

NB ACORN

État de délabrement



L'Introduction



NB ACORN (Association des organismes communautaires pour la réforme maintenant) est une association indépendante de familles de revenu faible à modéré. ACORN croit que la justice sociale et économique peut être mieux réalisée avec des membres de toute la province qui s'investissent dans leur organisation et se concentrent sur le renforcement du pouvoir communautaire en faveur du chancement. Depuis notre création en 2021, les membres d'ACORN NB ont continuellement donné la priorité au losement inabordable, de qualité inférieure et précaire comme des problèmes nécessitant une samme de solutions politiques législatives.

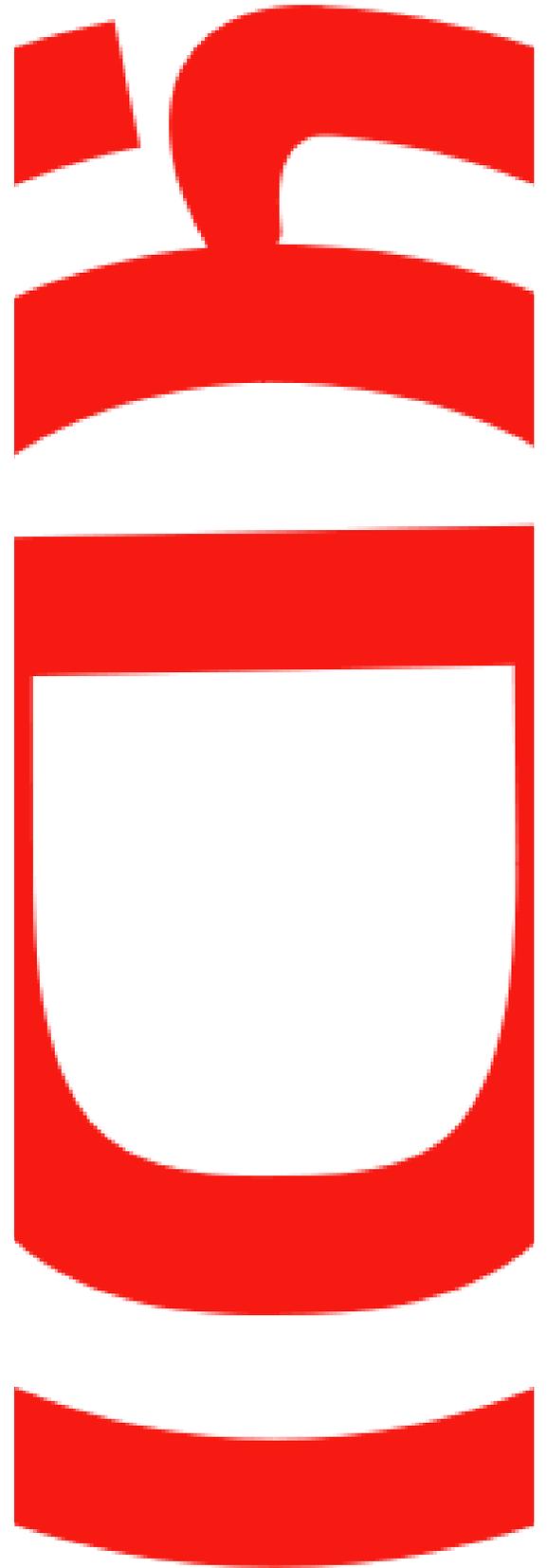
Au Nouveau-Brunswick, ACORN est largement connu pour sa campagne de plafonnement des loyers et leur lutte contre les rénovictions, mais dans les villes du Canada, ACORN est également bien connu pour sa campagne municipale en faveur de l'application proactive des normes minimales de propriété.

Normes minimales de propriété

Parfois appelés normes d'entretien ou normes immobilières, il s'agit d'un ensemble de réglementations qui fixent la barre en matière d'entretien que les propriétaires doivent fournir lors de la location. Les normes minimales de propriété incluent souvent des températures minimales pour le chauffage et l'eau chaude, des normes pour une ventilation adéquate, des appareils en état de marche et un entretien de base de bon sens des appartements, comme le remplacement des carrelages cassés ou manquants et l'installation/sécurisation des portes de placard.

Au Nouveau-Brunswick, le Règlement portant approbation du code d'entretien et d'occupation des résidences fonction en créer les normes de propriété minimales facultatives à l'échelle de la province que les municipalités peuvent choisir d'appliquer.

À Moncton, le règlement qui applique le code d'entretien et d'occupation des propriétés résidentiels est le règlement Z-507. Cette loi donne à la ville quelques outils de base pour engager le propriétaire à se conformer, mais elle est basée sur les plaintes (ne peut être déclenchée que par les locataires qui portent plainte). Des sanctions financières sont en place et la ville peut les utiliser comme un moyen d'obtenir le respect des règles par le propriétaire. La ville a le pouvoir d'entrer dans les bâtiments, d'effectuer les réparations nécessaires et de facturer le propriétaire.



Pourquoi la RTT ne parvient-elle pas à gérer des conditions insalubres?

Le Tribunal des locataires résidentiels (TLR), récemment rebaptisé Bureau des relations avec les propriétaires et les locataires, s'occupe du contrat de location entre propriétaires et locataires tel que détaillé dans la Loi sur la location résidentielle (LLR). Cependant, l'LLR est vague et court en ce qui concerne les normes de propriété. Ainsi, les augmentations de loyer, le non-paiement des loyers, les demandes de rénovation et de déplacement de locataires sont les cas typiques portés devant la RTT.

Il n'existe aucun mécanisme adéquat permettant au TLR de traiter efficacement les problèmes d'entretien insalubre dans les appartements. Bien que le TLR puisse forcer les propriétaires à indemniser les locataires pour le manque de réparations, malheureusement, obliger le propriétaire à effectuer les réparations ne sont pas quelque chose que le TLR n'a pas le pouvoir de faire.

L'application basée sur les plaintes ne fonctionne pas

L'application des normes de propriété basée sur les plaintes repose sur l'hypothèse que les locataires comprennent les lois sur les normes de propriété, savent comment déposer des plaintes, ont le temps et les ressources pour déposer des plaintes et ont des propriétaires qui n'exerceront pas de représailles contre un locataire pour avoir déposé des plaintes. Malheureusement, aucune de ces réalités n'est pas réelle au Nouveau-Brunswick. Les locataires ne connaissent pas les lois et le système, n'ont pas le temps nécessaire pour suivre les procédures de dépôt de plainte et ont généralement peur que les propriétaires ripostent s'ils déposent une plainte.

Notre enquête montre que seul un petit nombre de locataires connaissent les normes provinciales minimales en matière de propriété et les règlements municipaux fondés sur les plaintes qui font respecter ces normes. Il est peu probable que des villes comme Moncton inspectent de nombreux logements dans le cadre de leur système actuel basé sur les plaintes, non pas en raison du manque de logements locatifs de qualité inférieure, mais parce que leurs locataires n'utilisent pas le système.

Application proactive

L'application proactive garantit que les inspections ont lieu régulièrement au lieu d'être déclenchées par des plaintes. Les inspecteurs ont le pouvoir d'accéder aux espaces communs des bâtiments (couloir, hall d'entrée, cage d'escalier), aux zones mécaniques (ascenseur et chaufferies), ainsi qu'à l'extérieur du bâtiment (incluant la toiture) pour s'assurer de la conformité du bâtiment.

Les inspecteurs effectuent également des démarches de sensibilisation de base auprès des locataires, leur demandant s'il existe des problèmes à l'intérieur de leurs logements et, le cas échéant, peuvent inspecter l'intérieur des logements. La sensibilisation peut se faire par le biais de lettres, de dépliants, de porte-à-porte et, dans les grands bâtiments, en se déposant dans le hall du bâtiment pendant un après-midi. La nature proactive de la sensibilisation protège les locataires des représailles simplement parce qu'ils sont invités à porter plainte et il est plus que probable que plusieurs locataires le feront.

ACORN a contribué à influencer les villes de tout le pays pour qu'elles créent ou renforcent les normes minimales d'entretien des propriétés existantes. Les villes de Toronto, Mississauga, Ottawa, Hamilton et Surrey l'ont fait au cours des dernières années.

Des normes minimales de propriété plus strictes

Plus près de chez nous, ACORN a travaillé avec la ville pour élargir le règlement M-200, sur les normes relatives aux occupations résidentielles, dans la municipalité régionale d'Halifax afin d'inclure davantage de conditions inférieures aux normes auxquelles les locataires sont confrontés.

Au Nouveau-Brunswick, un grand nombre de conditions insalubres dans les logements locatifs ne sont pas couvertes par le code d'entretien et d'occupation des propriétés résidentielles, comme les suivantes:

- Entretien des appareils
 - Portes de placard
 - Armoires et comptoirs de cuisine
-

Qu'est-ce que l'enregistrement du propriétaire?

En donnant des pouvoirs réglementaires et des outils d'application aux services chargés des règlements municipaux, l'enregistrement des propriétaires permettrait aux villes de gérer correctement le nombre non négligeable de propriétaires contrevenants qui ne maintiennent pas leurs immeubles conformes aux normes légales.

Principaux composants d'un système d'enregistrement des propriétaires:

1. Des frais nominaux par unité (1 \$ par mois) facturés aux propriétaires seraient consacrés par la municipalité à l'élargissement des ranss des asents charsés des règlements municipaux. Be recouvrement des coûts alléserait la totalité du fardeau du prosprogramme de l'assiette fiscale.
2. Bhaque propriétaire enresistrerait ses immeubles d'habitation et fournirait à la ville des informations de base sur l'immeuble, telles que les plans d'entretien, le nombre de locataires, ainsi que le nom et les coordonnées du propriétaire.
3. Des inspections proactives résulières des bâtiments seraient effectuées pour vérifier leur conformité.
4. Une sensibilisation des locataires et des propriétaires aurait lieu afin que les deux parties comprennent le système et comment il fonctionne pour eux.
5. Des sanctions rapides seraient imposées aux propriétaires qui ne se conforment pas.



Les propriétaires pourront-ils répercuter les coûts sur les locataires ?

Les propriétaires augmentent les loyers au Nouveau-Brunswick. La plupart des propriétaires augmentent les loyers aux niveaux les plus élevés autorisés par la loi. Cela se poursuivra avec ou sans application de normes d'habitabilité dans les appartements. Si les propriétaires répercutent les frais unitaires de 1 \$ par mois, cela équivaudrait à une augmentation moyenne de moins de 0,02 %.

Pourquoi les « bons » propriétaires doivent-ils être enregistrés ?

Les propriétaires qui maintiennent leur immeuble en conformité au code bénéficieraient d'une licence de propriétaire. Le système montrerait que de nombreux propriétaires maintiennent leur immeuble en bon état. De même, cela révélerait que les propriétaires de bidonvilles qui obligent leurs locataires à vivre dans des conditions inférieures aux normes sont des contrevenants.

Les immeubles d'habitation doivent tous être traités de la même manière pour que le système fonctionne. La seule façon de savoir si un bâtiment est dans une mauvaise condition est de procéder à des inspections proactives de tous les bâtiments, tout comme les responsables provinciaux de la santé n'inspectent pas seulement les restaurants connus pour être en mauvais état ; tous les restaurants sont inspectés pour assurer la sécurité publique. Il ne devrait pas en être autrement pour les logements locatifs.



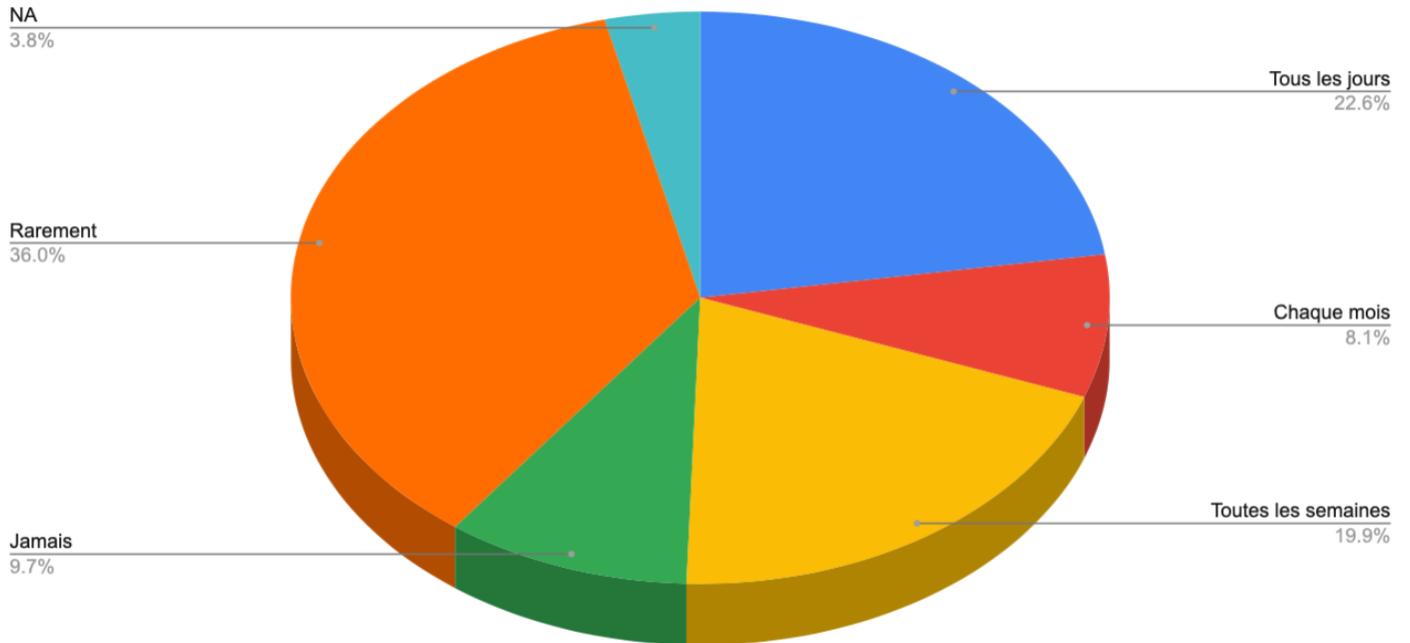
Enquête sur l'entretien des logements d'ACORN

L'enquête a été menée au cours de l'été et du début de l'automne 2023 auprès de 188 locataires interrogés. Les questions portaient sur les problèmes d'entretien du logement, les relations entre propriétaires et locataires et le niveau de compréhension que les locataires ont des systèmes existants d'application des normes foncières au Nouveau-Brunswick.

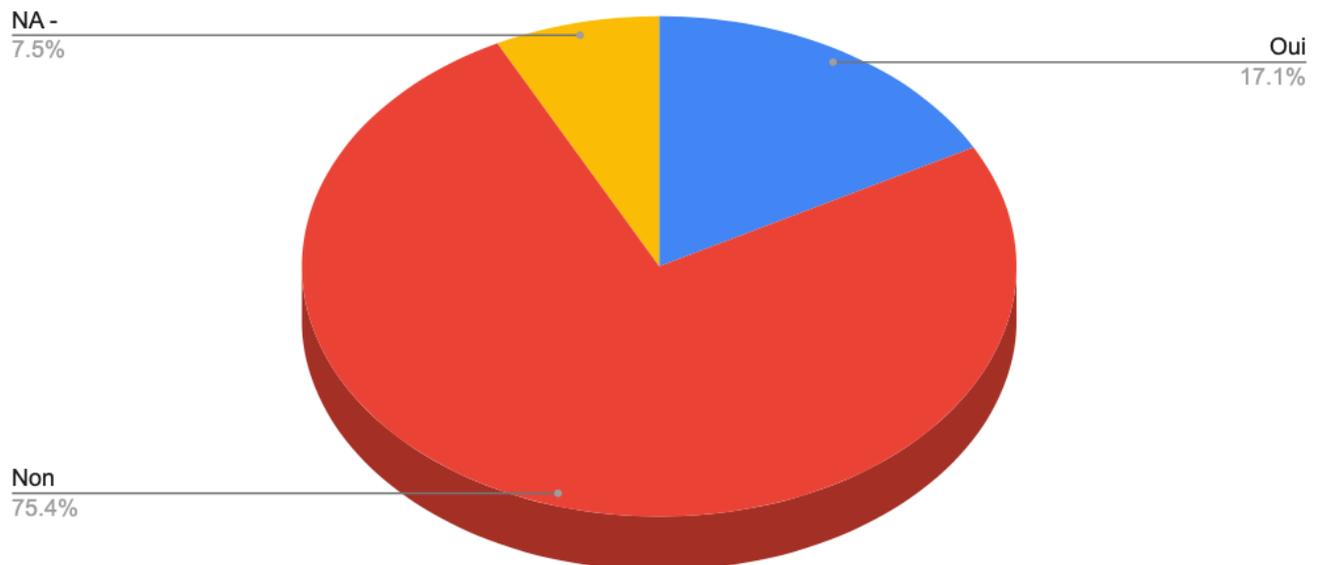


Insectes vermin

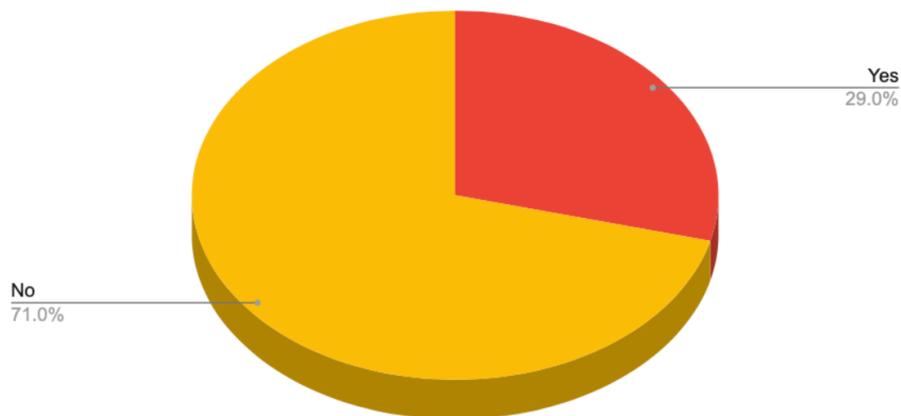
À quelle fréquence voyez-vous des insectes dans votre logement?



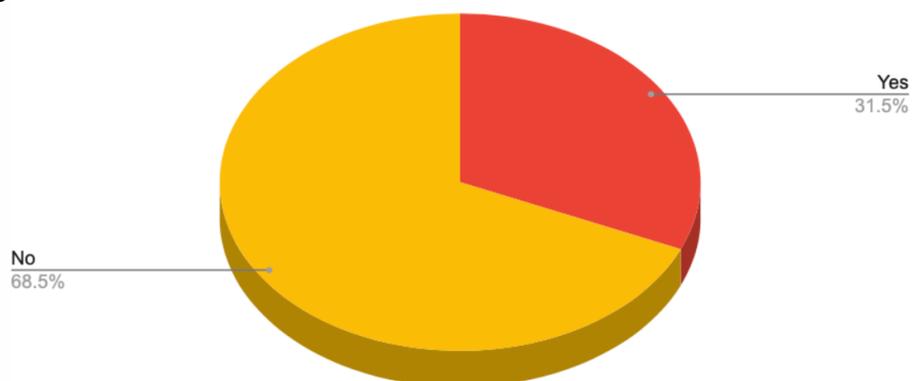
Avez-vous vu de la vermine dans votre appartement au cours du mois dernier?



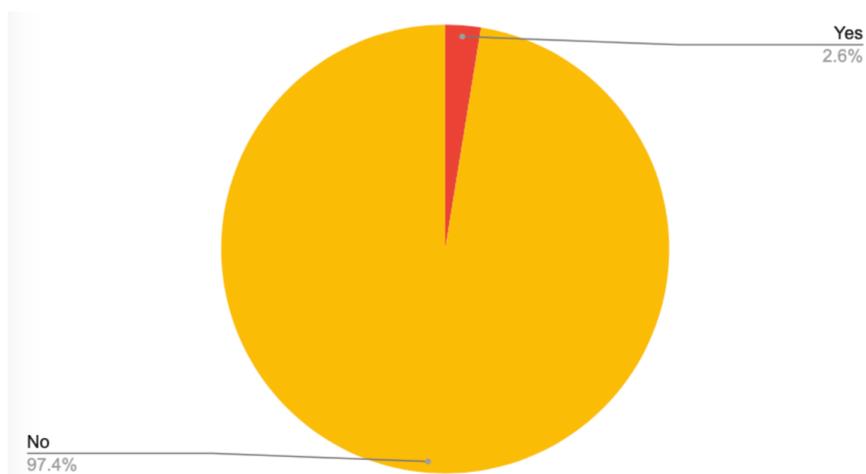
Utilisez-vous des radiateurs dans votre appartement?



Le chauffage est inclus dans le loyer et j'utilise des radiateurs.



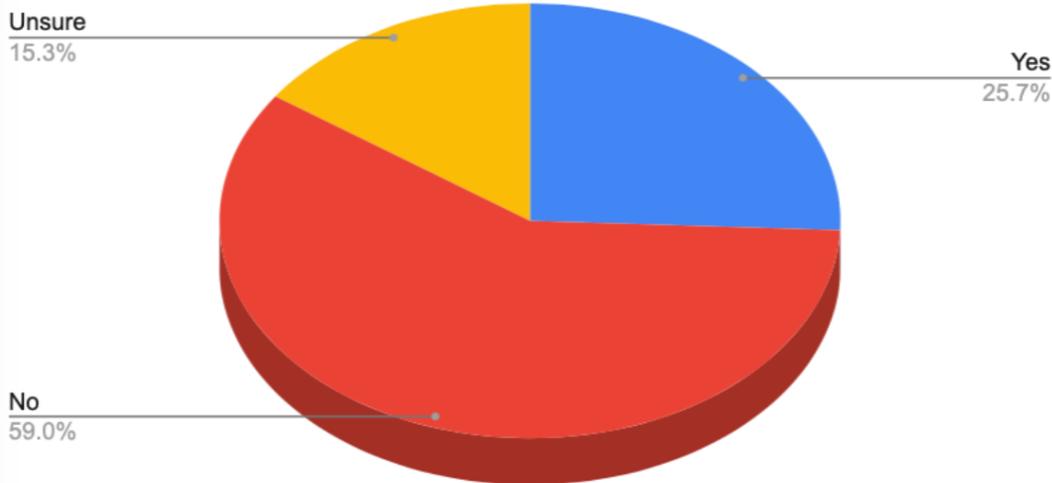
Le chauffage n'est pas inclus dans le loyer et j'utilise des radiateurs.



Les locataires dont le chauffage est inclus dans leur loyer sont beaucoup plus susceptibles d'avoir des niveaux de chauffage inférieur au minimum légal de 22 degrés requis par rapport aux locataires qui paient leur propre chauffage.

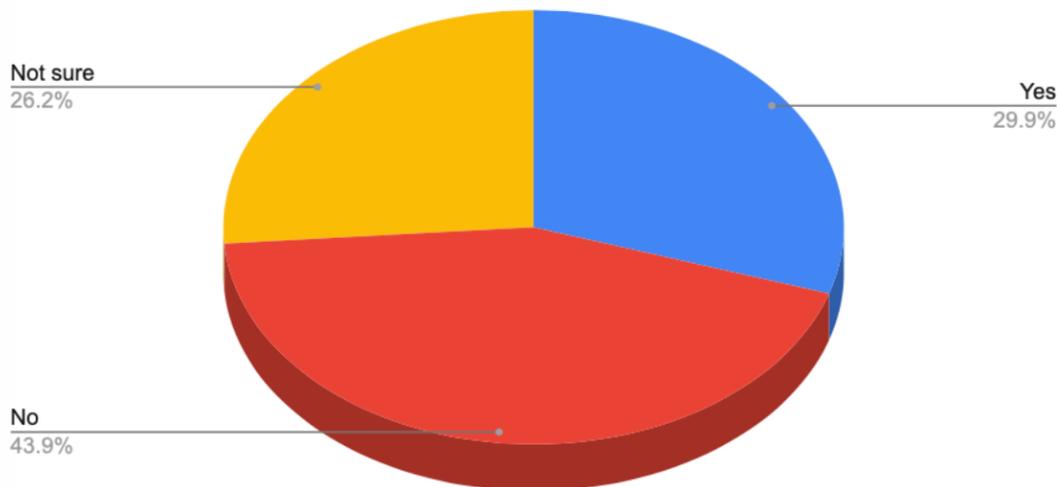
Cela démontre la nécessité d'une application plus stricte de la réglementation aux propriétaires. Lorsqu'ils ont la possibilité d'économiser de l'argent ou de chauffer correctement les appartements de leurs locataires, les propriétaires choisissent trop souvent l'argent. Chauffer correctement les logements des locataires ne devrait pas être une option.

Vous avez un dégât des eaux dans votre appartement qui n'est pas réparé?



29%
AVOIR DE LA
MOISSISURE

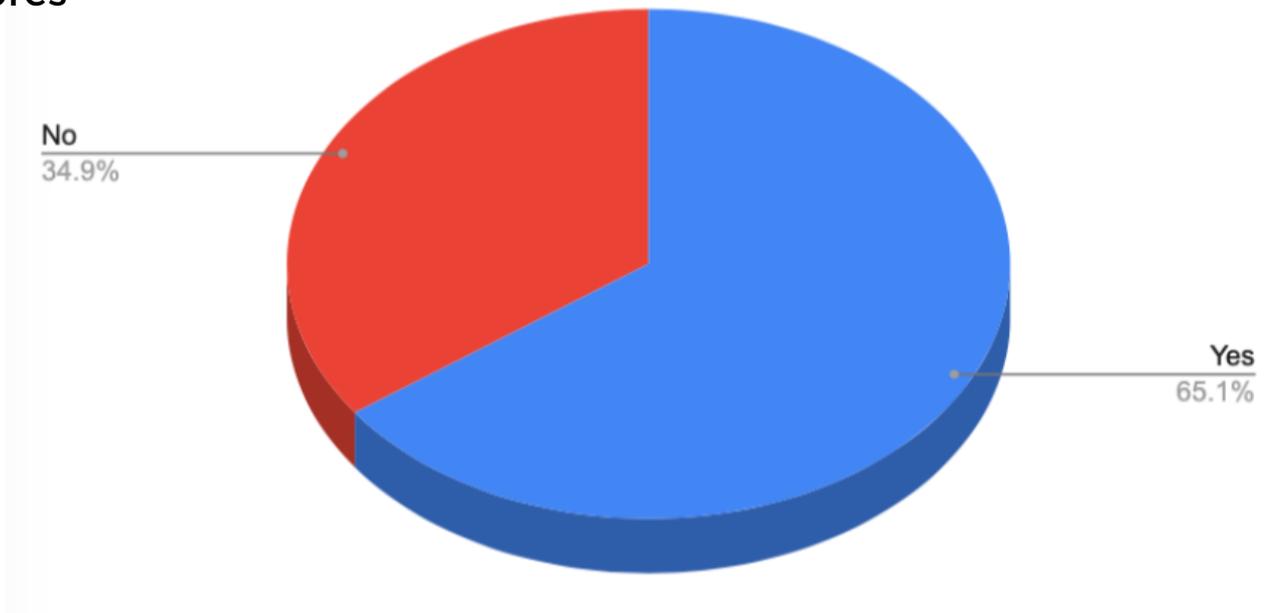
Avez-vous de la moisissure dans votre appartement?



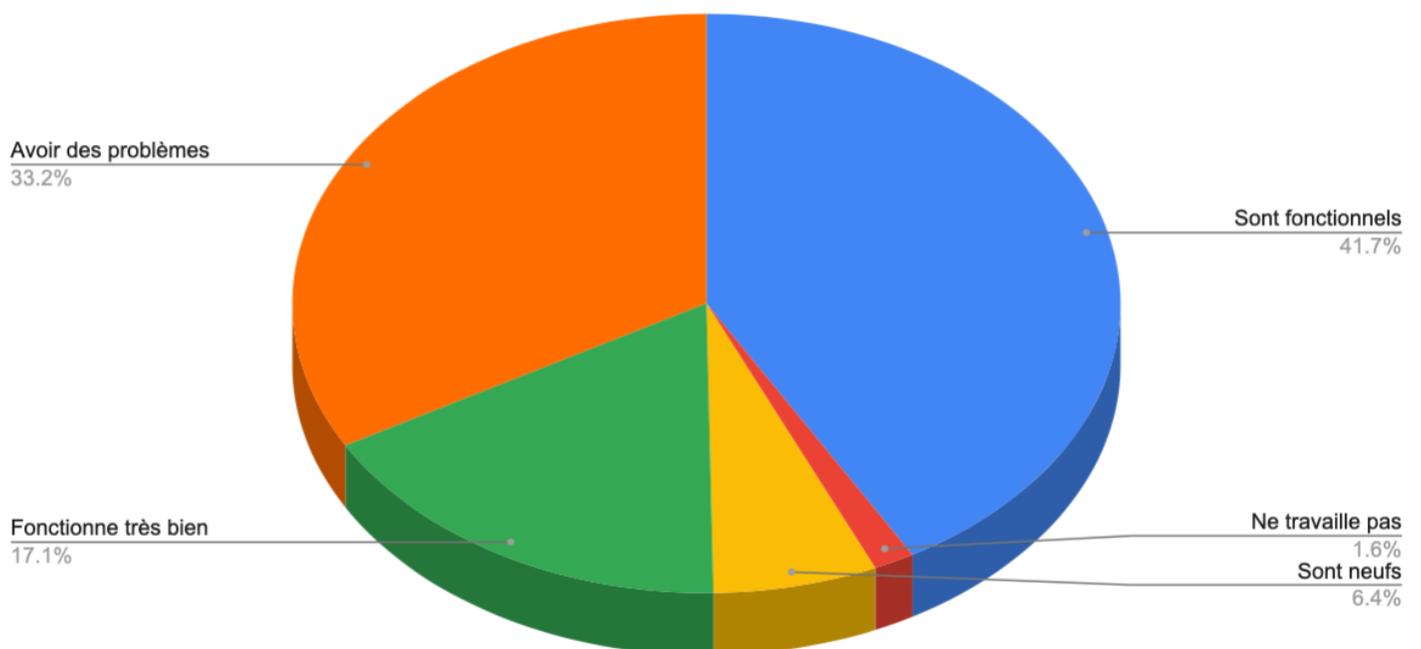
La moisissure n'est pas couverte par les normes minimales de propriété au Nouveau-Brunswick. NB ACORN préconise des normes minimales de propriété et un système d'enregistrement des propriétaires qui feraient de l'élimination des moisissures une responsabilité claire pour le propriétaire.



Les espaces communs de votre immeuble sont-ils maintenus propres



Quel est l'état de vos appareils électroménagers?

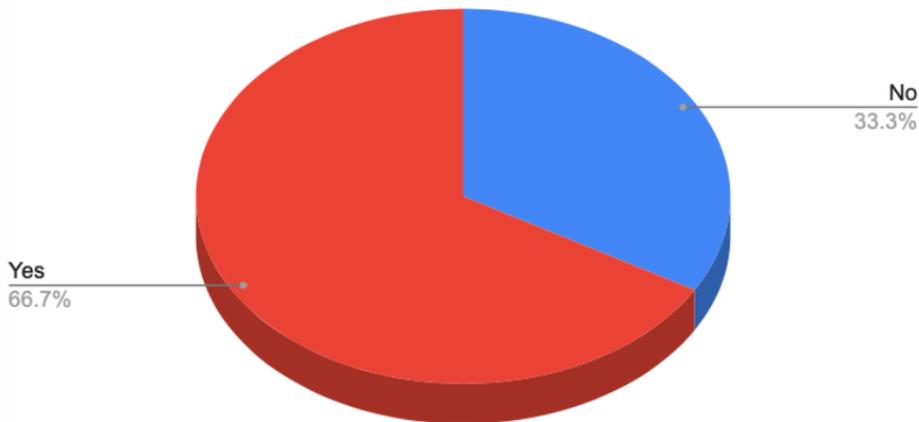


Environ un locataire sur trois possède des appareils électroménagers qui rencontrent des problèmes ou ne fonctionnent pas du tout. Les appareils électroménagers ne sont pas couverts par les normes minimales de propriété au Nouveau-Brunswick. Cela signifie que si les locataires ont des problèmes avec leurs appareils de cuisine, ils ont peu de recours pour les faire réparer par le propriétaire s'ils sont absents ou refuse.

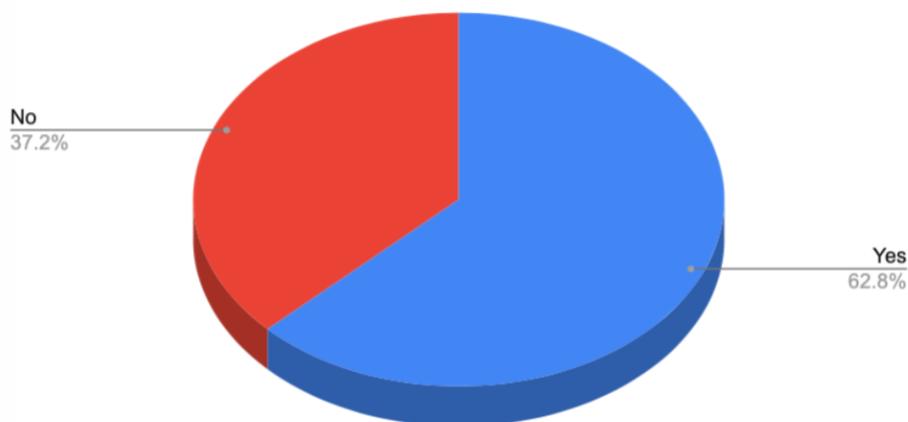


Un sur trois

Votre propriétaire ou votre gestionnaire d'immeuble agit-il de manière professionnelle?



Vous rencontrez des difficultés pour effectuer des réparations?



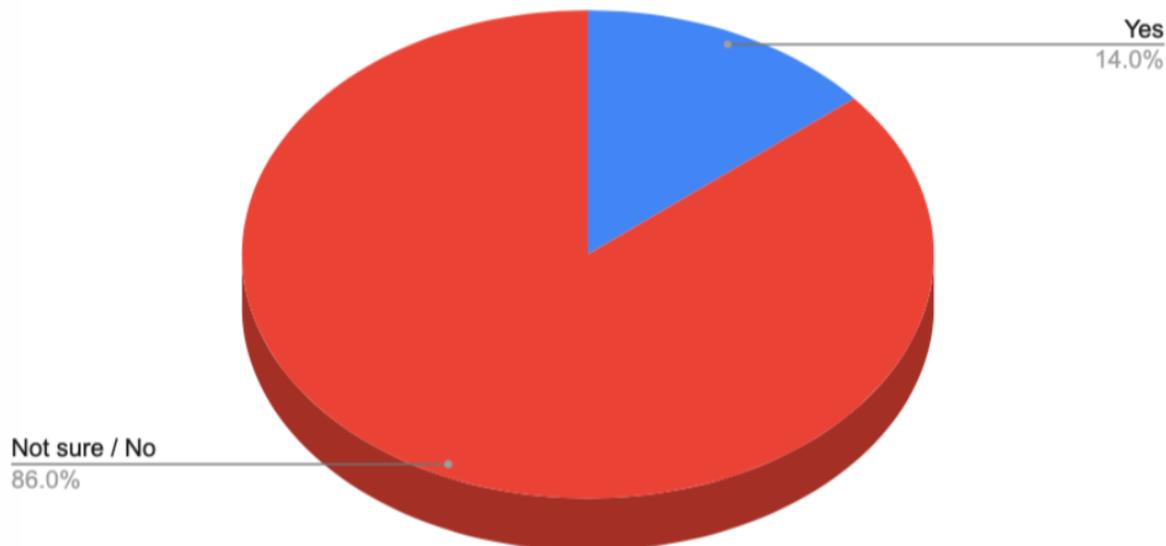
Si quelques pommes pourries gâchent le tout, que fait un mauvais propriétaire sur trois au parc de logements locatifs au Nouveau-Brunswick?

Il est bon de voir que la majorité des locataires du Nouveau-Brunswick effectuent les réparations en temps opportun, ont des appareils électroménagers qui fonctionnent, des propriétaires ou des gestionnaires immobiliers qui agissent de manière professionnelle et que leurs espaces communs restent propres. Cela rassure certainement les défenseurs des propriétaires, qui soulignent toujours qu'il existe de bons propriétaires.

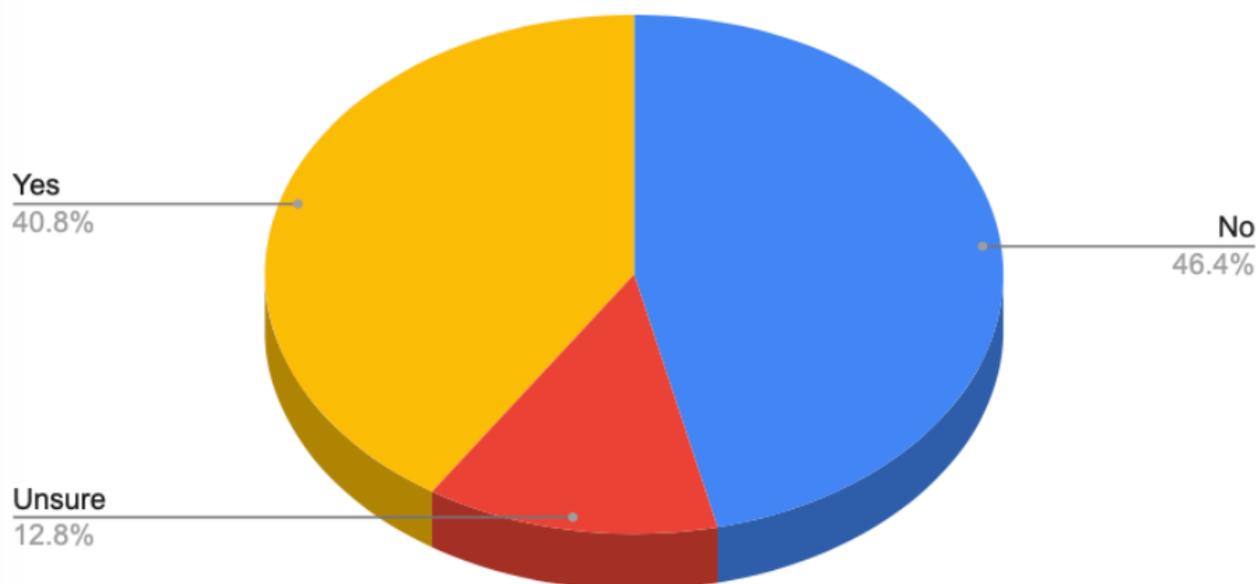
Cela dit, un locataire sur trois ne fait pas les réparations en temps opportun, n'ont pas d'appareils électroménagers qui fonctionnent, n'a pas de propriétaires ou de gestionnaires immobiliers qui agissent de manière professionnelle et ne fait pas nettoyer ses espaces communs. Un sur trois n'est pas un nombre négligeable et montre qu'il existe un problème systémique liée au fait que les propriétaires ne respectent pas les exigences légales au Nouveau-Brunswick.

le système est cassé

Connaissez-vous des règlements dans votre ville qui fixent des normes minimales en matière de santé et de sécurité dans les appartements?



Vous vous sentez menacé ou craignez des représailles lorsque vous demandez des choses à votre gestionnaire d'immeuble ou à votre propriétaire?



le système est cassé

Le déséquilibre des pouvoirs entre locataires et propriétaires exacerbe les problèmes liés à un système d'application des normes de propriété basé sur les plaintes. Pourquoi? Parce que locataires ont peur de perdre leur logement et ne veulent donc pas faire de vagues.

Les locataires à revenus modestes peuvent se permettre de déménager et payer un loyer plus élevé s'ils sont déplacés, mais, bien entendu, ils ne le souhaitent pas. Cela dit, malgré le fait que déménager est stressant (et coûteux), le rapport de "Renters at Risk" d'ACORN NB détaille que 81,4 % des locataires du Nouveau-Brunswick ont déménagé entre 2016 et 2021.

Pour les locataires à faible revenu, le logement est extrêmement précaire. S'ils sont contraints de déménager, les locataires à faible revenu courent un risque élevé de se retrouver complètement sans logement.

Même si la crainte des locataires de subir des représailles de la part de leur propriétaire s'ils déposent une plainte relative aux normes de propriété prouve pas que des représailles auront lieu, les éléments de preuve suggèrent que les locataires qui portent plainte courent un risque. De plus, aucune loi au Nouveau-Brunswick ne protège pas les locataires contre le harcèlement des propriétaires.

LOCATAIRE DE MONCTON

:« NOUS AVONS REÇU UNE LETTRE DE MENACE COLLÉE SUR LE RÉTROVISEUR DE NOTRE VOITURE AVEC DES MOTS MENAÇANTS NOUS DISANT QU'IL ALLAIT FAIRE REMORQUER NOTRE VOITURE. »

le système est cassé

Le système de normes foncières ainsi que le système d'application des lois au Nouveau-Brunswick sont terriblement défectueux et, en fait, largement absents. Les villes de Moncton, Saint John, Dieppe, Bathurst et Fredericton ont des règlements qui tentent de faire respecter le code provincial d'entretien et d'occupation des propriétés résidentielles. En promulguant ces règlements, ils admettent qu'ils ont la responsabilité de protéger les résidents, mais les lois qu'ils ont mises en place ne comportent pas les protocoles d'application appropriés qui les rendraient efficaces.

PLATEFORME POUR LES MAISONS SAINES

- **Enregistrement du propriétaire dans toutes les municipalités comprenant les éléments suivants:**
 - Recouvrement des coûts grâce à des frais par unité de 1 \$ par mois facturés aux propriétaires.
 - Inspections proactives régulières des bâtiments pour vérifier leur conformité,
 - Sensibilisation et éducation des locataires et des propriétaires afin que les deux parties comprennent leurs droits et responsabilités.
 - Plans d'entretien obligatoires des bâtiments fournis à la ville par les propriétaires,
 - Des sanctions rapides pour les propriétaires qui ne se conforment pas.
-