

Les considérations juridiques entourant la problématique d'insalubrité morbide

Présenté par Me David Drouin

En collaboration avec Françoise Ruel, technicienne en droit

Septembre 2009



12/12/2006 20:40

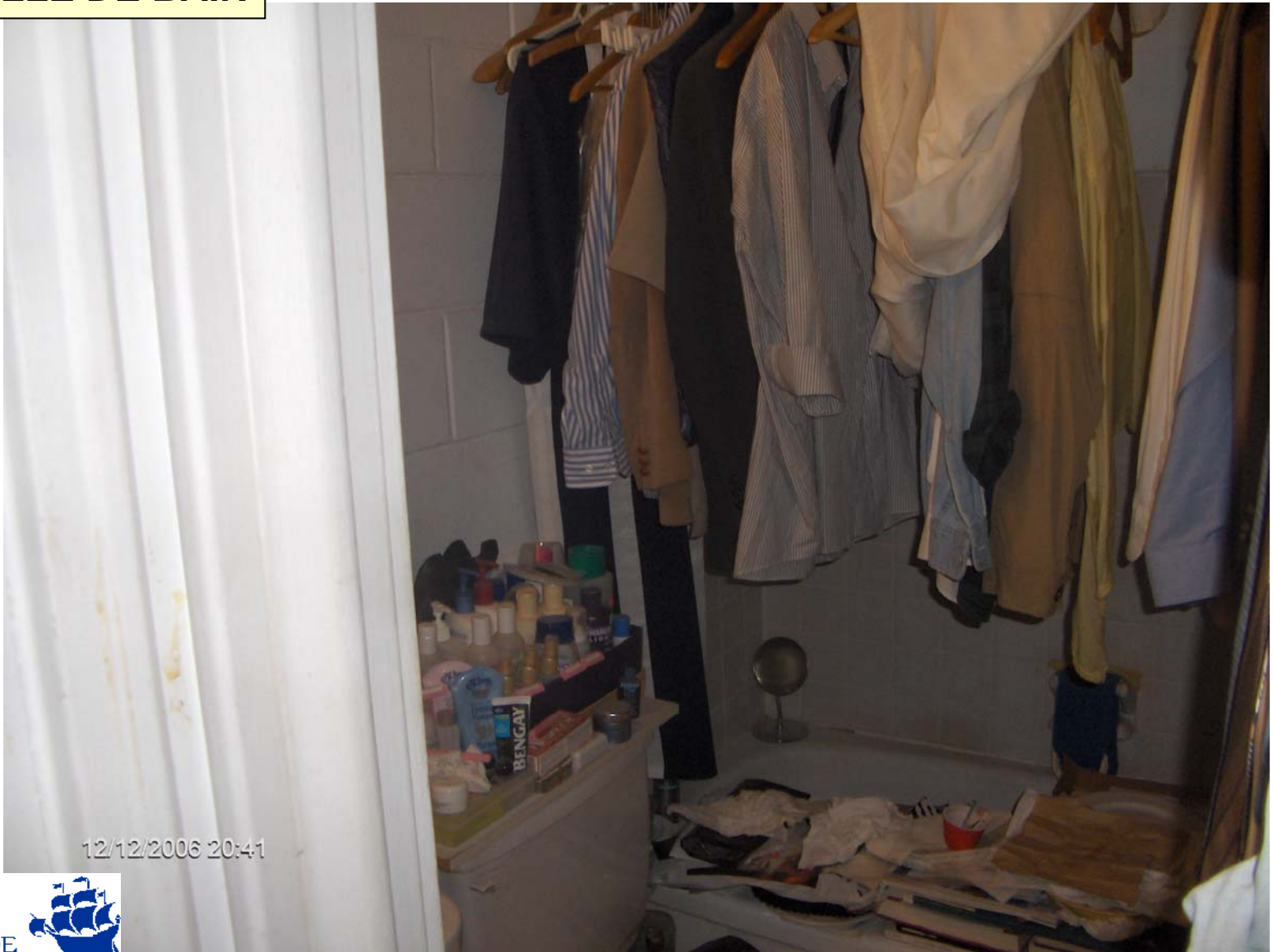
1. Pouvoirs des autorités municipales en matière de salubrité

- A- Pouvoirs de la municipalité et de ses agents/inspecteurs
- B- Encadrement des pouvoirs municipaux
- C- Précisions concernant les biens mis sur le carreau

A- La municipalité : une intervenante de première ligne

- Inspection des lieux
- Avis au citoyen des illégalités (selon la réglementation applicable)
- Proposition de correctifs (avis de correction)
- Constat d'infraction

SALLE DE BAIN



B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et des ses agents

1) Le respect des droits fondamentaux du citoyen

Notamment, dans la *Charte des droits et libertés de la personne* (L.R.Q. c. C-12) :

- Respect de la vie privée (art. 5);
- Jouissance paisible des biens (art. 6);
- Demeure inviolable (art. 7).

Règle : L'intervention d'autrui sur une propriété privée, même lorsqu'il s'agit d'une intervention des pouvoirs publics, constitue l'exception et non la règle.

L'intervention doit se fonder sur une disposition législative claire et précise.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

2) L'intervention sous ordonnance du tribunal

Règle : Le fonctionnaire municipal ne peut intervenir directement sur un immeuble privé, que ce soit d'un immeuble dérogatoire, mal entretenu, insalubre, source de nuisance ou dangereux, qu'après avoir obtenu au préalable une ordonnance d'un tribunal compétent en ce sens.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Loi sur les compétences municipales (L.R.Q. c. C-47.1) :

56. Lorsque le propriétaire ou l'occupant d'un immeuble est déclaré coupable d'une infraction à un règlement relatif à la salubrité, un juge peut, en plus d'imposer toute autre peine, ordonner au contrevenant de faire disparaître la cause d'insalubrité [...] ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau. À défaut par cette personne de s'exécuter dans [le délai imparti], la cause d'insalubrité peut être enlevée par la municipalité aux frais de cette personne. [...]

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

57. Lorsque la municipalité constate une cause d'insalubrité relative à un immeuble, elle peut faire parvenir une mise en demeure au propriétaire ou à l'occupant de l'immeuble, lui enjoignant [...] de la faire disparaître ou de faire les travaux nécessaires pour empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

58. Si le propriétaire ou l'occupant de l'immeuble ne se conforme pas à la mise en demeure donnée en application de l'article 57 [...], un juge de la Cour supérieure [...] peut [...] lui enjoindre de prendre les mesures requises pour faire disparaître la cause d'insalubrité [...] ou empêcher qu'elle ne se manifeste à nouveau, et ordonner qu'à défaut de ce faire la municipalité pourra elle-même prendre les mesures requises aux frais du propriétaire ou de l'occupant. [...]

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q. c. A-19.1) :

145.41. Le conseil d'une municipalité peut, par règlement, établir des normes et prescrire des mesures relatives à l'occupation et à l'entretien des bâtiments. [...]

Dans le cas où le propriétaire omet d'effectuer les travaux, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité, autoriser celle-ci à les effectuer et à en réclamer le coût du propriétaire. La requête est instruite et jugée d'urgence. [...]

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

231. Lorsqu'une construction est dans un tel état 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, la Cour supérieure peut, sur requête de la municipalité [...], ordonner l'exécution des travaux requis pour assurer la sécurité des personnes ou, s'il n'existe pas d'autre remède utile, la démolition de la construction. Le tribunal peut, selon le cas, ordonner [..] de maintenir une surveillance adéquate de la construction jusqu'à ce que la mesure corrective imposée soit apportée. Il peut autoriser la municipalité [...] à assurer cette surveillance [s'il y a omission] de se conformer au jugement. [...]

DEMANDE DE DÉMOLITION



B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Illustration :

- *Laferrière c. Montréal*, [2004] R.R.A. 994 : La municipalité n'ayant pas envoyé un avis en bonne et due forme et n'ayant laissé qu'une journée à la requérante, âgée de 71 ans, pour remédier à la contravention est condamnée à des dommages-intérêts. Malgré l'intervention justifiée, il ne s'agissait pas d'une situation d'urgence et la municipalité devait fournir les avis suffisants et un délai raisonnable avant de procéder au désencombrement de la résidence et à la vente des biens.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

3) **Limites en matière de police**

Règle : L'agent de la paix ne peut pénétrer dans un endroit qui n'est pas accessible au public.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Exception : Il ne pourra le faire que s'il a des motifs raisonnables de croire qu'une personne est en train d'y commettre une infraction qui risque de mettre en danger la vie, la santé des personnes ou la sécurité des personnes ou des biens et que l'arrestation de cette personne est le seul moyen raisonnable pour mettre un terme à la perpétration de l'infraction (*Code de procédure pénale*, L.R.Q. c. C-25.1).

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

4) Limites en matière de pompiers

Règle : On ne peut violer les droits fondamentaux d'une personne sans ordonnance de la Cour, et ce même lorsqu'il y a crainte d'un danger pour la sécurité publique.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Exception : On le pourra qu'en cas de situation d'urgence (*Loi sur la sécurité incendie*, L.R.Q. c. S-3.4, art. 40), c'est-à-dire en cas de danger imminent, en face d'une urgence telle qu'on se trouve dans l'impossibilité de s'adresser au tribunal. Tel est le cas par exemple lors d'une fuite de gaz ou d'un incendie en cours.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Loi sur la sécurité incendie (L.R.Q. c. S-3.4) :

40. Pour accomplir leurs devoirs lors d'un incendie, d'un sinistre ou d'une autre situation d'urgence, les pompiers peuvent entrer dans tout lieu touché ou menacé ainsi que dans tout lieu adjacent dans le but de combattre l'incendie ou le sinistre ou de porter secours.

Dans les mêmes conditions et sous l'autorité de celui qui dirige les opérations, ils peuvent également :

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

1° entrer, en utilisant les moyens nécessaires, dans un lieu où il existe un danger grave pour les personnes ou les biens ou dans un lieu adjacent dans le but de supprimer ou d'atténuer le danger ou pour porter secours ;

2° interdire l'accès dans une zone de protection, y interrompre ou détourner la circulation ou soumettre celle-ci à des règles particulières ;

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

3° ordonner, par mesure de sécurité dans une situation périlleuse et lorsqu'il n'y a pas d'autres moyens de protection, l'évacuation d'un lieu ;

4° ordonner, pour garantir la sécurité des opérations et après s'être assuré que cette action ne met pas en danger la sécurité d'autrui, de cesser l'alimentation en énergie d'un établissement ou, s'ils peuvent le faire par une procédure simple, l'interrompre eux-mêmes ;

5° autoriser la démolition d'une construction pour empêcher la propagation d'un incendie ou d'un sinistre ;

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

6° ordonner toute autre mesure nécessaire pour rendre un lieu sécuritaire ;

7° lorsque les pompiers ne suffisent pas à la tâche, accepter ou requérir l'aide de toute personne en mesure de les assister ;

8° accepter ou réquisitionner les moyens de secours privés nécessaires lorsque les moyens du service sont insuffisants ou difficilement accessibles pour répondre à l'urgence d'une situation.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

Illustrations où il n'y avait pas d'urgence :

- *Jandreau c. Huntingdon*, 2009 QCCS 140 :

Requête en injonction interlocutoire enjoignant à la Ville et à son service d'incendie de lui redonner l'accès à deux immeubles qu'elle a fait évacués moyennant des avis, accueillie. La Ville aurait dû s'adresser à la Cour s'il y avait crainte pour la sécurité publique. Il ne s'agissait pas d'un cas prévu par l'article 40 de la *Loi sur la sécurité incendie* (L.R.Q. c. S-3.4) puisqu'il fut indiqué que le mauvais état des immeubles subsistait depuis une dizaine d'années.

B- L'encadrement du pouvoir d'intervention de la municipalité et de ses agents

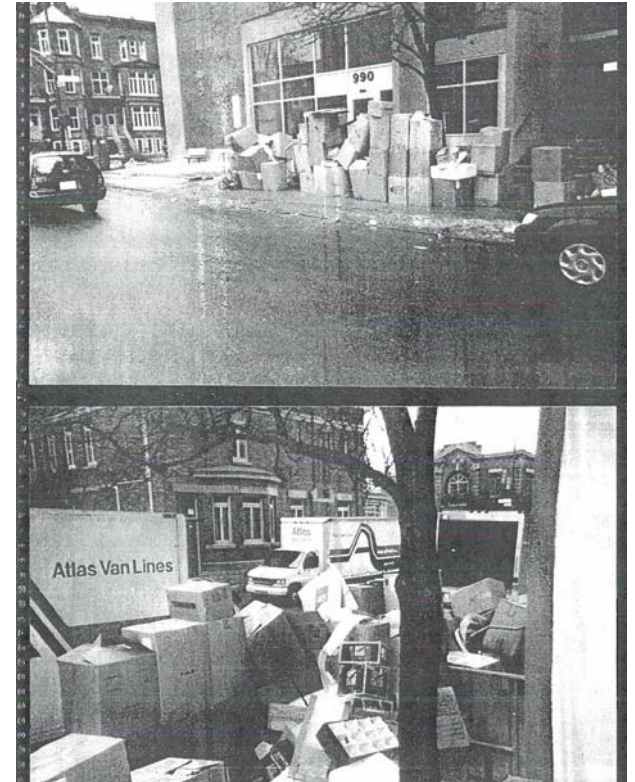
- *Québec (Ville de) c. Grenier*, 2008 QCCA 1992 :

La Cour déclare que le terme «sinistre» de l'article 40 de la *Loi sur la sécurité incendie* (L.R.Q. C. S-3.4) n'est pas clairement défini par la loi et qu'il faut lui accorder son sens habituel dans le contexte et l'objet de cette législation ainsi que selon l'intention du législateur, soit : une situation de danger immédiat pour la sécurité publique, un événement dommageable de nature à entraîner des préjudices corporels ou matériels. Les pompiers, par une intervention rapide, exécutaient leur devoir d'assurer la protection des personnes lorsque celles-ci sont menacées par un danger autre que l'incendie.

C- Précisions concernant les biens mis sur le carreau

1) Biens abandonnés, de manière volontaire :

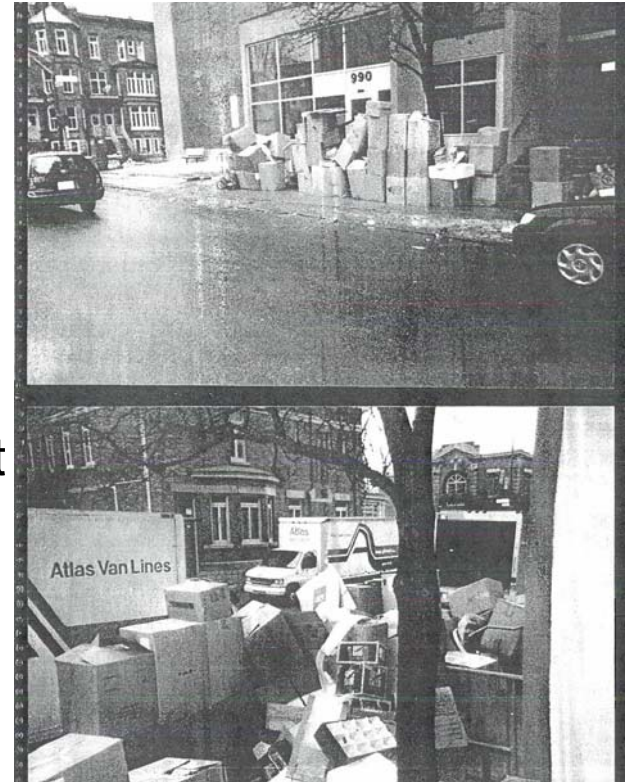
- Présomption d'abandon pour les biens endommagés ou de peu de valeur (article 934 C.c.Q.)
- Deviennent la propriété de la municipalité (art. 935 C.c.Q.)



C- Précisions concernant les biens mis sur le carreau

2) Biens perdus, de manière involontaire (art. 939 à 946 C.C.Q.) :

- Appartiennent au propriétaire
- Pour la sécurité publique, la municipalité a instauré une politique visant à recueillir les biens perdus, excluant la nourriture et les biens périssables
- Absence d'obligation légale de la municipalité



C- Précisions concernant les biens mis sur le carreau

Illustration :

- *Bouchard c. Québec (Ville de)* (24 juillet 2009), Québec 200-22-042818-070 (C.Q.) : Action en réclamation de dommages suite à une expulsion, par ordre de la Cour, rejetée en regard de la faute des professionnels du déménagement, de l'OMHQ et de la Ville de Québec. La Cour précise que le service de cueillette et d'entreposage de la Ville mis en place pour assurer la sécurité du public sur les trottoirs est un service de dépannage, où aucune obligation spécifique est imposée par la loi. Il ne crée ni une obligation à la protection de l'intégrité des biens, ni une obligation qui peut suppléer à l'incurie ou l'impossibilité d'agir de la personne qui se voit expulsé.

2. Remarque

Problématique majeure :

La confidentialité des informations

Questions