

Mémoire
Présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement urbain et le
transport collectif
Dans le cadre du bilan du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements.

Le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements : la Ville de
Montréal doit hausser le ton envers les propriétaires.

Présenté par le POPIR-Comité Logement
Rédigé par Karina Montambeault
4017, rue Notre-Dame Ouest
Montréal, Québec
H4C 1R3

Le 16 novembre 2006

TABLE DES MATIÈRES

Introduction.....	2
1.0 Commentaires sur le contenu et la portée juridique du règlement.....	3
1.1 La plainte et le dossier doivent être rattachés à l'immeuble et non aux acteurs en présence.....	3
1.2 Imposition d'une surtaxe au locateur lorsque des logements locatifs demeurent barricadés ou vacants trop longtemps.....	4
1.3 Expropriation par la ville de Montréal des immeubles dans le cas de manquements graves et répétés où le propriétaire est de mauvaise foi.....	4
2.0 Commentaires sur la mise en application du règlement par la ville de Montréal.....	6
2.1 Le nombre peu élevé de constats d'infractions.....	6
2.2 Les limites de la philosophie de la négociation.....	6
2.3 Le suivi inadéquat des plaintes faites par les locataires et les comités logement.....	7
2.4 Uniformisation et allègement de la procédure.....	8
2.5 Un contrôle plus serré dans les maisons de chambres.....	8
3.0 Commentaires sur l'accessibilité des rapports des inspecteurs pour les locataires.....	9
3.1 Amendements nécessaires à la Loi sur l'accès à l'information.....	9
Conclusions et recommandations.....	10

Introduction

Le 16 juin 2003, le Conseil de la Ville de Montréal adoptait le nouveau *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements* (RVM 03-096).

Plus de trois ans après l'entrée en vigueur de ce code du logement, un bilan relatif à son contenu et à son application s'impose. Il est nécessaire d'évaluer si cet instrument de travail atteint l'objectif principal poursuivi, soit de s'assurer que les logements offerts en location sur le territoire de la Ville de Montréal soient maintenus en bon état et respectent des règles minimales de salubrité.

C'est en tant qu'organisme de défense de droits des locataires agissant comme acteur de première ligne que le POPIR-Comité Logement entend profiter de la tribune qui lui est offerte pour évaluer le travail effectué par la Ville de Montréal. Si, en 2003, nous avons salué la mise en application de ce règlement, nous constatons, à l'heure actuelle, qu'il y a un manque de moyens et de volonté politique de la part de la Ville de Montréal et de l'Arrondissement Sud-Ouest dans la mise en application des normes. Dans un même ordre d'idées, il y aurait lieu d'apporter quelques amendements à la réglementation actuelle pour qu'elle soit plus efficace.

Le POPIR-Comité Logement est un organisme de défense de droits fondé en 1969. Depuis 1989, sa mission principale est de défendre les intérêts des locataires à faible et modeste revenu. Pour ce faire, plusieurs moyens sont utilisés. Nous offrons notamment un service de première ligne aux locataires du marché privé ou public qui sont confrontés à des problèmes de nature juridique. Il est très fréquent de rencontrer des locataires qui se plaignent de la mauvaise condition de leur logement, car le locateur refuse de faire les réparations nécessaires au bien loué ou encore de prendre les mesures nécessaires pour rendre leur logement salubre.

Nous desservons principalement les quartiers de Saint-Henri, Petite-Bourgogne, Ville Émard et Côte St-Paul. Cependant, au fil des années, des locataires d'autres quartiers, tels que Ville-Marie, Pointe St-Charles, LaSalle, Verdun, etc, ont fait appel à nos services.

Afin de soutenir les locataires qui souhaitent faire respecter leur droit de vivre dans un logement en bon état, nous faisons appel fréquemment au service d'inspection offert par l'Arrondissement Sud-Ouest ou par les autres arrondissements de la Ville de Montréal dans lesquels les usagers que nous desservons demeurent. Nous sommes donc des acteurs de premier plan dans le domaine du logement. C'est pourquoi, nous souhaitons vous faire part de quelques observations et recommandations dans le but que la Ville de Montréal et ses arrondissements apportent les correctifs requis pour que cette réglementation et sa mise en œuvre soient des plus efficaces. En terminant, nous soulignons que ce mémoire n'a pas la prétention de faire une analyse exhaustive et détaillée. Il a plutôt comme principal objectif de souligner les constats que nous avons effectués de façon empirique.

Bonne lecture !

1.0 Commentaires sur le contenu et la portée juridique du règlement

De façon générale, notre analyse nous amène à penser que ce n'est pas tant le contenu du règlement actuel qui pose problème, mais la philosophie d'application et la volonté politique de faire respecter intégralement son contenu.

Nous appuyons les recommandations contenues à la page 9 du document rédigé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine intitulé : « Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements : Bilan de l'application 2003-2006 » soit « d'interdire les accumulations de neige ou de glace sur les avant-toits lorsqu'ils peuvent être source de danger ou cause de moisissure, d'identifier la dénivellation maximale autorisée pour une surface de plancher, d'exiger la présence de moustiquaires dans les fenêtres durant la période estivale, d'exiger le nettoyage régulier des conduites de ventilation. »

Cependant, nous souhaiterions suggérer d'autres amendements qui s'avèrent pertinents.

1.1 La plainte et le dossier doivent être rattachés à l'immeuble et non aux acteurs en présence.

Une des principales failles de la réglementation actuelle consiste à ce que les plaintes soient rattachées aux personnes et non aux immeubles. Des explications s'imposent. À titre d'exemple, citons un locataire qui se plaint qu'il y a présence de souris. Une plainte est déposée à la Ville de Montréal. Un inspecteur se rend sur les lieux et finit par émettre un constat d'infraction contre le propriétaire de l'immeuble. Entre temps, l'immeuble est vendu à une tierce personne. Dans le cas échéant, tout le processus doit être recommencé à nouveau par l'inspecteur de la Ville de Montréal pour qu'un constat d'infraction soit émis contre le nouveau propriétaire.

Reprenons le même exemple à l'exception du fait que le locataire, fatigué de vivre avec des souris, s'entend avec son locateur pour mettre fin à son bail. Des ces circonstances, nous avons constaté que les inspecteurs ferment tout simplement le dossier. Si la réglementation actuelle rattachait la plainte à l'immeuble et non aux personnes, elle serait beaucoup plus efficace. La plainte serait enregistrée dans un registre public facilement accessible (ex :via Internet), comme l'est le registre foncier. D'une part, pour fermer un dossier, le problème devrait être réglé. Par conséquent, le prochain locataire qui irait vivre dans le logement concerné aurait automatiquement le support de l'arrondissement s'il était confronté au même problème sans porter plainte à nouveau. D'autre part, un futur acquéreur d'un immeuble voudrait s'assurer que le problème dénoncé par le plaignant soit réglé avant de l'acheter ou demanderait une réduction du prix de vente.

De tels amendements donneraient plus de dents à la réglementation actuelle et éviteraient que des propriétaires d'immeuble qui ont fait l'objet de constats d'infraction, qui sont de mauvaise foi et négligents, ne vendent leur(s) immeuble(s) à des personnes de leur famille, à des amis ou à une nouvelle compagnie à numéro qu'ils viennent juste de créer afin de ralentir le processus d'inspection ou encore se soustraire à l'application du règlement sur la salubrité et l'entretien des logements .

1.2 Imposition d'une surtaxe au locateur lorsque des logements locatifs demeurent barricadés ou vacants trop longtemps.

Parmi les correctifs prévus par la réglementation, soulignons qu'un inspecteur peut exiger qu'un logement soit fermé et barricadé. Sur le terrain, nous constatons que cette mesure est appliquée lorsqu'il y a une atteinte importante aux règles contenues dans la réglementation et que la santé et la sécurité des occupants sont sérieusement compromises. Nous ne sommes pas contre l'emploi de cette sanction lorsqu'elle est requise.

Cependant, suite à un incendie ou toute autre cause, nous constatons qu'il n'est pas rare de voir des logements barricadés ou vacants durant une longue période de temps, ce qui constitue une source importante de nuisances. L'immeuble abandonné engendre des problèmes de sécurité pour les voisins qui, par exemple, craignent que leurs enfants s'en approchent. Pour toutes sortes de raisons, le propriétaire d'un immeuble peut vouloir le laisser à l'abandon et refuser de faire les travaux requis pour remettre le ou les logements concernés sur le marché : spéculation, détérioration d'un immeuble en vue d'obtenir sa démolition, recherche d'un changement d'affectation, augmentation de loyer importante, etc. Nous considérons que le règlement devrait permettre aux arrondissements où à la ville centrale d'imposer une surtaxe aux propriétaires de tels immeubles qui laissent trop longtemps les logements barricadés ou vacants. Cette créance serait, tout comme les taxes municipales ou scolaires, prioritaire. Cette mesure est actuellement appliquée dans le cas de terrains vagues. Rien ne s'oppose à ce qu'elle s'applique dans le cas en l'espèce.

Advenant le cas où le propriétaire de l'immeuble ne paierait pas la surtaxe, la Ville pourrait reprendre l'immeuble et le vendre à des groupes de ressources techniques (GRT) qui pourraient le rénover et y développer des nouvelles unités de logements sociaux. Cette stratégie d'action permettrait de maintenir sur le marché les unités de logements locatifs et de les rénover.

1.3 Expropriation par la Ville de Montréal des immeubles dans le cas de manquements graves et répétés où le propriétaire est de mauvaise foi.

Dans un même ordre d'idées, nous souhaitons porter à l'attention des commissaires l'article 144 de la Charte de la Ville de Montréal, qui se lit comme suit: « 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 » (nos soulignés).

Dans les cas extrêmes bien documentés comme les dossiers Henri-Bourassa et Place l'Acadie où la Ville de Montréal n'a toujours pas émis de constats d'infraction et d'amendes et a dépensé plusieurs milliers de dollars en frais d'inspection, cette mesure devrait être appliquée afin d'envoyer un message politique clair aux propriétaires délinquants. Sans mettre de côté les règles de justice naturelle, il y aurait certainement lieu de prévoir une procédure rapide sans passer par toute l'étape de la rédaction des avis et des constats d'infractions dans ces cas de manquements graves. La Ville de Montréal, dans le règlement sur l'entretien et la salubrité des logements pourrait se doter du pouvoir de saisir immédiatement la Cour municipale du dossier. Les inspecteurs de la Ville de Montréal seraient seulement chargés d'amasser la preuve requise pour que le contentieux puisse gagner son action en justice.

Pour ces raisons, nous vous recommandons fortement d'inclure cette sanction dans le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements ainsi que la procédure à suivre pour sa mise en œuvre lorsque nous sommes en présence de propriétaires récalcitrants, de mauvaise foi ou négligents, qui n'ont aucun scrupule à enfreindre le règlement et à louer des logements insalubres à des locataires vulnérables comme les assistés sociaux, les réfugiés ou les immigrants nouvellement arrivés. Citons l'exemple médiatisé de M. Baptista qui avait plusieurs immeubles insalubres dans Côte-des-Neiges. Nous vous demandons également d'appuyer notre recommandation à l'effet que la Charte de la Ville de Montréal soit amendée par le Gouvernement du Québec de façon à ce que la vente à titre gratuit d'immeubles expropriés par la Ville de Montréal soit permise aux GRT qui développent des unités de logements sociaux sur l'Île de Montréal.

2.0 Commentaires sur la mise en application du règlement par la Ville de Montréal

2.1 Le nombre peu élevé de constats d'infraction.

Sur papier, on peut avoir la meilleure réglementation possible mais encore faut-il avoir la volonté politique pour la faire respecter et avoir les ressources nécessaires. Les personnes dont le mandat est de faire appliquer la réglementation doivent également pouvoir donner des avertissements qui devront être pris au sérieux. Bien que ce ne soit pas le seul facteur déterminant pour faire respecter une législation, l'application de sanctions sévères envoie un message social clair aux propriétaires délinquants. Citons à titre d'exemple les propriétaires de restaurants qui reçoivent des amendes salées lorsque leur établissement ne respecte pas les règles élémentaires d'hygiène. Souvent, ces amendes sont rendues publiques dans les journaux, ce qui nuit grandement à la réputation de l'établissement.

Or, nous constatons que les inspecteurs de la Ville de Montréal semblent être beaucoup trop conciliants avec les propriétaires d'immeuble. À la page 8 du document rédigé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine intitulé « Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements : Bilan de l'application 2003-2006 », il est mentionné qu'en trois ans, 20 614 dossiers ont été ouverts parmi lesquels 5804 avis d'infraction ont été émis et seulement 511 constats. Concrètement, cela signifie, qu'en trois ans, au sein de la Ville de Montréal, seulement 511 dossiers ont été judiciairisés soit une moyenne de 170 par année. C'est beaucoup trop peu et cela envoie le message aux propriétaires d'immeubles qu'ils peuvent contrevenir à la réglementation municipale sans trop s'inquiéter. C'est à se demander si l'application de ce règlement est une priorité pour la Ville. Puisque ce sont les propriétaires d'immeubles qui paient directement les taxes foncières et scolaires, la Ville de Montréal a-t-elle comme consigne de ne pas trop les inquiéter ? Le nombre trop peu élevé de constats nous amène à nous poser cette question. Il ne faudrait pas oublier que les locataires, par l'entremise de leur loyer, contribuent de façon indirecte au paiement des taxes.

Ajoutons que la salubrité et l'entretien des logements est un enjeu de santé publique. L'expérience sur le terrain nous démontre que ce sont les personnes vulnérables soient les personnes âgées, les réfugiés, les immigrants, les petits travailleurs et les assistés sociaux qui sont souvent contraints de louer des taudis. Il est fâcheux de constater que certains propriétaires d'immeubles ciblent ces clientèles vulnérables pour faire un maximum de profits en louant des logements en piteux état. S'ils étaient un peu plus contrôlés, il en serait peut-être autrement. Pour que les personnes soient intéressées à porter plainte, il faut qu'en apparence, il n'y ait aucune partialité des inspecteurs envers les propriétaires d'immeuble. Or, le décalage entre le nombre élevé d'immeubles en mauvais état à Montréal et le nombre de constats d'infraction émis nous amène à nous poser de sérieuses questions.

2.2 Les limites de la philosophie de la négociation

À la page 3 du document rédigé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine préparé en vue de ces consultations publiques, il est clairement mentionné : « les arrondissements favorisent la négociation, en utilisant les outils disponibles dans le règlement plutôt que la voie des tribunaux afin de favoriser une prompte réalisation de travaux correctifs. »

Sans remettre en question l'idée qu'il faut tenter de régler à l'amiable les dossiers, nous souhaitons souligner que cette approche comporte des limites. Dans la majorité des cas, nous avons observé qu'avant de rédiger une mise en demeure à leur locateur ou encore avant de porter plainte à la Ville de

Montréal, les locataires ont dénoncé verbalement ou par écrit à maintes reprises les problèmes rencontrés. La plupart d'entre eux ne recherchent pas le conflit, car ils se sentent dans une situation de vulnérabilité : les locataires sont d'avis que le rapport de force entre eux et leur locateur penche en faveur de ce dernier. Au contraire, ils ont tenté de trouver des solutions à l'amiable. Au moment où une plainte est déposée, c'est parce qu'ils se retrouvent dans un cul-de-sac.

Il est donc difficile pour nous de comprendre pourquoi l'émission d'un avis d'infraction et d'un constat d'infraction prennent autant de temps. Dans les faits, nous avons observé que, lorsqu'il y a une plainte, les inspecteurs allouent des délais plus que généreux aux propriétaires pour faire les travaux requis afin de se conformer à la réglementation. De deux choses l'une, soit que la procédure entre l'ouverture d'un dossier et l'émission d'un constat d'infraction est beaucoup trop contraignante pour les inspecteurs, auxquels cas il faudrait modifier le règlement pour l'alléger, ou encore, il y a clairement un manque de volonté politique de sévir contre les propriétaires contrevenants.

À titre d'exemple, lorsqu'une personne stationne illégalement sa voiture, elle reçoit automatiquement un constat d'infraction et une amende, car on prend pour acquis que les consignes inscrites sur les panneaux sont claires. Pourquoi le même raisonnement ne pourrait-il pas s'appliquer aux propriétaires délinquants puisque nul n'est censé ignorer la loi ?

2.3 Le suivi inadéquat des plaintes faites par les locataires et les comités logement

Notre expérience en tant qu'acteur de premier plan dans le domaine du logement nous amène à être critique par rapport au travail des inspecteurs de la Ville de Montréal. Suite à une première inspection où des infractions à la réglementation municipale ont été constatées, les locataires et les comités logement doivent fortement insister pour que les inspecteurs reviennent rapidement sur les lieux et sévissent. Dans certains cas, des inspecteurs se sont contentés de l'affirmation du propriétaire de l'immeuble à l'effet que le problème avait été réglé sans demander le point de vue du locataire plaignant.

Il arrive également que, suite aux recommandations d'un inspecteur, le propriétaire d'un immeuble fasse faire les travaux. Malheureusement, dans quelques dossiers, nous avons constaté que les inspecteurs ne procédaient pas à la vérification des travaux lors de leur exécution et ne s'assuraient pas que les personnes qui les exécutaient avaient les compétences techniques pour les exécuter.

Les inspecteurs trop peu nombreux¹ ont, selon nous, beaucoup trop de dossiers pour que les suivis se fassent rapidement. De ce fait, les cas urgents sont privilégiés au détriment d'autres qui le sont moins. C'est dommage car, pendant ce temps, le travail de prévention en ce qui a trait à la préservation des immeubles et logements en bon état ne se fait pas.

Nous recommandons donc à la Ville de Montréal d'augmenter le nombre d'inspecteurs affectés seulement au respect du règlement sur l'entretien et la salubrité des logements. Si le nombre de constats d'infraction était plus élevé, cela pourrait financer en partie l'embauche de nouveaux inspecteurs. Nous pensons également qu'un message clair doit être envoyé aux fonctionnaires de la Ville de Montréal à l'effet que la philosophie de la négociation n'est pas une panacée et qu'il faut sévir plus souvent.

¹ On apprenait dans le bilan préparé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine que seulement dix sont uniquement affectés à la mise en application du règlement sur l'entretien et la salubrité des logements.

2.4 Uniformisation et allègement de la procédure

Bien que nous constatons à la page 6 du document rédigé par le Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine intitulé « Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements : Bilan de l'application 2003-2006 » que des efforts ont été faits par la Ville de Montréal pour uniformiser le processus de plaintes, nous constatons que les façons de faire diffèrent dans les arrondissements.

Sur le territoire de l'Arrondissement Sud-Ouest, les inspecteurs exigent, avant d'ouvrir un dossier, que les locataires aient mis en demeure leur propriétaire. L'envoi d'une copie de la mise en demeure est donc la formalité à respecter pour ouvrir un dossier. Or, nous sommes d'avis que cette exigence est beaucoup trop contraignante. Avant de menacer son propriétaire de poursuites devant la Régie du logement, un locataire peut tout simplement, pour des raisons qui sont strictement personnelles, vouloir faire appel à un inspecteur de la Ville de Montréal notamment parce qu'il ne souhaite pas judiciairiser la situation. Soulignons que le service offert par la Ville de Montréal est gratuit, contrairement au dépôt d'une demande à la Régie du logement qui occasionne divers frais.

C'est pourquoi, nous pensons que le règlement devrait être amendé de façon à mentionner qu'une simple plainte écrite, signée, datée et rédigée par quelque personne que ce soit, détaillant les problèmes rencontrés, devrait être suffisante pour ouvrir un dossier. N'oublions pas que le règlement actuel n'empêche pas un citoyen qui ne demeure pas dans l'immeuble concerné et qui constate qu'il est en très mauvais état de faire une plainte à un inspecteur de la Ville.

2.5 Un contrôle plus serré dans les maisons de chambres

En 2004, le POPIR-Comité Logement, en collaboration avec le RAPSIM et le Comité Logement Centre-Sud a mené une enquête sur les maisons de chambres et leurs conditions de salubrité. Dans le tiers des maisons de chambres visitées, les conditions d'habitation, de propreté et de salubrité étaient inacceptables. Les résultats de cette enquête ont été rendus publics en octobre 2005 lors d'une conférence de presse.

Il est important de mentionner que les locataires qui vivent dans ces maisons de chambres sont difficiles à rejoindre, vulnérables, pauvres, «poqués» et peu enclins à faire appel aux comités logement ou à effectuer des plaintes auprès de la Ville de Montréal. Pourtant, il y aurait lieu d'exercer une surveillance accrue dans les maisons de chambres. C'est pourquoi, la Ville de Montréal devrait donner le mandat aux inspecteurs de faire une vérification annuelle systématique et de sévir rapidement sans que des plaintes soient formulées par des personnes. De ce fait, si nécessaire, le règlement devrait être amendé. Un rapport annuel public sur l'état des maisons de chambres devrait être rédigé par la Ville de Montréal afin de suivre l'évolution de ce dossier.

3.0 Commentaires sur l'accessibilité des rapports des inspecteurs pour les locataires

3.1 Amendements nécessaires à la Loi sur l'accès à l'information

Suite à la venue d'un inspecteur de la Ville de Montréal, les locataires souhaitent obtenir rapidement une copie du rapport ou des notes de l'inspecteur dans leur dossier. Ils veulent savoir avec précision quels sont les correctifs demandés au propriétaire de l'immeuble concerné.

Sur le territoire de l'Arrondissement Sud-Ouest, les inspecteurs refusent de donner suite aux demandes verbales des locataires alléguant le respect de la Loi sur l'accès à l'information.

Avec l'insistance de notre organisme, on peut finir par avoir, dépendamment de l'inspecteur, un compte rendu oral de ces constatations. On peut également obtenir un rapport si on effectue une demande d'accès à l'information et si le locateur est une personne morale. Dans le cas d'une personne physique, l'accès au rapport est refusé.

Dans les cas où un locataire a besoin du rapport d'un inspecteur pour une audience à la Régie du logement et qu'il n'a pas réussi à l'obtenir, il devra faire émettre un subpoena par la Régie du logement, ce qui occasionne des procédures et frais supplémentaires.

La Ville de Montréal devrait faire les représentations nécessaires pour que les locataires concernés, sans formalité, aient un accès rapide aux recommandations écrites de l'inspecteur qui a visité leur logement. N'oublions pas que le témoignage par écrit d'un inspecteur de la Ville de Montréal est considéré comme étant une preuve d'expert neutre. Connaître le contenu du rapport permet de mieux se préparer à une audience et, par expérience, peut convaincre un régisseur d'ordonner au locateur de remédier à l'insalubrité du logement ou d'ordonner que les réparations nécessaires au bien loué soient exécutées rapidement.

Conclusions et recommandations

À la lumière des sujets abordés, nous espérons vous avoir démontré que des amendements sont requis pour rendre le règlement sur la salubrité et l'entretien des logements plus efficace. Nous souhaitons réitérer qu'une volonté politique plus accrue est nécessaire pour exploiter tout le potentiel de cette réglementation, notamment, en désignant davantage d'inspecteurs affectés uniquement à l'application de ce règlement.

Nous reproduisons, en synthèse, toutes nos recommandations :

1. La plainte et le dossier doivent être rattachés à l'immeuble et non aux acteurs en présence.
2. Pour le suivi des dossiers, il faut créer un registre public facilement accessible (Internet) où sont répertoriés, par immeuble, les avis et constats d'infraction.
3. Il faut imposer une surtaxe destinée aux propriétaires lorsque des logements locatifs demeurent barricadés ou vacants trop longtemps.
4. Vendre aux GRT (Groupes de Ressources Techniques) les immeubles repris au motif que la surtaxe imposée sur les logements barricadés ou vacants n'a pas été payée par le propriétaire.
5. En se basant sur l'article 144 de la Charte de la Ville de Montréal, adopter les amendements requis au règlement pour que la Ville de Montréal puisse exproprier les immeubles dans les cas de manquements graves, répétés où le propriétaire délinquant est manifestement de mauvaise foi. Dans ces cas graves, amender le règlement pour permettre à la Ville de saisir immédiatement la Cour municipale sans passer par les étapes de rédaction d'avis et de constats d'infraction.
6. Appuyer notre recommandation à l'effet que la Charte de la Ville de Montréal soit amendée par le Gouvernement du Québec de façon à ce que la vente à titre onéreux ou gratuit d'immeubles expropriés en vertu de l'article 144 de la Charte de la ville de Montréal soit permise aux GRT qui développent des unités de logements sociaux sur l'Île de Montréal.
7. Donner des directives aux inspecteurs en laissant comprendre que l'approche de la négociation comporte des limites, afin d'augmenter le nombre de constats d'infraction pour envoyer le message public aux propriétaires d'immeubles que toute infraction au règlement est considérée avec sérieux.
8. S'assurer qu'il y ait un nombre plus élevé d'inspecteurs dont le seul mandat est de faire respecter le règlement de façon à ce que les suivis des dossiers se fassent plus systématiquement et plus rapidement.
9. Déterminer que la seule formalité pour ouvrir un dossier est de faire une plainte signée et datée détaillant avec précision les problèmes rencontrés par le plaignant au lieu d'exiger préalablement l'envoi d'une copie de la mise en demeure expédiée à la personne fautive.

10. Effectuer un contrôle plus serré dans les maisons de chambres en exigeant que les inspecteurs effectuent systématiquement une inspection annuelle, et que la Ville de Montréal produise à tous les ans, un rapport faisant état de l'évolution de la situation.

11. Effectuer des pressions politiques auprès du Gouvernement du Québec afin que la Loi sur l'accès à l'information n'empêche pas les inspecteurs de donner automatiquement une copie de leur rapport ou déterminer un moyen administratif pour qu'un locataire puisse connaître rapidement les correctifs exigés par un inspecteur.
