



Comité
logement
Centre-Sud

1710, rue Beaudry, local 2.6
Montréal (Qué.)
H2L 3E7
Tél.: (514) 521-5992

Commentaires et recommandations

Bilan de l'application du Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements

Commission sur la mise en valeur du territoire
l'aménagement et le transport collectif

Ville de Montréal

16 novembre 2006

PRÉSENTATION DU COMITÉ LOGEMENT CENTRE-SUD

Le Comité logement Centre-Sud est un organisme de défense de droits qui existe depuis 30 ans et qui offre un service d'information et de soutien aux locataires, veille à la préservation du parc locatif et participe à la promotion et au développement du logement social dans le quartier Centre-Sud, situé dans l'est de l'arrondissement de Ville-Marie. Le Comité logement émettra donc des commentaires concernant le Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements, et son application, à partir de son point de vue d'intervenant de l'arrondissement de Ville-Marie.

Le Comité logement traite approximativement près de 2 500 cas par an, dont près de 300, en moyenne, ont rapport à l'entretien et à la salubrité des logements. Le Comité logement réfère donc régulièrement des citoyens au Service des permis et inspections de l'Arrondissement de Ville-Marie, en charge de l'application du règlement, et est ainsi en mesure, à l'occasion, grâce à certains suivis effectués auprès des usagers, d'évaluer l'efficacité du règlement, de même que la rigueur avec laquelle il est appliqué par le Service des permis et inspections.

L'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le Comité logement a eu l'occasion de suivre de près l'application du Règlement par le Service des permis et inspections de l'arrondissement de Ville-Marie, en regard à certains cas précis de non-respect flagrant des dispositions du règlement, et ce particulièrement au cours des années 2005 et 2006. Le Comité logement a pu en tirer les conclusions suivantes :

1. Il y a un manque criant de ressources affectées à l'application du règlement dans l'arrondissement, ce qui n'est pas sans avoir des répercussions importantes sur la qualité des interventions du service. En 2005, un seul inspecteur était affecté à l'application du règlement pour l'ensemble de l'arrondissement de Ville-Marie et a dû traiter près de 350 plaintes à lui-seul.
2. Nous notons un renouvellement fréquent des employés au niveau du Service d'inspection, ce qui a, là encore, des répercussions sur la qualité des interventions du service.
3. Certaines dispositions du règlement, telles que l'émission de constat sans avis et le cumul des constats d'infraction, dans les cas manifestes de négligence de la part de propriétaires délinquants, ne sont pas utilisées par les inspecteurs de l'arrondissement. Cette approche semble d'ailleurs être la norme, puisque le bilan établit que, de façon générale, « les arrondissements favorisent les négociations (...) plutôt que la voie des tribunaux. » Pourtant, l'utilisation de ces dispositions auprès desdits propriétaires pourrait très certainement les inciter à un plus grand respect du règlement. Pourquoi en effet avoir introduit de telles dispositions dans le règlement si ce n'est pas pour les utiliser lorsque la situation le requiert?

4. Par ailleurs, l'arrondissement de Ville-Marie n'a jamais eu recours, à notre connaissance, à la disposition du règlement lui permettant de faire exécuter les travaux en lieu et place du propriétaire, que ce soit à partir du Fonds d'intervention de la Ville ou à même ses fonds propres, pour ensuite communiquer la facture au propriétaire. Pourtant, nous avons pu observer certaines situations qui auraient fort bien pu s'y prêter.
5. On a pu constater que les délais de traitement des dossiers au niveau de la Cour municipale sont excessivement longs, en particulier ceux traités suite à une signification de non-culpabilité (près de deux ans).
6. Il ne semble pas, par ailleurs, exister de procédures d'évacuation d'urgence des logements clairement définies. Cette situation est très préoccupante.

En effet, certaines dispositions du règlement (ainsi que d'autres règlements, tels que le Règlement sur le logement), font en sorte que le Service d'inspection de l'arrondissement ou le Service de prévention des incendies de la Ville de Montréal procèdent à l'évacuation immédiate d'un logement lorsque la sortie de secours du logement devient impraticable, dangereuse ou disparaît tout simplement.

Or, nous avons pu constater, au cours des dernières années, que certains propriétaires particulièrement entreprenants, désirant libérer leurs logements de locataires défendant leur droit au maintien dans les lieux, ont intentionnellement procédé à l'enlèvement de la sortie de secours de leurs logements pour, par la suite, faire appel au service d'inspection de l'arrondissement, ou au service de prévention des incendies, afin de « sécuriser » les lieux, et ainsi se débarrasser de leurs locataires récalcitrants. Cette pratique s'attaque à un des socles du droit des locataires, soit celui du maintien dans les lieux. Nous déplorons que les services municipaux puissent être associés à de telles manœuvres et que les évacuations d'urgence ne soient pas mieux encadrées, afin d'éviter un tel détournement de fonction des pouvoirs publics.

Évacuer d'urgence des locataires de leur logement, sans indemnité, sans alternative de relogement et sans leur donner aucune indication quant à une éventuelle date de réintégration de leur logement, constitue une opération particulièrement brutale et déstabilisante. Elle ne doit donc pas être effectuée à la légère, et on doit s'assurer qu'elle ne sert pas d'autres fins que celle d'assurer la sécurité des occupants du logement.

7. De plus, comme le bilan du SMVTP le souligne, un des leviers importants du règlement est la capacité de faire évacuer un logement, mais « ce levier présuppose toutefois l'existence de ressources pour aider le relogement des ménages évacués. » Or, comme le souligne encore une fois le bilan, les arrondissements se sont appuyés sur les ressources existantes en matière de relogement dont aucune

« n'est explicitement associée aux situations de relogement reliées à l'application du règlement. » Il s'agit d'une lacune importante.

Nous avons pu constater de notre côté que, bien souvent, on n'informe pas ou on informe mal les personnes évincées en ce qui a trait aux ressources de relogement existantes, qu'on exerce de façon patente une discrimination à l'endroit des personnes seules et des chambreurs et que les ressources en matière de relogement sont nettement insuffisantes.

Nous sommes cependant heureux de constater que le SMVTP a entrepris une démarche afin d'élaborer « une proposition pour standardiser les procédures de relogement de ménages évincés de leur logement. »

8. Suite aux nombreuses lacunes que nous avons identifiées dans l'application du règlement au niveau de l'arrondissement de Ville-Marie, et après plusieurs interventions publiques, le Comité logement a obtenu, de la part des autorités de l'arrondissement, la mise sur pied d'un comité de suivi concernant le règlement et son application au niveau de l'arrondissement, auquel participe la direction du Service d'inspection et des représentants du milieu. Nous constatons par ailleurs que le SMVTP, dans sa présentation du 26 octobre dernier, constatait pour sa part que « le comité mis en place par l'arrondissement CDN/NDG est un exemple de collaboration efficace entre les divers intervenants du milieu. »

LE RÈGLEMENT

Les propriétaires de maisons de chambres ne sont pas tenus par le Règlement (Chapitre VI - Équipements de base d'un logement, Section 2 - Dispositions spécifiques aux maisons de chambres) de fournir un service de boîte à lettre individuelle à chacun de leurs locataires.

Par ailleurs, la réglementation interne de Postes Canada établit des exceptions pour les maisons de chambres qui font en sorte que les locataires de maisons de chambres ne sont pas autorisés à effectuer de demande de retenue de courrier. Postes Canada ne leur permet pas non plus d'effectuer une demande de changement d'adresse.

D'autre part, certaines institutions, dont l'Aide sociale, dont dépendent beaucoup de chambreurs, refusent les casiers postaux comme adresse de correspondance.

La conjonction de ces trois réglementations fait en sorte que les locataires de maisons de chambres n'ont aucun moyen d'assurer la confidentialité et l'inviolabilité de leur courrier, lorsqu'ils sont aux prises avec un propriétaire mal-intentionné désirant surveiller ou filtrer leur correspondance. En effet, la réglementation municipale ne leur assure pas une réception individualisée de leur courrier à leur domicile. La réglementation de Postes Canada ne leur permet pas, lorsqu'ils sont confrontés à un propriétaire mal-intentionné, de faire retenir leur courrier au bureau de poste. La

réglementation de l'aide sociale ne leur permet pas non plus de recevoir leur correspondance par le biais d'un casier postal.

Ces locataires peuvent ainsi se retrouver à la merci de leur propriétaire en ce qui a trait à la réception de leur courrier, ce qui peut leur créer de nombreux problèmes.

Or, certaines maisons de chambres disposent de batteries de boîtes aux lettres individuelles. La batterie de boîtes à lettres n'est donc pas incompatible avec les maisons de chambres.

NOS RECOMMANDATIONS

Le Comité logement Centre-Sud recommande donc à la Commission de recommander :

1. Un accroissement substantiel des ressources consacrées à l'application du règlement, notamment dans l'arrondissement de Ville-Marie
2. Que les arrondissements prennent des mesures pour améliorer le taux de rétention de leurs inspecteurs.
3. Que le recours aux constats d'infraction et au cumul de constats par les services d'inspection d'arrondissement soient utilisés de manière systématique vis-à-vis les propriétaires qui violent de façon manifestement délibérée le Règlement.
4. Que le recours au Fonds d'intervention de la Ville de Montréal soit étendu et que les sommes disponibles dans le Fonds soient bonifiées.
5. Que des mesures soient prises afin de réduire les délais de traitement des dossiers à la Cour municipale.
6. Qu'une procédure d'évacuation d'urgence soit produite et rendue publique par la Ville de Montréal et appliquée par l'ensemble des services municipaux susceptibles de procéder à de telles évacuations. Cette procédure doit envisager des mesures particulières afin de garantir que les évacuations d'urgence aient pour unique fonction d'assurer la sécurité des occupants d'un logement et ne puissent en aucun cas devenir un moyen d'éviction accélérée à la portée de locataires peu scrupuleux.
7. Qu'une procédure de relogement en lien direct avec l'application du Règlement sur l'entretien et la salubrité des logements soit produite et que les conditions de relogement soient bonifiées.

8. Que les arrondissements mettent sur pied des comités de suivi sur la portée et l'application du règlement avec les représentants du milieu et qu'un représentant du SVMTP participe et soutienne le travail de ces comités.
9. Que le Règlement soit modifié afin d'ajouter un article au Chapitre VI - Équipements de base d'un logement, Section 2 -Dispositions spécifiques aux maisons de chambres :: « Une maison de chambres doit être pourvue à l'entrée de l'édifice d'une batterie de boîtes à lettres individuelles pour chacune des chambres de l'immeuble. »

Le Comité logement recommande de plus que la Commission prenne en compte les recommandations de notre regroupement national, le RCLALQ.