



LA SALUBRITÉ DES LOGEMENTS : L'IMPACT DES MOISSISSURES

GUIDE D'INTERVENTION

RÉALISÉ PAR LES ÉTUDIANTS DU DOCTORAT DE PHARMACIE À L'UNIVERSITÉ DE
MONTRÉAL

Février, 2015

La salubrité des logements : l'impact des moisissures

Guide d'intervention

Conception et rédaction : Akram Nadir Bakhti, Jean-François Cabot, Stéphanie Elofer, Francis Flynn, Camille Hardy, Chen Qiu Huang, Élisabeth Jodoin, Andrew Kuftedjian, Jean-David Parent et Aurélie Vintze Geoffrion, étudiants au doctorat de premier cycle de pharmacie à l'Université de Montréal.

Personnes consultées : Denis Giraldeau, coordinateur au Comité d'action de Parc-Extension.
Dre Louise Passerini, pneumologue.
Dr Louis Jacques, médecin en santé environnementale et santé au travail à la Direction de santé publique de Montréal.

Consultation et distribution du guide par : Dre Marie-Claude Lacombe, médecin en santé environnementale à la Direction de santé publique des Laurentides.

Table des matières

Avant-propos	3
Définition de l'insalubrité	5
Quels sont les facteurs qui entrent en jeu dans l'insalubrité au logement ?	7
Impact des moisissures sur la santé	9
Conseils pour le choix d'un logement sain	12
Prévention et protection du logement des moisissures	14
Protocoles de résolution des problèmes reliés aux moisissures.....	17
Les acteurs/ressources disponibles	25
Droits, lois et règlements	27
Procédure pour réaliser une plainte à la Régie du logement.....	31
L'évacuation	32
Conclusion.....	32

Avant-propos

L'un des plus grands défis auxquels doivent faire face les pharmaciens est d'allier dispensation de soins et engagement social. En effet, l'une des missions principales de ces derniers consiste à faire la promotion de la santé auprès de la population cible. C'est pourquoi, afin de voir fleurir des interventions sanitaires novatrices et stimulantes au sein de la communauté, il est nécessaire de semer les graines de l'engagement social dans le cœur des aspirants pharmaciens.

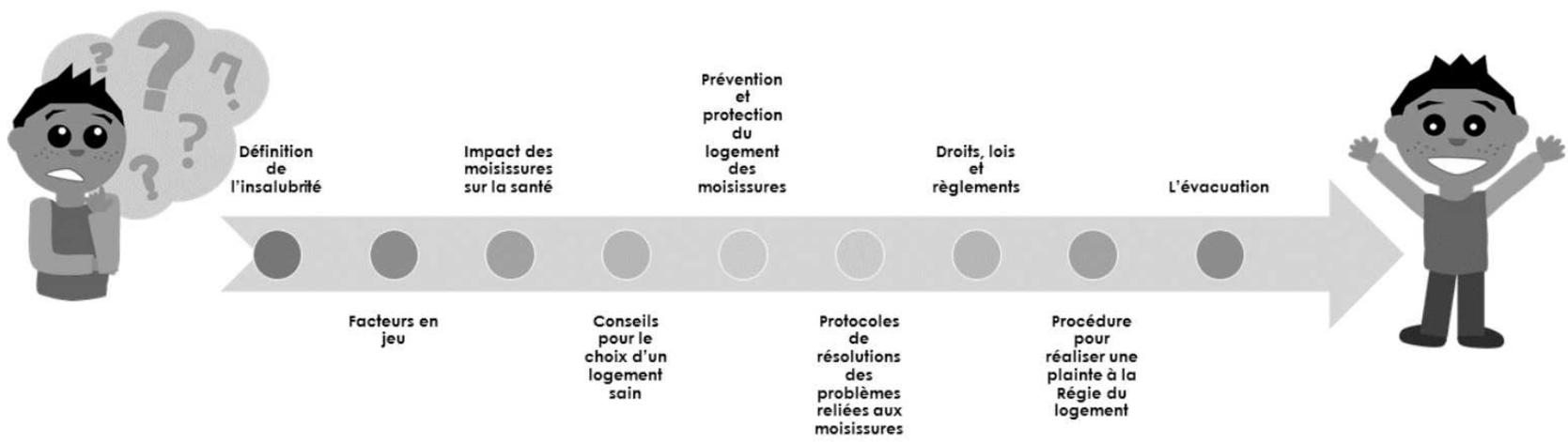
Bien qu'il existe une multitude d'interventions permettant d'améliorer la vie des citoyens, la plus intéressante est peut-être celle qui se trouve tout juste sous nos yeux. Comme le dit un vieux proverbe japonais, « la pluie tombe toujours plus fort sur un toit percé. » C'est pourquoi notre bon vieux logis peut être à l'origine de bien des problèmes de santé. Asthme, maladies pulmonaires obstructives chroniques, dépression et allergies ne forment que la pointe de l'iceberg que représentent les complications occasionnées par un logement insalubre. Ainsi, la grande implication du logement dans une partie des pathologies auxquelles sont confrontés les professionnels de la santé a poussé notre équipe, composée d'étudiants en pharmacie, à se pencher sur la question.

Nous avons donc abouti à la rédaction d'un guide destiné aux professionnels de la santé et aux travailleurs sociaux. Ce document aura pour objectif de sensibiliser ces différents acteurs au problème d'insalubrité du logement et à leur offrir des outils pour aider leurs patients qui peuvent être aux prises avec ce problème. Ainsi, le guide commence par définir l'insalubrité du logement, énumère les différents facteurs pouvant l'engendrer ou y contribuer et décrit l'impact des moisissures sur la santé des résidents. Par la suite, plusieurs conseils sont offerts sur le choix d'un logement sain, la protection du logement des moisissures et la résolution des problèmes liés à ces dernières. En outre, une liste d'organismes et des outils légaux sont présentés afin de référer les patients au besoin. Finalement, une courte explication de la procédure de plainte à la Régie du logement et du processus d'évacuation est exposée à la fin du guide pour traiter les cas les plus sévères d'insalubrité au logement.

Suite à la lecture de ce guide, les professionnels de la santé devraient être en mesure d'identifier plus rapidement un problème d'insalubrité au logement, de prodiguer des conseils relatifs à cette problématique à leurs patients, de leur offrir des pistes de solution, comprenant une référence à des organismes spécialisés, ainsi que d'intégrer, à titre préventif, la préservation de la salubrité du logement au cœur des habitudes de vie saines à promouvoir auprès du patient.

La salubrité des logements en neuf points

Impact des moisissures





Définition de l'insalubrité

L'insalubrité peut être définie comme étant un environnement dont les conditions représentent une menace à la conservation d'un bon état de santé. Un logement insalubre est donc un logement inadéquat à

l'habitation humaine, c'est-à-dire qu'il nuit à la santé. Force est de constater qu'encore aujourd'hui, des individus vivent dans des habitations pouvant être qualifiées d'insalubres, dont une proportion significative de la population montréalaise. En effet, en 2006, selon Statistique Canada, dans la région des Laurentides, 6,6% des logements requéraient des réparations majeures. (1)



L'insalubrité peut être causée par divers facteurs. Parmi ceux-ci, on retrouve la propagation des moisissures et des acariens découlant d'une infiltration d'eau ou d'un taux d'humidité excessive ainsi que la présence de blattes, de punaises de lit et de rongeurs. (2) Dans le cadre de ce guide, seule la prolifération des moisissures sera traitée, en raison de son implication importante dans le problème de l'insalubrité. Effectivement, d'après une étude réalisée à Montréal par la Direction de santé publique en 2006, 36% des domiciles d'enfants âgés entre 6 mois et 12 ans avaient des moisissures et un haut taux d'humidité. (2) Il devient donc pertinent de s'attarder à la présence des moisissures en évaluant ses différents déterminants et conséquences sur la santé pulmonaire afin de bien cerner ce problème.

Quelles personnes sont les plus touchées par ce problème ?

Selon le Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec (RCLALQ), « ce sont surtout les locataires victimes de la discrimination et de la cherté des loyers qui se trouvent contraints de louer des logements en mauvaises conditions. Les ménages avec enfants, issus de l'immigration et/ou à faible revenu sont trop souvent les victimes des propriétaires délinquants.» (3) Ces personnes sont donc plus à risque de vivre dans des logements insalubres.

LE SAVIEZ-VOUS ?

«L'INSALUBRITÉ MORBIDE AFFECTERAIT:

- *DE 1 À 2 % DE LA POPULATION ET GÉNÉRALEMENT DES PERSONNES SEULES;*
 - *10 % DES PERSONNES ÂGÉES DE 65 ANS ET PLUS;*
 - *AUTANT LES HOMMES QUE LES FEMMES;*
- *DES PERSONNES QUI, DANS 40 % DES CAS, ONT UN TROUBLE OBSESSIF-COMPULSIF.» (4)*

Quels sont les facteurs qui entrent en jeu dans l'insalubrité au logement ?

Plusieurs facteurs peuvent mener à l'apparition ou au maintien d'une situation d'insalubrité du logement. En plus d'être nombreux, ces facteurs sont interreliés et cela peut rapidement complexifier le problème, ce qui en rend sa résolution d'autant plus difficile. Par exemple, le revenu du locataire n'aura pas une incidence directe sur l'insalubrité de son logement, mais il est un facteur limitant sur le montant qu'il pourra déboursier pour celui-ci, sur la qualité de son logement au moment de la location, ainsi que sur sa capacité à satisfaire ses autres



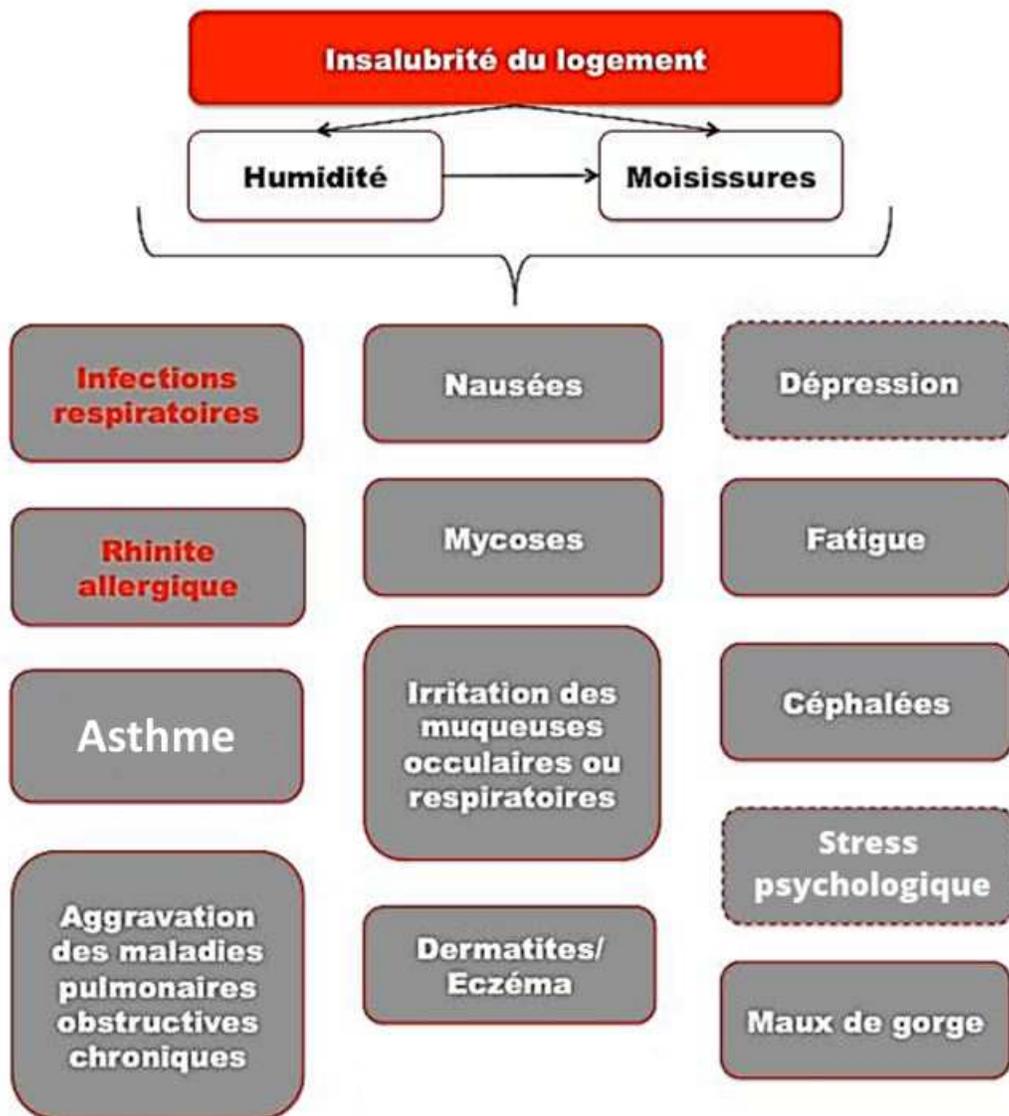
besoins essentiels, incluant l'alimentation et les médicaments. Afin de contextualiser et de mieux définir le problème, le schéma suivant expose les facteurs ayant un impact direct ou indirect sur la présence de moisissures. Plusieurs de ces facteurs sont de l'ordre individuel, c'est-à-dire qu'ils découlent de la situation personnelle du locataire, bien qu'il n'ait pas nécessairement un contrôle sur ceux-ci. D'autres facteurs relèvent plutôt du milieu de vie et de l'environnement du locataire, ce sont les facteurs dits « communautaires ». Finalement, les personnes aux prises avec des problèmes d'insalubrité sont aussi affectées par des facteurs issus de certaines instances gouvernementales. En prenant tous ces facteurs en compte, il est facile de constater que les solutions à ce problème peuvent s'avérer plutôt complexes à trouver. Or, les nombreuses conséquences qu'entraîne une exposition prolongée aux moisissures sur l'état de santé des individus requièrent nécessairement d'entreprendre des démarches de résolution.

Outre les facteurs illustrés dans le schéma de la page suivante, d'autres facteurs auront une influence sur le problème de l'insalubrité du logement, tels que la réglementation en matière de salubrité et son application, l'organisation du service d'inspection, la formation des inspecteurs et la technologie mise à leur disposition.



(5 à 9)

Impact des moisissures sur la santé



(10 à 18)

Les conséquences sur la santé dépendent de plusieurs facteurs, entre autres, la durée d'exposition des moisissures (durée de leur présence), l'étendue de la moisissure (petite surface affectée versus grande surface affectée dans le bâtiment), ainsi que l'état de santé et la sensibilité de chaque patient. (10,11) Plus l'étendue et la durée d'exposition sont longues, plus l'individu est à risque de développer des symptômes liés à la présence de moisissures dans son logement. Les principaux modes de contamination possibles dans un logement contenant des moisissures sont l'inhalation, l'ingestion ainsi que le contact cutané. (12) En se développant, préférentiellement dans les milieux humides et sombres, les moisissures créent des spores qui pourront être inhalées. La pénétration des spores dans le réseau des bronches se fait

selon la grosseur de celles-ci. Plus les spores sont de petit diamètre, plus elles iront loin dans l'arbre bronchique. (13) Une fois en contact avec l'organisme, ces spores pourront causer l'inflammation des muqueuses des individus en présence de moisissures dans son logement. L'inflammation ainsi créée rend l'individu plus susceptible de développer des infections dues à des virus ou des bactéries. Le schéma ci-dessus reprend les problèmes de santé les plus fréquents lors de l'exposition à des moisissures. Parmi ceux-ci, nous pouvons y voir la rhinite allergique, la rhinosinusite chronique, les infections respiratoires récurrentes et l'asthme. (14)

L'asthme est une pathologie se présentant sous forme de crises épisodiques dues au rétrécissement des bronches, causées par l'inflammation et l'obstruction secondaire des bronches. Certains polluants, dont les spores de mycètes, peuvent l'exacerber en entraînant une réponse physiologique anormale, et peuvent même causer le développement de l'asthme (15). Les symptômes de l'asthme sont l'essoufflement, la respiration sifflante, la toux et l'oppression thoracique. (16) Chez les asthmatiques, une exposition aux moisissures est donc susceptible de déclencher des crises et d'augmenter le recours à des soins hospitaliers. Il existe des populations plus à risque que d'autres de développer des problèmes suite à une exposition à certains mycètes, notamment les nourrissons et les enfants, les diabétiques et les immunosupprimés ainsi que les individus atopiques. (12) Les personnes diabétiques et celles immunosupprimées sont à risque de développer des infections mycosiques, tandis que les individus atopiques et les asthmatiques sont plus à risque d'exacerbation de l'asthme. (16) Ces problèmes affecteraient d'autant plus les enfants en bas âge étant donné qu'ils passent généralement plus de temps à l'intérieur des logements. (12) En effet, comme la durée d'exposition est un facteur important qui distingue une exposition intérieure (dans un logement) d'une exposition extérieure (plein air), en passant plus de temps à l'intérieur des logements, les enfants seraient plus susceptibles de souffrir d'extinctions de voix plus fréquentes, d'otites et de bronchites. Cependant, tous types de résidents exposés aux moisissures peuvent ressentir les effets causés par l'irritation ou l'inflammation des muqueuses des yeux et des voies respiratoires supérieures et inférieures. De plus, les résidents peuvent ressentir de la fatigue ainsi que des problèmes de concentration. (12) Les personnes immunosupprimées, quant à elles, peuvent, de par le non fonctionnement de leur système immunitaire, développer des infections telle une aspergillose suite à la contamination par quelques champignons que l'on peut rencontrer dans des logements humides. (12) Elles sont les plus à risque de développer des infections fongiques sévères pouvant être létales, c'est pourquoi elles sont habituellement hospitalisées lorsqu'un tel problème survient.

En plus de causer des problèmes de santé physique, vivre dans un logement insalubre pourrait être lié à des problèmes de santé mentale. Bien que les études aient de la difficulté à trouver une corrélation entre l'insalubrité et la santé mentale en raison de plusieurs autres variables qui pourraient affecter celle-ci, certains auteurs suggèrent un lien entre elles. Selon une étude qui a

été faite en Alberta, l'auteur suggère que des conditions de logements humides pourraient mener à une détresse émotionnelle. (12) Les deux raisons qui pourraient causer du stress seraient l'augmentation du coût de chauffage en raison de l'humidité et le stress associé au fait que l'humidité puisse abîmer la charpente du logement (12). Ce ne sont pas les seules causes de stress dans une telle situation. Bien que le facteur économique soit une cause majeure de soucis pour les locataires à faibles revenus, il y a également le stress causé par l'entreprise des démarches. Le stress engendré par ces difficultés, incluant même les diverses formes d'intimidation et de harcèlement, sont des sources importantes à considérer. L'auteur suggère aussi que le bruit et le surpeuplement dans ces logements pourraient affecter la santé mentale des résidents (12). Le surpeuplement affecterait la vie privée des locataires, ce qui pourrait causer de l'agressivité, des conflits et une dépression. (12) Quant au bruit, celui-ci affecte le cycle du sommeil, cause de l'irritabilité et une humeur dépressive. (12) Il est aussi à noter que, selon des études plutôt récentes, la dépression serait soit directement ou indirectement (conséquence des autres problèmes de santé) associée à la présence des moisissures et d'humidité excessive dans les logements (17) (18).

En conclusion, les moisissures peuvent être la cause de plusieurs pathologies, parmi lesquelles les plus connues sont les maladies respiratoires telles que l'asthme. Elles peuvent cependant créer chez l'individu de nombreux autres problèmes de santé, tant bénins que graves. Il devient donc d'une grande importance de savoir réagir face aux moisissures lorsqu'un logement en est pourvu, afin d'éviter aux occupants une exposition trop prolongée à ces champignons.

Conseils pour le choix d'un logement sain

Lorsque vient le temps de choisir un logement, plusieurs facteurs sont à considérer pour éviter de se retrouver avec des problèmes de moisissures. En effet, certaines conditions favorisent leur apparition et leur prolifération, tandis que d'autres conditions leur sont moins favorables. Il importe donc de bien évaluer les caractéristiques d'un nouveau logement avant d'y emménager en observant divers points : le type de logement, l'humidité, la ventilation, les matériaux, la date de construction et les antécédents.

Type de logement

Certains types de logements sont davantage disposés à l'insalubrité. Effectivement, selon Santé Canada, les appartements situés au sous-sol sont à éviter, car leur taux d'humidité est souvent plus élevé, créant ainsi un environnement plus propice pour les moisissures. Quant aux appartements situés à l'étage d'immeubles ayant un sous-sol humide, ils sont aussi à éviter, car la propagation des spores est possible. (19)

Humidité

L'humidité est un facteur contribuant à la croissance des moisissures. Une humidité excessive peut être attribuable à diverses causes, telles que les infiltrations d'eau ou la vapeur causée par les activités humaines. Les infiltrations d'eau et les moisissures peuvent être cachées dans les murs et les plafonds, mais des signes, à l'intérieur ou à l'extérieur du logement, peuvent suggérer leur présence. En effet, même si le niveau d'humidité de l'air est normal, cela n'empêche pas que les moisissures puissent se former localement dans les murs et les plafonds, puisque la croissance des moisissures est attribuable à la présence de matériaux humides et non à l'humidité ambiante. Il est possible que les fines particules produites par les moisissures se propagent à travers les interstices et contaminent l'air du logement, ce qui explique que les occupants peuvent être malades, même si les moisissures ne sont pas visibles. Quant à l'humidité causée par les douches, les bains, la cuisson, le séchage excessif de vêtements et d'autres activités, elle peut être diminuée par une bonne ventilation (voir section suivante) et un déshumidificateur. Il est donc important de s'assurer de leur présence dans les endroits qui ont tendance à être plus humides, tels que la salle de bain et la cuisine. Enfin, un autre indice d'une humidité excessive est la présence de condensation d'eau sur les murs ou les fenêtres. (20) Bref, lors du choix d'un logement, ces indications montrant de l'humidité devraient être prises en considération, car les moisissures se développent seulement en présence d'eau. (21)

Ventilation

La ventilation d'un logement constitue aussi un important facteur. Une ventilation appropriée permet une circulation et une diffusion de la chaleur de façon adéquate dans le logement pour permettre de prévenir certains problèmes liés à l'humidité. (22) Étant donné que les moisissures se développent en présence d'humidité, il est important de connaître les signes à observer lorsqu'on visite un logement. Par exemple, si les fenêtres présentent de la condensation, il est possible que la ventilation dans le logement soit médiocre, qu'il y ait présence d'un problème d'isolation. Aussi, la présence d'une hotte fonctionnelle au-dessus de la cuisinière est essentielle. De plus, les salles de bain étant généralement sujettes à beaucoup d'humidité, il est crucial de s'informer sur la ventilation qu'elles présentent. (23)

Matériaux

Certains matériaux favorisent plus que d'autres la croissance de moisissures. Des matériaux tels que les panneaux de gypse, le mobilier en bois, les papiers peints, les carreaux du revêtement du plafond et les tapis sont tous susceptibles d'être le milieu de croissance de moisissures en présence d'humidité. (24) (25) En effet, grâce à leurs enzymes, les moisissures se servent des matériaux cellulosiques (papier, bois, plâtre), se retrouvant en abondance dans les matériaux de construction, ainsi que des fibres naturelles ou synthétiques constituant les tapis, par exemple, pour croître. (24) Il est donc primordial avant d'aménager dans un bâtiment d'inspecter tous ces matériaux. De plus, s'il y a présence de tapis, il est préférable qu'il ne soit pas «autour des abreuvoirs, des lavabos, des baignoires et des douches ni directement sur le plancher de béton» (25), puisqu'il y a plus de chance de fuite d'eau et de condensation à ces endroits du logement.

Date de construction

Finalement, certains bâtiments ayant été construits il y a plusieurs années sont plus favorables à la croissance de moisissures. Selon une étude menée aux États-Unis, il a été relevé que les bâtiments ayant été construits avant 1955 avaient généralement beaucoup plus de problèmes de moisissures que ceux construits après 1985. (6) Il peut donc être intéressant de vérifier la date de construction de l'édifice en plus des autres renseignements mentionnés précédemment afin d'avoir une idée globale de la qualité du logement et de prendre une décision éclairée dans le choix d'habitation. Cependant, même si les vieux bâtiments sont plus susceptibles de manquer d'entretien, il ne faut pas en conclure que la qualité de leur construction est moindre.

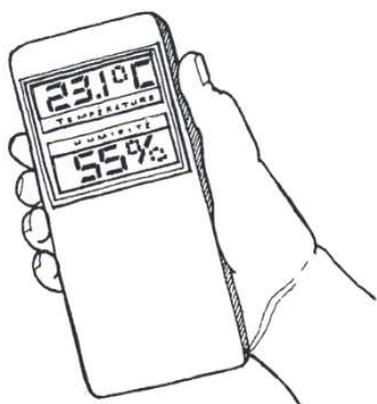
Pour conclure, tous ces points, qui peuvent se faire par une autovérification, sont à considérer afin d'éviter de se retrouver avec des problèmes de moisissures. Pour s'assurer des conditions du logement, une autre alternative pourrait être d'utiliser les services d'un agent qui pourra analyser le bâtiment pour détecter la présence d'humidité. (26)

Prévention et protection du logement des moisissures

Un logement peut devenir, à tout moment, propice à la formation de moisissures, et ce même sans n'y être jamais exposé. Comme mentionné plus tôt, les moisissures sont le plus souvent causées par la décrépitude et le manque d'entretien du bâtiment dans lequel un logement se trouve. (27) L'augmentation d'infiltrations d'eau par les fenêtres, fondations, sous-sols et autres peut causer des problèmes d'humidité et conséquemment, la formation de moisissures. En plus, la plupart des infiltrations d'eau et moisissures ne sont ni visibles ni détectables a priori. Sur plus de 400 enquêtes environnementales réalisées par la DSP à Montréal, «seuls 12% des logements enquêtés avaient de la moisissure visible» alors que les «moisissures cachées [étaient] très fréquentes». (27) Afin d'éviter d'en arriver à ce stade, il existe plusieurs moyens pour protéger son logement.

Comment prévenir la formation de moisissures ?

Hygromètre électronique



1. S'assurer de bien **contrôler le niveau d'humidité** afin d'éviter de favoriser la formation de moisissures. Santé Canada recommande un niveau entre 30 et 80% l'été et entre 30 et 55% en hiver (entre 40 et 50% pour les personnes asthmatiques) (28). Il est recommandé ultimement de garder l'humidité à un niveau inférieur à 45% afin d'éviter la condensation sur les murs et de maintenir un logement sec (28). Utiliser un déshumidificateur au besoin. Ce dernier se révèle être particulièrement efficace pendant la période où le chauffage de la maison n'est pas en fonction, soit entre le mois de mai et le mois de novembre. Un déshumidificateur devrait être utilisé comme mesure temporaire jusqu'à ce que la source de l'humidité excessive ait été éliminée. (29) Cet appareil est encore plus important dans les sous-sols qui sont sujets à une plus forte humidité. Il est important de garder les fenêtres fermées lorsque le déshumidificateur est en marche. (30) On peut aussi périodiquement mesurer l'humidité relative des logements avec un hygromètre. (31) Il ne faut cependant pas oublier que même si le taux d'humidité est normal, il peut y avoir une infiltration d'eau cachée.

Au niveau de la salle de bain, il est important d'éviter de boucher les tuyaux, car l'eau stagnante résultante peut augmenter l'humidité d'un logement. Il est également recommandé de nettoyer régulièrement les tuyaux d'évacuation avec un mélange de bicarbonate de soude et de vinaigre. Si

le drain est bouché de façon plus ou moins permanente, il est possible d'utiliser des produits commerciaux disponibles sous différentes formes dans les magasins grandes surfaces (cristaux, liquide, poudre). Si cela ne fonctionne pas, il sera nécessaire d'avoir un équipement spécialisé pour détruire le bouchon. (30)

2. S'assurer d'avoir des ventilateurs d'extraction connectés à l'extérieur du logement dans la salle de bain et dans la cuisine afin de réduire l'humidité produite par l'évaporation d'eau. Sinon, ouvrir la fenêtre lors d'une douche ou de la cuisson d'un repas afin d'éliminer l'humidité. Les ventilateurs devraient rester en marche pendant au moins quelques minutes après avoir terminé.



(32) La grille du ventilateur doit aussi être propre et non-obstruée (33). Il est nécessaire de nettoyer régulièrement les ventilateurs pour qu'ils gardent leur efficacité. (32)

3. S'assurer que le conduit de sècheuse soit aussi raccordé à l'extérieur du logement (33). En effet, l'air de la sècheuse contient beaucoup d'humidité et de résidus provenant des vêtements. Les joints du conduit d'aération de la sècheuse devraient être scellés avec du ruban aluminium. (30)

4. Vérifier fréquemment toute fuite possible, par exemple, des tuyaux sous le lavabo, et tout signe de formation de moisissures lors du ménage annuel du logement (33). Si certains tuyaux sont en métal et montrent de la condensation, il est possible de les isoler avec un isolant en mousse. (30) De plus, à de nombreux endroits dans un logement ou une maison, il y a des mastics (joints de calfeutrage) d'étanchéité. Ces mastics peuvent être situés autour des douches, bains, lavabos, etc. Ces lignes de mastics peuvent devenir usées avec le temps et leur efficacité peut être compromise. Il faut donc les changer lorsqu'on remarque leur détérioration. (30) (34)



5. Assurer une **bonne ventilation** dans le logement surtout lors de la présence d'un grand nombre d'occupants ou d'animaux dans la maison. Ouvrir les fenêtres ou utiliser des ventilateurs. Disposer les meubles afin de favoriser une bonne circulation d'air. Diminuer l'encombrement si possible (33). Il faut notamment éviter de coller directement les meubles et autres objets sur les murs extérieurs

afin de permettre une circulation d'air chaud adéquate. (32)

6. S'assurer d'un **chauffage adéquat** dans toutes les parties du logement en hiver. Les murs froids ou humides sont souvent ceux qui sont touchés par la formation de moisissures (33) (28). Éviter également d'encombrer les plinthes de chauffages avec des objets ou des meubles. Il en résulterait une réduction de la circulation de l'air chaud dans la pièce. (30) Au niveau de la condensation sur les fenêtres et les cadres, on peut ouvrir les rideaux et les stores pour permettre la circulation d'air chaud. Si possible, il faudrait assécher de façon journalière les cadres et les fenêtres pour empêcher qu'ils s'égouttent et que l'eau ruisselle jusque dans le bas des murs. Cela favoriserait l'apparition de moisissures. (30)

7. Il est important de garder l'appartement **propre** en passant régulièrement l'aspirateur pour diminuer l'accumulation de poussière ou de particules favorisant la production de spores. Ces spores (et la poussière) peuvent souvent être à l'origine des odeurs de moisi qui émanent des moquettes ou des planchers qui ne sont pas nettoyés de façon assidue. (30) Un aspirateur à filtre HEPA, disponible en magasin ou en location, ou un aspirateur central, connecté à l'extérieur du logement, sont préférables afin de capter les plus petites particules et s'assurer qu'elles ne circuleront pas à nouveau dans le logement (33) (14). Le protocole suggéré par la société canadienne d'hypothèque et de logement recommande que le nettoyage avec ces types d'aspirateurs soit d'une minute par mètre carré pour les moquettes, de 45 secondes sur les surfaces dures avec un tapis collé et de 30 secondes sur les surfaces dures. Une recommandation supplémentaire par la SCHL est de porter un masque respiratoire N95 pendant le nettoyage pour réduire l'exposition à la poussière environnante. (31)

8. « [Nettoyer] les planchers de bois avec une vadrouille humide.» (33)

9. « [Maintenir] propres et sèches les surfaces qui se mouillent, telles que les murs autour de la baignoire ou de la douche.» (33)

10. Sortir les déchets à l'extérieur dès que possible afin d'éviter la putréfaction des aliments dans le logement (33).

11. Se débarrasser de tout objet inutile ou encombrant susceptible de capter la poussière ou l'humidité (33). Cela est particulièrement vrai pour les objets pouvant être accumulés au sous-sol. Si leur entreposage est indispensable, préférer les boîtes en plastiques aux boîtes en carton. (32)

Biens endommagés par la moisissure



12. Ne pas apporter dans son logement (ou se débarrasser) des meubles ou objets moisissus ou ayant été en contact avec un endroit où se trouvait de la moisissure (33).

13. Éviter d'avoir du tapis dans la salle de bain ou dans toute pièce humide comme au sous-sol (34). Sinon, l'aérer à l'extérieur le plus souvent possible. (32) Cependant, une fois qu'un tapis ou une moquette montre des signes de moisissures, il est important de s'en départir. Ils sont irrécupérables. (30)

14. S'assurer de la propreté des filtres des appareils de chauffage et de ventilation (33). Des filtres usés ou mal-entretenus peuvent augmenter la quantité de spores de moisissures dans l'air. En général, les filtres devraient être remplacés aux 3 mois. Le filtre de ces appareils devrait être plissé et d'une épaisseur de 1 pouce. (30)

15. **Intervenir en moins de 48 heures lors d'une infiltration d'eau** en faisant part du problème au propriétaire afin qu'il effectue les réparations. S'assurer d'avoir un registre d'incident (33). La rapidité d'action est importante. Une fois le propriétaire averti, il est possible d'agir immédiatement en localisant la source de l'humidité ou de l'eau. Vérifier les murs, les fenêtres, les baignoires et les éviers pour voir s'il y a des fuites. En présence de fuites ou d'eau, assécher la zone et, dans la mesure du possible, réparer la fuite. (32) De plus, à l'endroit de la fuite, il faut s'assurer de retirer les articles qui pourraient être ruinés par la moisissure s'ils venaient à être exposés à l'humidité trop longtemps. Les meubles et les tapis devront également être écartés du lieu du dégât d'eau. Il faudra les placer à un endroit qui favorise le séchage. Certains articles ne pourront être sauvés. Il faudra les jeter. (30)

16. **Vérifier régulièrement l'extérieur** du logement (toit, gouttières et fenêtres) afin de diminuer le risque d'infiltration d'eau (33).

17. **Faire inspecter le logement** en cas de doute sur sa salubrité ou lorsque l'inspection n'a pas été faite depuis une longue période de temps (33).

Qui plus est, Santé Canada publie en ligne un jeu interactif qui permet de tester les connaissances en termes de protection du logement contre la moisissure. Le jeu se nomme «Halte-O-Risques» et il est possible d'y accéder par le moteur de recherche «google» en tapant : Santé Canada maison interactive ou en suivant le lien fourni dans les références à la fin de ce guide. (34)

Protocoles de résolution des problèmes reliés aux moisissures

Le problème de moisissure peut se manifester par une décoloration d'un mur, d'un meuble, la présence d'une odeur désagréable ou par des symptômes lui étant attribué chez les locataires. Il peut aussi être suspecté, par exemple, lors de la découverte d'une fuite d'eau ou par la présence de signes d'infiltration d'eau. C'est pourquoi, suite à la suspicion d'un problème de moisissures, il est important de prendre en charge la situation afin d'éliminer le problème le plus rapidement possible et d'éviter ses impacts négatifs sur la santé des locataires (voir la partie «Impact des moisissures sur la santé» de ce guide) (14).

Tout d'abord, il est important que les locataires souffrant de symptômes graves, tels qu'un asthme incontrôlé, la présence d'infection respiratoire sérieuse ou d'une atteinte de l'état général, soient évalués et traités conformément par un médecin dans un hôpital, une clinique ou un CSSS (14). Par la suite, il est nécessaire de gérer l'exposition des locataires aux moisissures. Son arrêt est la meilleure voie à poursuivre afin de contrôler la maladie du locataire et d'améliorer son état de santé dans le futur. Il est du devoir des professionnels de la santé d'informer les patients sur les ressources qui leur sont disponibles et des mesures à prendre, lorsque le logement est soupçonné comme étant la cause du développement de problèmes de santé (14).

Étapes à suivre lors de la découverte de moisissure par le locataire :

1. **Contactez le propriétaire ou l'organisme en charge du logement le plus rapidement possible** afin de les informer de la situation. Décrire le problème de moisissures ou l'apparition de symptômes associés à celui-ci. Il est bien important de travailler en collaboration avec tous les acteurs impliqués afin de régler le problème et d'obtenir un soutien adéquat dans ses démarches. Contacter les organismes municipaux afin de recevoir leur aide si l'organisme en charge du logement ou le propriétaire tarde à agir (33) (14).
2. **Évaluer l'amplitude du problème.** Dépendamment de son amplitude, il incombera au locataire, au propriétaire ou à une firme spécialisée de procéder à l'élimination des moisissures. On peut se référer au tableau #1 produit par la Société d'habitation du Québec afin de guider le locataire quant aux actions qu'il aura à poser (33) (35) Il est important, pour avoir une idée du travail à accomplir, de connaître l'étendue de l'humidité et de la croissance des moisissures dans un bâtiment. De ce fait, après avoir établi l'importance du problème, le locataire pourrait être en mesure de constater l'ampleur du problème et de déterminer la façon d'agir. Dans le cas contraire où ce dernier ne serait pas en mesure d'évaluer les complications, le propriétaire ou le

consultant pourra lui-même constater l'envergure du problème. Les surfaces atteintes de moisissures sont classifiées de trois façons : petite, moyenne ou grande (30):

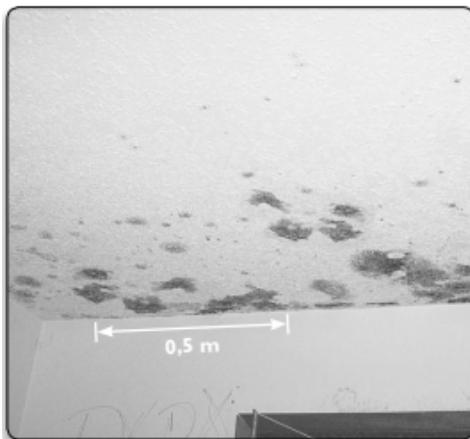
a. Si les moisissures occupent une petite surface, c'est-à-dire, de moins de 1 m² (ou 10 pieds²), à moins de trois endroits, le locataire peut être en mesure de nettoyer celles-ci, mais doit prendre les mesures de sécurité nécessaires afin d'y arriver. Par exemple, la moisissure qui apparaît sur l'appui d'une fenêtre est, plupart du temps, de cette grandeur. Même si les moisissures semblent parfois occuper seulement un petit espace, il ne faut pas sous-estimer l'ampleur qu'elles peuvent avoir à l'intérieur des murs, et donc utiliser la protection adéquate. (30) (32) (36) (37)

Petite surface de moisissure



la

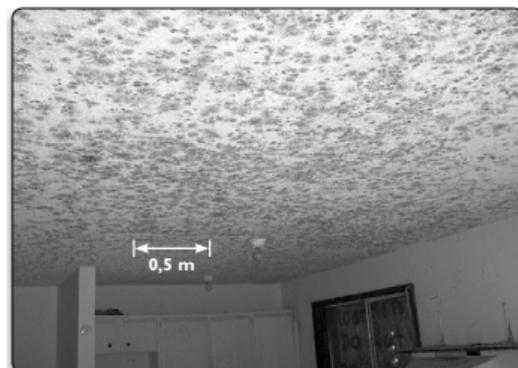
Surface moyenne de moisissure



b. Si les moisissures occupent une surface moyenne, c'est-à-dire, inférieure à 3m², ou inférieure à 1m² à plus de trois endroits (cette surface correspond environ à la grandeur d'une feuille de contreplaquée de 1m sur 3m). (31) Lorsque les plaques de moisissures sont rapprochées, on les considère comme une seule et même plaque. Il incombe au propriétaire de procéder au nettoyage et d'engager un spécialiste afin de procéder à l'évaluation.. (30) (32) (36) (37)

c. Si les moisissures occupent une grande surface, c'est-à-dire, supérieure à 3m², «ou plusieurs endroits dont au moins un a une telle superficie», il incombe au propriétaire d'engager une firme spécialisée afin d'évaluer la situation et de procéder au nettoyage des moisissures. (32) (36) (37)

Grande surface moisie



d. Si une fuite d'eau, causée par la vétusté du bâtiment, demande des réparations, il incombe aussi au propriétaire de faire ces réparations ou d'engager des spécialistes afin d'évaluer et de faire les réparations nécessaires.

Tableau #1 : Évaluation du problème en fonction de la surface contaminée

Évaluation du problème en fonction de la surface contaminée par les moisissures		
Petite surface	Moyenne surface	Grande surface
Trois endroits ou moins dont la superficie est inférieure à 1 m ²	Plus de trois endroits dont la superficie est inférieure à 1 m ² ou un endroit isolé ou plus dont la superficie est inférieure à 3 m ²	Un endroit dont la superficie est supérieure à 3 m ² ou plusieurs endroits dont au moins un a une telle superficie
Exemple : surface contaminée en raison du fait qu'un meuble (tête de lit, divan, etc.) est adossé à un mur extérieur ou que des boîtes de carton sont placées directement sur la dalle du sous-sol.	Exemple : surface contaminée en raison d'une infiltration d'eau par les margelles, dans un sous-sol, ou en raison d'une fuite du système de plomberie.	Exemple : surface contaminée en raison d'un refoulement d'égout ou d'une infiltration d'eau majeure par la dalle de fondation, ou vide sanitaire en terre battue présentant plusieurs surfaces contaminées.
L'occupant peut essayer de procéder au nettoyage en prenant les mesures de sécurité appropriées.	Évaluation nécessaire par un spécialiste. L'organisme peut essayer de procéder au nettoyage en prenant les mesures de sécurité appropriées.	L'intervention d'un spécialiste est nécessaire à la fois pour l'évaluation et pour le nettoyage.

3. Règlement du problème.

a. Lorsque les moisissures peuvent être éliminées par le locataire (donc une petite surface en l'absence d'une contamination cachée plus importante), il est important qu'il suive des mesures de sécurité ainsi que des étapes spécifiques afin de s'assurer que le problème ne surgisse pas de nouveau. Le tableau #2, créé par la Société



Canadienne d'hypothèques et de Logement (SCHL), décrit bien les étapes à effectuer tandis que le tableau #3, de la SHQ, décrit les mesures de sécurité à prendre. Le meilleur moyen de laver les moisissures reste l'eau tiède et le savon à vaisselle non-parfumé (30). Il faut au minimum avoir des lunettes de sécurité, un masque (N95 ou équivalent) et des gants de façon plus efficace qu'un masque contre la poussière ordinaire. (30) On peut le trouver dans les

quincailleries. (36) (37)

Les surfaces lavables doivent être nettoyées avec du savon non parfumé. Cela permet entre autres de détecter plus facilement les odeurs de moisissures qui pourraient persister après le

nettoyage. Par la suite, il est important d'éponger avec un chiffon propre et humide pour permettre aux surfaces de sécher rapidement à l'aide d'un ventilateur qui projette de l'air sur la surface. De plus, lors du nettoyage, il est contre-indiqué d'utiliser de l'eau de javel car cela produit des émanations toxiques, est dommageable pour l'environnement et ne prévient pas la réapparition des moisissures. Lorsqu'un résident veut enlever des moisissures sur une plaque de plâtre (gypse) peinte, il devrait utiliser, encore une fois, une solution savonneuse en faisant attention de ne pas détremper la plaque de plâtre. Il est important d'essuyer l'eau rapidement. Si de la moisissure apparaît sous la surface peinte, on doit remplacer la plaque de plâtre. Les locataires doivent bien comprendre également qu'on ne peut enrayer la formation de moisissures en peignant par-dessus une surface déjà atteinte. Cela ne fera que cacher le problème et n'amène aucune protection contre le retour de la moisissure et n'amène pas non plus sa destruction. Si des moisissures réapparaissent même après un nettoyage, la source de ces dernières peut avoir une ampleur plus significative. Dans ce cas, il peut possiblement y avoir des moisissures cachées (par exemple, à l'intérieur des murs). Les murs et planchers de béton doivent aussi être frottés avec un mélange d'eau et de savon et ensuite asséchés. Il est important de retirer tapis et boîtes de carton avant de faire ce lavage car, une fois mouillée, ils pourraient favoriser la croissance de moisissures. (30) (32) (36) (37)

En ce qui concerne le passage de l'aspirateur par le locataire, il est indiqué d'utiliser soit un aspirateur à filtre HEPA ou un aspirateur central (dont l'air est évacué à l'extérieur). Encore selon le protocole énoncé dans la section prévention, il faudra passer l'aspirateur sur toutes les surfaces de la maison (murs, plancher et plafond). Comme il a été mentionné plus haut, l'aspirateur HEPA peut aussi être utilisé sur les meubles, à l'exception des fournitures ayant été exposées à l'humidité pour de longues périodes. Il ne faut pas utiliser un aspirateur ordinaire, à moins que l'air ne soit évacué à l'extérieur de la maison à l'aide d'une rallonge, car le filtre de ces appareils laisse passer les particules fines (spores de moisissures) et les renvoie dans la pièce. La personne qui effectue le nettoyage doit porter un masque N95, car passer l'aspirateur déplace la poussière et les moisissures. Celles-ci peuvent se répandre dans l'air. (30) (37)

Aspirateur central



Après avoir découvert la présence de moisissure, certains articles pourront être sauvés de la destruction alors que d'autres non. Par exemple, les matelas, oreillers, jouets en peluche ou la literie qui sont visiblement moisissés ou entreposés dans un sous-sol humide devront être jetés. Par contre, un matelas relativement en bon état pourra être nettoyé avec un aspirateur HEPA (voir protocole dans la section prévention) et devra être placé en plein soleil lors du séchage. Pour ce qui est des vêtements, ils pourront être décontaminés avec un savon non parfumé et une tasse d'eau de javel. Il faudra répéter si l'odeur de moisi persiste. Les vêtements non lavables iront directement

chez le nettoyeur à sec. Une fois les vêtements nettoyés, ils doivent être entreposés dans des sacs ou des boîtes en plastique en attendant le transfert dans un autre logement ou la résolution du problème de moisissures. (30) (36) (37)

Il est bien important d'isoler la pièce dans laquelle les travaux sont effectués et de passer l'aspirateur sur toutes les surfaces de la pièce. Les personnes à risque (enfants, femmes enceintes, personnes déjà affectées par les moisissures, etc.) ne devraient pas se trouver dans le logement au moment des travaux et du nettoyage afin d'éviter une exposition plus grande aux particules. Ces personnes devraient même se tenir à distance pendant tout le nettoyage, qu'ils prennent plusieurs heures ou quelques jours. (30) La moisissure doit être nettoyée, cependant cela n'est qu'une mesure temporaire et il est très probable que la moisissure réapparaisse dépendant de leur gravité. Il est donc important d'appliquer les mesures de prévention discutées plus haut. Si les moisissures reviennent, peut-être s'agit-il d'un problème d'humidité provenant de l'intérieur du logement. Il faudra alors suivre les précautions décrites dans la partie «Prévention et protection du logement» de ce guide. La cause du retour des moisissures peut aussi être due à une fuite d'eau. Il incombe alors au propriétaire de faire les réparations nécessaires.

b. Lorsque des moisissures de moyenne ou grande surface apparaissent, il incombe au propriétaire de faire ou d'engager une firme spécialisée afin d'éliminer les moisissures et faire les réparations nécessaires. (37) «En effet, ce type de décontamination requiert des connaissances et une méthode d'intervention particulières que préconise notamment l'Association canadienne de la construction dans ses Lignes directrices sur les moisissures pour l'industrie canadienne de la construction (CCA-82)» (35). Durant toute la durée des travaux, les locataires doivent absolument être relocalisés jusqu'à son assainissement complet (déclaré par la firme spécialisée). Des travaux incomplets peuvent entraîner une réapparition des symptômes.

Tableau #2 : Étapes à suivre pour nettoyer une petite zone moisie

	Surfaces lavables	Plaque de plâtre moisie
Étape 1	Passez l'aspirateur sur la surface, si possible avec un appareil à filtre HEPA.	
Étape 2	Frottez avec une solution détergente inodore. Essuyez avec un linge humide propre, puis asséchez rapidement. <i>L'emploi d'un détergent inodore vous aidera à détecter toute odeur de moisi résiduelle.</i>	Nettoyez la surface avec un linge humide et du bicarbonate de soude ou un peu de détergent. Il ne faut pas que le plâtre se mouille. Les taches qui ne partent pas après ce nettoyage doivent être signalées au propriétaire.
Étape 3	Passez l'aspirateur sur la surface nettoyée et autour avec un appareil à filtre HEPA.	

Tableau #3 : Étapes et mesures de sécurité à suivre lors de l'élimination de moisissures

Aide-mémoire	
Aspects à considérer	Moyens ou méthodes d'intervention à mettre en place selon l'ampleur de la contamination fongique
1. Protection individuelle	<ul style="list-style-type: none"> • Gants et lunettes de protection • Respirateur antipoussières N95 ou respirateur à demi-masque ou à masque complet avec filtres HEPA • Combinaison
2. Protection des zones non contaminées	<ul style="list-style-type: none"> • Isolement de la pièce pour éviter la propagation des spores • Arrêt des appareils de ventilation et obturation temporaire des événements • Dépressurisation
3. Décontamination méthodique et techniques de nettoyage	<ul style="list-style-type: none"> • Ordonnancement des pièces à décontaminer • Utilisation d'un aspirateur avec filtre HEPA • Utilisation de produits de nettoyage adéquats tels qu'un savon doux sans odeur ou un détergent ou encore une solution de phosphate trisodique • Stockage des matières contaminées dans des sacs étanches avant élimination • Nettoyage des vêtements, de l'aspirateur et de la laveuse utilisés lors de la décontamination
4. Correction des problèmes	<ul style="list-style-type: none"> • Détermination des causes du problème et rectification
5. Rétroaction	<ul style="list-style-type: none"> • Vérification afin de s'assurer que le problème est réglé et qu'il ne resurgira pas • Modification du comportement des occupants pour réduire l'humidité relative • Amélioration de composants du bâtiment • Suivi ou modification des pratiques de l'organisme en matière d'entretien ménager • Mise en place d'un système d'entretien préventif de l'immeuble ou amélioration du système actuel

En terminant, il sera aussi important de faire une plainte à la Régie du Logement et aux organismes en charge dans votre arrondissement si les problèmes reviennent ou ne sont réglés que partiellement par l'organisme en charge du logement ou le propriétaire. Selon le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal (46) :

- a. « Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite et de l'état dans lequel il se trouve; sont notamment prohibés et doivent être supprimés: [...] la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci. » (03-096, a,25)
- b. « L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche ». (03-096, a,27)
- c. « Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches. » (03-096, a,28)

Il sera ainsi important de documenter les dégâts (dates, description, etc.) et de prendre en photos la contamination. La prise d'échantillons de moisissure par un inspecteur de la santé publique ou d'un spécialiste en qualité de l'air pourrait aussi être importante dans ce cas (33). Ces mesures sont décrites plus en détail dans la partie «Procédure pour réaliser une plainte à la Régie du logement» de ce guide.

Les acteurs/ressources disponibles

Plusieurs acteurs travaillent dans votre région afin d'assurer votre bien-être et vous aider à résoudre un problème associé à votre logement. Bien qu'ils aient des buts bien différents, ceux-ci travaillent en coopération afin de s'assurer de mettre en place des outils et ressources pouvant vous aider. Cet outil vous permettra de répondre aux questions qui suivent et de créer votre propre calepin de ressources, selon votre région.

Quels sont leurs rôles respectifs? Comment peuvent-ils m'aider? Comment les contacter?



VOTRE VILLE

Elle est présente afin d'évaluer le parc de logement et a **le pouvoir de créer des règlements**, en particulier sur la salubrité dans les logements. Les villes possédant un règlement peuvent avoir des **inspecteurs qui vérifient la salubrité de logements** lorsqu'une demande est faite par un locataire au service d'inspection de la ville. Ces inspecteurs écrivent un **rapport d'inspection qui peut grandement aider la cause du locataire lors d'un conflit**. Il est difficile pour un locataire de faire valoir ses droits s'il n'y a pas un règlement protégeant ceux-ci ou s'il ne peut pas obtenir d'inspection.

VOTRE RÉGIE DU LOGEMENT

La Régie du logement est une **cour spécialisée** dans les logements. Elle **règle les conflits entre un locataire et son propriétaire** en respectant les droits de tout le monde et dans le but de conserver les logements en bon état. Ils peuvent **offrir de l'aide pour produire une demande** et sur leur site ils donnent des **fiches-conseils** pour vous aider.



-> Ce site permet de trouver votre Régie du Logement et les ressources qu'ils proposent :

<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueil/accueil.asp>



VOS ORGANISMES COMMUNAUTAIRES

Ces sont des **organisations indépendantes et autonomes** qui soutiennent et défendent l'égalité, la justice et la coopération. Ils sont souvent présents afin de **défendre les droits** des gens dans une cause de leur choix, comme les logements. Ces organismes peuvent vous aider à **écrire une lettre de mise en demeure**, à **écrire une plainte à la Régie** ou tout simplement **vous informer sur vos droits** en tant que locataire selon les règlements de votre ville. Ils peuvent aussi **vous expliquer quoi faire dans une situation de logement insalubre**.

-> Ce site permet de trouver certains organismes pouvant vous aider selon votre région : <http://www.centraidelaurentides.org/Organismes-subventionnes>

VOTRE CENTRE DE SANTÉ ET DE SERVICE SOCIAUX (CSSS)



Une CSSS comprend tous les **organismes offrant des services de santé** dans votre région. Ils sont associés à plusieurs partenaires dans votre région et ont pour but de **promouvoir la santé et de prévenir et guérir** vos problèmes de santé et ceux de la population. Ils ont le devoir de diriger les personnes vulnérables vers les services requis. Ils sont des **CLSC, hôpitaux, cliniques, pharmacies**, et tous les professionnels de la santé qui y travaillent.

-> Ce site permet de trouver les établissements de santé les plus près de votre logement : <http://sante.gouv.qc.ca/repertoire-ressources/>

Mes ressources :

Droits, lois et règlements

Lors de l'achat ou de la location d'un logement, il est bien important de se renseigner sur ses droits en tant que locataire et de les comprendre afin d'agir en toute légalité et de ne pas se retrouver bredouille lors d'un litige. En tant que propriétaire, il est aussi important de bien comprendre les lois qui balisent nos propriétés. Ces lois délimitent leurs droits tant au niveau international, national ou municipal. Ainsi, la Déclaration universelle des droits de l'Homme, au niveau international, le Code Civil du Québec et la Loi sur la Régie du Logement, au niveau national, et le Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal, au niveau municipal, reflètent bien l'ensemble des droits des locataires et des locateurs, habitant à Montréal, quant à la salubrité et l'entretien de leurs logements. Ce tableau résume ces lois directrices et a pour but de renseigner les locataires sur leurs droits ainsi que sur ceux de leurs locateurs. Le Règlement de la Ville de Montréal constitue un exemple d'un règlement municipal qui pourrait être modelé pour s'appliquer à d'autres municipalités. Pour plus de précision, veuillez vous référer à l'Annexe I, disponible à la fin de ce guide, où l'on retrouve les textes exacts des lois et règlements mentionnés.

Droits, lois et règlement	Propriétaires	Locataires
Déclaration universelle des droits de l'Homme	Les propriétaires de logement assurent aux citoyens leur droit à une habitation digne.	Le droit à un niveau de vie suffisant est inscrit au sein de cette déclaration. Cela inclut notamment le fait d'avoir un logement et d'être en santé .
Code Civil du Québec	<p>1. Obligation de dispenser un logement habitable, soit une habitation qui ne nuit pas à la santé des résidents, et veille à sa maintenance jusqu'à la fin du bail. Toute violation à cette obligation peut faire l'objet d'un recours.</p> <p>1.1 Dans le cas d'une mésentente entre le locataire et le propriétaire, le tribunal peut intervenir afin d'imposer les mesures nécessaires au</p>	<p>1. Droit d'obtenir un logement en bon état d'habitabilité et de propriété durant toute la durée de son bail.</p> <p>1.1 Ceci s'applique même si des travaux sont effectués au logement.</p> <p>1.2 Un logement impropre à l'habitation en est un qui peut causer une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants</p>

règlement du conflit.

ou du public. Il peut aussi être déclaré inhabitable par un tribunal.

2 Droit d'annuler un bail

en plein droit lors de la prise de possession d'un logement si celui-ci est impropre à l'habitation.

3 Droit d'abandonner son logement

s'il devient inhabitable en avisant le propriétaire avant ou dans les 10 jours suivant l'abandon.

3.1 Droit ne pas payer le loyer pour les périodes où logement était inhabitable.

3.2 Si le locataire est fautif, il se doit de payer le loyer jusqu'à la restauration de l'état initial du logement.

4 Droit de réintégrer son logement

si celui-ci redevient propre à l'habitation.

4.1 Le propriétaire doit en aviser le locataire.

4.2 Le locataire doit aviser le propriétaire de ses intentions de réemménager ou non dans les 10 jours.

4.3 Le bail peut être résilié si le locataire décide de ne pas réintégrer son logement ou s'il est impossible pour le propriétaire de le rejoindre à sa nouvelle adresse.

5 Obligation de maintenir le logement loué dans le même état qu'au moment de la signature du bail.

Toute violation à cette obligation peut faire l'objet d'un recours.

Droits, lois et règlement**Propriétaires****Locataires****Loi sur la Régie du Logement****1. Obligation de laisser entrer le régisseur, l'inspecteur ou une personne experte**

choisie par la Régie dans le cadre d'une expertise ou d'une inspection.

2. Obligation de respecter une ordonnance de la Régie.

En cas de refus, une amende allant jusqu'à 25 000\$ peut être délivrée au contrevenant.

2.1 Peut être considéré comme une infraction toute forme d'harcèlement exercée par le locateur dans le but d'expulser un locataire ou « convertir un immeuble locatif en copropriété divisée ». L'amende peut aller jusqu'à 28 975 \$.

1. Droit de demander à la Régie de se prononcer sur la démolition d'un logement dans le mois suivant la réception d'un avis.

2. Droit d'obtenir une inspection de son logement par un inspecteur en cas de litige avec le propriétaire, selon les instructions de la Régie.

3. Droit de faire une plainte à la Régie du logement si aucune action n'est posée par le propriétaire suite à une inspection ou s'il contrevient à ses droits. Une audience pourrait être obtenue par le locataire.

4. Obligation de laisser entrer le régisseur, l'inspecteur ou une personne experte choisie par la Régie dans le cadre d'une expertise ou d'une inspection.

4.1 Le rapport d'inspection peut être jugé suffisant pour témoigner de l'état d'un logement. Cela dit, si le locateur ou le locataire demande à ce que la personne ayant fait l'inspection soit présente à l'audition, la partie ayant demandé la présence du témoin devra assumer des frais.

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal

*Ceci constitue un exemple d'un règlement municipal

1. L'utilisation de sa propriété par le locataire ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public.

2. **Obligation de maintenir toutes «les parties et accessoires» du logement en bon état** dans le but de maintenir leurs fonctions.

3. Obligation d'entretenir et de maintenir en bon état notamment, l'enveloppe extérieure du bâtiment, les fenêtres, sous-sol et autres.

4. **Obligation de laisser pénétrer l'«autorité compétente»** afin de visiter et d'examiner un logement pour s'assurer de l'application de cette loi sans nuire à ses fonctions.

4.1 Notamment, le propriétaire doit laisser l'autorité compétente prendre des photographies ou des enregistrements du bâtiment ou du logement.

5. **Obligation d'effectuer une analyse ou une vérification** d'un matériau, d'un équipement ou d'une partie du bâtiment selon les exigences de l'autorité compétente.

6. **Obligation d'installer un appareil de mesure et de transmettre les données** à l'autorité compétente selon ses exigences.

7. **Obligation de se conformer aux «normes** relatives à l'immeuble prévues au présent règlement».

1. **Droit de posséder un logement ne portant pas atteinte à sa santé ou à sa sécurité.** «Sont notamment prohibés et doivent être supprimés : [...] 10° la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.»

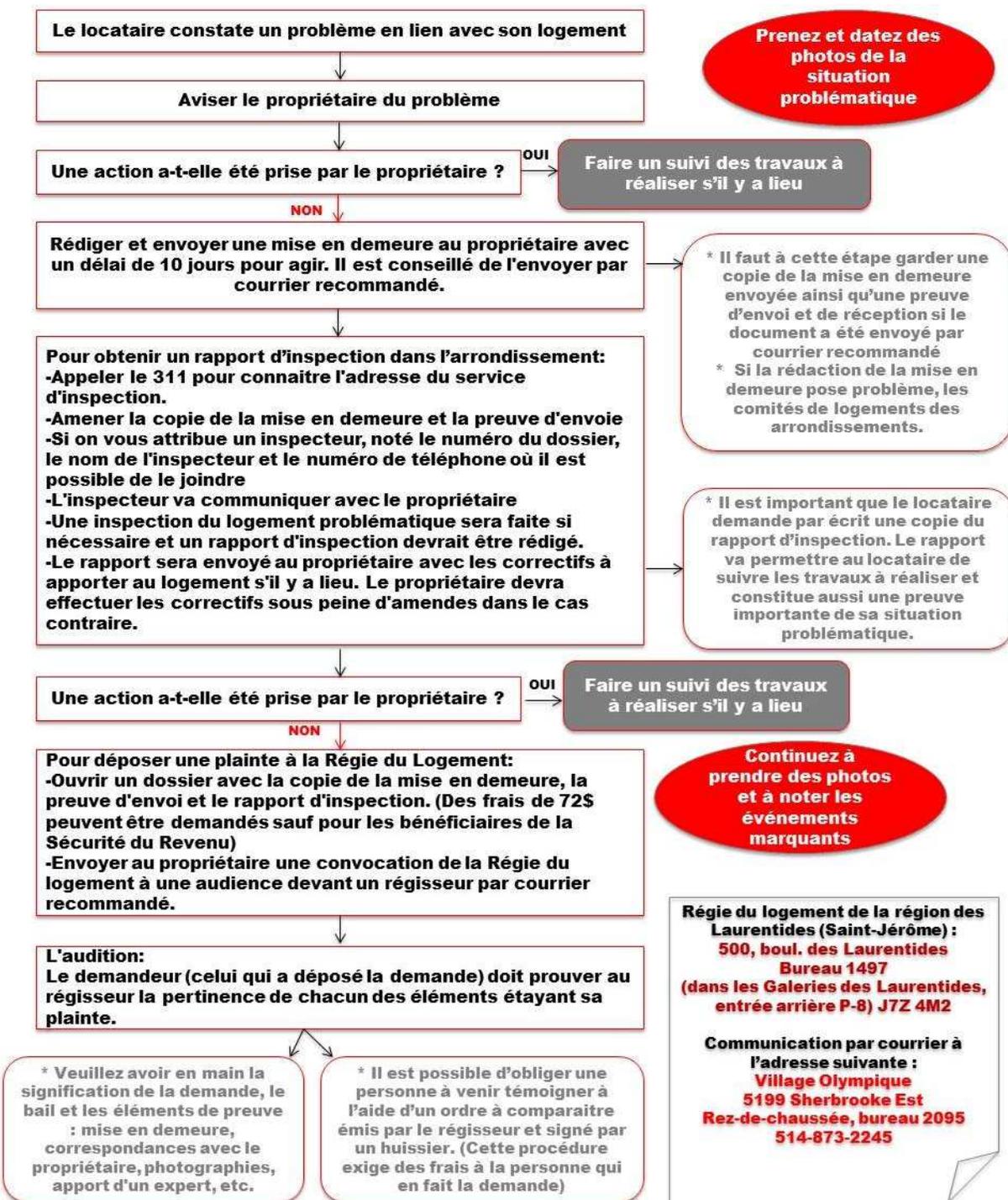
2. **Droit de posséder un logement où toutes «les parties et accessoires» sont maintenues en bon état** dans le but de maintenir leurs fonctions.

2.1 Notamment, le plancher et les murs des toilettes et de la salle de lavage doivent avoir un revêtement étanche et être protégés contre l'humidité. Les infiltrations d'eau doivent être empêchées.

3. **Obligation de laisser pénétrer l'«autorité compétente»** afin de visiter et d'examiner un logement pour s'assurer de l'application de cette loi sans nuire à ses fonctions.

3.1 Notamment, le locataire doit laisser l'autorité compétente prendre des photographies ou des enregistrements du bâtiment ou du logement.

Procédure pour réaliser une plainte à la Régie du logement



(41) (42) (43)

L'évacuation

En vertu du Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal (03-096), le locataire et le propriétaire possèdent certains droits et certaines obligations en ce qui concerne l'évacuation d'un bâtiment ou d'un logement.

Premièrement, la directrice du Service du développement et des opérations (l'autorité compétente) peut ordonner l'évacuation d'un logement non conforme aux règles énoncées dans le Règlement. (art.19)

Lorsque cette évacuation est ordonnée, c'est cette même personne qui va déterminer où les meubles devront être transportés et disposés. (art.20) Elle peut aussi afficher sur le logement une copie de l'avis d'évacuation, lequel ne pourra être modifié, abîmé ou enlevé, quelles que soient les circonstances. (art.21-22).

Lorsqu'un bâtiment doit être évacué et abandonné, ce dernier doit être clos ou barricadé pour que personne ne puisse y accéder. De plus, dans ces circonstances, le propriétaire est dans l'obligation de prendre les dispositions nécessaires pour éliminer le danger (insalubrité). (art.23)

Finalement, lorsque l'on décide de la fermeture du logement, personne ne pourra y habiter avant que les travaux nécessaires ne soient effectués. (art.24) (44)

Conclusion

Le logement est un droit universel auquel devrait jouir tout citoyen. Une personne qui se heurte à un problème d'insalubrité au logement devrait faire de son mieux pour se sortir de cette situation et jouir à nouveau de son droit à une habitation digne. Si aucune action n'est entreprise, il pourrait en résulter des effets délétères sur la santé des occupants, dont des maladies pulmonaires obstructives chroniques (MPOC), de l'asthme et du stress psychologique pouvant aller jusqu'à la dépression.

Afin d'éviter cette situation, il est possible de prévenir la détérioration de l'état d'un logement en prenant soin de régler les premiers problèmes dès leur apparition. Les moisissures et l'humidité excessive sont grandement impliquées dans les effets délétères que peut produire l'insalubrité du logement sur ses résidents et peuvent être surveillées en suivant un ensemble de mesures simples et pratiques. Lorsque l'insalubrité est trop importante pour être gérée de manière autonome, un ensemble de ressources gouvernementales, communautaires et juridiques sont

disponibles afin d'aider les individus qui en souffrent. L'évacuation peut être, dans des cas avancés, la seule solution pour s'en sortir.

En conclusion, la salubrité du logement est un déterminant important dans le bien-être d'un individu. C'est pourquoi il est important, pour l'ensemble des acteurs et ressources disponibles, de se mobiliser afin de réaliser des interventions efficaces et d'assurer au plus grand nombre des conditions d'habitation dignes et sanitaires.

Annexe I

Déclaration universelle des droits de l'Homme :

Article 25

1. Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires ; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté.

2. La maternité et l'enfance ont droit à une aide et à une assistance spéciales. Tous les enfants, qu'ils soient nés dans le mariage ou hors mariage, jouissent de la même protection sociale

Code civil du Québec :

SECTION IV

RÈGLES PARTICULIÈRES AU BAIL D'UN LOGEMENT

§ 4. — *De l'état du logement*

1910. Le locateur est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité; il est aussi tenu de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail.

La stipulation par laquelle le locataire reconnaît que le logement est en bon état d'habitabilité est sans effet.

1991, c. 64, a. 1910 .

1911. Le locateur est tenu de délivrer le logement en bon état de propreté; le locataire est, pour sa part, tenu de maintenir le logement dans le même état.

Lorsque le locateur effectue des travaux au logement, il doit remettre celui-ci en bon état de propreté.

1991, c. 64, a. 1911 .

1912. Donnent lieu aux mêmes recours qu'un manquement à une obligation du bail:

1 ° Tout manquement du locateur ou du locataire à une obligation imposée par la loi relativement à la sécurité ou à la salubrité d'un logement;

2 ° Tout manquement du locateur aux exigences minimales fixées par la loi, relativement à l'entretien, à l'habitabilité, à la sécurité et à la salubrité d'un immeuble comportant un logement.

1991, c. 64, a. 1912 .

1913. Le locateur ne peut offrir en location ni délivrer un logement impropre à l'habitation.

Est impropre à l'habitation le logement dont l'état constitue une menace sérieuse pour la santé ou la sécurité des occupants ou du public, ou celui qui a été déclaré tel par le tribunal ou par l'autorité compétente.

1991, c. 64, a. 1913 .

1914. Le locataire peut refuser de prendre possession du logement qui lui est délivré s'il est impropre à l'habitation; le bail est alors résilié de plein droit.

1991, c. 64, a. 1914 .

1915. Le locataire peut abandonner son logement s'il devient impropre à l'habitation. Il est alors tenu d'aviser le locateur de l'état du logement, avant l'abandon ou dans les 10 jours qui suivent.

Le locataire qui donne cet avis est dispensé de payer le loyer pour la période pendant laquelle le logement est impropre à l'habitation, à moins que l'état du logement ne résulte de sa faute.

1991, c. 64, a. 1915 .

1916. Dès que le logement redevient propre à l'habitation, le locateur est tenu d'en aviser le locataire, si ce dernier l'a avisé de sa nouvelle adresse; le locataire est alors tenu, dans les 10 jours, d'aviser le locateur de son intention de réintégrer ou non le logement.

Si le locataire n'a pas avisé le locateur de sa nouvelle adresse ou de son intention de réintégrer le logement, le bail est résilié de plein droit et le locateur peut consentir un bail à un nouveau locataire.

1991, c. 64, a. 1916 .

1917. Le tribunal peut, à l'occasion de tout litige relatif au bail, déclarer, même d'office, qu'un logement est impropre à l'habitation; il peut alors statuer sur le loyer, fixer les conditions nécessaires à la protection des droits du locataire et, le cas échéant, ordonner que le logement soit rendu propre à l'habitation.

1991, c. 64, a. 1917 .

Loi sur la Régie du logement :

5. La Régie exerce la compétence qui lui est conférée par la présente loi et décide des demandes qui lui sont soumises.

Elle est en outre chargée:

1° de renseigner les locateurs et les locataires sur leurs droits et obligations résultant du bail d'un logement et sur toute matière visée dans la présente loi;

2° de favoriser la conciliation entre locateurs et locataires;

3° de faire des études et d'établir des statistiques sur la situation du logement;

4° de publier périodiquement un recueil de décisions rendues par les régisseurs.

33. Le locateur peut évincer le locataire pour démolir un logement.

Il doit lui donner un avis d'éviction:

1° de six mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de plus de six mois;

2° de six mois avant la date à laquelle il entend évincer le locataire si le bail est à durée indéterminée; et

3° d'un mois avant l'expiration du bail s'il est à durée fixe de six mois ou moins.

L'avis doit indiquer le motif et la date de l'éviction.

34. Le locataire peut, dans le mois de la réception de l'avis, demander à la Régie de se prononcer sur l'opportunité de démolir, à défaut de quoi il est réputé avoir consenti à quitter les lieux à la date indiquée.

La demande d'un locataire bénéficie à tous les locataires qui ont reçu un avis d'éviction.

68. Le régisseur peut visiter les lieux ou ordonner une expertise ou une inspection, par une personne qualifiée qu'il désigne, pour l'examen et l'appréciation des faits relatifs au litige. Sauf si le régisseur intervient en vertu de l'article 55, une visite du logement ne peut alors avoir lieu avant neuf heures et après vingt et une heures.

Un inspecteur doit s'identifier avant de procéder à une inspection.

La procédure applicable à une expertise est celle que détermine le régisseur.

1979, c. 48, a. 68.

69. Le locataire ou le locateur est tenu de donner accès au logement ou à l'immeuble à un régisseur, à un expert ou à un inspecteur de la Régie qui agit en vertu de l'article 68.

1979, c. 48, a. 69.

78. Un régisseur peut décider qu'un rapport d'inspection fait sous la signature d'un inspecteur de la Régie, d'un inspecteur municipal ou d'un inspecteur nommé en vertu de la Loi sur la santé et la sécurité du travail (chapitre S-2.1), de la Loi sur la qualité de l'environnement (chapitre Q-2), de la Loi sur la Société d'habitation du Québec (chapitre S-8), de la Loi sur les installations de tuyauterie (chapitre I-12.1), ou de la Loi sur les installations électriques (chapitre I-13.01) tient lieu du témoignage de cet inspecteur.

Toutefois, une partie peut requérir la présence de l'inspecteur à l'audition, mais si la Régie estime que la production du rapport eût été suffisante, elle peut condamner cette partie au paiement des frais dont elle fixe le montant.

1979, c. 48, a. 78; 1975, c. 53, a. 132; 1979, c. 63, a. 333.

112. Quiconque refuse de se conformer à une ordonnance de la Régie autre que celle prévue par l'article 1973 du Code civil commet un outrage au tribunal.

Toutefois, si le contrevenant refuse de se conformer à une ordonnance prévue par l'article 55 ou par l'article 1918 du Code civil, l'amende est d'au moins 5 000 \$ et d'au plus 25 000 \$.

1979, c. 48, a. 112; 1992, c. 61, a. 514; 1999, c. 40, a. 247.

112.1. Quiconque, en vue de convertir un immeuble locatif en copropriété divisée ou d'évincer un locataire de son logement, use de harcèlement envers celui-ci de manière à restreindre son droit à la jouissance paisible du logement commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 5 800 \$ et d'au plus 28 975 \$.

1987, c. 77, a. 4; 1991, c. 33, a. 116; 1992, c. 61, a. 515.

113. Quiconque contrevient à l'article 69 et aux articles 1899, 1904, 1913, 1919, 1921, 1930, 1931, 1935 et 1970 du Code civil commet une infraction et est passible d'une amende d'au moins 125 \$ et d'au plus 1 225 \$ s'il s'agit d'une personne autre qu'une personne morale et d'au moins 250 \$ et d'au plus 2 450 \$ s'il s'agit d'une personne morale.

1979, c. 48, a. 113; 1990, c. 4, a. 761; 1991, c. 33, a. 117; 1999, c. 40, a. 247.

Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements de la Ville de Montréal :

CHAPITRE IV

SALUBRITÉ

25. Un bâtiment ou un logement ne doit pas porter atteinte à la santé ou à la sécurité des résidents ou du public en raison de l'utilisation qui en est faite ou de l'état dans lequel il se trouve.

Sont notamment prohibés et doivent être supprimés :

1° la malpropreté, la détérioration ou l'encombrement d'un bâtiment principal, d'un logement, d'un balcon ou d'un bâtiment accessoire;

2° la présence d'animaux morts;

3° l'entreposage ou l'utilisation de produits ou matières qui dégagent une odeur nauséabonde ou des vapeurs toxiques;

4° le dépôt d'ordures ménagères, de déchets ou de matières recyclables ailleurs que dans des récipients prévus à cette fin;

5° l'encombrement d'un moyen d'évacuation;

6° un obstacle empêchant la fermeture et l'enclenchement d'une porte dans une séparation coupe-feu exigée;

7° la présence de glace ou de condensation sur une surface intérieure autre qu'une fenêtre;

8° l'amas de débris, matériaux, matières gâtées ou putrides, excréments ou autres états de malpropreté;

9° la présence de rongeurs, d'insectes ou de vermine, à l'exclusion de punaises de lit, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de ceux-ci;

9.1° la présence de punaises de lit ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci;

10° la présence de moisissures, ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci.

CHAPITRE V

ENTRETIEN

- 25.1.** Toutes les parties ou accessoires d'un logement ou d'un bâtiment, autres que celles spécifiquement visées par le présent règlement, doivent être maintenues en bon état et pouvoir remplir les fonctions pour lesquelles elles ont été conçues.
- 26.** Toutes les parties constituantes d'un bâtiment doivent avoir une solidité suffisante pour résister aux charges vives et mortes auxquelles elles peuvent être soumises et être réparées ou remplacées au besoin.
- 27.** L'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telle une toiture, un mur extérieur, un mur de fondation, doit être étanche.
- 28.** Les ouvertures dans l'enveloppe extérieure d'un bâtiment, telles une porte et une fenêtre ainsi que leur pourtour, doivent être étanches.
- 29.** Est interdite toute présence ou accumulation d'eau ou d'humidité causant une dégradation de la structure ou des finis ou la présence de moisissures visibles.
- 30.** Le sol d'un vide sanitaire ou d'une cave doit être sec.
- 31.** Le plancher d'une salle de bains et d'une salle de toilettes ainsi que les murs autour de la douche ou du bain doivent être protégés contre l'humidité, recouverts d'un fini ou d'un revêtement étanche et maintenus en bon état pour empêcher les infiltrations d'eau dans les cloisons adjacentes.
- 32.** Le plancher d'une buanderie commune doit être protégé contre l'humidité, recouvert d'un fini ou revêtement étanche et maintenu en bon état. Il doit aussi être nettoyé périodiquement afin de conserver la buanderie salubre.

SECTION I

POUVOIRS

- 7.** L'autorité compétente peut pénétrer dans un bâtiment ou un logement, le visiter et l'examiner pour les fins de l'application du présent règlement.
- 8.** L'autorité compétente doit, sur demande, s'identifier au moyen d'une carte d'identité, comportant sa photographie, qui lui est délivrée par la Ville.
- 9.** Toute personne doit permettre à l'autorité compétente de pénétrer dans un bâtiment sans nuire à l'exécution de ses fonctions.
- 10.** Les occupants d'un logement visé par une intervention d'extermination de la vermine, faite en vertu du présent règlement, ne peuvent refuser l'accès aux lieux à l'autorité compétente ou au gestionnaire de parasites.
- Au besoin, ils doivent nettoyer et préparer les lieux en vue de l'intervention.
- 11.** L'autorité compétente peut faire des essais et prendre des photographies ou enregistrements dans un bâtiment ou toute partie adjacente.
- 12.** L'autorité compétente peut, dans l'exercice des pouvoirs qui lui sont conférés par le présent règlement, exiger tout renseignement relatif à l'application du règlement, de même que la production

de tout document s'y rapportant. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

13. L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, exiger d'un propriétaire d'un bâtiment qu'il effectue ou fasse effectuer un essai, une analyse ou une vérification d'un matériau, d'un équipement ou d'une installation afin de s'assurer de sa conformité au présent règlement et qu'il fournisse une attestation de la conformité, de la sécurité et du bon fonctionnement. La personne à qui une telle exigence est formulée doit s'y conformer.

14. L'autorité compétente peut, suite à une intervention faite en vertu du présent règlement, installer un appareil de mesure ou ordonner à un propriétaire d'un bâtiment d'en installer un et de lui transmettre les données recueillies. La personne à qui un tel ordre est donné doit s'y conformer.

15. Toute intervention faite en vertu du présent règlement doit être effectuée selon les règles de l'art.

SECTION II

INTERVENTION DE LA VILLE

16. Le propriétaire d'un immeuble doit respecter toutes les normes relatives à l'immeuble prévues au présent règlement.

Annexe II

Autres références de base (méta-analyses, revue systématique) :

Bornehag CG, Sundell J, Bonini S, Custovic A, Malmberg P, Skerfving S et al. Dampness in buildings as a risk factor for health effects, EUROEXPO: a multidisciplinary review of the literature (1998–2000) on dampness and mite exposure in buildings and health effects. *Indoor Air*. 2004; 14 (4): 243–257.

Bornehag CG, Blomquist G, Gyntelberg F, Jarvholm B, Malmberg P, Nordvall L et al. Dampness in buildings and health: Nordic interdisciplinary review of the scientific evidence on associations between exposure to 'dampness' in buildings and health effects (NORDDAMP). *Indoor Air*. 2001; 11(2): 72–86.

Fisk WJ, Eliseeva EA, Mendell MJ. Association of residential dampness and mold with respiratory tract infections and bronchitis: a meta-analysis. *Environ Health*. 2010; 9: 72.

Fisk WJ, Lei-Gomez Q, Mendell MJ. Meta-analyses of the associations of respiratory health effects with dampness and mold in homes. *Indoor Air*. 2007; 17: 284–296.

Santé Canada [En ligne]. Ottawa: Santé Canada. Fungal Contamination in Public Buildings: Health Effects and Investigation Methods [modifié le 24 décembre 2013; cité le 15 janvier 2015]; [environ 37 écrans]. Disponible: <http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/pubs/air/fungal-fongique/index-eng.php>

Kilburn K. *Molds and Mycotoxins; Papers from an international symposium*. Washington (DC): Heldref Publications; 2004.

Husman T. Health effects of indoor-air microorganisms. *Scand J Work Environ Health*. 1996; 22(5): 1-3.

Damp indoor spaces and health. Institute of Medicine of the national Academies; 2004. 178 p.

Kanchongkittiphon W, Mendell MJ, Gaffin JM, Wang W, Phipatanakul W. Indoor Environmental Exposures and Exacerbation of Asthma: An Update to the 2000 Review by the Institute of Medicine. *Environ Health Perspect*. 2014; 123: 6–20.

Mendell MJ, Mirer AG, Cheung K, Tong M, Douwes J. Respiratory and allergic health effects of dampness, mold, and dampness-related agents: a review of the epidemiologic evidence. *Environ Health Perspec*. 2011; 119(6): 748-756.

Mendell MJ, Heath GA. Do indoor pollutants and thermal conditions in schools influence student performance? A critical review of the literature. *Indoor Air*. 2005; 15: 27-52.

Mudarri D, Fisk WJ. Public health and economic impact of dampness and mold. *Indoor Air*. 2007; 17(3): 226–235.

Centers for Disease Control and Prevention [En ligne]. Atlanta: National Institute for Occupational Safety and Health. NIOSH Alert: Preventing Occupational Respiratory Disease from Exposures Caused by Dampness in Office Buildings, Schools, and Other Non-Industrial Buildings [modifié le 6 juin 2014, cité le 30 mars 2015]; [environ 1 écran]. Disponible: <http://www.cdc.gov/niosh/docs/2013-102/>

Storey E, Dangman K, Schenck P, DeBernardo R, Yang C, Bracker A et al. Guidance for clinicians on the recognition and management of health effects related to mold exposure and moisture indoors. University of Connecticut Health Center. 2004.

World Health Organization (WHO). WHO guidelines for indoor air quality: dampness and mould. Genève : World Health Organization (WHO); 2009.

Références :

- (1) Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides. Analyses descriptives par indicateur de santé : Proportion de logements nécessitant des réparations majeures [En ligne]. Saint-Jérôme : Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides; 2011 [cité le 22 janvier 2015]. Disponible : http://www.santelaurentides.qc.ca/fileadmin/documents/Sante_publique/SPER/Fiches_Regard_Sante/Fiche_RS_Logements_reparations_majeures.pdf
- (2) Agence de la santé et des services sociaux de Montréal. Moisissures, coquerelles et rongeurs : des menaces à la santé respiratoire des enfants [En ligne]. Montréal: Agence de la santé et des services sociaux de Montréal; 2011 [cité le 1 octobre 2014]. Disponible: <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs2043924>
- (3) Regroupement des comités logement et associations de locataires du Québec [En ligne]. Montréal: Infologis; 19 juin 2014. 1er Juillet et déménagements : Un logement salubre et en bon état dès le début du bail. [cité le 2 octobre 2014]; [environ 2 écrans]. Disponible: <http://infologis.ca/category/rclalg/>
- (4) Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides. Insalubrité morbide : Quand l'insalubrité menace la santé [En ligne]. Saint-Jérôme : Agence de la santé et des services sociaux des Laurentides; 2011 [cité le 22 janvier 2015]. Disponible : http://www.santelaurentides.qc.ca/fileadmin/documents/Sante_publique/depliant_insalubrite_morbide_final_mai.pdf
- (5) Mikkonen, J., & Raphael, D. (2010). Social Determinants of Health: The Canadian Facts. Toronto: York University School of Health Policy and Management.
- (6) Reponen, T. et Levin, L. Family and Home Characteristics Correlate With Mold in Homes. Elsevier Journal, May 2013
- (7) Organisation des nations unies. Déclaration universelle des droits de l'homme. [En ligne]. Décembre 1948. [cité le 8 octobre 2014]. Disponible: <http://www.un.org/fr/documents/udhr/>
- (8) Johnna, S. et Murpy, BA. Asthma and Social Justice. American Journal of Preventive Medicine, 2011.
- (9) J.R. Dunn, M.V. Hayes, J.D. Hulchanski, S.W. Hwang, L. Potvin. Housing as a socio-economic determinant of health: Findings of a national needs, gaps and opportunities assessment. Revue Canadienne de Santé Publique.(2006). Vol. 97, Sup. 3. [En ligne] <http://journal.cpha.ca/index.php/cjph/article/viewFile/1565/1754>
10. Santé Canada [En ligne]. Ottawa: Santé Canada. Prendre en charge des problèmes d'humidité et de moisissure dans votre demeure [modifié le 12 septembre 2014; cité le 15 janvier 2015]; [environ 8 écrans]. Disponible: <http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/pubs/air/mould-home-moisissure-maison-fra.php>
11. Institut National de Santé Publique du Québec. Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur [En ligne]. 2002 [cité le 15 janvier 2015];16 pages. Disponible: http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/127_RisquesMoisissuresMilieuInterieurResume.pdf
- (12) King N. Impact des conditions de logement sur la santé publique [En ligne]. Montréal: Direction de santé publique de Montréal-Centre; 2000. [cité le 18 janvier 2015]. Disponible: http://publications.santemontreal.qc.ca/uploads/tx_assssmpublications/2-89494-260-5.pdf
13. Santé Canada [En ligne]. Ottawa: Santé Canada. Lignes directrices sur la qualité de l'air intérieur résidentiel [modifié le 5 septembre 2007; cité le 15 janvier 2015]; [environ 3 écrans]. Disponible: <http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/pubs/air/mould-moisissure-fra.php>
- (14) Jacques L, Perron S. Et si c'était le logement?. Le médecin du Québec [en ligne]. Montréal : Direction de santé publique de l'agence de la santé et des services sociaux; 2010. [Cité le 18 janvier 2015]. Disponible: http://www.fmq.org/Lists/FMQQDocumentLibrary/fr/Le%20M%C3%A9decin%20du%20Qu%C3%A9bec/Archives/2010%20-%202019/2010/MQ-12-2010/036-041Drs%20Jacques_Perron1.pdf

- (15) Quansah R, Jaakkola MS, Hugg TT, Heikkinen SAM, Jaakkola JJK. Residential Dampness and Molds and the Risk of Developing Asthma: A Systematic Review and Meta-Analysis. PLoS ONE. 2012;7(11).
- (16) Santé Canada. Lignes directrices sur la qualité de l'air intérieur résidentiel: Moisissures. Ottawa: Santé Canada; 31 mars 2007. http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/alt_formats/hecs-sesc/pdf/pubs/air/mould-moisissures-fra.pdf
- (17) Shenassa ED, Daskalakis C, Liebhaber A, Braubach M, Brown M. Dampness and Mold in the Home and Depression.[En ligne]. American Journal of Public Health; 2007. [cité le 20 janvier 2015]. Disponible: <http://www.medscape.com/viewarticle/565001>
- (18) Potera C. Mental Health: Molding a Link to Depression. [En ligne]. Environmental Health Perspectives; novembre 2007. [cité le 20 janvier 2015]. Disponible: <http://www.ncbi.nlm.nih.gov/pmc/articles/PMC2072855/>
- (19) Santé Canada [En ligne]. Ottawa: Santé Canada. Se débarrasser de la moisissure [modifié le 29 mars 2012; cité le 15 janvier 2015]; [environ 3 écrans]. Disponible: <http://www.hc-sc.gc.ca/ewh-semt/air/in/poll/mould-moisissure/rid-debarrasser-fra.php>
- (20) Santé Canada [En ligne]. Ottawa: Santé Canada. Les moisissures et votre santé [modifié le 30 mars 2011; cité le 15 janvier 2015]; [environ 6 écrans]. Disponible: <http://www.hc-sc.gc.ca/fniah-spnia/promotion/public-publique/home-maison/mould-moisissure-fra.php>
- (21) Ministère de la santé et des services sociaux [En ligne]. Québec: Gouvernement du Québec. Moisissures [cité le 15 janvier 2015]; [environ 3 écrans]. Disponible: <http://msss.gouv.qc.ca/sujets/santepub/environnement/index.php?moisissures#point4>
- (22) Santé Canada, Société canadienne d'hypothèques et de logement. La moisissure dans les logements - Guide de référence. Affaires indiennes et du Nord Canada [En ligne]. [Cité le 15 janvier 2015]. Disponible: http://www.apnql-afnql.com/fr/dossiers/img/logement/Guide_moisissure-fr.pdf
- (23) Bien acheter, bien rénover [En ligne]. Paris: Association Qualitel pour la qualité du logement. Check-list pour une première visite appartement [cité le 15 janvier 2015]. Disponible: http://www.bienacheterbienrenover.fr/fileadmin/user_upload/Je_prepare_ma_visite/Checkliste_appartement_visite1.pdf
- (24) Institut National de Santé Publique du Québec. Les risques à la santé associés à la présence de moisissures en milieu intérieur [En ligne]. 2002 [cité le 13 janvier 2015];159 pages. Disponible: http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/126_RisquesMoisissuresMilieuInterieur.pdf
- (25) Centre canadien d'hygiène et de sécurité au travail. Qualité de l'air intérieur - Moisissures et champignons [En ligne]. 2006 [cité le 13 janvier 2015]; [environ 6 écrans]. Disponible: http://www.cchst.ca/oshanswers/biol_hazards/iaq_mold.html
- (26) Société d'habitation du Québec [En ligne]. Québec: Gouvernement du Québec. Inspection en cas de présence de moisissures [modifié en mars 2013; cité le 15 janvier 2015]; [environ 3 écrans]. Disponible: http://www.habitation.gouv.qc.ca/fiches_de_projet/fiches_techniques/inspection_en_cas_de_presence_de_moisissures.html
- (27) Perron S., Tailhandier M. Problèmes de salubrité retrouvés dans un bâtiment résidentiel. Montréal : Direction de santé publique de l'agence de la santé et des services sociaux; Septembre 2014. [Cité le 10 janvier 2015]. NLM
- (28) Bergeron A., Naud C. L'humidité relative et la température [En ligne]. Québec : Centre de conservation Québec; 2011. [Cité le 10 janvier 2015]. Disponible : <http://www.ccq.gouv.qc.ca/index.php?id=171>
- (29) Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement : Le point sur la recherche. [En ligne]. Efficacité des déshumidificateurs à contrôler l'humidité des maisons. 2009. Cité le 27 janvier 2015. Disponible: www.schl.ca
- (30) Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement [En ligne] Information sur la moisissure pour les résidents des Premières Nations. 2014 Cité le 27 janvier 2015. Disponible en ligne auprès de la SCHL au : www.schl.ca
- (31) Société Canadienne d'Hypothèque et de Logement : Votre maison [En ligne] Mesure de l'humidité de votre maison. 2009. Cité le 27 janvier 2015. http://publications.gc.ca/collections/collection_2011/schl-cmhc/nh18-24/NH18-24-1-2009-fra.pdf

- (32) Santé Canada : Santé des Premières nations et des Inuits [En ligne]. Les moisissures et votre santé. Gouvernement du Canada. 2010. [cité le 27 janvier 2015]; Disponible : <http://www.hc-sc.gc.ca/fnihah-spnia/promotion/public-publique/home-maison/mould-moisissure-fra.php#pre>
- (33) Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL/CMHC). Votre appartement: Guide sur la moisissure à l'intention des locataires [En ligne]. Ottawa : Société canadienne d'hypothèques et de logement ; 2008. [Cité le 10 janvier 2015]. Disponible: http://www.architectes-urgence.ca/fr/pdf/inondation/SCHL/Votre-appartement_Guide-sur-la-moisissure-intention-des-locataires/66003_FR.pdf.
- (34) Canadien en Santé : Santé Environnemental [En ligne] Réduisez l'humidité et les moisissures. Gouvernement du Canada. 2012. [cité le 27 janvier 2015]; Disponible : <http://www.canadiensensante.gc.ca/healthy-living-vie-saine/environnement-environnement/home-maison/interactive-interactif-fra.php>
- (35) Société d'habitation du Québec (SHQ). Décontamination et correction de problèmes de moisissures : Fiche technique [En ligne]. Québec : Société d'habitation du Québec; 2013. [Cité le 10 janvier 2015]. Disponible : http://www.habitation.gouv.qc.ca/fiches_de_projet/fiches_techniques/decontamination_et_correction_des_problemes_de_moisissure.html.
- (36) Les moisissures et votre santé : Ce que vous devez savoir pour une maison en santé [En ligne]. Informations à l'intention des membres des communautés des Premières Nations.. Gouvernement du Canada. 2010. [cité le 27 janvier 2015]; Disponible : http://www.hc-sc.gc.ca/fnihah-spnia/alt_formats/pdf/promotion/public-publique/home-maison/mould-moisissure-fra.pdf
- (37) Guidelines on Assessment and remediation of fungi in indoor environments [En ligne]. New York City Department of health and mental hygiene. 2008. [cité le 27 janvier 2015]; Disponible : <http://www.nyc.gov/html/doh/downloads/pdf/epi/epi-mold-guidelines.pdf>
- (38) Comité d'action de Parc-Extension. Ressources locales [En ligne]. Montréal : Comité d'action de Parc-Extension; 2014 [cité le 28 janvier 2015]. Disponible : http://comitedactionparcex.org/?page_id=7
- (39) Centre Aide du Grand Montréal. Répertoire des organismes et des projets 2014-2015 [En ligne]. Montréal : Centre Aide du Grand Montréal; 2014 [cité le 1 décembre 2014]. Disponible : http://www.centraide-mtl.org/fr/documents/14421/upload/documents/Repertoire_des_organismes_et_des_projets_2014-2015_1.pdf/
- (40) Association des locataires de Villeray. Groupes du quartier [En ligne]. Montréal : Association des locataires de Villeray; 2014 [cité le 28 janvier 2015]. Disponible : <http://locatairesdevilleray.com/groupes-du-quartier/>
- (41) Régie du logement Québec. Tarifs des frais exigibles à la Régie du logement [En ligne]. Gouvernement du Québec; 2014. [cité le 14 janvier 2015]. Disponible : <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/frais.asp>
- (42) Infologis de l'est de l'île de Montréal. Procédure à suivre pour les locataires avec problèmes de : moisissures, punaises, réparations, vermines, etc. [En ligne]. Montréal: Infologis de l'est de l'île de Montréal, 2013. [cité le 14 janvier 2015]. Disponible : <http://infologis.ca/wp-content/uploads/2013/06/procc3a9dure-c3a0-suivre-pour-porter-plainte1.pdf>
- (43) Éducaloi. L'audition devant la Régie du logement. [En ligne] [cité le 28 janvier 2015]. Disponible : <http://www.educaloi.qc.ca/capsules/laudition-devant-la-regie-du-logement>
- (44) Ville de Montréal. Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096) [En ligne]. Montréal (QC), 2012. [cité le 26 janvier 2014]. Disponible : <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=21599&typeDoc=1>
- (45) Freeman, S. Guide d'intervention dans les cas d'insalubrité : Volet encombrement/accumulation d'objets [En ligne]. Montréal : Centre de santé et de services sociaux de la Montagne (CSSS); 2011. [Cité le 10 janvier 2015]. Disponible : <http://collections.banq.qc.ca/ark:/52327/bs2066090>.
- (46) Règlement sur la salubrité et l'entretien des logements. L.R.Q., Numéro 03-096. (16 juin 2003). Disponible: <http://ville.montreal.qc.ca/sel/sypre-consultation/afficherpdf?idDoc=1038&typeDoc=1>.



**TRAVAIL RÉALISÉ PAR LES ÉTUDIANTS DU DOCTORAT DE PREMIER
CYCLE DE PHARMACIE À L'UNIVERSITÉ DE MONTRÉAL**

Akram Nadir Bakhti, Jean-François Cabot, Stéphanie Elofer, Francis Flynn, Camille Hardy, Chen Qiu Huang, Élisabeth Jodoin, Andrew Kuftedjian, Jean-David Parent et Aurélie Vintze Geoffrion.