GUIDE POUR UN LOGEMENT SAIN

QUE FAIRE SI SON LOGEMENT EST EN MAUVAIS ÉTAT?

COMITÉ D'ACTION DE PARC EXTENSION

Société d'habitation Québec

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION ET REMERCIEMENTS..... p.2

DES PROBLÈMES DE LOGEMENT ?..... p.3

A. PLAINTE À L'ARRONDISSEMENT..... p.4

B. DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT..... p.7

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES..... p.9

MODÈLE DE MISE EN DEMEURE..... p.10

LISTE DES ABRÉVIATIONS

Abréviation	Signification
CCQ	Code Civil du Québec
CLSC	Centre local de services communautaires
DSP-M	Direction de la santé publique de Montréal
HLM	Habitation à loyer modique
RBQ	Régie du bâtiment du Québec
RDL	Régie du logement
RVM 03-096	Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal

INTRODUCTION

Ce présent guide vise à partager l'expérience du Comité d'action de Parc-Extension (CAPE) en intervention auprès des locataires ayant de mauvaises conditions de logement. Il présente les étapes à suivre si le logement est en mauvais état et les diverses ressources pouvant être mises à contribution.

Ce guide sert aux demandes de remise en état, que cela soit pour un simple problème d'entretien, une réparation, une infestation, un problème de sécurité ou une situation d'insalubrité du logement.

Si ce guide se veut pratique, il ne permettra pas d'éviter les limites posées par le fonctionnement des municipalités et de la Régie du logement.

REMERCIEMENTS

La production de ce guide a été rendue possible grâce à l'appui financier de la Société d'habitation du Québec (SHQ). Le Comité d'action de Parc Extension (CAPE) remercie également ses partenaires du projet : la Coopérative Nos Rêves, l'Association des locataires de Villeray (ALV), le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), la Maison bleue, le CLSC Parc-Extension et les écoles Barclay et Barthélémy-Vimont.

Merci aussi à Mélanie Baril, Alexandre Cadieux, Sasha Dick, Denis Giraldeau, Philippe Girouard, Sohnia Karamat Ali, Monique Léger, Catherine Lussier, l'OMHM, Chloé Reiser et André Trépanier.

DES PROBLÈMES DE LOGEMENT ?

1. Votre logement est **en mauvais état.**

2. **Parlez-en** à votre propriétaire ou à son/sa représentant·e.

Lorsque possible, tentez de vous entendre à l'amiable avec votre propriétaire ou avec son/sa représentant·e

3. Aviser votre propriétaire par écrit avec une **mise en demeure** (avis écrit formel), en conservant une copie de la lettre avec ses preuves d'expédition et de réception.

Généralement, on l'envoie par courrier recommandé. Elle peut aussi être remise en main propre, s'il est possible d'obtenir un accusé-de-réception sur sa copie.

Voir exemple p.11

Lieu, date

MISE EN DEMEURE

À:

De:

Adresse du logement concerné:

Je vis les problèmes suivants:

- _____
- _____

Vous avez dix (10) jours pour corriger la situation.

4. Vous pouvez entreprendre les **démarches légales** annoncées dans votre mise en demeure, les 2 principales étant :

A. Une plainte à l'arrondissement.
B. Une demande à la Régie du logement.

A. PLAINTE À L'ARRONDISSEMENT

L'application du **Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements** de la Ville de Montréal (RVM 03-096) relève des arrondissements qui ont chacun une équipe d'inspection.

A1. À l'expiration du délai de la mise en demeure, on peut porter plainte à son arrondissement en donnant une copie de la mise en demeure et de la preuve de sa réception. À l'arrondissement Villeray/St-Michel/Parc-Extension, la plainte peut être déposée dès l'expédition de la mise en demeure. Exceptions: Pour certaines urgences, on peut se plaindre au service d'inspection sans avoir mis en demeure le/la propriétaire (ex. : présence de rats, risque d'effondrement, absence de chauffage en plein hiver, etc.).

A2. Sauf exceptions, le service d'inspection ne va pas envoyer un·e employé·e immédiatement. Un avis, généralement de 10 jours, est donné au/à la propriétaire demandant de corriger la situation alléguée.

A3. À l'expiration du délai, si la situation n'est pas corrigée, le/la locataire doit retourner la copie de cet avis en signant le coupon-réponse. C'est à partir de ce moment qu'un·e employé·e du service d'inspection se déplace. Lors de la visite du logement, si un non-respect du règlement est constaté, des correctifs peuvent être demandés par un avis. C'est le non-respect de cet avis par le/la propriétaire qui peut amener l'arrondissement à émettre un constat d'infraction (amende payable à la Ville), et ce, pour chaque infraction constatée.

A4. Remarque : Un·e propriétaire peut aussi se plaindre contre ses locataires avec la même procédure décrite ci-dessus (encombrement, refus de collaborer à l'extermination, malpropreté, etc.).

A5. Une personne plaignante peut obtenir une copie du rapport d'inspection, parfois les copies des photos prises par le service d'inspection et, plus rarement, les avis expédiés. Pour ce faire, il est nécessaire de :

A5.1. Formuler une demande d'accès à l'information en précisant « Tous les documents concernant mon adresse, y compris le(s) rapport(s) d'inspection, les photos et les avis ». L'arrondissement transmettra les documents dans les 20 ou 30 jours suivant la demande. Ce délai peut être écourté si on invoque une urgence telle qu'une audience prochaine à la Régie du logement.

ou

A5.2. Envoyer par huissier ou huissière ($) un *sub poena*[1] de la Régie du logement. Dans ce cas, l'arrondissement transmettra directement le rapport à la Régie du logement et les parties prendront connaissance du contenu de celui-ci au moment de l'audience.

Les pouvoirs de la Ville de Montréal

Le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (RVM 03-096) accorde à la Ville de Montréal, à ses arrondissements et à leurs équipes d'inspection de nombreux pouvoirs, dont ceux :

- de pénétrer dans un immeuble ou un logement ;
- d'ordonner des correctifs (ex. ordonner l'exécution des travaux requis) ;
- d'imposer des amendes ;
- de faire les travaux en lieu et place au frais de la personne contrevenante ;
- d'évacuer un logement et/ou un immeuble et de le maintenir fermé jusqu'à sa remise en état ;
- de donner un avis de détérioration de bâtiment qui est inscrit au registre foncier du Québec.

Le RVM 03-096 traite de l'entretien, l'éclairage et la ventilation, les dimensions d'un logement, la plomberie, et le chauffage. Il couvre aussi les questions de malpropreté, d'insectes, de rongeurs, d'infiltrations d'eau, d'humidité et de détérioration d'un logement.

Devant la Régie du logement, la Ville de Montréal a le statut « d'autorité compétente ».

Source : ville.montreal.qc.ca

[1] Ordre d'envoyer à l'audience un témoignage ou un document.

- À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR -

- Des tierces personnes (ex. : une professionnelle du CLSC) peuvent signaler des logements problématiques à l'arrondissement.

- Le service d'inspection de la Ville centre n'interviennent que pour certains cas plus lourds. Par ailleurs, le service d'incendie peut aussi intervenir.

- À Montréal, l'arrondissement et la Ville peuvent faire des travaux en lieu et place au frais d'un·e propriétaire.

- L'arrondissement et la Ville peuvent aussi évacuer des locataires, si l'immeuble ou les logements sont impropres à l'habitation. Les locataires qui ont en main un avis d'évacuation peuvent communiquer avec l'OMHM (514-868-4002). Ce service, entièrement financé par la Ville, vient en aide aux ménages montréalais se retrouvant sans logis suite à un sinistre ou une évacuation. Il assure de l'aide à la recherche de logement et de l'hébergement temporaire au besoin. Ceux qui se révéleront admissibles à un HLM pourront bénéficier d'une priorité et obtenir un HLM ou un logement subventionné sur le marché privé.

- Enfin, depuis septembre 2012, la Ville a commencé à émettre des avis de détérioration au registre foncier. Ces avis empêchent à quiconque de relouer les logements, tant que les correctifs ne sont pas effectués.

La Régie du bâtiment du Québec (RBQ)

Pour la grande majorité des situations, il faut s'adresser au service des permis et des inspections de son arrondissement. Toutefois, pour certains problèmes concernant :

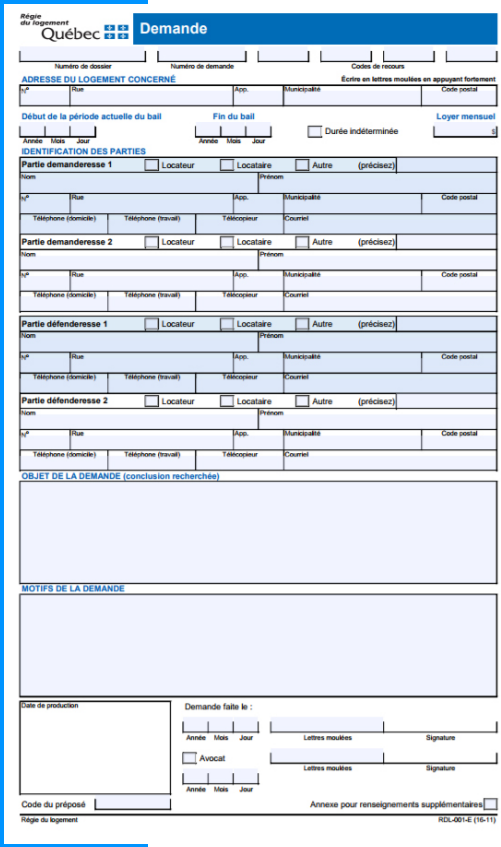
- l'électricité ;
- le gaz ou le pétrole ;
- l'ascenseur ;
- la façade d'un immeuble de 5 étages ou plus ;

il faut s'adresser à la Régie du bâtiment du Québec[2].

Source : Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ)

[2] Les immeubles de moins de trois étages ou de moins de neuf logements sont exclus.

B. DEMANDE À LA RÉGIE DU LOGEMENT



Régie du logement Québec

Demande

Numéro de dossier | Numéro de demande | Codes de recours

ADRESSE DU LOGEMENT CONCERNÉ — Écrire en lettres moulées en appuyant fortement

N° | Rue | App. | Municipalité | Code postal

Début de la période actuelle du bail (Année Mois Jour) | Fin du bail (Année Mois Jour) | ☐ Durée indéterminée | Loyer mensuel $

IDENTIFICATION DES PARTIES

Partie demanderesse 1 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)
Nom | Prénom
N° | Rue | App. | Municipalité | Code postal
Téléphone (domicile) | Téléphone (travail) | Télécopieur | Courriel

Partie demanderesse 2 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)
Nom | Prénom
N° | Rue | App. | Municipalité | Code postal
Téléphone (domicile) | Téléphone (travail) | Télécopieur | Courriel

Partie défenderesse 1 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)
Nom | Prénom
N° | Rue | App. | Municipalité | Code postal
Téléphone (domicile) | Téléphone (travail) | Télécopieur | Courriel

Partie défenderesse 2 ☐ Locateur ☐ Locataire ☐ Autre (précisez)
Nom | Prénom
N° | Rue | App. | Municipalité | Code postal
Téléphone (domicile) | Téléphone (travail) | Télécopieur | Courriel

OBJET DE LA DEMANDE (conclusion recherchée)

MOTIFS DE LA DEMANDE

Date de production

Demande faite le : (Année Mois Jour) | Lettres moulées | Signature

☐ Avocat (Année Mois Jour) | Lettres moulées | Signature

Code du préposé

Annexe pour renseignements supplémentaires ☐

Régie du logement — RDL-001-E (16-11)

La Régie du logement (RDL) est un tribunal qui traite les litiges entre les locateurs/trices et les locataires résultant du bail de logement. À l'expiration du délai de la mise en demeure, on peut y déposer une demande. Cette demande, selon un ordre de priorités (urgentes, prioritaires ou générales), sera *mise au rôle*[3] et entendue par un·e juge administratif/ve qui rendra une décision après audience.

Selon les circonstances, un·e locataire peut demander :

- Une ordonnance de corriger la situation (exécution de l'obligation du locateur), la résiliation du bail ou faire déclarer son logement impropre à l'habitation ;
- Une diminution de loyer (rabais temporaire de loyer) pour la durée où les problèmes perdurent, à partir du moment où le/la locateur/trice a été mis·e au courant de la situation ;
- Dans certains cas :
  - des dommages-intérêts matériels (dépenses encourues à cause de la situation),
  - des dommages moraux (pour troubles et inconvénients),
  - des dommages punitifs (pour atteinte illicite et intentionnelle aux droits),
  - le dépôt de son loyer à la RDL (lorsque le/la locateur/trice ne respecte pas ses obligations).

[3] Une mise au rôle est une évaluation et une classification de la demande selon les raisons qui la justifie et les conclusions recherchées. La durée prévue de l'audience est alors déterminée et l'audience elle-même peut alors être programmée à l'horaire.

- À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR -

- À SAVOIR -

Des voisin·e·s du même immeuble peuvent se faire entendre en même temps par le/la juge si leurs demandes sont semblables. Pour ce type de démarche, chaque locataire fait sa demande séparément et ensuite, on requiert la réunion des demandes.

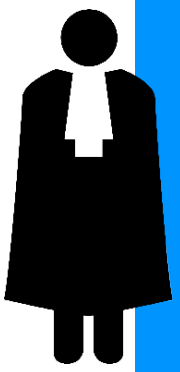
Exemple: les cas au 785 Ball et au 7911 Outremont à Montréal. La preuve commune a permis de convaincre de manière prépondérante le juge de l'insalubrité des logements.

- À SAVOIR -

- À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR - À SAVOIR -

AVOCAT·E·S ET AIDE JURIDIQUE

Au besoin, un·e locataire peut être représenté·e par un·e avocat·e devant la RDL. Les locataires admissibles financièrement (sur la base des preuves de revenus et d'avoirs) et par la nature de leur dossier peuvent obtenir, gratuitement ou avec contribution, un·e avocat·e de l'aide juridique ou un·e avocat·e de leur choix payé·e par un mandat privé d'aide juridique.



Dispositions du Code Civil du Québec (CCQ) concernant l'entretien, la salubrité et la sécurité dans les logements

Plusieurs articles du CCQ traitent des droits et obligations en matière d'entretien, de salubrité et de sécurité dans les logements. Ces articles figurent à l'endos du formulaire de bail de la Régie du logement (articles n° 1854, 1864, 1910 à 1918, 1972 et 1975)

AUTRES INFORMATIONS PERTINENTES

La Direction de la santé publique de Montréal (DSP-M)

La *Loi sur la santé publique du Québec* permet à la DSP-M d'intervenir auprès de locataires dont le logement cause des problèmes de santé respiratoire. Le processus commence par le signalement, puis l'évaluation par un·e médecin, suivi d'une visite de logement et de la production d'une enquête environnementale. Par la suite, l'avis du/de la médecin et l'enquête environnementale peuvent être transmis aux autorités municipales. Éventuellement, ces documents pourront aussi servir de preuves lors d'une audience à la RDL. Notons toutefois que la DSP-M n'a pas le statut « d'autorité compétente » que possèdent la Ville et les arrondissements auprès de la RDL.

L'abandon du logement, prudence…

Lorsqu'un·e locataire souhaite abandonner son logement, le plus simple est de le quitter à la fin du bail par l'envoi dans les délais d'un avis de non-reconduction de bail (modèle disponible sur le site de la Régie du logement).

Toutefois, plusieurs locataires pris·es avec des problèmes de logement souhaitent, avec raison, quitter leur logement en cours de bail. L'article n°1915 du Code civil du Québec stipule :

> « Le/la locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il/elle est alors tenu·e, d'aviser le/la locateur/trice de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les dix jours qui suivent. »

Donc, par l'envoi de l'avis d'abandon (aussi disponible sur le site de la RDL), on se libère du bail de son logement en mauvaises conditions, tout en en ayant la possibilité de le réintégrer une fois remis en état. Cependant, la **PRUDENCE** est de mise, car l'état du logement doit constituer « **une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité** des occupant·e·s ou du public. »

Le/la locateur/trice peut contester un abandon de logement avec une demande relative au non-paiement du loyer à la RDL alléguant que le/la locataire est parti·e sans payer son loyer. Dans ce cas, il faudra convaincre le tribunal que l'abandon était justifié. Voilà pourquoi il est prudent de documenter sa situation (photos, témoins, rapport d'inspection, rapport de la DSP-M, etc.).

Par ailleurs, il est aussi possible de faire suivre l'abandon du logement par une demande à la RDL visant, entre autres, à faire déclarer son logement impropre à l'habitation. Sans compter que si la Ville de Montréal déclare le logement impropre à l'habitation, l'abandon peut se faire sans danger et cela permettra d'obtenir une assez bonne compensation dans le cadre d'un recours à la RDL.

MODÈLE DE MISE EN DEMEURE

Ville, Date

MISE EN DEMEURE
SOUS TOUTES RÉSERVES

À : Locateur ou locatrice
Adresse du locateur ou de la locatrice

De : Locataire
Adresse du/de la locataire

Adresse du logement concerné: _____ à Montréal.

Présentement, je vis les problèmes suivants:

- Description du problème 1
- Description du problème 2
- Etc.

En conséquence, vous êtes formellement mis en demeure de prendre les mesures qui s'imposent pour corriger la situation dans les dix (10) jours de la réception de la présente.

À défaut par vous de vous y conformer, je n'aurai d'autre choix que d'entreprendre des démarches légales, sans autre avis ni délai afin que mes droits soient reconnus et respectés.

Veuillez agir en conséquence,

Je, soussigné, accuse réception de la lettre ci-dessus,

Date : _____

_____ _____

Nom du signataire Signature

RESSOURCES

Comité d'action
de Parc Extension
comitedactionparcex.org
514-278-6028

419, rue St-Roch,
Sous-sol, Bureau SS03
Montréal, Qc, H3N 1K2
mardi-mercredi-jeudi
9h30 à 11h30
13h30 à 16h30

Ville de Montréal
Ville.montreal.qc.ca
311

Régie du logement
rdl.gouv.qc.ca
514 873-2245