

Aide-mémoire :

Démarches à entreprendre lors d'une situation d'insalubrité à domicile

À retenir que dans tous les cas, **plus on intervient rapidement, meilleurs sont les résultats.**

LOCATAIRE

1. Aviser le propriétaire/gestionnaire de l'immeuble

- ✓ Le locataire doit aviser dans les plus brefs délais, verbalement ou par écrit si nécessaire, son propriétaire de la problématique d'insalubrité constatée dans son logement.
- ✓ Collaborer et participer au processus de décontamination ou d'extermination (suivre les consignes de l'exterminateur, permettre l'accès à toutes les pièces, maintenir le logement propre et sans encombrement).
- ✓ **NE DOIT PAS** tenter de régler soi-même la problématique d'insalubrité. D'ailleurs, les produits en vente libre nuisent au travail des exterminateurs. De plus, ces produits peuvent être très dangereux pour la santé s'ils ne sont pas utilisés selon les recommandations du fabricant.
- ✓ S'assurer que la compagnie d'extermination soit certifiée.

En tout temps, le locataire peut contacter le comité logement de son quartier afin d'être soutenu tout au long de ces étapes et de s'informer de ses droits.

Un locataire ne peut pas retenir le paiement de son loyer, en totalité ou en partie, en raison du fait que le propriétaire n'entreprend pas les démarches requises ou que son logement est insalubre.

2. Mise en demeure

Si le propriétaire n'intervient pas, le locataire peut envoyer à son propriétaire une mise en demeure par courrier recommandé ou par huissier, le sommant d'entreprendre les actions nécessaires dans les 10 jours ouvrables. Mentionner dans la lettre qu'à défaut d'entreprendre les démarches appropriées, une copie de la mise en demeure sera acheminée à la Division des permis et inspections de son arrondissement.

Les deux prochaines étapes devraient être menées simultanément.

3. Recours à l'arrondissement

Aviser la Division des permis et inspections de son arrondissement en composant le 311 ;

- ✓ Selon la procédure en vigueur, transmettre les copies de la mise en demeure et l'avis de réception à un point de service de son arrondissement ou par télécopieur.
- ✓ Joindre des photos si disponibles.

Un inspecteur des bâtiments procédera à une inspection du logement et communiquera avec le propriétaire pour négocier.

Si le propriétaire n'entreprend aucune démarche, l'inspecteur pourra émettre un avis et faire appel à divers moyens incitatifs.

4. Recours au Tribunal administratif du logement

Si la problématique d'insalubrité persiste, des démarches peuvent être entreprises auprès du Tribunal administratif du logement (TAL). Le TAL peut émettre une ordonnance, une indemnisation en dommages et intérêts, une indemnisation de loyer et/ou résilier le bail.

- ✓ Transmettre une copie de la mise en demeure envoyée au propriétaire et une copie de l'avis de réception.
- ✓ Dès la réception de l'avis de la date d'audition (avec numéro de dossier), envoyer une copie à la Division des permis et inspections de l'arrondissement afin que ce dernier puisse faire suivre au TAL une copie du rapport de l'inspecteur.

Un locataire pourra, s'il le désire, compléter un formulaire pour réclamer une retenue de loyer jusqu'à ce que la situation soit réglée, le loyer étant alors déposé au TAL au lieu d'être remis au propriétaire si la demande est approuvée. Le locataire peut aussi demander une compensation monétaire pour les dommages encourus.

En dernier recours, il est possible de faire un abandon de logement mais il faut préalablement contacter son comité logement ou son avocat.

OBLIGATION DU PROPRIÉTAIRE

Le propriétaire est responsable d'entreprendre les démarches pour remédier à la problématique d'insalubrité.

Dès qu'il est avisé ou qu'il constate la présence d'un problème d'insalubrité dans un logement, le propriétaire doit rapidement s'entendre au préalable avec le ou les locataires afin de corriger la situation.

Dans le cas de problème de **punaises de lit, coquerelles ou rongeurs**, le propriétaire doit rapidement :

- ✓ Mandater un gestionnaire de parasites qualifié (exterminateur détenant un permis gouvernemental) afin de procéder à l'élimination complète de la problématique dans tout le bâtiment.
- ✓ Permettre aux professionnels en gestion parasitaire de visiter tous les logements et autres endroits de l'immeuble afin d'évaluer l'ampleur de la problématique.
- ✓ Aviser les locataires de toute intervention et transmettre les consignes émises par le professionnel en gestion parasitaire.
- ✓ Assumer les coûts engendrés par la démarche (frais d'extermination, travaux sur le bâtiment, etc.).
- ✓ Offrir un logement propre, en bon état, habitable et l'entretenir à cette fin durant toute la durée du bail.

Pour plus d'information, il est possible de consulter les recommandations suivantes :

[Recourir aux services d'une entreprise de gestion parasitaire \(Gouvernement du Québec\)](#)
[Salubrité, entretien et sécurité des logements \(Ville de Montréal\)](#)

Dans le cas d'un problème persistant de **moisissures et/ou d'humidité excessive**, le propriétaire devrait :

- ✓ Recourir aux services d'une compagnie privée experte en bâtiment et/ou œuvrant dans la qualité de l'air afin d'évaluer les problèmes de contamination et de qualité de l'air, d'identifier l'origine ainsi qu'apporter les correctifs.

Dans le cas, où le problème de salubrité persiste et résulte de la faute du locataire, le propriétaire peut :

- ✓ Recourir à l'arrondissement, afin de procéder à une inspection, et la possibilité de produire un avis d'infraction ou de non-conformité aux règlements municipaux.
- ✓ Certains arrondissements offrent le service d'un agent de liaison en intervention sociale (ALIS). Cette personne soutient le travail de l'inspecteur et a le rôle d'établir un lien de confiance lorsqu'il y a des problèmes de mauvaise collaboration, d'incompréhension et de santé mentale.
- ✓ En dernier recours, des démarches peuvent être entreprises auprès du Tribunal administratif du logement (TAL) pour résilier le bail ou obtenir une ordonnance visant à rendre le logement propre à l'habitation (ex. : opération de nettoyage, évacuation, etc.). Le propriétaire aura alors à fournir une preuve, telle que le rapport d'inspection produit par l'arrondissement.

Référence : Guide en cas d'insalubrité – À l'intention du personnel du réseau de la santé et des services sociaux (une production de la Direction régionale de santé publique du CIUSSS du Centre-Sud-de-l'Île-de-Montréal, en collaboration avec les cinq CIUSSS de l'Île de Montréal.)

Centre intégré
universitaire de santé
et de services sociaux
du Centre-Sud-
de-l'Île-de-Montréal

Québec 