

**Mémoire sur le projet de certification propriétaire responsable et de  
registre des loyers de la Ville de Montréal**



Déposé à la *Commission sur le développement économique et urbain et  
l'habitation* de la Ville de Montréal

3 juin 2022

Le Comité logement Ahuntsic-Cartierville (CLAC) vient en aide aux locataires pour les accompagner dans leurs démarches pour défendre leurs droits. Le CLAC travaille aussi au développement et à la promotion du logement social. En tant qu'organisme d'éducation populaire, le CLAC regroupe plus de 120 membres locataires et organise des activités favorisant la connaissance du droit du logement et les actions collectives pour améliorer les conditions de logement des ménages à faible et modeste revenus.

Le CLAC salut l'initiative de la Ville de Montréal de développer un « outil supplémentaire » pour faire face à l'insalubrité des logements et de tenter de mettre en place un registre des loyers. Sur ce dernier point, nous croyons que la Ville de Montréal devrait exiger du gouvernement du Québec la mise en place d'un registre à l'échelle de la province. De ce fait, nous sommes d'avis que le *Code civil du Québec* devrait être amendé pour créer ce registre et bonifier la législation actuelle de manière à contrer les fortes hausses de loyer constatées lorsqu'il y a un changement de locataire.

### **Voici nos commentaires et recommandations :**

- L'impact de la Certification sera limité et inéquitable en s'appliquant seulement aux immeubles de 8 logements et plus (seulement 35% log. locatifs à Montréal). Dans Ahuntsic-Cartierville, près de la moitié (47,2 %) des logements sont des immeubles de type plex ayant de 2 à 5 logement (Montréal en statistiques; 2014).

Notre travail sur le terrain nous a permis de constater que les problèmes d'insalubrité, les évictions et les « rénovictions » ont également lieu dans des immeubles comprenant moins que huit logements.

Dans plusieurs arrondissements montréalais, plusieurs propriétaires de multiplex sont connus pour leurs pratiques douteuses en matière d'entretien et de rénovations. Le projet de certification proposé aujourd'hui contraindra sans doute certains d'entre eux à se conformer et à améliorer la salubrité des logements. Toutefois, il faut s'assurer que la facture de multiples années de négligence ne soit pas refilée aux locataires. De plus, il serait nécessaire que les locataires aient accès à l'ensemble des documents d'inspection afin de faciliter d'éventuels recours devant le Tribunal administratif du logement.

**Recommandation : Que tous les logements locatifs soient concernés par la Certification responsable.**

- Dans un contexte où nous constatons que les Services d'inspections des Arrondissements peinent à intervenir pour lutter adéquatement contre l'insalubrité des logements, nous nous demandons quels seront les moyens mis en place pour mettre en place cet « outil supplémentaire » afin de vérifier les informations fournies par les propriétaires et pour faire le suivi des mesures de corrections demandées aux locataires? Comme il est question « d'inspections aléatoires » pour le suivi et le contrôle, nous nous interrogeons sur l'efficacité des mesures. Quelles seront les ressources additionnelles disponibles pour les arrondissements?;

Les difficultés que rencontrent les locataires sont liées à l'absence d'inspection des logements et de suivi des inspections, ainsi qu'à l'absence de recours efficace, rapide, simple et accessible lorsque les problèmes sont signalés par les locataires et consignés par les services d'inspection, ce qui crée un climat d'impunité dont profitent les propriétaires délinquants.

**Recommandation : Qu'il y ait augmentation des budgets des Services d'inspection des arrondissements et de la Ville de Montréal et qu'on mette en place des mesures plus efficaces et coercitives envers des propriétaires qui ne respectent pas la Règlementation sur l'entretien et la salubrité des logements de la Ville de Montréal.**

- Le montant des amendes prévues pour le non-respect de la règlementation, une fausse déclaration ou une absence de certification ne sont pas dissuasifs. Prenons l'exemple d'une compagnie, les montants de 500\$ à 1 250\$ sont insuffisants. S'il y a récidive, on mentionne qu'après jugement, les montants seront plus importants (2 500\$ à 5 000\$). Il y a lieu de croire qu'il y aura plusieurs contestations et que l'administration de la justice municipale sera embourbée et inefficace.

**Recommandation : Qu'on augmente les amendes prévues pour le non-respect de la règlementation et que dans le cas des immeubles non-certifiés, la Ville de Montréal se donne les moyens de convertir ces immeubles en logements sociaux.**

- Le calendrier de mise en œuvre progressive sur une période de quatre ans (2023 à 2027) de la Certification responsable et du registre des loyers est trop long. La situation vécue par les locataires en ce qui a trait à l'insalubrité des logements et des prix de loyers hors du commun nécessite une intervention rapide et musclée. Avec le calendrier actuel, l'achèvement de la mise en place de ces mesures pourrait avoir lieu au-delà du présent mandat de l'administration municipale.

**Recommandation : Qu'on réduise le temps de mise en œuvre pour que la totalité des mesures soient en place d'ici 2024.**

-Le registre des loyers, en demandant au propriétaire de donner des informations sur le prix des loyers à tous les cinq ans, ne fournira pas une information à jour aux locataires qui veulent savoir combien payait le locataire précédent. Cet outil n'aura pas l'impact d'un véritable registre des loyers. De plus, un registre des loyers qui se limiterait aux immeubles de huit logements et plus empêcherait une grande part des locataires de se prévaloir d'un tel outil. Il faut se rappeler qu'une motion pour créer un registre des loyers qui couvrirait l'ensemble du parc locatif a été déposée et adoptée au Conseil municipal de la Ville de Montréal en juin 2021.

**Recommandation : Que les informations du registre des loyers soit mises à jour sur une base annuelle et que cet outil concerne l'ensemble des logements du parc locatif.**

- Les informations obtenues par la Ville de Montréal en ce qui a trait aux immeubles qui ont obtenus la Certification responsable et celles qui concernent le prix des loyers inscrites dans le Registre devraient être des données connues et accessibles au public. Ces informations peuvent être utiles pour les locataires pour entreprendre des démarches pour faire valoir leurs droits.

**Recommandation : Que tous les loyers du parc locatif soient inscrits dans un registre accessible gratuitement. Que les informations sur les immeubles certifiés soient disponibles aussi. Que la Ville de Montréal prévoit des stations accessibles à l'ensemble des citoyens, dans chacun de ses arrondissements, pour obtenir ces informations.**