Modifications proposées au Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements

Mémoire présenté à la Commission sur la mise en valeur du territoire, l'aménagement et le transport collectif de la Ville de Montréal

La version lue fait foi

Québec, 16 novembre 2006

CORPIQ

On est pour les proprios !

TABLE DES MATIÈRES

AVANT-PROPOS **3**

1RE PARTIE : LES QUATRE PRINCIPES **5**

1ER PRINCIPE : POUR UN RÈGLEMENT AVEC DES DENTS, MAIS CONTRE UN RÈGLEMENT ABUSIF 5

2E PRINCIPE: LA SÉCURITÉ DES OCCUPANTS DOIT PRIMER AVANT TOUTE CHOSE 5

3E PRINCIPE: LA SÉCURITÉ, LA SALUBRITÉ ET L'ENTRETIEN : UNE RESPONSABILITÉ PARTAGÉE 6

4E PRINCIPE : MISER SUR L'ESSENTIEL POUR LE LIBELLÉ ET L'APPLICATION DU RÈGLEMENT 7

2E PARTIE : ÉTUDE DÉTAILLÉE DES ARTICLES **8**

CHAPITRE I : DÉFINITIONS 8

CHAPITRE III : ADMINISTRATION 8

CHAPITRE V : ENTRETIEN 9

CHAPITRE VII : SURFACES ET HAUTEURS 10

CHAPITRE VIII : FENESTRATION ET ÉCLAIRAGE 10

CHAPITRE IX : VENTILATION 11

CHAPITRE X : RÉSISTANCE À L'EFFRACTION 12

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS PÉNALES 12

CONCLUSION **14**

AVANT-PROPOS

Je tiens en premier lieu, à remercier les membres de la Commission de nous accueillir et de nous permettre de réagir, au nom des propriétaires d'immeubles à logements montréalais, aux modifications proposées à l'actuel *Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements.*

Comme vous le savez, la CORPIQ existe depuis plus de 25 ans et elle compte 10 000 membres répartis au Québec, dont une forte majorité dans la grande région de Montréal. La CORPIQ fait beaucoup pour ses membres, mais sa mission première est de défendre, auprès des instances publiques notamment, les droits des propriétaires d'immeubles à logements.

Comme vous le savez possiblement, il y a au Québec 277 000 propriétaires d'immeubles à logements, lesquels fournissent près de 90% des 1 250 000 unités de logements sur le marché privé. Nous pourrions penser que le parc locatif au Québec appartient à quelques grands propriétaires, mais contrairement à cette croyance populaire, neuf (9) propriétaires sur dix (10) possèdent moins de 6 logements. On ne parle donc pas ici de propriétaires qui vivent des revenus de leurs immeubles, loin de là. Ce sont essentiellement des gens qui ont un travail et voient, par l'achat d'un duplex ou un triplex à Montréal, une façon d'accéder à la propriété. C'est donc en tenant compte de cette réalité, celle de la majorité, donc des « petits » propriétaires, que nous avons préparé le présent mémoire.

Vous me permettrez, avant de procéder aux remarques article par article, de vous évoquer immédiatement, tout en y revenant plus tard, les quatre (4) grands principes qui guident notre présentation d'aujourd'hui.

Premier principe : nous sommes en accord avec un règlement qui a « des dents », mais contre un règlement abusif;

Deuxième principe : en matière de logements, la sécurité des occupants doit primer avant toute chose;

Troisième principe : la sécurité, la salubrité et l'entretien doivent demeurer des responsabilités partagées entre propriétaires et locataires;

Quatrième principe : le présent règlement doit rester centré sur l'essentiel, autant dans son libellé que dans son application.

La Ville de Montréal faisait récemment le bilan des trois (3) premières années d'application du Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. Si le temps nous le permet, je reviendrai sur quelques considérations à cet égard. La Ville profite aujourd'hui de ce bilan afin de proposer des modifications et l'ajout de nouveaux articles. Nous pensons également qu'après 3 ans d'application, il y a lieu d'éclaircir certains passages dudit règlement. C'est pourquoi nos remarques portent autant sur les propositions amenées par la Ville, que sur les articles actuellement en vigueur.

De plus, il faut toujours avoir à l'esprit qu'il existe déjà des recours possibles autant pour les propriétaires que pour les locataires auprès de la Régie du logement dans les sujets qui sont présentement abordés. Le rôle de la Ville de Montréal doit donc rester complémentaire à cette instance.

1RE PARTIE : LES QUATRE PRINCIPES

1er Principe : Pour un règlement avec des dents, mais contre un règlement abusif

La CORPIQ adhère au principe d'un règlement qui, pour des raisons de sécurité, de salubrité et de mauvais entretien de la part d'un propriétaire ou d'un locataire contraint l'un ou l'autre à prendre les mesures adéquates pour remédier à la situation. Comme vous le savez, la CORPIQ n'a jamais hésité à dénoncer publiquement les agissements de propriétaires aux pratiques douteuses et elle continuera de le faire. Cela dit, le présent règlement, comme tout règlement de cette nature, vise à permettre à la Ville d'agir dans les situations extrêmes.

Je ne vous apprends rien si je vous dis que nous avons au Québec une forte majorité de propriétaires responsables, qui entretiennent bien leurs logements. Naturellement, ils ne font pas les manchettes, mais c'est pourtant notre réalité. Nous estimons par conséquent que le présent règlement, tout en conservant des mécanismes afin de permettre à la Ville de remédier à des situations inacceptables, ne doit pas produire des effets pervers qui pourraient mener à une application abusive. J'aurai l'occasion d'illustrer ce point tout à l'heure.

2e Principe: La sécurité des occupants doit primer avant toute chose

Nous sommes d'avis, comme la Ville de Montréal, que l'adoption prochaine par la Régie du bâtiment d'un code provincial de sécurité incendie aura de grosses répercussions sur le présent règlement. À tel point, que nous nous demandons si la Ville ne devrait pas attendre la sortie de ce Code avant de modifier le

présent règlement. Elle pourrait ainsi y intégrer en concordance les articles pertinents.

Il y a toutefois une chose très importante sur laquelle nous souhaitons attirer l'attention des membres de la Commission.

Le présent règlement contient, de façon explicite, plusieurs dispositions qui visent la sécurité des occupants. À notre sens, c'est dans l'application de ces dispositions que la Ville remplit son rôle le plus important et se donne par exemple les pouvoirs de condamner l'accès à un édifice. Cependant, les termes « sécurité » ou « danger », semblent avoir été volontairement exclus du libellé de plusieurs articles. La CORPIQ pense, qu'afin de bien traduire l'esprit du présent règlement, que la Ville devrait inclure ces vocables aux articles qui y réfèrent implicitement. Elle souhaite également que la Ville adopte un titre qui reflète bien la portée du présent règlement en le nommant : Règlement sur la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements.

3e Principe: La sécurité, la salubrité et l'entretien : une responsabilité partagée

Pour la CORPIQ, la sécurité, la salubrité et l'entretien des logements demeurent une responsabilité partagée. Il incombe au propriétaire, comme le prévoit déjà les articles 1854, 1890, 1893, 1910 et 1911 du Code civil, « de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail. Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail. » Toutefois, nous sommes d'avis que le locataire a également la responsabilité de son logement et des aires communes. Même si cela ne fait pas les manchettes, les manquements sont fréquents à cet égard.

C’est pourquoi nous souhaitons que la Ville de Montréal tienne compte de cette réalité partout dans son règlement et intègre, de façon explicite, les responsabilités des locataires en matière de sécurité, de salubrité et d’entretien. Ici encore, nous souhaiterions que des articles de concordance paraissent au présent règlement avec la réglementation actuelle de la Ville de Montréal sur la propreté des aires extérieures.

4e Principe : Miser sur l’essentiel pour le libellé et l’application du règlement

Nous sommes devant une proposition de règlement dont la portée est élargie et qui risque fort de nous distraire de l’essentiel : donner à la Ville les moyens d’agir en cas d’abus et l’outiller afin d’assurer en premier lieu la sécurité des locataires et ensuite, la salubrité et l’entretien des lieux. Nous croyons à la CORPIQ que les notions de sécurité et de santé demeurent l’essence même de ce règlement et qu’il appartient à la Ville d’avoir également les moyens de ses ambitions afin d’en assurer l’application. Sans quoi, nous ferons certainement face, avec le temps, aux effets pervers d’une réglementation trop large, qui sera prise en otage par des intérêts particuliers, et ne servira qu’à émettre des constats d’infraction.

Avec la présente proposition, nous ne sommes pas loin de cette réalité puisqu’en choisissant d’intégrer dans son règlement des éléments aussi incongrus que l’obligation de poser non seulement un moustiquaire, mais qui plus est à date fixe, la Ville s’apprête, pour régler des cas d’exception, à jouer un rôle qui n’est pas le sien.

2E PARTIE : ÉTUDE DÉTAILLÉE DES ARTICLES

Dans cette partie et afin de sauver du temps, j'entends traiter des articles pour lesquels nous apportons une proposition de modification. Je le ferai de façon très succincte afin de ne pas alourdir mon propos. Il va de soi toutefois que je demeurerai disponible, selon la volonté des membres de la Commission, afin de commenter les aspects couverts ou non couverts.

CHAPITRE I : DÉFINITIONS

Nous ne pensons pas que ce règlement puisse souffrir de plusieurs définitions. Par conséquent, nous suggérons fortement à la Ville de Montréal de forcer les arrondissements à s'entendre sur une définition de ce qu'est une « maison de chambre ».

CHAPITRE III : ADMINISTRATION

SECTION 1 : POUVOIRS

Nous souhaitons ici l'ajout d'un article qui oblige la Ville de Montréal à prévenir le propriétaire des lieux par écrit lors de toute intrusion sur sa propriété et de l'informer des mesures qui ont été prises en son absence. Nous souhaitons également des précisions aux articles 11, 12, 13 et 14 du règlement sur la nature des renseignements qui peuvent être exigés et le type d'obligations auxquelles les propriétaires peuvent être soumis. L'expérience des trois (3) dernières années devrait permettre en effet de mieux encadrer la portée de ces articles, extrêmement larges faut-il le dire, et certainement préjudiciables. Nous croyons également que ces articles devraient inclure les locataires ou l'occupant.

SECTION 2 : INTERVENTION DE LA VILLE

LA CORPIQ s'oppose fermement à l'article 17, à la suppression des mots « du locataire ou de l'occupant ». En effet, les conditions d'insalubrité peuvent également être due à l'action d'un occupant qui doit par conséquent en porter toute la responsabilité. Il deviendrait donc préjudiciable qu'un propriétaire en soit tenu responsable et porte le fardeau de recouvrer les frais auprès du locataire. En toute logique, si la Ville ne peut se faire rembourser, comment un propriétaire le pourrait-il? Il appartient à la Ville d'assumer ses responsabilités et non de transférer ce fardeau chez le propriétaire.

SECTION 3 : ÉVACUATION D'UN BÂTIMENT OU D'UN LOGEMENT

Le libellé de l'article 23 ne peut être applicable dans son état actuel et vient renforcer notre position sur les aspects sécuritaires du présent règlement. En élargissant la notion de bâtiment, la Ville oublie que celui-ci peut techniquement, être dans un état d'abandon, mais habité. Il y a donc lieu de prévoir un ajustement au libellé de l'article qui obligerait l'évacuation des locataires avant de forcer le propriétaire à barricader un bâtiment.

CHAPITRE V : ENTRETIEN

L'article 27 nous apparaît dans son libellé actuel non approprié et abusif. En toute logique, la Ville ne peut exiger qu'un avant-toit soit libre en tout temps d'accumulation de neige ou de glace, tout comme les citoyens de Montréal ne peuvent exiger de la Ville que les rues et les trottoirs soient libres de glace et de neige en tout temps. Comme spécifié dans son bilan de l'application du règlement publié en octobre dernier, cet article est d'abord et avant tout modifié pour des raisons de sécurité. Nous souhaitons par conséquent que le libellé intègre cette notion de danger. Ainsi, le nouveau libellé pourrait se lire : « *Lorsqu'il représente un danger, l'avant-toit d'un bâtiment doit être libre de toute accumulation de glace ou de neige* ».

À l'article 33 du règlement, une nouvelle disposition est ajoutée sans que nous en sachions vraiment la motivation, mais encore, nous pensons que cela vise à régler des cas d'exception. Quoiqu'il en soit, la portée de cet article est beaucoup trop large et devrait se limiter aux lieux fermés et non aux lieux extérieurs comme la lecture de l'article le laisse entendre.

L'article 37 demanderait pour sa part une adaptation à la réalité du parc de logements montréalais. Il fait obligation au propriétaire de permettre à l'occupant des lieux de maintenir une température de 21° C. Or, les systèmes de chauffage actuels sont souvent centraux et ne permettent pas à l'occupant de le faire. Il y aurait donc lieu de partager cette obligation avec le propriétaire.

Cela dit, nous savons que la jurisprudence indique que ce 21°C est une obligation minimale de la capacité du système de chauffage par temps froid. Il ne faudrait toutefois pas en conclure que tous les logements ou espaces communs doivent être maintenus à ce niveau 24 heures par jour. À l'heure de vastes campagnes d'économies d'énergie, la Ville de Montréal ne doit pas laisser croire qu'il s'agit d'une règle à observer.

Dans le même ordre d'idée, nous pensons qu'une précision s'impose sur la notion d'espace « non habitable » puisqu'il ne saurait, en toute logique, être question de chauffer un cabanon ou un hangar à 15° C. Le libellé actuel en fait l'obligation.

CHAPITRE VII : SURFACES ET HAUTEURS

CHAPITRE VIII : FENESTRATION ET ÉCLAIRAGE

Les articles des chapitres VII et VIII qui portent sur la fenestration, l'éclairage, les surfaces et les hauteurs devraient tout simplement être des articles de concordance avec le Code du bâtiment, comme la Ville souhaite le faire avec les dispositions sur la sécurité incendie.

Quant à l'article 52 et l'article 52.1 nouvellement proposés, les deux nous semblent être, non seulement abusifs, mais non applicables dans les faits comme nous l'avons évoqué précédemment.

Attardons-nous au libellé si vous le voulez bien : « Les fenêtres d'un logement doivent être pourvues du 1er mai au 30 septembre de moustiquaires ». Vous conviendrez avec moi qu'il est premièrement impossible et inutile que toutes les fenêtres d'un logement soient munies d'une moustiquaire. Vise-t-on ici à assurer une saine ventilation? Veut-on empêcher les mouches d'entrer dans le logement? Que fait-on des fenêtres qui ne peuvent accueillir de moustiquaires puisque cela existe? Que fait-on des logements avec une unité d'air climatisé? On l'enlève pour installer une moustiquaire? Il semble bien que pour régler des cas d'exception, la Ville en embrasse beaucoup trop large. Il n'est pas de son rôle de dicter aux propriétaires quand poser ou pas, leurs contre-fenêtres ou leurs moustiquaires. Nous estimons que le règlement prévoit déjà les articles nécessaires pour agir en cas d'abus.

Par conséquent, nous demandons le retrait complet de cet article afin de trouver ailleurs que dans ce règlement et autrement des solutions aux problèmes rencontrés.

CHAPITRE IX : VENTILATION

L'ajout de l'article 59.1 qui prévoit l'obligation de nettoyer les conduits de ventilation est certainement né d'une bonne intention, mais il commande à notre sens d'être précisé afin d'en permettre une application appropriée et intelligente.

Nous entendons plusieurs histoires d'horreur qui se passent dans les édifices publics concernant la prolifération de micro-organismes nuisibles à la santé et véhiculés par des conduits de ventilation.

Ces problèmes surviennent, vous en conviendrez, lorsqu'il y a circulation d'air. Ce qui n'est pas le cas avec les conduits de sécheuse, les conduits de ventilation pour les hottes de cuisinières et ventilateur de salle de bain qui toutes, ne font qu'évacuer l'air à l'extérieur du logement.

Par conséquent, nous pensons qu'avant d'inscrire une telle obligation dans le règlement, la Ville doit circonscrire sa portée et évaluer les conséquences d'un tel geste. Il va de soi qu'en tel domaine, la CORPIQ s'attend à ce que les édifices publics et commerciaux soient aussi soumis aux mêmes obligations, aux mécanismes de surveillance et aux pénalités financières prévues.

CHAPITRE X : RÉSISTANCE À L'EFFRACTION

Les articles 60, 61, 62 et 63 ne tiennent aucunement compte de la réalité et du bâti des édifices à logements de Montréal. En effet, plusieurs édifices à logement ne peuvent avoir une serrure sur la porte principale. C'est le cas notamment des édifices qui débouchent immédiatement sur une cage d'escalier. Il est pratiquement impossible de les munir d'une serrure ne serait-ce pour permettre la livraison du courrier. Vouloir forcer le propriétaire à se conformer à la lettre aux dispositions des articles 60 à 63, impliquerait des déboursés importants. La CORPIQ propose par conséquent de modifier le libellé afin de tenir compte de la réalité et d'exclure de l'application de cet article le bâti actuel.

CHAPITRE XI : DISPOSITIONS PÉNALES

Nous pensons qu'une bonne partie des infractions peut viser autant *le propriétaire que le locataire*, par conséquent, nous demandons que cela soit spécifié dans ce chapitre.

Ensuite, le montant des amendes, compte tenu de la nature des offenses, devrait être gradué en fonction de celles-ci.

L’amende concernant une offense portant sur un article mettant en danger les occupants devrait naturellement être plus élevée qu’une amende sans incidence immédiate. La nature de l’offense, et non seulement son occurrence, doit guider la Ville dans l’établissement de sa grille. À défaut de quoi, nous pourrions vivre des effets non souhaitables.

CONCLUSION

Je vous ai fait part succinctement des remarques de la CORPIQ afin de bonifier le présent règlement de la Ville de Montréal. Je vous rappelle que quatre (4) grands principes nous ont guidés dans nos remarques de ce soir :

Premier principe : nous sommes en accord avec un règlement qui a « des dents » mais contre un règlement abusif;

Deuxième principe : en matière de logements, *la sécurité* des occupants doit primer avant toute chose;

Troisième principe : la sécurité, la salubrité et l'entretien doivent demeurer des responsabilités partagées entre *propriétaires et locataires*;

Quatrième principe : le présent règlement doit rester *centré sur l'essentiel*, autant dans son libellé que dans son application par la Ville de Montréal.

Je rappelle également aux membres de la Commission qu'il existe déjà des recours possibles, autant pour les propriétaires que pour les locataires, auprès de la Régie du logement dans les sujets qui sont présentement abordés. Le rôle de la Ville de Montréal doit donc rester complémentaire à cette instance

Je demeure maintenant disponible afin de répondre à vos questions. Merci de votre attention.