

L'arrondissement de Saint-Laurent dispose d'une réglementation encadrant l'entretien et la salubrité des bâtiments et des logements afin de s'assurer que ces derniers sont maintenus en bon état et que leurs occupants peuvent jouir de conditions d'habitation optimales. Autant le propriétaire que l'occupant d'un logement ont la responsabilité de respecter les normes établies à cette fin.

Entretien

Tous les espaces d'un logement doivent être maintenus en bon état afin d'offrir des conditions d'habitation optimales pour ses occupants.

Dans ce sens, il est important de s'assurer que les dispositions suivantes sont respectées :

- Les parties constituantes du bâtiment doivent avoir une solidité suffisante et être réparées ou remplacées, dans le cas contraire.
- L'enveloppe extérieure du bâtiment, dont la toiture et les murs, doit être étanche.
- Les ouvertures, telles que les fenêtres et les portes, doivent être étanches.
- La présence d'humidité ou d'accumulations d'eau est interdite.
- La présence de moisissure est interdite.
- Le plancher d'une salle de bain et d'une buanderie doit être protégé contre l'humidité et recouvert d'un revêtement étanche.
- Les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité et recouverts d'un revêtement étanche.
- Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.
- Les vide-ordures, les contenants à déchets et à matières recyclables et les espaces réservés à leur entreposage doivent être propres.
- La dénivellation d'un plancher doit être inférieure à 20 mm au mètre.

Bâtiments de plus de 11 logements

Ce type de constructions doit comprendre un espace d'entreposage provisoire des déchets domestiques et des matières recyclables, soit :

- un local ventilé et accessible à tous les occupants;
- un ou plusieurs récipients fermés situés dans un garage de stationnement.

Si des matières combustibles sont entreposées dans un garage de stationnement, elles doivent être localisées à une distance minimale de 1 m par rapport aux matières combustibles ainsi qu'incombustibles présentes, à la condition que le nombre de récipients ne dépasse pas 4 et que le volume maximal soit de 1440 litres, si leur emplacement n'est pas protégé par des gicleurs.

Salubrité

Un bâtiment ou un logement doit offrir des conditions d'habitation appropriées afin d'assurer un environnement sain et sécuritaire à ses occupants.

Les éléments suivants constituent une situation d'insalubrité :

- La malpropreté, la détérioration ou l'encombrement.

- La présence d'animaux morts.
- La présence de matières dégageant des odeurs fortes ou des vapeurs toxiques.
- Le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans les récipients prévus à cet effet.
- La présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre.
- L'accumulation de débris, de matériaux, de matières gâtées ou putrides, d'excréments ou toute autre situation de malpropreté.
- La présence de rongeurs, d'insectes ou de vermine, de punaises de lit, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci.
- La présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.
- L'encombrement d'un moyen d'évacuation.
- Un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte coupe-feu.

Extermination de punaises de lit

Il est obligatoire pour le propriétaire de procéder à l'extermination des punaises de lit aussitôt que leur présence est détectée à l'intérieur d'un bâtiment ou d'un logement. Dans ce cas, l'exterminateur et les occupants doivent respecter la procédure prescrite ci-dessous :

Avant l'extermination

- L'exterminateur doit effectuer une inspection préalable des logements et des espaces communs de manière à identifier les lieux infestés par la présence de punaises de lit.
- L'occupant du logement doit permettre l'accès à l'inspecteur ou à l'exterminateur.
- L'exterminateur et/ou le propriétaire doit rédiger une déclaration des observations quant au niveau d'infestation en identifiant les logements infestés sur le formulaire prévu à cet effet.
- L'exterminateur doit aviser par écrit les occupants des logements visés par l'extermination au moins 3 jours avant celle-ci en indiquant :
 - la date, l'heure et la raison de l'extermination;
 - les produits qui seront utilisés;
 - les mesures à prendre en vue de protéger la santé des locataires;
 - les numéros de téléphone du Centre anti-poison du Québec;
 - la nécessité d'évacuer les lieux et de respecter le délai de sécurité relatif aux produits utilisés avant de les réintégrer, le cas échéant.



Pendant l'extermination

- Les occupants du logement doivent s'assurer que celui-ci est propre et dégagé afin de permettre l'extermination.
- Les occupants du logement doivent permettre l'accès à l'inspecteur ou à l'exterminateur.
- Les occupants du logement doivent quitter les lieux pour une période minimale de 3 heures consécutives. Pour les femmes enceintes et les enfants en bas-âge, cette période est d'une journée complète.

Après l'extermination

- L'exterminateur doit effectuer un contrôle entre le 15^e et le 30^e jour après l'extermination.
- L'exterminateur doit transmettre au Service de l'habitation de la Ville de Montréal la déclaration des observations quant au niveau d'infestation en indiquant le nombre de logements infestés sur le formulaire rempli avant l'extermination et contenant les informations suivantes :
 - le nom, l'adresse, le numéro de téléphone et le numéro de permis de l'exterminateur;
 - l'adresse du bâtiment où l'extermination a eu lieu;
 - le nombre de logements dans le bâtiment;
 - le numéro de téléphone du propriétaire ou de son représentant;
 - la raison de l'extermination.

Procédure de plainte

Quand un logement ou un bâtiment n'offre pas des conditions d'entretien et de salubrité optimales pour son habitation, l'occupant du logement ou du bâtiment doit suivre la procédure suivante :

- Aviser le gestionnaire ou le propriétaire de la nécessité de prendre des mesures pour rendre l'espace conforme aux normes de salubrité.
- Si un premier contact ne suffit pas aviser par écrit le gestionnaire ou le propriétaire du logement ou du bâtiment de la situation en demandant qu'elle soit corrigée dans un délai raisonnable. Un avis type est attaché au présent document à titre d'exemple.
- Si des mesures correctives ne sont pas entreprises dans le délai requis, contacter le 311 afin de déposer une requête auprès de l'arrondissement de Saint-Laurent, qui désignera un inspecteur pour le suivi du dossier.

Dans le cas où la santé et la sécurité des occupants du bâtiment sont en danger, l'arrondissement interviendra immédiatement.

Inspections

L'arrondissement dispose d'une équipe d'inspecteurs responsables de veiller au respect des conditions de salubrité et d'entretien des logements. Un inspecteur dûment identifié peut visiter et examiner tout bâtiment faisant l'objet d'une plainte. Les occupants doivent lui permettre l'accès au bâtiment ou au logement et ne peuvent interférer dans les activités d'inspection. Dans l'exercice de ses fonctions, un inspecteur peut au besoin prendre des photographies, des enregistrements ou diverses mesures des lieux.

Intervention de l'arrondissement

Si les conditions d'entretien et de salubrité ne sont pas respectées et que tous les recours prévus par la loi ont déjà été effectués, l'arrondissement peut procéder à la remise en état du bâtiment ou du logement, et ce, aux frais du propriétaire.

Lorsque le propriétaire est négligent, introuvable ou incapable d'effectuer les travaux visant à supprimer les conditions d'insalubrité d'un bâtiment ou d'un logement, l'arrondissement peut clôturer le terrain présentant un danger.

Évacuation d'un bâtiment ou d'un logement

Si les conditions de salubrité ne sont pas respectées, l'arrondissement peut émettre un avis ordonnant l'évacuation et la fermeture d'un bâtiment ou d'un logement.

Les biens présents dans un bâtiment ou un logement visé par une évacuation ou une fermeture doivent être entreposés à l'endroit déterminé par la l'arrondissement.

Dispositions générales

- Il est prohibé de salir, de modifier, de déchirer ou d'enlever un avis d'évacuation ou de fermeture affiché sur le bâtiment ou le logement visé.
- Le gestionnaire ou propriétaire doit barricader le bâtiment ou le logement évacué ou fermé afin d'y empêcher l'accès.
- Il est interdit de réoccuper tout bâtiment ou logement évacué ou fermé avant que les travaux nécessaires aient été effectués.
- Si un bâtiment ou une partie d'un bâtiment représente un danger d'effondrement, le propriétaire doit supprimer cette condition dangereuse en prévoyant toute mesure nécessaire.



Renseignements : 311 - ville.montreal.qc.ca/saint-laurent/infofiches

Cadre légal :

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements n° 03-096

Avertissement : Certaines dispositions spécifiques non citées dans ce document peuvent s'appliquer. Cette fiche a été préparée pour la commodité du lecteur et n'a aucune valeur officielle. Aucune garantie n'est offerte quant à l'exactitude du texte. Pour toutes fins légales, le lecteur devra consulter la version officielle du règlement et de chacun de ses amendements.

Montréal, le _____

À : _____
Nom du propriétaire

Adresse

Sujet : Avis au gestionnaire ou au propriétaire

Madame, Monsieur,

Je vous ai déjà fait part des problèmes suivants de façon verbale à _____ reprise(s). Cependant,
Nombre d'avis verbaux
ceux-ci persistent.

Voici les problèmes signalés :

Par la présente, je vous demande donc de remédier à la situation ci-haut décrite. Prenez avis qu'à défaut de votre part de le faire dans un délai de _____ jours, les procédures appropriées seront entreprises sans autre avis ni délai.

Signature du locataire

Nom du locataire

Adresse
