'inspection (rapport d'inspection ou de constatation). Le type de rapport produit par les inspecteurs varie d'une municipalité à l'autre, selon les pratiques locales et la réglementation en vigueur.
- Faire parvenir une mise en demeure au propriétaire de l'immeuble ou à l'occupant visé par l'enquête, s'il y a lieu. La mise en demeure peut enjoindre la personne visée à faire disparaître la cause de l'insalubrité ou de nuisance dans un délai déterminé ou encore à faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle se manifeste de nouveau (*Loi sur les compétences municipales*, article 57). Elle peut également préciser qu'en cas de manquement, l'inspecteur pourra donner un constat d'infraction en vertu de la réglementation associée, le cas échéant.
- Demander une ordonnance à la Cour municipale afin d'enjoindre la personne visée à corriger le problème ou à faire les travaux requis, lorsque la réglementation municipale le permet.
- Présenter une requête à la Cour supérieure pour obtenir une ordonnance afin d'enjoindre au propriétaire, ou à l'occupant qui ne se conforme pas à la mise en demeure de la municipalité, de prendre les mesures requises pour faire disparaître la cause de l'insalubrité dans un délai déterminé ou empêcher qu'elle se manifeste à nouveau. À défaut de ce faire, la municipalité pourra elle-même prendre les mesures requises, et ce, aux frais du propriétaire ou de l'occupant (*Loi sur les compétences municipales*, article 58).
- Demander une ordonnance à la Cour supérieure pour l'évacuation ou la démolition d'une construction si elle est dans un état tel qu'elle peut mettre en danger des personnes ou lorsqu'elle a perdu la moitié de sa valeur par vétusté, par incendie ou par explosion (*Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*, article 231)

## Utilité et pertinence de la réglementation municipale

De nombreuses municipalités ont fait le choix de ne pas adopter de tels règlements en invoquant le manque de ressources financières et humaines. Cependant l'adoption d'un règlement n'implique pas nécessairement des coûts importants et peut, au contraire, contribuer à les réduire à long terme. En se dotant d'une réglementation, les municipalités s'assurent de pouvoir intervenir plus facilement dans les situations d'insalubrité, évitant ainsi que les problèmes s'aggravent avec le temps et que les coûts concomitants s'accroissent (ex. : nettoyage, évacuation, démolition).

De plus, les procédures devant les tribunaux sont moins fréquentes et moins complexes lorsqu'un règlement municipal vient baliser les interventions. L'adoption d'un règlement permet généralement de régler, de manière plus simple et dissuasive, des problèmes de salubrité en prévoyant l'émission de constats d'infraction et en percevant des amendes, lesquelles aideraient par ailleurs à financer les interventions. Quant aux frais liés à l'embauche d'inspecteurs municipaux qualifiés, ceux-ci pourraient être assumés par un regroupement de municipalités (ex. : MRC) qui se partagerait alors les services de ces professionnels.

## Provenance des signalements et des demandes

Les municipalités peuvent recevoir des demandes et des signalements relatifs à la salubrité et au trouble d'accumulation et d'encombrement provenant de citoyens (propriétaires et locataires), d'intervenants et de professionnels de différentes organisations (ex. : secteur de la santé et des services sociaux, pompiers et préventionnistes des services de sécurité incendie, employés d'une entreprise spécialisée).

Les services municipaux d'inspection (parfois regroupés dans les services d'urbanisme ou des permis) sont aussi confrontés à des situations concernant la qualité de l'air intérieur et la salubrité dans le cadre de leurs tâches régulières (ex. : au cours d'une inspection relative à d'autres aspects du terrain ou du bâtiment).

## Rôles potentiels en regard à la salubrité

Lors de la réception d'un signalement, l'intervenant responsable devra s'occuper de l'inspection des lieux. Les modalités d'inspection sont généralement précisées dans la réglementation municipale (ex. : permission d'inspecter les terrains et l'extérieur des bâtiments seulement, autorisation d'une inspection générale). Les étapes décrites dans le tableau constituent de bonnes pratiques pour l'inspection d'un bâtiment d'habitation.

## L'intervention

Généralement, l'occupant est peu collaborateur. La situation est complexe et possiblement due à une maladie et non seulement à la négligence de l'occupant. Le recours à un intervenant de la santé est fréquent afin d'assurer la prise en charge de la personne.

Il est important d'avoir obtenu le consentement de la personne avant d'impliquer de nouveaux collaborateurs lors de l'intervention. Il est important de se rappeler qu'il faut toujours respecter les règles de confidentialité.

Les stratégies d'intervention peuvent différer d'un inspecteur à l'autre mais l'objectif final demeure le même, soit de remettre le logement dans un état acceptable. Il est important de convenir du but de l'intervention, afin d'éviter l'éviction et offrir à l'occupant le support nécessaire afin de maintenir le logement dans un état sain et sécuritaire.

### Contribution de différents partenaires

Les inspecteurs qui constatent ou soupçonnent des problèmes de santé physique ou mentale chez les occupants des habitations qu'ils visitent peuvent faire appel aux services des professionnels de la santé appropriés (regroupés au sein des CISSS et des CIUSSS). Une telle situation peut survenir lors de cas complexes, tels que ceux impliquant un trouble d'accumulation et d'encombrement ou encore une présence de multiples animaux. L'intervention peut se poursuivre conjointement afin d'en favoriser le succès (ex. : soutien psychosocial visant une amélioration progressive des conditions de vie ou une réduction du nombre d'animaux).

La situation peut également interpeller d'autres instances. Par exemple, les inspecteurs peuvent faire appel aux préventionnistes et aux pompiers lorsqu'un risque d'incendie est présent dans une habitation. Ils peuvent aussi solliciter les employés des sociétés protectrices des animaux ou du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ) dans les situations problématiques impliquant de multiples animaux. Plusieurs autres acteurs peuvent être contactés afin de faciliter les interventions selon les particularités de chaque situation.

Tableau – Résumé des interventions possibles pour une municipalité

Étapes	Tâches/Activités
<p><b>PRÉPARATION</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Préalablement à la visite à effectuer, tentez de recueillir toute l'information pertinente sur les lieux à inspecter et l'historique des problématiques et des correctifs apportés dans le bâtiment et/ou le logement.</li> <li>▪ Prenez soin de vous munir des outils de base nécessaires à l'inspection (appareil photo, grille d'évaluation, etc.). Si vous constatez qu'il y a un danger, vous pouvez faire appel au service de prévention des incendies ou autre.</li> <li>▪ Contactez au besoin les organisations ou les intervenants susceptibles d'être impliqués dans l'intervention (ex. : CISSS/CIUSSS, SPCA, services de sécurité incendie, etc.)</li> </ul>



Étapes	Tâches/Activités
<b>INSPECTION EXTÉRIEURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ À votre arrivée sur les lieux, inspectez d’abord le milieu extérieur.</li> <li>▪ Repérez les indices de détérioration extérieure</li> </ul>
<b>INSPECTION INTÉRIEURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Questionnez, si possible, les occupants sur leur milieu et leurs habitudes afin de déterminer si certaines pratiques ou certains comportements pourraient être associés aux problèmes constatés.</li> <li>▪ Inspectez toutes les pièces de l’habitation, y compris le sous-sol et le grenier, le cas échéant. Recherchez toutes traces de moisissures, d’humidité excessive ou d’infiltration d’eau. N.B. Un test de qualité de l’air est rarement nécessaire.</li> <li>▪ Prenez des photos des endroits ou des situations qui vous semblent comporter des risques.</li> </ul>
<b>AVIS VERBAL ET/OU MISE EN DEMEURE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Si la situation le permet, donnez votre avis verbalement au propriétaire ou à l’occupant, ou, s’il s’avère non réceptif, envoyez-lui une mise en demeure indiquant la nature du problème et les correctifs à apporter.</li> <li>▪ Donnez-lui un délai raisonnable pour réaliser les mesures correctives.</li> </ul>
<b>RÉDACTION DU RAPPORT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Rédigez un rapport en y incluant les photos, observations, échanges tenus, documents pertinents, etc. Le rapport devrait indiquer les éléments à corriger et le délai pour ce faire, ainsi que les risques légaux encourus (constat d’infraction, amendes).</li> </ul>
<b>DEUXIÈME INSPECTION ET INSPECTIONS SUBSÉQUENTES, AU BESOIN</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Vérifiez si les correctifs requis ont été apportés.</li> <li>▪ Au besoin, revenez sur les exigences visant à corriger la situation.</li> <li>▪ Donnez le constat d’infraction si les correctifs n’ont pas été apportés dans le délai prescrit.</li> <li>▪ Au besoin, vous pourrez demander une ordonnance auprès de la cour (municipale ou supérieure, selon la réglementation municipale en vigueur) pour demander d’exécuter les travaux.</li> </ul>
<b>COLLABORATION</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Contactez les organisations susceptibles de vous venir en aide (CISSS/CIUSSS, SPCA, etc.).</li> <li>▪ Au besoin, faites une visite supplémentaire pour valider les changements apportés ou accompagner d’autres partenaires à l’intervention (ex. : intervenant social, services de sécurité incendie, etc.).</li> </ul>



## Conclusion

En conclusion, la réglementation municipale est un levier déterminant pour plusieurs raisons.

- Pour prévenir, réduire et corriger les situations d'insalubrité et de risques à la santé.
- Pour développer une vision commune et des interventions conjointes lors de cas complexes.
- Pour faciliter les contributions respectives des différents partenaires lors des interventions.

Ces pouvoirs permettent au conseil municipal de faire supprimer toute nuisance qui est susceptible d'entraîner de graves inconvénients ou de porter atteinte soit à la santé publique, soit au bien-être d'une partie de la population.

## Bibliographie

[Guide intervention qualite air salubrite Vfinale \(inspq.qc.ca\)](#)

*Centre intégré  
de santé  
et de services sociaux  
des Laurentides*

Québec 