

Habiter à Rosemont dans un logement en bon état :
Un droit pour tous les ménages locataires

Mémoire déposé à la
Commission sur le développement économique et urbain et de l'habitation

COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Mai 2013

COMITÉ LOGEMENT ROSEMONT

Le Comité logement Rosemont est un organisme de défense collective du droit au logement; il est membre du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ). Tous les jours, les intervenantes et les intervenants rencontrent des locataires qui vivent des problèmes de logement. Pour de nombreux locataires, le manque d'entretien de leur immeuble menace non seulement leur santé et leur sécurité mais aussi leur droit au maintien dans les lieux.

C'est pourquoi nous revendiquons, à l'instar du RCLALQ, l'instauration d'un Code du logement provincial définissant les normes suffisantes quant à l'entretien, la salubrité et la sécurité des immeubles. Pour les villes comme Montréal qui possèdent déjà une réglementation sur la salubrité, le Comité logement Rosemont demande une meilleure application du Règlement.

Depuis 2003, la Ville de Montréal dispose d'un *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements*. Or, trois ans après son entrée en vigueur, le RCLALQ déplorait déjà un certain laxisme dans l'application du code et demandait à la Ville de corriger le tir.

Mise en contexte

Rosemont est un quartier composé très majoritairement de locataires avec un parc locatif vieillissant. Peu importe le revenu, l'origine ou la composition d'un ménage, tout ménage a droit à un logement en bon état d'habitabilité en vertu du code civil du Québec et du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville.

Malheureusement, ce n'est pas le cas : des logements sont déclarés insalubres par la Direction de santé publique de Montréal; des enfants souffrent de maladies pulmonaires dues aux moisissures; les coûts de chauffage explosent à cause de la vétusté des immeubles, etc.

Vu l'ampleur des problèmes et afin de pouvoir prêter main-forte aux arrondissements dans les cas les plus lourds, la ville de Montréal a finalement adopté en 2007 un plan d'action portant spécifiquement sur la salubrité des logements. Dans le quartier Rosemont, aucun immeuble n'a été ciblé pour faire partie de ce plan.

En plus des problèmes courants associés à l'insalubrité comme les coquerelles et les rongeurs, une épidémie de punaises s'est déclarée sur l'île de Montréal. Le RCLALQ a réclamé rapidement des mesures pour s'attaquer à ce problème. Il aura fallu attendre deux ans, jusqu'en 2010, avant que Montréal mette sur pied un plan d'action régional de lutte contre les punaises de lit.

Malgré le règlement sur la salubrité, le plan d'action sur la salubrité des logements et celui pour l'élimination des punaises de lit, les problèmes de salubrité et de manque d'entretien des immeubles persistent.

Les problèmes de salubrité et d'entretien des logements à Rosemont

Depuis 2010, des centaines de locataires nous ont téléphoné pour obtenir des informations sur la procédure à suivre lorsqu'il y a **présence de vermine** dans leur logement; 79 locataires ont pris rendez-vous pour la rédaction d'une mise en demeure au Comité logement. La présence de punaises de lit est particulièrement pénible pour les locataires. Notons l'exemple d'un homme âgé qui ne dort plus convenablement depuis six mois car il laisse la lumière de la chambre allumée toute la nuit afin de limiter la présence des punaises sur le matelas. Notons également le cas d'une locataire d'un OBNL d'habitation qui ne veut plus venir aux activités de vie associative de notre organisme parce des voisins lui ont dit qu'elle doit rester chez elle en quarantaine le temps que dure la désinfection de son logement.

À Rosemont, on constate que le parc de logements continue de se dégrader malgré les mesures mises en place par la Ville et les arrondissements. Les locataires qui nous consultent pour obtenir des informations juridiques témoignent de nombreux problèmes qui menacent leur santé et leur sécurité. En effet, depuis quelques années, on constate que **les travaux à exécuter dans le logement** représentent le problème le plus courant (35%) pour lequel les locataires utilisent le service d'information. Infiltrations d'eau, portes et fenêtres non étanches, problèmes électriques, plomberie défectueuse, vétusté de l'isolation, escaliers et balcons non sécuritaires sont les cas plus fréquemment rencontrés. Il faut ajouter aux travaux, les autres problèmes des locataires qui contreviennent au règlement municipal à savoir les moisissures (5 %) et les problèmes de chauffage (4%).

Pour toutes ces plaintes, nous encourageons les locataires à entreprendre des démarches dans le but de faire respecter leur droit :

- envoyer une mise en demeure en spécifiant les articles du règlement;
- déposer une plainte au service des inspections de l'arrondissement;
- ouvrir un dossier à la Régie du logement.

Malheureusement, le système ne fonctionne pas efficacement et l'on tend à conclure à un déni de droit tant au niveau municipal que provincial. La Division des permis et inspections (DPI) de l'arrondissement Rosemont – La Petite-Patrie **manque d'effectifs** .

Porter plainte est un long parcours très contraignant pour le locataire. La procédure débute au bureau de l'arrondissement avec le dépôt de la plainte; celle-ci doit nécessairement être accompagnée de la lettre de mise en demeure avec une preuve d'envoi par courrier recommandé. Par la suite, si les travaux ne sont pas effectués selon l'avis de non-conformité envoyé par la DPI, le locataire doit en aviser la DPI la journée exacte correspondant à la fin du délai. Si le locataire avise la DPI le jour avant ou le jour suivant, le dossier est fermé et la plainte n'est plus valable. Cette procédure, très restrictive à l'égard du locataire, doit être révisée.

Dans le cas où le locataire poursuit la démarche, il fera face à un autre problème majeur : **obtenir une copie** du rapport rédigé par l'inspecteur qui a visité le logement. Le contenu du

rapport est essentiel à la défense du locataire lors de l'audience à la Régie du logement mais il n'est pas accessible. Il faut faire une demande d'accès à l'information pour l'obtenir.

Le propriétaire de son côté reçoit les avis de non-conformité, négocie les délais avec l'inspecteur et s'il ne procède pas aux travaux, il reçoit rarement l'amende prévue au règlement. L'argument qui nous est servi *ad nauseam* par l'arrondissement est que l'envoi d'amendes aux propriétaires délinquants n'est pas rentable en raison des frais judiciaires engendrés par cette procédure, puisque ceux-ci contestent systématiquement leurs amendes. Est-ce à dire que si les automobilistes contestaient massivement leurs contraventions, les policiers n'en émettraient plus. Si la Ville peine à couvrir ses frais judiciaires à la Cour municipale en appliquant son règlement, pourquoi n'augmente-t-elle pas le montant des amendes, surtout dans le cas des récidivistes?

Principales revendications

Dans notre quartier, tout comme sur l'ensemble du territoire montréalais, l'arrondissement ne dispose pas d'un portrait global du parc locatif qui lui permettrait de localiser et de décrire les problèmes de salubrité et d'entretien des logements. À l'instar du RCLALQ, nous demandons :

1. *Que la Ville de Montréal dresse un portrait complet et mis à jour à intervalle régulier du parc locatif (connaître l'ampleur et la nature des problèmes et la localisation géographique).*

En ne répondant qu'aux seules plaintes émises, la Division des permis et inspections n'est pas en mesure de garantir la qualité du parc locatif. Pour remédier à ce problème, nous demandons :

2. *Que la Ville de Montréal, en collaboration avec les arrondissements, développe un plan d'inspections préventives.*

Afin de mener des actions concertées ciblées et pour maximiser ses réussites en matière de protection du parc locatif, le Comité logement Rosemont, à l'instar du RCLALQ demande :

3. *Une application rigoureuse et soutenue du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements, en particulier par :*
4. *une meilleure utilisation des pouvoirs d'intervention au lieu de privilégier la négociation avec les propriétaires récalcitrants;*
5. *un accroissement substantiel du montant des amendes;*
6. *une émission systématique des constats d'infraction;*

7. *une augmentation du nombre d'inspecteurs;*
8. *des avis envoyés aux locataires les informant de l'ouverture ou de la fermeture d'un dossier;*
9. *des avis envoyés aux locataires les informant des avis de non-conformité et des délais accordés pour corriger les infractions;*
10. *l'accès, sur demande au bureau d'arrondissement, aux rapports d'inspection.*

4. Conclusion

Nous attendions depuis un certain temps la publication du bilan et la tenue d'audiences publiques. C'est donc l'occasion pour nous de faire état de la situation, de soulever les problèmes rencontrés et de proposer des modifications. Notre but est d'assurer aux locataires le plein exercice de leur droit à un logement salubre et sécuritaire.

Le Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements de la Ville de Montréal est un excellent règlement. Beaucoup de villes et de municipalités qui se dotent d'un code de salubrité s'inspirent de celui de Montréal. Ce n'est pas ce Règlement qui nous cause problème. C'est le manque de rigueur de son application, soit par un manque de formation des inspecteurs, soit par leur insuffisance en nombre, mais surtout, par leur refus d'appliquer ses dispositions punitives. Un règlement mal appliqué que l'on peut enfreindre en toute impunité équivaut à n'avoir aucun règlement du tout.

Les recommandations de 2009 ont apporté quelques améliorations. En 2013, il est primordial de reconnaître l'ampleur des problèmes liés à l'insalubrité et d'exiger une meilleure application du code. Nous souhaitons que la Commission retienne les propositions contenues dans ce mémoire et celui de notre regroupement, le RCLALQ.

La santé et la sécurité des locataires devraient être une considération plus importante pour l'arrondissement que la rentabilité de l'application d'un règlement. Il est grand temps que des ressources financières et humaines soient investies afin que cesse la prolifération des taudis. Ces logements insalubres, sans cesse loués, quittés et reloués, profitent toujours aux locateurs délinquants qui se jouent d'un règlement dont ils n'ont rien à craindre. Les principales victimes de l'application bâclée du règlement sont les locataires qui, découragés par la lourdeur de la procédure de plainte et par son résultat souvent inutile, en sont réduits à déménager.