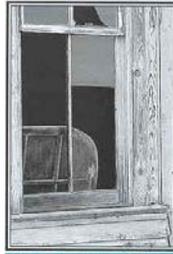


InfoLogis



De l'est de l'île  
de Montréal

## **La salubrité et l'entretien des logements un droit fondamental**

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

**Infologis de l'est de l'île de Montréal**

**2532 Des Ormeaux  
Montréal, Qc**

**Mai 2013**

## **Infologis de l'est de l'île de Montréal**

Infologis de l'est de l'île de Montréal est un organisme en défense de droit des locataires qui couvre les arrondissements Anjou et Rivière-des-Prairies-Pointe-aux-Trembles, une partie de l'arrondissement Mercier-Hochelaga-Maisonneuve soit les quartiers Mercier-Ouest et Mercier-Est, ainsi que la Ville de Montréal-Est pour une population totale de 275 327 personnes.

Infologis est membre du Regroupement des comités logement et associations des locataires du Québec (RCLALQ). Nos intervenantEs rencontrent au quotidien des locataires qui vivent des problèmes de logement. Pour beaucoup de 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 notamment, 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 possède déjà une réglementation sur la salubrité, Infologis de l'est de l'île de Montréal demande une meilleure application du Règlement.

### **Mise en contexte**

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 un certain laxisme dans l'application du code et demandait à la Ville de corriger le tir.

Dans les arrondissements que nous desservons, les locataires dénoncent des problèmes de punaises, de moisissures et d'insalubrité ainsi que la détérioration du parc locatif. Nous avons observé beaucoup de ces problèmes dans certains secteurs comme les rues AA Des Roches à Mercier-Est, le Domaine Anjou (connu sous le nom de Place La Malicorne) à Anjou de 570 logements ainsi que les Jardins Saint-Georges à Pointe-aux-Trembles de 654 logements.

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. Cinq ans plus tard, les cas de logements insalubres demeurent fréquents.

#### **Place de la Malicorne**

Complexe construit dans les années 1970, le Domaine Anjou avait été ciblé par la Ville Centre comme partie du *Plan d'action pour l'amélioration de la salubrité des logements 2007-2010* pour des gros problèmes d'infiltration d'eau, détérioration de l'enveloppe

extérieure, risque d'effondrements des balcons, et détérioration générale des bâtisses. Un total de 2 274 non-conformités avait été noté sur l'ensemble du Domaine Anjou.

À l'automne 2011 et encore en janvier 2012, Infologis a établi contact avec des locataires du Domaine Anjou en faisant un sondage porte-à-porte auprès de 39 ménages résidant dans ces immeubles, choisis au hasard. La plupart (90 %) ont dit avoir des problèmes d'infiltration d'eau, d'infiltration d'air, de fenêtres qui ne ferment pas et de balcons qui risquent de s'effondrer. Lors de notre visite terrain, nous avons constaté d'importantes fissures dans la brique extérieure, des infiltrations d'eau dans les plafonds des passages de certaines bâtisses ainsi que les balcons en très mauvais état. En général, l'intérieur des bâtisses du complexe est en mauvais état, résultant d'un manque d'entretien.

#### Jardins St-Georges à Pointe-aux-Trembles

À l'automne Infologis était convoqué à une rencontre multisectoriel en rapport avec les conditions possibles d'insalubrités d'un complexe d'habitation situé sur la rue Notre-Dame Est à Pointe-aux-Trembles nommé « Jardins St-Georges ».

En effet un ou deux locataires du complexe ayant consulté le CLSC pour des problèmes de santé pouvant être relié à l'insalubrité ont éveillé des soupçons auprès des intervenants santé. Ceux-ci ont fait des démarches auprès de la Direction de la Santé Publique pour tenter de voir si une problématique spécifique s'y déroulait.

Une intervenante d'Infologis a par la suite accompagné le médecin de la DSP qui faisaient compléter des questionnaires à une dizaine de résidents afin d'identifier les relations pouvant exister entre certains problèmes de santé et une possible insalubrité des logements.

Les 51 bâtiments, abritant 654 logements, ont été inspectés (extérieurs et espaces communs). Des photos aériennes ont été prises pour évaluer l'état du toit pour identifier les infiltrations d'eau. De l'extérieur il est évident qu'il y a des infiltrations d'eau par les fenêtres. Les inspecteurs de la ville centre ont visités l'intérieur de 85 logement, de ceux-ci 25 ont été analysés en profondeur et de ceux-ci la moitié ont été identifiés avec des problèmes de moisissure sérieux. Une locataire a dû être relocalisée parce que son logement était néfaste pour sa santé.

#### Punaises

En plus des problèmes usuels 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.

Infologis a connu plusieurs cas de locataires aux prises avec des punaises dont nous énumérons ici deux exemples : premièrement trois ménages d'un même immeuble de 24 logements à Mercier-Est ont été exterminés huit fois sur une période d'un an. Les trois ménages locataires ont dû abandonner leur logement parce que rien ne se réglait.

L'autre cas flagrant est celui d'une locataire avec un problème de punaises depuis trois ans. Après plusieurs exterminations et beaucoup de traitement qu'elle a, en majorité payé, elle continue à avoir des problèmes de punaises. Voir son historique en annexe.

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. Nous constatons qu'un certain nombre de locataires décident d'abandonner leur logement à cause de l'état pénible de celui-ci et les conséquences sur la santé de leurs ménages.

## **2. Les préoccupations d'Infologis**

Nous constatons que de façon générale peu de choses sont entreprises pour garder le parc de logement locatif dans un bon état. Les propriétaires ne font qu'empocher l'argent que les locataires paient pour leurs loyers. Très peu des revenus sont investis dans les rénovations et améliorations que l'état des immeubles commandent. La dégradation des logements importe peu. Nous constatons que les mesures mises en place par la Ville dans son ensemble, actuellement, ne constituent pas une menace sérieuse pouvant motiver les propriétaires à maintenir leurs biens dans un bon état d'habitabilité. En fait les immeubles locatifs privés sont perçus comme des investissements à court terme.

La majorité des gens qui nous appellent ont comme raison première les réparations et l'insalubrité que les propriétaires tardent parfois depuis plusieurs années à corriger.

Dans les quartiers que nous desservons, tout comme sur l'ensemble du territoire montréalais, les arrondissements ne disposent 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, le service des permis et inspections n'est pas en mesure de garantir la qualité du parc locatif. Pour remédier à ce problème, nous demandons, tel que l'arrondissement Mercier-Hochelaga Maisonneuve a débuté de faire en 2011:

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

### **3. Les revendications d'Infologis de l'est de l'île de Montréal**

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

3- *Que les inspecteurs fassent l'inspection, non seulement du logement visé par une plainte, mais aussi de tous les logements de l'immeuble.*

Pour éviter la propagation et agir en amont sur un problème grandissant. Parce les gens tardent à dénoncer ces problèmes, souvent parce qu'ils se sentent responsable de régler la situation et n'ont pas les ressources financières pour s'engager dans des traitements onéreux.

4- *Que les inspecteurs émettent systématiquement, le cas échéant, des constats d'infractions aux propriétaires*

5- *Que la Ville de Montréal et ses arrondissements, conformément au Règlement, fassent les travaux en lieu et place et ce aux frais des propriétaires.*

Parce que nous sommes témoins que les propriétaires, même après eu une ordonnance de diminution de loyer de la Régie du logement pour réparations non-faites, ainsi que des avis de non-conformités, ainsi que des amendes, ne font rien et vendent leurs immeubles. Les infractions qui ne sont pas transférés aux nouveaux propriétaires obligent les locataires à recommencer leurs démarches.

### **4. Conclusion**

Nous appuyons toutes les autres demandes faites par le RCLALQ en raison du caractère sérieux de leurs démarches pour une plus saine qualité de vies des locataires de l'île de Montréal.

# Annexe

## *Cas vécu – nom gardé anonyme*

---

### Propriétaires

XX

### Locataire

YY

### Résumé de la situation

#### ➤ **1<sup>er</sup> juillet 2010**

- J'emménage dans mon logement qui est situé au 2<sup>e</sup> étage d'un duplex dont le 2<sup>e</sup> a été transformé en logement et qui est occupé au sous-sol par 2 locataires dans des 3 ½ .

#### ➤ **17 octobre 2010**

- Je constate que je suis infestée de punaises de lit.

#### ➤ **29 octobre 2010**

- J'ai fait affaire avec **Les entreprises Maheu inc.** exterminateurs, qui sont venus 4 fois tel que prévu dans le contrat pour éliminer les punaises. **Coût : \$338.63**
- J'achète, une housse anti-punaises, pour mon matelas et mes oreillers qui sont presque neufs. **Coût : \$112.00**
- J'achète, 3 housses anti-punaises, pour mes oreillers **Coût : \$45.00**

#### ➤ **novembre 2010**

- J'ai dû jeter mon sommier puisqu'il était irrécupérable et m'en acheter un neuf que j'ai laissé dans son emballage plastifié. **Coût : \$229.00**
- J'ai mis tous mes vêtements dans des sacs en plastique et j'ai suivie strictement toutes les recommandations pour les cas d'infestation de punaises de la Santé publique et de l'exterminateur.
- Quelques semaines après le dernier traitement, je suis encore piquée la nuit.

#### ➤ **10 janvier 2011**

- Les Entreprises Maheu sont revenus une autre fois à ma demande. Ils me disent que si je continue à me faire piquer, c'est que les punaises sont dans les murs et qu'il faudrait traiter tout l'immeuble. Ce que mes propriétaires refusent.

➤ **Printemps 2011**

- Étant toujours piquée, je me suis procurée l'insecticide utilisé par Les Entreprises Maheu inc. Une solution de **Tetramethrine** et de **Permethrine** avec le vaporisateur. J'ai effectué les traitements moi-même au moins à 6 reprises à intervalle de 3 semaines chacun. **Coût : \$240.00**

➤ **Été 2011**

- J'ai aussi tout traité, mon logement à la vapeur chaude : mon matelas et mon sommier, mes sofas, les boiseries et utilisé **une poudre anti-punaises à base de « Terre de diatomée »** en vente sur le marché ± **efficace « Green Earth Homecare » « Poudre destructrice de punaises de lit et insectes rampants »** **Coût : \$10.00**

➤ **12 août 2011**

- J'ai fait nettoyer mes sofas et mon tapis dans l'escalier à la vapeur par la Cie **Cleanmatik Plus**. **Coût : \$169.31**

➤ **13 août 2011**

- J'ai fait appel à la compagnie d'exterminateur **Presto inc., M. Frank Barbieri**, qui est venu pour 2 traitements avec des produits plus forts nouvellement autorisés par le gouvernement tels que « **Acide borique, Demand, Konk Pro, Prelude, Tempo** » **Coûts : \$227.85**

➤ **19 décembre 2011**

- La Cie **Presto inc.** me propose d'installer un détecteur de punaises nouvellement brevetés pour vérifier la présence de punaises au coût de 80.00. Ce détecteur émet du Co 2 X par 100, ce qui est supposé les attirer et les garder captives dans un espace prévu à cet effet. Le détecteur est installé dans ma chambre une nuit et dans le salon une autre nuit. Nous ne trouvons pas de punaises dans la machine, le lendemain matin, mais je continue à être piqué. **Coût : \$85.44 payé par le propriétaire.**

➤ **28 Janvier 2012**

- La Cie **Presto inc.** revient pour 2 autres traitements. **Coût : 206.95 payé par le propriétaire.**

➤ **Février 2012**

- Je décide d'emballer mes sofas dans des gros plastiques et je les sors sur mon balcon, je les laisse passer l'hiver et le printemps.
- Sur Internet, j'ai trouvé un autre produit « **Bugator** ». Il s'agit de sachet d'huiles essentielles qui neutralisent le système nerveux des punaises et les tuent, de même que les nymphes et les œufs. J'ai constaté une nette amélioration de la situation depuis l'utilisation de ce produit. **Coût : 109.00 euro/\$134.49**
- Mes propriétaires sont avisés de toutes les étapes et de l'évolution de la situation, ils ont accepté de payer la machine \$80.00 et une facture de Presto inc. de \$200.00, mais refuse systématiquement de payer d'autres factures puisqu'ils n'ont pas de punaises chez-eux et

que l'exterminateur de Presto inc. dit qu'il a traité mais il ne voit pas de punaises vivantes ni de mortes. Mon propriétaire me dit de déménager si je ne suis pas contente.

- Je me suis informé de mes droits à la Régie du logement on m'a dit que je devais prouver que j'étais piqué par des punaises.

➤ **16 avril 2012**

- Je reçois de l'arrondissement un **Avis de contravention de la direction de l'aménagement urbain et des services aux entreprises de l'arrondissement** de la part de mes propriétaires pour que j'enlève mes sofas de la galerie arrière, qui m'appartient. Il me dit que cela nuit à l'entrée d'air de leur chambre.

**Coût \$68.00/mois pour entreposer mes sofas depuis 12 moi : Coût \$816.00**

➤ **Le 21 mai 2012**

- Mon propriétaire m'envoie un avis d'augmentations de \$10.00 par mois que j'accepte pcq je n'ai pas l'argent nécessaire pour déménager et que je considère que ce n'est pas la bonne solution puisque j'ai 95 % de chance d'amener des punaises avec moi dans un nouveau logement. Je décide de conserver mon logement et de continuer de traiter.

➤ **20 juin 2012**

- **Je suis encore piquée. Cette situation me rend très dépressive.**

➤ **1<sup>er</sup> juillet 2012**

- Je traite tout mon logement à la vapeur chaude : planchers, cadres ronds, commodes et tiroirs avec une vadrouille à vapeur que j'ai acheté « **H<sub>2</sub>O MOP X5** ».

**Coût : \$166.00.**

➤ **Depuis le 18 juillet 2012**

- J'ai été piqué sur l'avant-bras, sur une fesse, sur un orteil, sur la main. J'ai aussi trouvé des traces d'excréments de punaises dans 3 tiroirs de la commode de ma chambre de même que trois œufs qui sont de couleur jaunâtre et de texture collantes.

➤ **23 juillet 2012**

- Je fais ré ouvrir mon dossier à l'arrondissement afin de laisser savoir à mes propriétaires que la situation perdure et les forcer à prendre leur responsabilité. J'ai parlé avec M. X qui me demande de lui faire parvenir une copie du présent document.

➤ **6 août 2012**

- Suite à un nouvel avis de l'arrondissement, mes propriétaires acceptent de faire faire une inspection par un nouvel exterminateur et en assume les frais. La cie **CD Extermination**. Ce dernier ne trouve aucune trace de punaise et me laisse entendre que je fais une psychose ou une phobie des insectes suite au problème et ne voit pas le nécessité de traiter. Par contre, il me donne quelques conseils. Mon dossier est fermé à la l'arrondissement et la discussion est clause avec mes propriétaires qui sont satisfaits et ne tiennent pas compte de mon opinion. Il n'y a plus de suivi de leur part depuis cette date.

**Coût : 150.00**

➤ **5 août 2012**

- Je commande « **BB Bug** » un dispositif de détection pour les attirer et les piéger afin de prouver leur présence (ce piège a fonctionné). **Coût : \$70.97**
- Advenant que je déménage, il n'est pas exclu que je doive me débarrasser des meubles de ma chambre pour ne pas transporter le problème dans un autre logement.
- **JE ME CONSIDÈRE SINISTRÉE.**
- Si mes propriétaires restent indifférents après la réception de l'avis de l'arrondissement, je me verrai dans l'obligation de faire ouvrir un dossier à la Régie du Logement, de leur faire parvenir par courrier recommandé, une mise en demeure et porter plainte contre eux.

➤ **Automne 2012**

- Achat de « **Bugator** » qui semble efficace et grâce auquel je réussis à contrôler le problème et n'avoir presque plus de piqûres : **\$300.00**

➤ **26 Mars 2013**

- Visite chez le médecin qui identifie formellement que mes piqûres sont des piqûres typiques de punaises de lit.
- Ré-ouverture de mon dossier à la l'arrondissement.

➤ **6 avril 2013**

- Une quatrième compagnie d'exterminateur vient traiter la cie « **Exterminus** ». **Le technicien indique dans son rapport qu'il a constaté des traces de punaises ainsi qu'une piqûre sur la cliente. Coût : \$286.00**

➤ **Estimations de la valeur des bien perdus :**

- Entreposage de mon set de salons durant 15 mois : 1 sofa 3 places et 1 sofa 2 places : **Coût : \$1,000.00**
- Perte de mon set de chambre :
  - matelas,
  - sommier
  - couvertures
  - 1 commode, 6 tiroirs avec miroir
  - 2 tables de chevet **Coût : \$3,000.00**
- Reposer un tapis dans l'escalier que j'ai dû enlever **Coût : \$500.00**

➤ Déménagement **Coût : \$1,000.00**

➤ **À ce jour j'en suis rendue à des frais de : \$ 7,645.25**