

SALUBRITÉ ET SÉCURITÉ DANS VOTRE LOGEMENT

UN GUIDE POUR LES LOCATAIRES



Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île



Centraide
du Grand Montréal

EST-CE QUE MON LOGEMENT EST SALUBRE ET SÉCURITAIRE?

En tant que locataire, vous avez le droit à des conditions de vie sanitaires et sécuritaires dans votre logement.

Qu'est-ce qui constitue un problème de salubrité ou de sécurité et quels sont les risques possibles pour la santé de vivre dans des tels conditions?

Voici une liste de conditions insalubres et non sécuritaires et pour lesquelles vous avez le droit d'entreprendre un recours auprès du Tribunal administratif du logement :

- Manque de chauffage, d'éclairage ou de ventilation
- Moisissure, infiltration d'eau ou humidité élevée
- Plomberie qui fuit ou qui ne fonctionne pas
- Mauvaises odeurs persistantes
- La présence d'insectes, d'animaux ou d'animaux morts
- L'accumulation d'objets ou de déchets
- Manque d'entretien ou de respect des codes du bâtiment et d'incendie
- Absence de serrure sur les portes ou fenêtres accessibles par la rue

Votre logement doit enregistrer au minimum 21°C, pourvu que la température extérieure soit supérieure à -23°C

Vivre dans ces conditions peut avoir de graves répercussions sur votre santé, telles que :

- Asthme ou aggravation de l'asthme
- Toux ou essoufflement
- Démangeaisons ou irritation des yeux, de la gorge et de la peau
- Morsures sur le corps
- Mal de tête
- Nez qui coule ou bouché
- Allergies
- Troubles du sommeil, fatigue, stress, anxiété



Vous n'avez pas à attendre jusqu'à ce que votre santé et votre sécurité ou celles des membres de votre famille soient menacées. Si vous rencontrez l'une des conditions ci-dessus ou tout autre problème qui affecte votre bien-être, votre propriétaire doit remédier à ces problèmes. Ce guide vous expliquera comment naviguer ces situations.

RESPONSABILITÉS ET RECOURS

VOS RESPONSABILITIÉS

Votre propriétaire a l'obligation de **livrer** et d'entretenir votre appartement dans un état propre et habitable, mais vous avez aussi le devoir de maintenir l'appartement dans cet état. En tant que locataire, vous avez le devoir de vous assurer de ne pas créer des conditions favorables à la prolifération de parasites, de moisissures et d'autres problèmes liés à la sécurité ou la salubrité des lieux.



Par exemple:

- Ne laissez pas d'ordures ou de déchets alimentaires à l'extérieur
- Nettoyez régulièrement
- Utilisez une ventilation dans votre salle de bain pour éviter l'accumulation d'humidité
- N'apportez pas d'objets de la rue qui pourraient transporter de la vermine

Vous avez également le devoir d'informer votre propriétaire de tout problème dans votre logement loué. Par exemple, si vous remarquez une fuite dans votre plafond, vous devez informer immédiatement votre propriétaire du problème afin d'éviter toute responsabilité pour les dommages qu'elle pourrait causer. Tout dommage résultant de vos actions ou de votre omission de signaler un problème devient votre responsabilité.

LES RESPONSABILITIÉS DU PROPRIÉTAIRE

Dans tous les autres cas, il est la responsabilité du propriétaire de prendre des mesures et de remédier le problème en temps opportun. Par exemple, les problèmes de moisissures et de parasites surviennent souvent à la suite de défauts structurels du bâtiment ou de l'utilisation régulière du bâtiment, auquel cas le propriétaire est responsable. Malheureusement, les propriétaires ne reconnaissent pas toujours leurs responsabilités envers leurs locataires. Si vous avez informé votre propriétaire d'un problème de sécurité ou d'assainissement et qu'il refuse d'agir, voici quelques mesures que vous pouvez prendre pour forcer votre propriétaire à agir.





1. ENVOYER UNE MISE EN DEMEURE

Dans votre mise en demeure, vous devez décrire le problème en question, donner un délai raisonnable pour les réparations et décrire les mesures que vous prendrez, y compris une action en justice, si le problème n'est pas résolu. Il s'agit d'une étape cruciale, car vous devrez présenter votre mise en demeure ainsi qu'un accusé de réception afin d'ouvrir un dossier au *Tribunal administratif du logement* (TAL) et de demander un inspecteur municipal. Pour plus d'informations sur ce qui est considéré comme un délai raisonnable dans votre municipalité, voir ci-dessous. Généralement, 10 à 15 jours sont considérés comme suffisants, mais cela dépend de la nature de la solution requise et du niveau d'urgence du problème que vous rencontrez.

Visitez notre site web pour plus d'informations sur les mises en demeure et déposer une demande au TAL!



2. CONTACTER VOTRE MUNICIPALITÉ

Si votre propriétaire ne répond pas à votre mise en demeure ou ne règle pas le problème, vous pouvez contacter votre municipalité pour demander un inspecteur qui examinera votre appartement et s'assurera du respect des règlements de la ville. Si votre ville n'a pas adopté un règlement concernant la salubrité, vous pouvez toujours demander une inspection. Voir ci-dessous pour plus d'informations concernant l'inspection dans votre municipalité.



3. CONTACTER LE TAL

Vous pouvez aussi déposer une demande au TAL pour résilier le bail ou obtenir une ordonnance pour effectuer des travaux. Vous pouvez également demander une diminution de loyer ou obtenir des dommages et intérêts. Généralement, il vaut mieux d'adopter une approche à deux volets en contactant à la fois la ville et le TAL; les deux agences exigeront souvent cette approche afin de contraindre votre propriétaire à prendre des mesures.

ABANDON DU LOGEMENT

Dans des cas rares et extrêmes, un locataire peut abandonner un appartement jugé « impropre à l'habitation » en raison d'une menace pour la santé et la sécurité de ses occupants. Veuillez noter que pour être considérée comme « impropre à l'habitation », une unité doit être jugée comme telle par le TAL ou par un inspecteur municipal. Bien que vous puissiez personnellement trouver votre appartement impropre à l'habitation en raison des problèmes que vous rencontrez, afin d'éviter toute conséquence négative, vous devez obtenir une preuve que le logement a été jugé impropre à l'habitation par une autorité compétente. Par exemple, un rapport fait par un inspecteur sur la qualité de l'air qui indique la présence de moisissures mais qui n'indique pas explicitement que l'appartement est impropre à l'habitation ne sera probablement pas une preuve suffisante.

Si votre appartement a été jugé impropre à l'habitation et vous décidez de l'abandonner, vous devez en aviser votre propriétaire avant de l'abandonner ou dans les 10 jours qui suivent. Un modèle d'avis d'abandon est disponible en téléchargement sur le site de TAL.

Si vous n'avisez pas correctement votre propriétaire ou si vous abandonnez votre logement prématurément ou sans motif valable, votre propriétaire peut réclamer des dommages-intérêts et le paiement des loyers impayés, ce qui pourrait vous coûter très cher. Pour cette raison, il est extrêmement important que vous agissiez avec prudence et, si possible, que vous communiquiez avec un avocat avant d'exercer votre droit d'abandon. Encore une fois, c'est une mesure extrême pour des situations extrêmes.

UN MOT SUR LES PUNAISES DE LIT:

Les punaises de lit ne qualifient généralement pas un logement comme "impropre à l'habitation." L'élimination des punaises de lit est une situation compliquée qui nécessite la collaboration du locataire et du propriétaire. Votre propriétaire a la responsabilité de contacter immédiatement un service d'extermination et de payer les frais d'extermination. En tant que locataire, vous avez la responsabilité de collaborer au processus d'extermination et de suivre les instructions que l'exterminateur vous donne, notamment concernant la disposition ou l'enlèvement des objets infestés.

INSPECTION MUNICIPALE

Veillez noter que seules Dorval et Montréal ont des règlements de salubrité. Si vous habitez dans une municipalité sans règlement de salubrité, vous pouvez tout de même demander une inspection, mais son champ d'action peut être limité. Communiquez avec votre représentant local pour inciter votre municipalité à adopter des règlements d'assainissement ou communiquez avec nous si vous désirez être soutenu dans l'organisation d'une campagne d'action.

BAIE D'URFÉ

Cette municipalité n'offre pas de service d'inspection municipale.

BEACONSFIELD

Communiquez avec le Service de l'urbanisme au 514-428-4430.

DOLLARD-DES-ORMEAUX

Pour demander une inspection, vous devez être muni d'une lettre recommandée et d'un accusé de réception.



514-684-1033



aui_upe@ddo.qc.ca



Aménagement urbain, 12001 Boul. de Salaberry
Dollard-Des Ormeaux, QC H9B 2A7

DORVAL

Pour demander une inspection, vous devez être muni d'une lettre recommandée (délai minimum de 15 jours) et d'un accusé de réception.



514-633-4084



amenagementurbain@ville.dorval.qc.ca



Aménagement urbain, 60 Avenue Martin
Dorval, QC H9S 3R4

KIRKLAND

Communiquez avec Alexandre Gervais du Service de l'urbanisme au 514 694-4100, poste 3414. Les demandes sont traitées au cas par cas.

PIERREFONDS-ROXBORO & L'ÎLE-BIZARD-SAINTE-GENEVIÈVE

Pour demander une inspection, vous devez être muni d'une lettre recommandée (délai minimum de 10 jours ouvrables) et d'un accusé de réception.



311



Pierrefonds-Roxboro:

Aménagement urbain, 13665 Boulevard Pierrefonds
Pierrefonds, QC H9A 2Z4



L'île-Bizard-Sainte-Geneviève:

Aménagement urbain, 406 Montée de l'Église
L'Île-Bizard, QC H9C 1G9

POINTE-CLAIRE

Pour demander une inspection, vous devez être muni d'une lettre recommandée et d'un accusé de réception.



514-630-1234



secpub@pointe-claire.ca



Inspection-Public Security

451 Saint-Jean Boulevard
Pointe-Claire, Québec H9R 3J3

SAINTE-ANNE-DE-BELLEVUE

Contactez l'inspecteur en bâtiment Eric Janukavicius, qui pourra inspecter votre unité et émettre un rapport, au 514-457-1400.

SENNEVILLE

Communiquez avec l'hôtel de ville au 514-457-6020.

Ce guide a été élaboré exclusivement à des fins d'information et ne constitue pas un avis juridique. Veuillez examiner attentivement vos options avant de continuer. Le financement de ce projet est rendu possible par Centraide du Grand Montréal.



Centraide
du Grand Montréal



**Comité d'action des locataires
de l'Ouest-de-l'Île**

Contactez-nous!

189 Boul. Hymus #208
Pointe-Claire, QC

514-505-0840 poste 8
locataires@tqsoi.org
tqsoi.org/witac