

RAPPORT D'ENQUÊTE

DOSSIER N^o 2023-3435

Infiltration d'eau, odeurs et présence de moisissures dans le logement d'un immeuble

District de l'Orée-du-Parc

Maryline Caron
Ombudsman de Gatineau

Table des matières

Liste des acronymes et abréviations	3
Description sommaire de la plainte	4
Objets de la plainte	4
Attentes de la citoyenne.....	5
Portée de l'enquête	5
Entrevues	5
Documentation.....	5
Analyse et constats.....	6
Le Service de l'urbanisme et du développement durable.....	6
Inspections du SUDD et de l'entreprise spécialisée en services-conseils d'hygiène du bâtiment ..	6
Les inspections du SUDD et de l'entreprise	8
Analyse fongique de l'air du logement	10
Le règlement 538-2023 relatif à la salubrité, l'occupation et à l'entretien des bâtiments et la procédure de travail normalisée du SUDD.....	12
La procédure de travail normalisée du SUDD pour les plaintes relatives à la salubrité des logements	13
Conclusion	14
Recommandations	15
Recommandation n° 1.....	15
Recommandation n° 2.....	15
Retour sur les attentes du citoyen.....	16
Annexe 1 - Chronologie des évènements	17
Annexe 2 – Extrait du rapport externe n° 1 (7 juin 2023) – Avant les travaux.....	18
Annexe 3 – Extrait du rapport externe n° 2 (25 octobre 2023) – Après les travaux	20

Liste des acronymes et abréviations

OG	Ombudsman de Gatineau
SUDD	Service de l'urbanisme et du développement durable
TAL	Tribunal administratif du logement

Description sommaire de la plainte

Une citoyenne a enregistré deux requêtes au Centre d'appels non urgents 311 pour rapporter des problèmes récurrents d'infiltration d'eau dans son logement et l'immeuble depuis 2019.

Elle se plaint de moisissures dans son logement, dans l'entretoit et de fortes odeurs d'urine et de cannabis qui infiltrent son logement par le système de ventilation de l'immeuble. Elle considère que la compagnie de gestion camoufle la moisissure avec de la peinture sans vérifier l'intérieur des murs et sans corriger la cause de l'infiltration d'eau. Comme les moisissures entraînent des conséquences sur la santé¹ des occupants et qu'elle a un suivi médical pour des problèmes respiratoires, elle a quitté son logement sans résilier son bail. Elle est très préoccupée par la santé des autres locataires et elle a entamé des démarches au Tribunal administratif du logement (TAL).

La citoyenne juge que la qualité de l'inspection réalisée par le SUDD n'est pas adéquate, car la récurrence des infiltrations, l'importance des moisissures et sa condition de santé ne sont pas prises en considération. Selon elle, les résultats de l'inspection ne permettent pas de confirmer que le logement est salubre. Sa demande concernant une évaluation de la qualité de l'air a été refusée. Elle considère que cette décision favorise le propriétaire, car on lui recommande d'assumer les frais d'une analyse de la qualité de l'air, même si le règlement permet de l'exiger au propriétaire.

La citoyenne a donc eu recours aux services d'une entreprise spécialisée de services-conseils en hygiène du bâtiment à deux reprises. Un premier rapport d'inspection pour les moisissures et la qualité de l'air a été produit avant l'inspection du SUDD. Le deuxième rapport a été remis à la citoyenne après les travaux de décontamination², suivant la fermeture du dossier par le SUDD.

En bref, la citoyenne est insatisfaite du traitement de son dossier. Elle déplore un manque de transparence, les longs délais pour régler les problèmes de moisissures et l'absence de suivi, car elle doit constamment relancer le SUDD pour obtenir de l'information. Elle a perdu confiance envers la Division des inspections et se questionne sur la neutralité de l'inspecteur, car elle trouve que le propriétaire bénéficie d'un préjugé favorable au détriment des locataires. Elle est réticente à remettre les rapports d'inspection de l'entreprise au SUDD.

Objets de la plainte

Les objets de la plainte sont les suivants :

- Le traitement du dossier et la gestion de la salubrité et des moisissures.

¹ [Institut national de santé publique du Québec](#)

² [Annexe 1 - Chronologie](#)

Attentes de la citoyenne

- Identifier les causes de l'infiltration d'eau et apporter les correctifs nécessaires;
- Obtenir la confirmation que le logement et l'immeuble sont salubres au niveau de la qualité de l'air.

Portée de l'enquête

L'enquête vise à :

1. S'assurer d'un traitement adéquat des requêtes de salubrité ;
2. Valider l'application de la procédure d'inspection pour les moisissures et du règlement sur la salubrité, l'occupation et l'entretien des bâtiments.

L'enquête se limite aux inspections du logement de la citoyenne et de l'entree de l'immeuble. Les jugements du TAL sont utilisés uniquement comme référence au contexte et à l'historique d'entretien de l'immeuble.

Certains résultats des rapports d'inspection de l'entreprise ont été communiqués au SUDD avec l'autorisation de la citoyenne.

Entrevues

En plus des informations obtenues auprès de la citoyenne, des informations complémentaires ont été recueillies auprès :

- Du directeur du SUDD ;
- De l'adjoint au directeur du SUDD ;
- De la cheffe de service de la Division des inspections du SUDD.

Documentation

Dans le cadre de l'enquête, les documents suivants ont été consultés :

- Requêtes :
 - 19xxx97 (2023-06-01) : URB – Salubrité – Odeur ;
 - 19xxx75 (2023-05-29) : URB – Salubrité – Moisissure/Humidité.
- Correspondances entre la citoyenne et l'inspecteur du SUDD ;
- [Règlement numéro 538-2023 relatif à la salubrité, l'occupation et à l'entretien des bâtiments](#) ;
- Dossier d'inspection du SUDD (#2023-03962) ;
- Rapport d'inspection visuelle du SUDD (avec photos) ;
- Lettre de réponse de l'accès à l'information ;

- Deux rapports d'analyse fongique de l'entreprise spécialisée de services-conseils en hygiène du bâtiment ;
- Procédure de travail normalisée : Plainte relative à la salubrité des logements ;
- Photos fournies par la citoyenne ;
- [Décision rendue contre Elk Property Management concernant ventilation et odeurs](#) ;
- [Décision rendue contre Elk Property Management concernant punaises de lit et coquerelles](#).

Analyse et constats

Le Service de l'urbanisme et du développement durable

Le traitement des requêtes et le suivi du dossier³

La requête pour l'infiltration d'eau et la présence de moisissures et d'odeurs enregistrée le 29 mai 2023 a été assignée à un inspecteur le 31 mai. L'inspection visuelle a été planifiée avec la citoyenne et effectuée le 28 juin.

Constat

La requête a été traitée dans un délai de 31 jours, ce qui respecte la norme associée à une priorité « normale ».

Inspections du SUDD et de l'entreprise spécialisée en services-conseils d'hygiène du bâtiment

Inspection du SUDD

Les photos prises lors de l'inspection visuelle du SUDD, le 28 juin, démontrent :

- Des traces minimales de moisissures dans un coin de l'espace du garde-manger ;
- Des traces d'un résidu jaunâtre dans les joints de l'armoire sous l'évier de cuisine ;
- Qu'il n'y a pas de pente du balcon vers la porte-patio (photo du niveau) ;
- Une accumulation d'eau située approximativement au centre du balcon (jour de pluie) ;
- De larges traces noires (moisissures) sur plusieurs façades internes des panneaux de l'entretout ;
- Un taux d'humidité de 0% au toit mesuré avec un hygromètre ;

En complément aux photos, les notes du rapport d'inspection visuelle révèlent :

- L'absence d'odeur de cannabis et d'urine de chat ;

³ [Annexe 1 : Chronologie des événements](#)

- Les pentes du balcon sont « positives », l'eau ne s'écoule pas vers la porte-patio ;
- La présence de gondolement d'un joint de gypse dans le garde-manger ;
- Aucune humidité (0%) mesurée avec l'hygromètre :
 - Dans le garde-manger ;
 - Au seuil de la porte-patio ;
 - Sur les panneaux noircis de l'entretroit.
- Aucune fuite apparente lors du fonctionnement du ventilateur de la salle de bain ;
- Le conduit de ventilation menant à l'extérieur est couvert d'isolant et semble étanche.

L'hygromètre utilisé mesure l'humidité à la surface des matériaux jusqu'à 1,3 cm de profondeur.

Constats

- Les lectures de l'hygromètre ne révèlent pas de problème d'humidité dans le logement ni dans le toit lors de l'inspection ;
- L'inspection visuelle et l'utilisation de l'hygromètre n'ont pas permis de localiser la source d'infiltration d'eau responsable des moisissures sur les panneaux de l'entretroit.

Traitement et suivi du dossier

Le 8 septembre, environ deux mois plus tard, l'inspecteur confirme qu'il n'émettra pas d'avis d'infraction, car le propriétaire collabore. Cette décision respecte la pratique en vigueur du SUDD. Le propriétaire a retenu les services d'un entrepreneur en toiture pour effectuer des travaux de nettoyage de la moisissure présente sur les panneaux noircis.

Le 10 septembre, l'inspecteur mentionne à la citoyenne que les résultats obtenus lors de l'inspection visuelle ne justifient pas d'exiger un rapport d'expert. Il précise qu'elle a un recours au TAL et qu'elle peut mandater un professionnel pour effectuer des tests. La Division des inspections pourrait rouvrir le dossier avec une copie du rapport d'expert.

Le 20 septembre, l'inspecteur confirme à la citoyenne que les travaux sont réalisés, sans donner de détails sur la nature des travaux. Le dossier est fermé sans avoir obtenu une preuve tangible du propriétaire et sans inspection finale suivant les travaux. Toutefois, seule une confirmation verbale a été fournie. La facture des travaux (preuve) a été transmise au SUDD, le 1^{er} novembre, suivant nos demandes. Un délai approximatif de trois mois s'ajoute au délai de prise en charge de dossier pour confirmer le nettoyage des panneaux de l'entretroit.

Prendre note que pour obtenir une copie du dossier du SUDD et de la preuve, la citoyenne a fait une demande d'accès à l'information. L'OG est intervenu pour signifier que des documents étaient manquants. L'erreur a été corrigée.

Les inspections du SUDD et de l'entreprise

Les inspections visuelles visent à repérer des infiltrations d'eau et des traces de moisissures dans le logement et dans l'entretoit. La première inspection de l'entreprise a été réalisée le 7 juin, soit 21 jours avant celle du SUDD (28 juin). À partir des photos, on constate que dans l'intervalle, le logement a été vidé. Il est possible de déduire que des travaux de nettoyage et de peinture ont été réalisés, entre autres, dans le garde-manger⁴. Ces activités peuvent avoir eu un impact sur la qualité de l'air et sur les signes de moisissures.

À la demande de la citoyenne, la deuxième inspection de l'entreprise a eu lieu le 25 octobre. L'objectif était de confirmer la salubrité du logement au niveau de la qualité de l'air, à la suite des travaux de nettoyage effectués en septembre.

Tableau 1 - Comparaison des résultats des inspections visuelles du SUDD et de l'entreprise

Observations de l'entreprise (7 juin 2023)	Observations du SUDD (28 juin 2023)	Comparaison
Moisissures sur le revêtement/bois au grenier.	Taches noires et aucune humidité détectée avec l'hygromètre.	Observations similaires.
Moisissures sur l'isolant au toit du grenier.	L'isolant soufflé est en bon état.	Observation différente.
Moiteur du mur mitoyen au grenier.	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.
Sortie de plomberie non scellée (risque).	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.
Ventilateur et conduit de la salle de bain non scellés (risque).	Le conduit de ventilation menant à l'extérieur semble bien étanche en plus d'être recouvert d'isolant (conforme).	Observation différente.

⁴ [Annexe 2 – photo du garde-manger](#)

Forte odeur d'urine et de cannabis dans la salle mécanique et la salle de bain.	Pas d'odeur particulière dans le logement (aucune ventilation au moment de l'inspection).	Observation différente.
Gouttière obstruée.	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.
Pente négative du balcon.	Pas de pente ou pente positive.	Observation contradictoire.
Les scellements de la porte-patio sont en mauvais états.	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.
Les scellements de l'évier sont en mauvais états.	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.
Moisissure sur le mur dans le garde-manger.	Mention d'un gonflement d'un joint de gypse sans mention de la moisissure.	Observation différente.
Condensation fenêtre.	Sans mention dans le rapport.	Non ciblé par l'inspection du SUDD.

Constats

- Le problème de moisissures dans l'entresol est confirmé par l'inspection du SUDD et de l'entreprise ;
- Comparativement à l'inspection du SUDD, celle de l'entreprise comprend un plus grand nombre d'éléments et l'identification des facteurs de risque ;
- La ventilation affecte la propagation des odeurs⁵ ;
- Les observations différentes peuvent s'expliquer par des changements des conditions à l'extérieur de l'immeuble, de la ventilation et par des travaux réalisés dans le logement dans le délai de 21 jours entre les deux inspections ;
- Aucune explication concernant l'observation contradictoire pour la pente du balcon ;

⁵ Note : Le jugement du TAL du 6 février 2023 concernant la ventilation et les odeurs confirme les nuisances d'odeurs dans un logement de l'immeuble.

- Il n'y a pas eu d'inspection finale du SUDD pour confirmer la conformité des travaux avant de fermer le dossier.

Analyse fongique de l'air du logement

Les deux rapports d'inspection de l'entreprise comprennent une analyse fongique de la qualité de l'air du logement avant et après les travaux de nettoyage des panneaux de l'entretoit.

Les travaux de nettoyage ont été réalisés le ou avant le 20 septembre. L'échantillonnage pour mesurer la qualité de l'air a été effectué au minimum 35 jours après le nettoyage. Ce délai peut avoir eu un impact sur la nature et la concentration de certaines particules fongiques.

La qualité de l'air

« Il est important de noter que les résultats des analyses de qualité de l'air ne représentent que le profil de salubrité fongique de l'air intérieur au moment de l'échantillonnage. Ce profil peut être sujet à d'importantes variations dans un laps de temps plus ou moins court en fonction des conditions extérieures, de la ventilation, etc. C'est pourquoi ces résultats doivent être interprétés avec précaution. L'inspection des lieux, l'étude de l'historique du bâtiment et l'évaluation de santé des occupants sont nécessaires pour confirmer le diagnostic. »⁶

Les résultats de l'échantillonnage d'air du logement obtenus le 7 juin et le 25 octobre démontrent la présence de particules fongiques différentes du test de contrôle pris à l'extérieur. Le premier rapport met l'accent sur trois particules fongiques, dont l'aspergille, le stachybotrys et les spores non identifiées, car celles-ci sont absentes de l'échantillon de contrôle. Le rapport précise que ces différences significatives peuvent indiquer une source de contamination et que la prolifération des moisissures dans l'air peut être néfaste et affecter la santé des occupants⁷.

Près d'un mois suivant les travaux de nettoyage, les résultats de l'échantillonnage réalisé dans le logement démontrent une augmentation importante de plusieurs particules fongiques.

⁶ Rapport externe de la qualité de l'air pour la salubrité fongique – 7 juin 2023

⁷ [INSPQ. 2016. Outil d'aide à l'interprétation de rapports d'investigation de la contamination fongique](#)

Tableau 2 - Taux de variation des échantillonnages de particules fongiques dans le logement avant et après les travaux de nettoyage des panneaux de l'entretoit

Particules fongiques (moisissures)	Rapport 1 (7 juin 2023) Avant les travaux (PFT/m ³)	Rapport 2 (25 octobre 2023) Après les travaux (PFT/m ³)	Taux de variation (%)
Fragments de mycélium coloré	63	3531	5505%
Spores de cladosporium	42	1731	4021%
Levure	63	969	1438%
Spore de basidiomycètes	229	2458	973%
Ascospores	21	173	724%
Spores non identifiées	333	1454	337%
Aspergille/Penicillium	1063	1973	86%
Spores de stachybotrys	563	0	-100%
Spores ulocladium	167	0	-100%

Lors de la 2^e inspection visuelle, l'entreprise a pu constater une infiltration d'eau par le toit. Comme la source d'infiltration d'eau n'a pas été identifiée ni corrigée, les moisissures au toit sont revenues.

Tableau 3 - Résultat de l'inspection visuelle de l'entreprise à la suite des travaux correctifs demandés au propriétaire par le SUDD

Problèmes identifiés lors de l'inspection du SUDD (28 juin 2023)	Travaux de correction (Septembre 2023)	Résultat du 2 ^e rapport de l'entreprise spécialisée (Inspection du 25 octobre 2023) ⁸
Moisissures revêtements/bois au grenier (entretoit).	Panneaux du toit nettoyés.	Moisissures sur des sections du revêtement OSB. Toit mouillé et dégoutte. Moiteur sur deux murs mitoyens. Augmentation des particules fongiques dans le logement.

⁸ [Annexe 3 – Photos du rapport d'inspection externe du 25 octobre 2023](#)

Mention d'un gondolement d'un joint de gypse sans mention de la moisissure.		Moisissure recouverte de peinture sans avoir été correctement traitée (garde-manger).
Le conduit de ventilation menant à l'extérieur semble bien étanche en plus d'être recouvert d'isolant (conforme).		Conduit de salle de bain non isolée dans l'entretoit.
Conduit de ventilateur de sècheuse non isolée.	Tuyaux réparés.	Conduit de ventilateur de sècheuse non isolée dans l'entretoit.
Non ciblé par l'inspection du SUDD.		Moisissure sous le tapis et le seuil de la porte-patio du balcon.
Pas de pente ou pente positive.		Accumulation d'eau sur le balcon et pente négative vers la porte-patio.

Constats

- Il y a présence de moisissures dans le logement ;
- Le propriétaire a apporté les correctifs aux deux problèmes identifiés par le SUDD ;
- Les observations du SUDD et de l'entreprise sur les conduits de ventilation et la pente sur le balcon sont différentes ;
- Les résultats des deux tests d'échantillonnage de l'air indiquent qu'il y a un problème de prolifération de la moisissure qui affecte la qualité de l'air et la salubrité du logement ;
- Suivant les travaux de nettoyage des panneaux de l'entretoit, le profil des particules fongiques est différent et en plus grande concentration dans le logement ;
- La présence de moisissures dans l'entretoit affecte la salubrité du logement et peut comporter des risques pour la santé des occupants.

Le règlement 538-2023 relatif à la salubrité, l'occupation et à l'entretien des bâtiments et la procédure de travail normalisée du SUDD.

L'article 13⁹ définit les situations d'insalubrité : (...) dont la présence d'infiltration d'eau ou de neige, de moisissures incrustées, de pourritures ou de contamination fongique ainsi que les conditions qui favorisent la prolifération de celles-ci (...).

L'article 15 précise : (...) qu'à la suite d'une inspection, s'il y a présence de moisissures ou autre contamination fongique, le fonctionnaire peut exiger au propriétaire de mandater un laboratoire

⁹ [Articles 13 et 15 du règlement 538-2023](#)

autorisé et certifié de procéder à un test d'échantillonnage de l'air afin d'identifier s'il y a un risque pour la santé ou la sécurité des occupants et, lorsque requis, de faire réaliser les travaux de décontamination.

Les travaux doivent éliminer la contamination, la présence d'odeur et prévenir leur prolifération. Ils doivent être effectués de manière à empêcher la contamination d'une autre partie de l'habitation en évitant, notamment, la prolifération de poussières ou de spores à l'extérieur de la zone des travaux. Les matériaux affectés qui ont été retirés doivent rapidement être éliminés.

La procédure de travail normalisée du SUDD pour les plaintes relatives à la salubrité des logements

La procédure de travail normalisée comprend un protocole pour adresser spécifiquement les moisissures qui permet de catégoriser le niveau de moisissures en fonction de la superficie affectée :

- Le niveau 1 (élevé) correspond à une seule zone de plus de 3 m² (32 pi² ou feuille de gypse 4x8) et requiert une évaluation et un nettoyage par un spécialiste ;
- Le niveau 2 (modéré) réfère à trois zones mesurant chacune moins de 1 m² et la superficie totale ne dépassant pas 3 m² (32 pi²). Pour ce niveau, bien qu'il soit préférable de recourir à un spécialiste, ce n'est pas exigé. Les surfaces peuvent être nettoyées ;
- Le niveau 3 (léger) peut comprendre 1 à 3 zones. La surface totale affectée est inférieure à 1 m² (10 pi²) et le nettoyage peut être fait par l'occupant.

La procédure de travail normalisée implique la préparation et la transmission d'un avis d'infraction ou d'une mise en demeure au propriétaire, en incluant un délai raisonnable (entre 10 et 15 jours) pour fournir une programmation des actions à entreprendre et un délai maximal pour effectuer les correctifs. Rappelons que la pratique en vigueur est différente : un avis d'infraction est transmis seulement si le propriétaire ne collabore pas. Dans le cas présent, le SUDD a confirmé que le propriétaire offrait une bonne collaboration.

D'après la comparaison du contenu du rapport d'inspection et la procédure de travail normalisée concernant les plaintes relatives à la salubrité des logements, les exigences suivantes n'ont pas été respectées ou ne sont pas inscrites dans le dossier :

- Inspection des espaces communs et une tournée des logements de l'immeuble pour collecter le plus d'information possible, afin d'avoir une vision de l'ensemble de l'immeuble ;
- Déterminer la source de la moisissure, l'étendue de la moisissure et le degré d'intervention (niveau 1 à 3), à l'aide du tableau décisionnel inclus dans le protocole des moisissures ;
- Préparer et transmettre un avis d'infraction ou une mise en demeure au propriétaire ;

- Procéder à une inspection, lors des travaux de nettoyage, pour s'assurer de la conformité ;
- À l'expiration du délai, fixer une date avec le plaignant pour réaliser l'inspection finale.

En bref, le rapport d'inspection du SUDD ne contient pas le calcul des surfaces affectées par la moisissure ni d'avis d'infraction, car le propriétaire collabore et il n'y a pas eu d'inspection durant les travaux de nettoyage ni d'inspection finale.

En s'appuyant sur le protocole des moisissures, notre analyse qualitative des photos du garde-manger permet de déduire que la superficie totale de moisissure est de niveau 3 (inférieure à 1 m²). En revanche, les photos des panneaux de l'entretout permettent d'estimer que l'étendue des moisissures se situe au niveau 1 (plus d'une feuille de 4x8 pi²).

Constats

- L'utilisation de l'hygromètre et les éléments inspectés par le SUDD sont insuffisants pour localiser la source et les sites d'infiltration d'eau ;
- L'inspection du logement de la citoyenne ne permet pas d'exiger au propriétaire un échantillonnage de l'air par un laboratoire certifié ;
- La superficie des panneaux noircis au toit représente un motif raisonnable pour exiger au propriétaire une évaluation de la qualité de l'air par un laboratoire certifié et un nettoyage par un spécialiste pour prévenir la contamination ;
- La procédure normalisée de travail pour les plaintes de salubrité et le protocole pour les moisissures ont été partiellement respectés lors de l'inspection.

Conclusion

En résumé, la procédure d'inspection du SUDD n'a pas permis d'identifier la source d'infiltration d'eau. Après les travaux de nettoyage des panneaux de l'entretout, il y a eu réapparition des moisissures. En l'absence du calcul des superficies affectées par les moisissures au toit, les interventions et les exigences émises au propriétaire n'étaient pas adaptées à un niveau élevé. Les résultats des tests d'échantillonnage pour la qualité de l'air démontrent que le logement de la citoyenne était contaminé avant les travaux de nettoyage et qu'à la suite de ces travaux, il y a eu prolifération de nouvelles spores de moisissures. De ce fait, la décision de refuser à la citoyenne d'exiger au propriétaire une évaluation de la qualité de l'air par un laboratoire est considérée inéquitable.

En conséquence, l'Ombudsman de Gatineau conclut à une application non conforme de l'article 15 du règlement 538-2023, car la qualité de l'inspection et les manquements au niveau de la procédure normalisée de travail et du protocole de moisissures ont conduit à la fermeture du dossier sans inspection finale, alors que le logement était insalubre.

Recommandations

Recommandation n° 1

Considérant que l'inspection du 25 octobre a permis d'observer de la moisissure dans le logement, des signes de moiteur sur deux murs mitoyens et que de l'eau dégoutait dans l'entretroit ;

Considérant l'étendu des moisissures avant le nettoyage, la réapparition des moisissures dans l'entretroit suivant les travaux de nettoyage et la prolifération dans le logement :

Recommandation OMB-SUDD-2024-1.0

Il est recommandé de rouvrir le dossier d'inspection pour s'assurer de l'application de l'article 15 du règlement 538-2023 et d'effectuer un suivi auprès des occupants de l'immeuble dans un délai raisonnable, suivant la réception du présent rapport d'enquête.

Indicateurs de résultat :

- ❖ Preuve de salubrité du logement et de l'immeuble ;
- ❖ Communication écrite aux occupants les informant de la situation et des prochaines étapes.

Recommandation n° 2

Considérant que la procédure normalisée de travail a été suivie partiellement et que le protocole de moisissures n'est pas intégré dans le rapport d'inspection visuelle ni dans le dossier du SUDD ;

Considérant que certaines exigences, comme celle de la rédaction d'un avis d'infraction, diffèrent de la pratique :

Recommandation OMB-SUDD-2024-1.1

Il est recommandé d'améliorer le contenu du rapport d'inspection pour moisissures, en intégrant les exigences de la procédure de travail normalisée, le calcul des surfaces affectées ainsi que les interventions requises en fonction du niveau de contamination.

Indicateur de résultat :

- ❖ Modèle type d'un rapport d'inspection pour moisissures.

Retour sur les attentes du citoyen

Les recommandations répondent aux attentes de la citoyenne.



Maryline Caron
Ombudsman

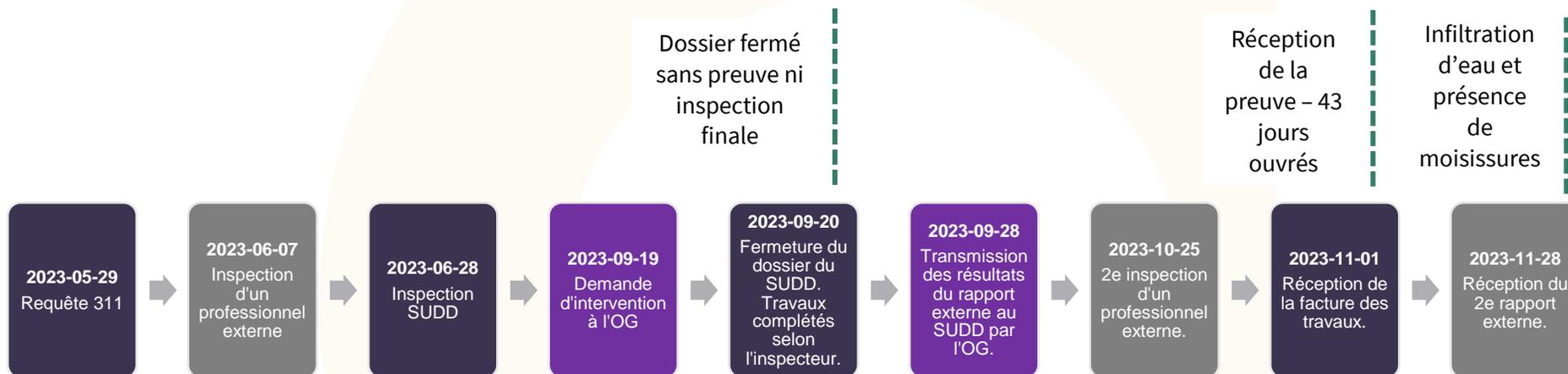
MC/jml

Pièce jointe : [CM-2019-100](#)

Copie conforme :

Directeur général, Direction générale
Directeur général adjoint, Direction générale – Services administratifs
Directrice par intérim, Service de l’urbanisme et du développement durable
Directeur adjoint, Service de l’urbanisme et du développement durable - Services à la population et aux projets immobiliers
Adjoint au directeur du Service de l’urbanisme et du développement durable
Directeur, Service de l’interaction citoyenne

Annexe 1 - Chronologie des événements



Annexe 2 – Extrait du rapport externe n° 1 (7 juin 2023) – Avant les travaux



Figure 1 – Rapport externe n° 1 - Moisissure sur le mur du Garde-manger - (2023-06-07)



Figure 2 – Rapport externe n° 1 - Moisissure sur le revêtement de l'entretoit (2023-06-07)



Figure 3 – Rapport externe n° 1 – Signes moiteurs sur le mur mitoyen et l'isolant (2023-06-07).



Figure 4 – Rapport externe n° 1 - Signes moiteurs sur le mur mitoyen (2023-06-07).

Annexe 3 – Extrait du rapport externe n° 2 (25 octobre 2023) – Après les travaux



Figure 5 – Rapport externe n° 2 - Moisissure recouverte avec de la peinture (2023-10-25).



Figure 6 – Rapport externe n° 2 - Réapparition de la moisissure et moiteur sur le revêtement OSB (2023-10-25).



Figure 7 - Rapport externe n° 2 - Signes moiteurs sur le mur mitoyen et l'isolant (2023-10-25).



Figure 8 - Rapport externe n° 2 - Accumulation d'eau sur la terrasse et une pente négative vers la porte-patio (2023-10-25).



Figure 9 - Rapport externe n° 2 - Moisissure sous le seuil de la porte-fenêtre du balcon (2023-10-25).



Figure 10 - Rapport externe n° 2 - Conduit ventilateur de sècheuse non isolé, risque de condensation et de moisissure (2023-10-25).