

***Règlement sur la salubrité et  
l'entretien des logements  
(RVM 03-096)***

***Bilan de l'application 2003 – 2006***

## **TABLE DES MATIÈRES**

	<b>PAGE</b>
<b>1. Le contexte.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Le règlement.....</b>	<b>2</b>
<b>3. L'application du règlement.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Le bilan de l'application du règlement 2003-2006.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Les modification au règlement.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Les perspectives.....</b>	<b>9</b>
<b>ANNEXES :</b>	
<b>Annexe 1 Cadre juridique.....</b>	<b>10</b>
<b>Annexe 2 Chronologie type d'un dossier à la cour pénale.....</b>	<b>15</b>
<b>Annexe 3 Chronologie des interventions effectuées dans le dossier des places de L'Acadie et Henri-Bourassa.....</b>	<b>16</b>
<b>Annexe 4 Interventions effectuées en lieu et place du propriétaire.....</b>	<b>18</b>
<b>Annexe 5 Procédures de relogement pour des cas d'évacuation.....</b>	<b>20</b>
<b>Annexe 6 Les étapes de la procédure judiciaire.....</b>	<b>21</b>
<b>Annexe 7 Projet de protocole de collaboration entre les CSS et les arrondissements.....</b>	<b>22</b>

## **1. Le contexte**

### **Sommet de Montréal**

La qualité des logements est un enjeu important pour Montréal. Lors des sommets d'arrondissement tenus au printemps 2002, la majorité des arrondissements avaient fait des recommandations à ce sujet.

Le Sommet de Montréal tenu en juin 2002 a résolu de mobiliser des ressources et de déployer des outils pour améliorer la qualité de l'habitat. Plus précisément, la Ville s'est engagée à :

« Procéder aux ajustements nécessaires au cadre réglementaire régissant l'habitabilité des logements pour l'ensemble de l'île et renforcer les interventions assurant la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements locatifs<sup>1</sup>. »

### **Élaboration du projet de règlement**

Un groupe de travail composé de représentants de services corporatifs et des arrondissements a été formé afin d'identifier les mesures qui pourraient accroître l'efficacité des interventions de la Ville, y compris celles à caractère coercitif, dans les cas de bâtiments gravement dégradés, de bâtiments laissés vacants pour une longue période et de propriétaires récalcitrants.

L'élaboration du projet de règlement a tenu compte des commentaires et suggestions formulés par de nombreux intervenants intéressés ou impliqués dans la question de la salubrité des logements, tels que la Direction de la santé publique (DSP), la Régie du logement, les groupes communautaires provenant de plusieurs arrondissements et les associations de propriétaires.

À la suite de l'étude publique du projet de règlement, le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements ( RVM 03-096 )* a été adopté par le conseil municipal de la Ville de Montréal le 16 juin 2003.

Cette démarche a donc donné naissance à un règlement et à un plan de mise en application dotant l'ensemble des arrondissements, et en particulier ceux qui n'avaient jamais auparavant bénéficié de tels règlements, de normes claires et de pouvoirs importants en matière de salubrité, visant ainsi à assurer le respect de conditions de logement minimales pour tous, et à améliorer la qualité du parc résidentiel montréalais.

---

<sup>1</sup> Compte rendu du Sommet de Montréal, annexe 3, propositions finales, atelier 3.3 : L'amélioration et le développement de l'habitation, 5 et 6 juin 2002, page 2.

## **2. Le règlement**

Avant la création de la nouvelle ville de Montréal en janvier 2002, les villes de Montréal, Verdun et Montréal-Nord avaient des règlements qui leur permettaient d'intervenir en matière de salubrité et d'entretien des logements.

En effet, le *Règlement sur le logement* (R.R.V.M., chapitre L-1) était en vigueur dans les 9 arrondissements de l'ancien Montréal, alors que les villes de Montréal-Nord et de Verdun appliquaient respectivement les règlements 1514 et 1538.

Le contenu du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)* s'inspire donc du contenu de ces règlements, tout en s'appuyant pleinement sur des pouvoirs habilitants contenus dans la charte de la nouvelle ville de Montréal (articles 48, 51, 52, 80, 144 et 186 de la Charte de Montréal<sup>2</sup>), concernant notamment le montant des amendes, et la capacité pour la Ville de fermer un immeuble impropre à l'habitation et d'exécuter des travaux aux frais d'un propriétaire contrevenant.

Le règlement comporte donc deux volets : d'une part, il contient des normes minimales d'entretien et de salubrité (équipement de base d'un logement, dispositions spécifiques aux maisons de chambres, surfaces et hauteurs d'un logement, fenestration et éclairage, ventilation, résistance à l'effraction, etc.), et d'autre part, il prévoit une variété de moyens que peuvent utiliser les arrondissements pour faire corriger une situation dérogatoire (importantes amendes, évacuation d'un bâtiment ou d'un logement, intervention de la Ville en lieu et place d'un propriétaire, etc.).

Les changements les plus significatifs que comporte ce règlement à l'égard des règlements antérieurs concernent les dispositions pénales. À titre d'exemple, dans le *Règlement sur le logement* ( R.R.V.M., chapitre L-1) qui s'appliquait sur le territoire de l'ancien Montréal, l'imposition d'une amende était liée au fait de ne pas s'être conformé à un avis municipal. Dans le nouveau règlement, c'est le fait de contrevenir à un article du règlement qui est considéré comme une infraction passible d'amende, ce qui permet de cumuler les amendes par article et par logement.

Le règlement ne comporte pas de dispositions concernant la sécurité compte tenu de l'adoption prochaine, par la Régie du bâtiment du Québec, d'un Code provincial de sécurité, dont l'objet sera d'assurer la sécurité incendie dans tous les bâtiments existants, résidentiels ou non, érigés sur le territoire du Québec. Il ne comporte pas non plus de dispositions relatives à la propreté des aires extérieures, qui relèvent plutôt de la réglementation d'arrondissement sur les nuisances.

---

<sup>2</sup> Voir l'annexe 1 du présent document.

### **3. L'application du règlement**

L'application du règlement est déléguée aux arrondissements, en vertu des paragraphes a) et g) du paragraphe 2) du premier alinéa du *Règlement intérieur de la ville sur la délégation de pouvoirs du conseil de la ville aux conseils d'arrondissement (RVM 02-002)*. Dans la plupart des arrondissements, ce sont les Divisions des permis et inspections des Directions de l'aménagement urbain et des services aux entreprises qui sont responsables de l'application du règlement 03-096.

Le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine (SMVTP), et tout particulièrement le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise, supportent les arrondissements dans l'application du règlement.

La mise en application du règlement implique la collaboration d'un certain nombre d'acteurs qui agissent directement ou indirectement dans le processus d'amélioration de l'état des logements, tels que la Direction de la santé publique de Montréal, les associations communautaires en logement, et la Régie du logement.

#### **Arrondissements**

Le *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)* a doté tous les arrondissements d'un cadre réglementaire leur permettant de mettre en œuvre des stratégies de prévention, de répondre à des plaintes ou d'effectuer des interventions exceptionnelles. Dans le cadre de la mise en application du règlement, les arrondissements donnent suite aux plaintes reçues en effectuant des inspections, en transmettant des avis d'infraction et, le cas échéant, en émettant des constats d'infraction. Dans les cas où des propriétaires refusent d'effectuer les correctifs imposés, les arrondissements peuvent entreprendre des mesures exceptionnelles telles que la réalisation des travaux en lieu et place du propriétaire.

De façon générale :

- une majorité d'arrondissements privilégient les inspections suite au dépôt d'une plainte ;
- les arrondissements favorisent la négociation, en utilisant les outils disponibles dans le règlement plutôt que la voie des tribunaux (qui entraînent souvent des délais importants pendant lesquels perdurent les conditions d'insalubrité<sup>3</sup>), afin de favoriser une prompte réalisation de travaux correctifs.

---

<sup>3</sup> Voir annexe 2 du présent document.

**Support du SMVTP :**

Un conseiller en développement de l'habitation apporte du support aux arrondissements dans l'application du règlement :

- Formation des intervenants internes et externes sur le contenu et l'application du règlement, et sur certains aspects spécifiques tels que les moisissures, etc.
- Conseils sur les stratégies d'intervention et accompagnement pour les cas les plus lourds
- Liaison avec les intervenants externes
- Support technique et coaching, avec la participation des inspecteurs du SMVTP, pour :
  - Inspection conjointe avec les inspecteurs en arrondissement ;
  - Rédaction de rapports d'inspection ;
  - Préparation de documents d'appels d'offres ;
  - Suivi des chantiers.

#### **4. Le bilan de l'application du règlement 2003 - 2006**

**Implication du SMVTP**

• **Support aux arrondissements**

L'expertise du SMVTP a été demandée par les arrondissements pour leur intervention dans plus de 75 immeubles regroupant environ 2500 logements. L'inspection de 560 logements à la Place L'Acadie<sup>4</sup>, dans l'arrondissement Ahuntsic-Cartierville, pendant l'été 2006, représente le plus important projet auquel le SMVTP s'est associé. Il convient cependant d'observer que dans ce dernier cas, l'ampleur de la contribution du SMVTP a été rendue possible par la disponibilité relative du personnel d'inspection, en attente de la confirmation de budgets du programme rénovation Québec (PRQ).

• **Fonds d'intervention et réalisation de travaux**

- Juin 2003 à juin 2004 : fonds d'intervention de 200 000\$ (argent Ville) ;
- Juin 2004 à aujourd'hui : intervention financée à même le programme rénovation Québec (PRQ) ou les budgets du SMVTP ;
- 4 interventions<sup>5</sup> en lieu et place d'un propriétaire (en plus des interventions réalisées en arrondissement).

---

<sup>4</sup> Voir l'annexe 3 du présent document.

<sup>5</sup> Voir l'annexe 4 du présent document.

• **Formation**

Afin d'améliorer les connaissances des inspecteurs mandatés à l'application du règlement et pour permettre une uniformisation de l'application du règlement dans les 19 arrondissements de Montréal, le SMVTP a donné plus de 200 heures de formation aux inspecteurs. Les principaux thèmes de ces formations étaient les suivants :

- Le règlement et son application ;
- Aspect légal et rédaction de dossiers d'infraction et de dossiers pour la Cour municipale ;
- Les moisissures: diagnostic et travaux correctifs.

• **Présentations**

- Condensé de la formation sur les moisissures présenté aux membres des comités logement ;
- Séances d'information aux agents et régisseurs de la Régie du logement ;
- Présentation du règlement au congrès des 8e journées annuelles de santé publique ;
- Comités de travail, sur les maisons de chambres, l'itinérance, etc.

• **Communications et collaborations**

- Préparation du guide de l'intervenant et rédaction de lettres types et d'avis techniques ;
- Élaboration d'outils de communication tels que des dépliants d'infos sur la salubrité ;
- Développement de collaborations avec la DSP de Montréal, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le programme ROSES D'OR, l'Agence des services de santé et services sociaux, la Régie du logement, etc.

**Application en arrondissement**

• **Ressources**

Au cours des trois premières années d'application du règlement, les effectifs en inspection dans les 19 arrondissements de la Ville de Montréal étaient d'environ:

- 80 inspecteurs (pour les dossiers de construction, de nuisances, d'occupation, logement, télétraitement, etc.), dont
- environ 10 inspecteurs qui sont spécifiquement affectés à l'inspection des logements.

**• Procédure liée à l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements**

Au cours des trois premières années d'application du règlement, le mode de gestion et les choix de procédures liées à l'application du règlement 03-096 ont grandement varié d'un arrondissement à un autre, chaque arrondissement agissant en fonction de la problématique et de la philosophie d'intervention propre à son territoire, d'autant que certains nouveaux arrondissements de Montréal avaient au moment de l'adoption du règlement une expérience beaucoup plus restreinte en matière de salubrité que les arrondissements de l'ancienne Ville de Montréal.

Toutefois, l'expérience acquise ainsi que les nombreuses heures de formation offerte aux inspecteurs ont permis d'établir une procédure d'application relativement uniforme sur le territoire municipal.

**Procédures de relogement**

La capacité de faire évacuer un logement insalubre est l'un des leviers importants du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)*. Ce levier présuppose toutefois l'existence de ressources pour aider le relogement des ménages évacués.

Au cours des trois premières années d'application du règlement, les arrondissements se sont appuyés sur les ressources existantes en la matière, soient le Dispositif d'urgence de la Direction de la sécurité du revenu et des services sociaux de la Ville de Montréal, la Croix-Rouge, et le Service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

Toutefois, aucune de ces ressources n'est explicitement associée aux situations de relogement reliées à l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)*, et l'avenir du Service de référence de l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) demeure précaire.<sup>6</sup>

**Cour municipale**

Depuis le 1er janvier 2003, la Cour municipale offre des services par l'entremise de son bureau principal situé au 775, rue Gosford, de sept points de services répartis sur le territoire de la Ville et des bureaux d'arrondissement.

---

<sup>6</sup> Voir les procédures de relogement lors d'évacuation, à l'annexe 5 du présent document.

Dès l'adoption du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, la cour municipale s'est fixé comme objectif d'identifier les dossiers plus urgents découlant de l'application du règlement 03-096 afin de les prioriser.

Malgré une augmentation constante du volume de dossiers référés à la cour, les dossiers les plus urgents demeurent traités prioritairement.<sup>7</sup>

### **Collaboration avec intervenants externes**

- **Collaboration avec la DSP de Montréal**

À la demande des arrondissements, la DSP de Montréal peut procéder à une inspection conjointe et émettre des avis concernant les risques sur la santé des occupants d'un logement pour les cas d'insalubrité.

- **Collaboration avec les centres de santé et de services sociaux (CSSS)**

Les CSSS sont les interlocuteurs privilégiés des arrondissements dans des situations d'interventions complexes demandant une certaine compétence en intervention en santé mentale, avec des personnes en perte d'autonomie ou toute autre clientèle vulnérable.

À cet égard, certains arrondissements ont déjà élaboré, en collaboration avec le ou les centres locaux de services communautaires (CLSC) présent(s) sur leur territoire, un protocole d'entente qui assure un mécanisme simple et rapide d'accès aux services réciproques des deux instances.

Par ailleurs, un comité conjoint (Ville – Agence de santé et des services sociaux) a travaillé à l'élaboration d'un protocole d'entente<sup>8</sup> devant permettre une collaboration entre les deux instances lors d'interventions effectuées dans les résidences privées pour clientèles vulnérables (personnes âgées et personnes atteintes d'une maladie mentale). Plus spécifiquement, ce protocole devrait permettre aux premiers intervenants des deux instances d'unir leurs expertises afin de solutionner des problèmes relevés dans certaines résidences privées.

---

<sup>7</sup> Voir les étapes de la procédure judiciaire, à l'annexe 6 du présent document

<sup>8</sup> Voir le projet de protocole de collaboration CSSS / Arrondissement à l'annexe 7 du présent document.

- **Régie du logement**

La Ville et les arrondissements jouent un rôle complémentaire à celui de la Régie du logement. Dans les cas d'insalubrité, les locataires disposent de certains recours (en vertu du Code civil du Québec) devant la Régie dont celui d'exiger la pleine jouissance des lieux, de poursuivre le locateur, de déposer son loyer à la Régie, etc. Dans de tels cas, le rapport d'inspection de l'arrondissement est important, et il est essentiel aussi que les deux parties l'aient en main.

Les Services du contentieux de la Ville et de la Régie ont rédigé une lettre type respectant les dispositions de la Loi sur l'accès à l'information, qui fait office de rapport d'inspection auprès de la Régie, et qui évite que les représentants des arrondissements aient à comparaître auprès de la Régie.

- **Associations communautaires**

Le SMVTP a tenu plusieurs rencontres avec divers représentants d'associations communautaires et de comités logement. Ces rencontres ont permis, d'une part, de faire connaître, le contexte d'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)*, et d'autre part, de prendre connaissance des commentaires et observations des représentants des associations communautaires, et d'y donner suite lorsque possible.

### **Quelques Statistiques (juin 2003 – juin 2006)**

20 614 dossiers ouverts ;

5 804 avis d'infraction ;

511 Constats d'infraction (excluant les points de service) en vertu de :

- article 26 (28%)
- article 27 (7%)
- article 25 (1) (6%)
- article 60 (6%)

Le SMVTP a relevé plus d'une cinquantaine de dossiers d'évacuation en 2005.

## **5. Les modifications au règlement**

Après trois années d'application, le Bureau du patrimoine, de la toponymie et de l'expertise a consulté les arrondissements afin de connaître les principales difficultés liées à l'application du règlement et de proposer des modifications au règlement permettant d'en améliorer l'efficacité, tout en respectant l'esprit, et en tenant compte des ressources limitées dédiées à son application.

Les modifications visent principalement à :

- Ajuster la définition de « autorité compétente » à la structure administrative actuelle de la Ville ;
- Clarifier les dispositions relatives à l'intervention de la Ville ;
- Exiger que des bâtiments accessoires laissés à l'abandon soient barricadés ;
- Interdire les accumulations de neige ou de glace sur les avant-toits, lorsqu'ils peuvent être source de danger ou cause de moisissure ;
- Identifier la dénivellation maximale autorisée pour une surface de plancher ;
- Exiger la présence de moustiquaires dans les fenêtres durant la période estivale ;
- Exiger le nettoyage régulier des conduites de ventilation ;
- Préciser les dispositions pénales.

## **6. Les perspectives de développement**

Un certain nombre de projets ou de démarches visant l'amélioration de l'application du *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements (RVM 03-096)* sont présentement en cours :

- Élaboration d'une proposition pour standardiser les procédures de relogement de ménages évacués de leur logement ;
- Élaboration d'un protocole d'entente entre les arrondissements et les CSSS pour faciliter les collaborations lors d'interventions dans des résidences pour clientèles vulnérables ;
- Développement de liens avec la Régie du logement pour améliorer l'arrimage des dossiers devant se retrouver à la Régie du logement aux actions prises dans les arrondissements ;
- Maintien des liens avec les intervenants en habitation tels la Régie du logement, la SCHL, la DSP de Montréal, l'Agence, le programme ROSES D'OR, les comités logement, etc.

## **ANNEXE 1 Cadre juridique**

### **CHARTE**

#### Article 48

Dans le cas de règlements concernant la prévention des incendies, le bruit, la gestion des matières résiduelles, la détérioration de bâtiments due au défaut d'entretien, à un usage abusif ou à des manœuvres de dégradation, ou la modification de bâtiments résidentiels qui comporte une diminution du nombre ou de la superficie des logements, la Ville peut prescrire une amende minimale d'au plus 2 000 \$ et une amende maximale d'au plus 10 000 \$.

En cas de récidive, la Ville peut prescrire une amende minimale d'au plus 4 000 \$ et une amende maximale d'au plus 10 000 \$

#### Article 51

La Ville peut, par règlement :

1. édicter des mesures pour fermer et démolir, après avis donné aux intéressés suivant les dispositions de la loi ou des règlements de la ville, tout bâtiment devenu impropre à l'habitation ou à l'occupation et tout ouvrage présentant du danger en raison de son manque de solidité ;
2. vendre les matériaux provenant de cette démolition ou en disposer autrement ;
3. recouvrer du propriétaire le coût des travaux de fermeture et de démolition du bâtiment exécutés par la ville ou par toute autre personne pour elle.

Les frais de fermeture et de démolition constituent une créance prioritaire sur l'immeuble où se trouvait le bâtiment, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

Ces frais sont garantis par une hypothèque légale sur cet immeuble.

#### Article 52

Le comité exécutif peut, lorsqu'il y a danger pour la sécurité publique, ordonner au propriétaire d'un bâtiment vacant de maintenir une surveillance de ce bâtiment selon les modalités qu'il détermine.

À défaut par le propriétaire de se conformer à cette ordonnance dans les 24 heures de sa signification ou de la publication d'un avis par la voie des journaux si le propriétaire est inconnu, introuvable ou incertain, la ville peut maintenir une surveillance de ce bâtiment aux frais du propriétaire et tous les frais et coûts ainsi encourus par la ville sont assimilés à des taxes foncières grevant l'immeuble à l'égard duquel ils sont encourus. Le trésorier modifie le rôle de perception en conséquence.

#### Article 80

La Ville peut, par règlement, en plus de tout autre recours prévu par la loi, obliger le propriétaire d'un immeuble à faire ou, sur son défaut, faire faire aux frais de ce dernier, toute chose que la loi ou un règlement lui impose de faire en rapport avec cet immeuble.

Ces frais constituent une créance prioritaire sur l'immeuble, au même titre et selon le même rang que les créances visées au paragraphe 5 de l'article 2651 du Code civil du Québec.

#### Article 144

Malgré toute disposition inconciliable, la ville peut acquérir, de gré à gré ou par expropriation, tout immeuble dont l'acquisition est jugée appropriée pour fins de réserve foncière ou d'habitation et pour les travaux connexes à ces fins, ainsi que tout immeuble dont l'occupation est jugée désuète ou novice.

La Ville peut détenir, louer et administrer les immeubles acquis en vertu du premier alinéa. Elle peut aménager ces immeubles et y installer les services publics nécessaires ; elle peut également démolir ou restaurer les bâtiments et autres ouvrages, y ériger ou y construire de nouveaux bâtiments pour fins d'habitation, de loisirs, de récréation et autres fins accessoires.

La Ville peut exercer les pouvoirs prévus au deuxième alinéa sur les immeubles dont elle est déjà propriétaire.

Elle peut aliéner ces immeubles, aux conditions qu'elle détermine, conformément à l'article 28 de la loi sur les cités et villes (L.R.Q., chapitre C-19). Elle peut également aliéner à titre gratuit ou aux conditions qu'elle détermine un tel immeuble en faveur du gouvernement, de l'un de ses ministres ou organismes ou de toute personne ou organisme visé au troisième alinéa de l'article 29.4 de la Loi sur les cités et villes.

La ville peut emprunter les sommes nécessaires et demander les subventions prévues par la loi pour l'exercice de ces pouvoirs et aux fins d'effectuer un prêt à la personne morale formée en vertu du présent article.

Article 186

Le conseil de ville peut, dans son règlement intérieur, aux conditions et selon les modalités qu'il détermine, déléguer à un conseil d'arrondissement les pouvoirs suivants :

1<sup>o</sup> l'adoption et l'application d'un règlement relatif :

- a) au bruit ;
- b) aux chiens et autres animaux domestiques ;
- c) à la distribution d'articles publicitaires ;
- d) aux nuisances ;
- e) aux marchés publics qu'il désigne ;
- f) aux activités de promotion sur les artères commerciales ;
- g) au contrôle de la circulation et au stationnement, conformément aux normes relatives à l'harmonisation des règles de contrôle de la circulation et de stationnement prévues au règlement adopté en vertu du troisième alinéa de l'article 105 de l'annexe I de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais (2000, chapitre 56) ;
- h) tout autre règlement relatif à la qualité du milieu de vie ;

2<sup>o</sup> l'application du règlement :

- a) relatif à la construction des bâtiments ;
- b) visé à l'article 117.1 de la Loi sur l'aménagement et l'urbanisme (L.R.Q., chapitre A-19.1)
- c) relatif aux parcs ;
- d) relatif aux occupations du domaine public ;
- e) relatif aux excavations ;
- f) relatif aux normes minimales d'entretien et d'habitabilité des logements ;
- g) visé au paragraphe 2 de l'article 92 de l'annexe I de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais ;
- h) que le conseil détermine ;

3<sup>o</sup> l'exploitation d'un lieu d'élimination de la neige ou d'un établissement visé au paragraphe 1 de l'article 92 ou à l'article 98 de l'annexe I de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais ;

4<sup>o</sup> l'entretien d'un parc ou d'un équipement culturel ou de loisirs relevant de l'autorité du conseil de la ville ;

5<sup>o</sup> l'entretien du réseau de voirie artérielle, y compris l'installation et l'entretien de la signalisation routière, des réseaux d'aqueduc et d'égout ou de tout autre infrastructure ou équipement relevant de l'autorité du conseil de ville ;

- 6<sup>0</sup> tout autre pouvoir lié à la mise en œuvre d'une compétence relevant de l'autorité du conseil de la ville et pour lequel des crédits sont prévus dans la dotation annuelle prévue à l'article 143 de l'annexe I de la Loi portant réforme de l'organisation territoriale municipale des régions métropolitaines de Montréal, de Québec et de l'Outaouais.

**RÈGLEMENT INTÉRIEUR DE LA VILLE SUR LA DÉLÉGATION DE POUVOIRS DU  
CONSEIL DE LA VILLE AUX CONSEILS D'ARRONDISSEMENT (RVM 02-002)**

02-002, 18 DÉCEMBRE 2001

1. Le Conseil de la ville délègue aux conseils d'arrondissement les pouvoirs suivants :

...

2<sup>o</sup> l'application des règlements relatifs aux matières suivantes :

a) la construction des bâtiments ;

...

g) les normes minimales d'entretien et d'habitabilité des logements

...

Malgré les sous-paragraphes a) et g) du paragraphe 2) du premier alinéa, le comité exécutif ou, le cas échéant, le directeur du service concerné peut, concurremment aux conseils d'arrondissement ou, le cas échéant au directeur de l'arrondissement ou au directeur du service en arrondissement concerné, autoriser ou ordonner que des travaux soient effectués par la ville à la suite du défaut de la personne concernée de se conformer à un avis ou un ordre d'exécuter des travaux.

**ANNEXE 2 Chronologie type d'un dossier à la cour pénale**

<b>Numéro de dossier au plumentif :</b> (Document public suite à la signification)	<b>305395926</b>
Objet de l'infraction :	article 25.1, RVM 03-096
Date de l'émission du constat d'infraction :	13 décembre 2005
Réception du constat d'infraction par l'officier de liaison :	9 janvier 2006
Dépôt du dossier à la cour pénale :	12 janvier 2006
Date de signification <sup>1</sup> :	16 mars 2006
Date du procès, fixé par défaut <sup>2</sup> :	5 octobre 2006

- (1) : Le citoyen n'a pas enregistré d'acte de non culpabilité.  
(2) : La signification a été effectuée par un huissier de la Cour municipale.

### **ANNEXE 3 Chronologie des interventions effectuées dans le dossier des places L'Acadie et Henri-Bourassa**

#### **DOSSIER DES PLACES DE L'ACADIE ET HENRI-BOURASSA**

##### **Chronologie**

- Juillet 2005 Lors d'une rencontre de la table de concertation des intervenants sociocommunautaires, le sujet de la détérioration des logements du complexe résidentiel est à l'ordre du jour. L'absence d'un diagnostic complet sur le projet est un obstacle à la mise sur pied d'une opération de redressement. Il est alors convenu que la Direction de santé publique (DSP) et la Division des permis et inspections de l'arrondissement d'Ahuhtsic-Cartierville (DPI) feront une série d'inspections visant à établir un diagnostic de l'état des logements en tenant compte de la dimension de la santé publique.
- Septembre 2005 Inspections conjointes de la DPI avec les représentants de la DSP et du CSSS de Bordeaux-Cartierville-Saint-Laurent. Un agent de développement communautaire local affecté au projet est également présent et a préparé les visites. 10 logements sont visités en 2 jours.
- Octobre 2005 La DSP émet un rapport faisant état de problèmes potentiels de santé publique dans le projet domiciliaire. Il est recommandé que des inspections plus poussées soient effectuées pour déterminer l'ampleur du problème.
- Novembre 2005 Les propriétaires des places de l'Acadie et Henri-Bourassa ne payent plus leur hypothèque et les propriétés sont laissées à l'abandon. Les créanciers perçoivent les loyers. Il est difficile de déterminer qui est responsable des édifices et de leur entretien.
- Décembre 2005 L'Arrondissement intervient ponctuellement pour faire des travaux d'urgence. La DPI rencontre des représentants du Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine de la Ville de Montréal (SMVTP) pour évaluer les avenues d'intervention possibles.
- Janvier 2006 L'Arrondissement intervient ponctuellement pour faire des travaux d'urgence.
- Février 2006 Les intervenants sociocommunautaires du projet demandent à la DSP de faire un nouveau rapport sur la situation. Après consultation avec la DPI, la DSP émet une mise en garde recommandant de hâter la mise sur pied d'une inspection à grande échelle des logements du projet.
- Mars 2006 La responsabilité des immeubles est reprise par Monsieur Sadok Sagman, propriétaire antérieur à 2003, en collaboration avec la compagnie Belleville Trust.
- Avril 2006 La DPI fait appel au SMVTP pour fournir des ressources en inspection qui sont insuffisantes à l'arrondissement pour entreprendre une opération d'une telle envergure ( $\pm$  525 logements). La demande est acceptée et l'organisation de l'opération commence. Des réunions de coordination sont tenues avec les intervenants potentiels dont les services de police, les pompiers, le Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine, la Régie du bâtiment du Québec, la DSP et le CSSS.

- Mai 2006 Début des inspections. Les ressources fournies par le SMVTP sont de trois inspecteurs se partageant une tâche à plein temps, en plus du personnel clérical nécessaire à la compilation préliminaire des avis et à la coordination des activités. Ces inspections se poursuivront jusqu'à la mi-juillet 2006.
- Juillet 2006 Début de la compilation et de l'envoi des avis par huissier au propriétaire. Une copie conforme est acheminée en main propre aux administrateurs sur place soit, Belleville Trust. La DPI doit assigner un inspecteur à temps plein pour ce travail et pour les phases subséquentes.
- Août 2006 Rencontre de planification entre la DPI et le Contentieux de la Ville de Montréal afin de préparer la phase 2 de l'opération. Un agent de liaison et un procureur sont spécifiquement assignés au projet.
- Septembre 2006 Tous les avis ont été envoyés. La seconde phase visant à retourner sur les lieux et à vérifier la conformité après que les délais soient écoulés est mise sur pied. Le SMVTP fournit une aide ponctuelle par la présence d'inspecteurs ayant participé à la première phase pour les inspections initiales afin d'assurer une constance dans l'application de la réglementation.

La seconde phase de l'opération occupe une personne à plein temps pour assurer le suivi des procédures. Il faudra près d'une année pour effectuer les inspections secondaires, la compilation des résultats et l'émission des constats d'infraction.

### **Évaluation des ressources**

Du mois de juillet 2005 au mois de septembre 2006, l'intervention aux Places L'Acadie et Henri-Bourassa aura nécessité l'implication des ressources suivantes :

- Inspecteurs du SMVTP  
± 400 heures
- Inspecteur en arrondissement (incluant inspections préparatoires)  
± 1500 heures
- Agent de bureau du SMVTP (compilation des avis) – phase 1  
± 100 heures
- Secrétariat en arrondissement (contacts avec huissiers, etc.)  
± 50 heures

#### **ANNEXE 4 Interventions effectuées en lieu et place du propriétaire**

##### **7590, rue Durocher, arrondissement Villeray / St-Michel / Parc-Extension**

Situation : Immeuble de 8 logements connaissant des problèmes majeurs d'infiltrations d'eau provenant du système de plomberie et de la toiture. Deux des huit logements sont en sous-sol. Ce dernier est fortement contaminé. Plus de 40 avis de correction avaient préalablement été envoyés au propriétaire.

Afin d'enrayer les sources d'humidité et de remplacer les parties constituantes ou accessoires endommagés, le SMVTP a été en appel d'offres pour retenir les services d'un entrepreneur général pour la réalisation des travaux.

Voici une brève description des principaux travaux effectués pour corriger la situation:

- Installation de conduits et de clapets extérieurs pour assurer l'évacuation de l'humidité des sales de bain ;
- Dégarnissage et démolition des parties constituantes et des accessoires contaminés ;
- Réfection des planchers des salles de bain ;
- Reconstruction des parties constituantes et des accessoires démolis ;
- Enlèvement et remplacement de la plomberie déficiente ;
- Installation de nouveaux appareils sanitaires ;
- Installation de systèmes de ventilation mécanique dans les salles de bain ;
- Installation d'avertisseurs de fumée dans chacun des logements ;
- Divers travaux de menuiserie.

Date des travaux : Juin à décembre 2003

Coût : +/- 95 000 \$

##### **5176, avenue Claranald, arrondissement Côte-des-Neiges / Notre-Dame-de-Grâce**

Situation : Logement dont l'état d'insalubrité est relié à un problème de santé de l'occupant

Nettoyage d'un duplex situé au 5176, avenue Claranald. Un des logements de l'immeuble est habité par son propriétaire qui est atteint du syndrome de Diogène (problème de santé mentale, accumulation d'objets). En dernier recours, le SMVTP a accepté d'aider financièrement l'arrondissement pour effectuer les travaux de nettoyage de l'immeuble en lieu et place du propriétaire.

Date des travaux : Septembre 2005

Coût (partie financée par le SMVTP) : +/- 11 000 \$

**7642-7648, rue St-Hubert, arrondissement Villeray / St-Michel / Parc-extension**

Situation : Bâtiment délabré et menaçant pour les piétons et les locataires des bâtiments contigus.

Après une série d'avis d'infraction et de constats d'infraction envoyés par l'arrondissement, le propriétaire n'a jamais procédé aux travaux exigés par l'arrondissement.

Compte tenu du danger, l'arrondissement a décidé de faire démolir le bâtiment en lieu et place du propriétaire. Ces travaux ont été financés par l'arrondissement. Durant les travaux de démolition, l'entrepreneur a constaté qu'un des murs mitoyens était instable.

L'arrondissement n'ayant pas les moyens pour payer les coûts de réfection du mur mitoyen, a demandé au SMVTP de financer le coût de ces travaux.

Date des travaux : Décembre 2005

Coût (partie financée par le SMVTP): 30 000 \$ taxes incluses

**334, rue Mousseau, arrondissement Mercier / Hochelaga-Maisonneuve**

Situation : Logement dont l'état d'insalubrité est relié à un problème de santé de l'occupant

Nettoyage d'un logement situé au 334, rue Mousseau. Un des logements de l'immeuble est habité par son propriétaire qui semble avoir des problèmes de santé (problème de santé mentale, accumulation d'objets). En dernier recours, le SMVTP a accepté d'aider financièrement l'arrondissement pour effectuer les travaux de nettoyage de l'immeuble en lieu et place du propriétaire.

Période des travaux : Décembre 2003

Coût (partie financée par le SMVTP) : +/- 9 000 \$

## **ANNEXE 5 Procédures de relogement pour des cas d'évacuation**

### **Dispositif d'urgence (Direction de la sécurité du revenu et des services sociaux de la Ville de Montréal)**

- Uniquement pour les 9 arrondissements de l'ancien Montréal ;
- L'aide aux sinistrés, 24 heures par jour, 7 jours sur 7 ;
- Pour le dispositif d'urgence, une personne victime d'un incendie ou d'une inondation est perçue comme sinistrée. Bien que les personnes évacuées de leur logement dans le cadre de l'application du 03-096 ne peuvent être assimilées à des personnes sinistrées, le dispositif d'urgence a accepté de les dépanner dans de nombreux cas au cours des trois dernières années ;
- Services offerts :
  - Relogement temporaire (pour 2 nuits) ;
  - Allocations ;
  - Contact avec le service de référence pour aide aux sinistrés.

### **Croix-Rouge**

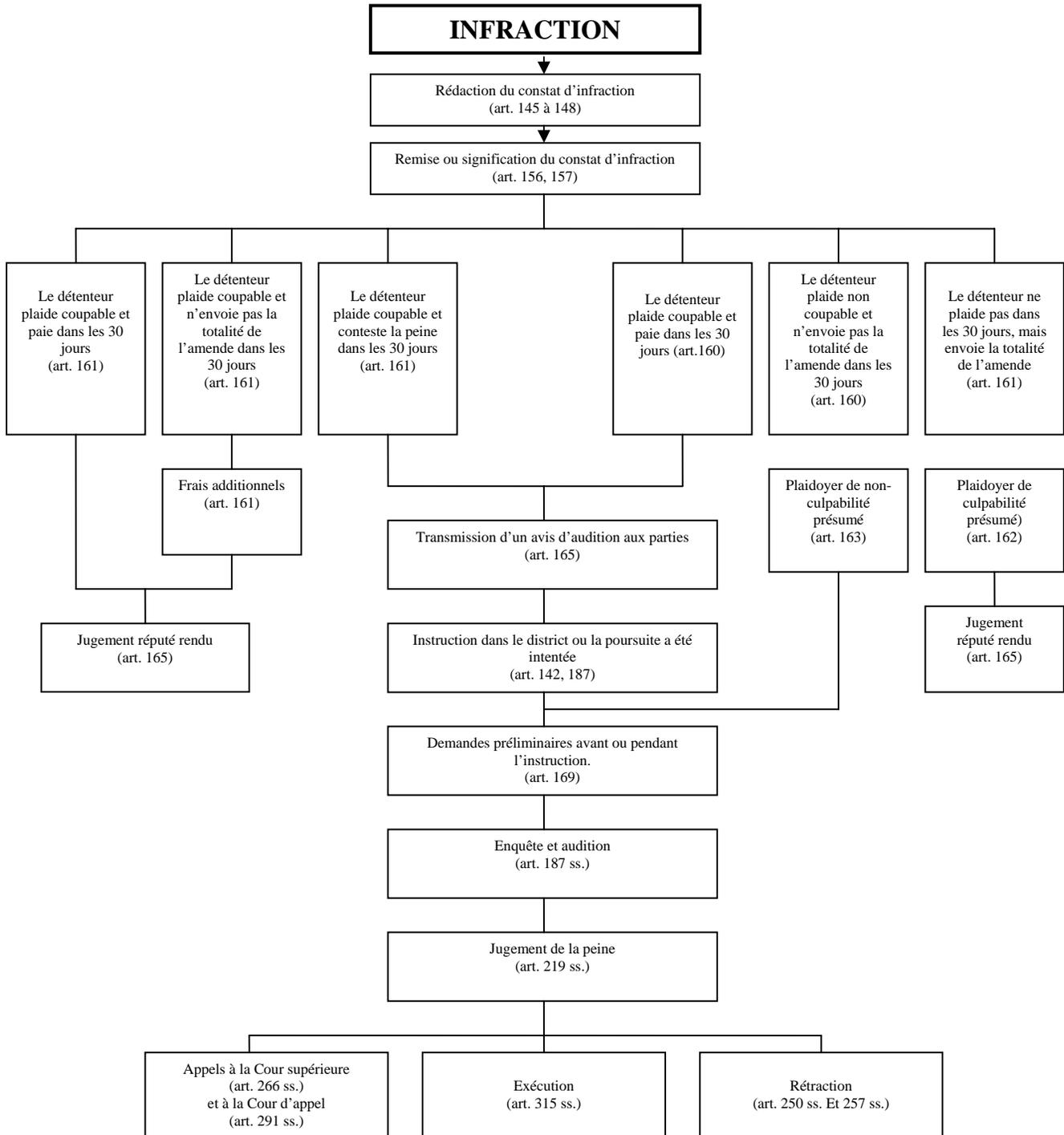
- Services similaires aux services offerts par le dispositif d'urgence, mais pour les arrondissements de provenance autre que l'ancien Montréal ;
- Équipes de bénévoles ;
- Dans le cas d'une éviction d'un ménage, l'implication de l'organisme est évaluée cas par cas. La Croix-Rouge procède à une évaluation de la situation sur place. Il faut que l'éviction du ménage ait été commandée par une autorité compétente ;
- L'aide au relogement est d'une durée maximale de 72 heures, et tout dépendamment du contexte, pour une plus longue durée.

### **Service de référence (OMHM)**

- Comité permanent composé de le SMVTP (financement), OMHM (service de référence), direction de la sécurité du revenu et des services sociaux (dispositif d'urgence) et la Croix-Rouge ;
- Hébergement temporaire (location motels, hôtels, YMCA, etc.) pour les personnes sinistrées (services d'aide d'urgence) ;
- Aide continue aux ménages pour le relogement dans le cadre de la problématique de pénurie de logements.

Le Service de référence existe en vertu d'une entente entre la Ville de Montréal, la Société d'habitation du Québec et l'Office municipal d'habitation de Montréal. Cette entente est renouvelable à chaque année. L'objectif du service de référence est d'éviter que les ménages locataires montréalais se retrouvent sans logis dans le contexte de pénurie de logement.

**ANNEXE 6 Les étapes de la procédure judiciaire**



**ANNEXE 7 *Projet de protocole de collaboration entre les CSS et les arrondissements***



### ENTENTE DE COLLABORATION

**LE CENTRE DE SANTÉ ET SERVICES SOCIAUX** \_\_\_\_\_,  
personne morale légalement constituée en vertu de \_\_\_\_\_,  
ayant son principal établissement au \_\_\_\_\_, Montréal, Québec,  
\_\_\_\_\_, agissant et représentée par \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_, dûment autorisé(e) aux fins des présentes par la résolution  
\_\_\_\_\_ adoptée par son conseil d'administration lors d'une réunion  
tenue le \_\_\_\_\_;

(ci-après le « Centre »)

et

**VILLE DE MONTRÉAL - Arrondissement** \_\_\_\_\_, personne morale de droit  
public ayant une adresse au \_\_\_\_\_, Montréal, Québec,  
\_\_\_\_\_, agissant et représentée par \_\_\_\_\_, secrétaire  
d'arrondissement, dûment autorisé à cette fin par la résolution CA \_\_\_\_\_ adoptée lors  
d'une réunion du conseil d'arrondissement tenue le \_\_\_\_\_;

(ci-après l' « Arrondissement »)

**ATTENDU QUE** de nombreuses résidences privées sur le territoire de l'Arrondissement accueillent  
des personnes affectées de problèmes de santé mentale ou de déficience intellectuelle;

**ATTENDU QUE** le vieillissement de la population et l'augmentation de l'espérance de vie ont  
entraîné l'apparition accélérée de nombreuses résidences privées accueillant des personnes  
âgées sur le territoire de l'Arrondissement;

**ATTENDU QUE** certaines des résidences accueillant des personnes âgées ou accueillant des  
personnes affectées de problèmes de santé mentale ou de déficience intellectuelle (ci après  
collectivement « résidences pour clientèle vulnérable ») sont inconnues par le Centre ou  
l'Arrondissement, et ce malgré les dispositions de la *Loi sur les services de santé et les services  
sociaux* (L.R.Q., ch. S- 4.2);

**ATTENDU QU'**il est nécessaire d'assurer aux personnes résidant dans les résidences pour  
clientèle vulnérable des conditions de sécurité et une qualité de vie minimales;

**4. LISTE DES RÉSIDENCES CONNUES**

Chaque partie tient une liste des résidences pour clientèle vulnérable dont elle a connaissance sur le territoire qui relève de sa compétence et en transmet une copie à l'autre partie au plus tard le 31 décembre de chaque année. Chaque partie doit informer l'autre partie de toute modification à cette liste, sans délai.

**5. BILAN ANNUEL DES INTERVENTIONS**

Chaque partie produit un bilan annuel des interventions effectuées en milieu de résidences pour clientèle vulnérable; au plus tard le 31 décembre de chaque année, les parties se réuniront pour échanger sur leur bilan respectif.

**6. ENTRÉE EN VIGUEUR**

Cette entente entre en vigueur à la date de sa signature par les parties.

EN FOI DE QUOI LES PARTIES ONT SIGNÉ EN DEUX EXEMPLAIRES À LA DATE INDIQUÉE EN REGARD DE LEUR SIGNATURE RESPECTIVE.

Signé à Montréal, le \_\_\_\_\_.

**Centre de santé et services sociaux**

\_\_\_\_\_

Signé à Montréal, le \_\_\_\_\_.

**Ville de Montréal**

\_\_\_\_\_

