



## HABITATIONS SANS FUMÉE AU QUÉBEC

1001, boul. de Maisonneuve Ouest, Bureau 420, Montréal QC, H3A 3C8, [info@habitationssansfumeeqc.org](mailto:info@habitationssansfumeeqc.org)

Montréal, le 3 septembre 2021

Me Marie-Josée Persico  
Tribunal administratif du logement  
Village Olympique, Pyramide Ouest (D), Rez-de-chaussée, bureau 2360,  
5199, rue Sherbrooke Est, Montréal (Québec) H1T 3X1;  
Téléphone : 514 873-6575; Télécopieur : 514 864-3025.  
Courriel : [formulaires@tal.gouv.qc.ca](mailto:formulaires@tal.gouv.qc.ca)

Objet : commentaires sur le projet de modification du formulaire de bail

Maitre Persico,

**Habitations sans fumée (HSF)**, un projet financé par le ministère de la Santé et des Services sociaux est en cours de redéploiement à l'**Association des intervenants en dépendances du Québec**. Il a pour mission de promouvoir et favoriser l'accès à des habitations sans fumée. Cette démarche s'inscrit dans les objectifs de la [convention cadre de la lutte antitabac de l'OMS](#) et de la [Stratégie pour un Québec sans tabac 2020-2025](#) qui visent à réduire l'exposition des non-fumeurs à la fumée de tabac et à encourager les personnes qui fument à ne pas fumer dans la maison. C'est dans cette perspective que **HSF** accueille très favorablement le projet de règlement modifiant le règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions d'avis au nouveau locataire, publié le 21 juillet dernier dans la [gazette officielle \(n°29\)](#).

Nous souhaitons par nos commentaires et recommandations contribuer à la consultation en apportant un éclairage spécifique sur les difficultés rencontrées par ceux cherchant à prévenir les enjeux d'exposition à la fumée de tabac dans les habitations multiples, dont les immeubles à logements. Bien que ce projet de règlement apporte davantage de transparence au sujet des pouvoirs, droits et obligations que le bail peut conférer en matière de protection contre la fumée secondaire pour ceux et celles qui résident dans des immeubles à logements, certaines améliorations s'avèrent nécessaires pour clarifier davantage ces enjeux. Ainsi, les recommandations formulées dans cette communication contribueraient à maximiser la possibilité pour le formulaire de bail de prévenir les disputes causant préjudice à la santé, stigmatisation et qui, souvent, aboutissent à un climat de voisinage envenimé et anxiogène, tant pour ceux qui ont le désir d'éviter l'exposition aux fumées de tabac, que pour ceux qui fument des cigarettes en raison d'une forte dépendance à la nicotine.

Au regard des décisions des trois dernières années du Tribunal administratif du logement (TAL), anciennement la Régie, il apparaît clairement que les infiltrations de fumée d'une résidence à une autre représente un motif important de plaintes, de déménagements et de préjudices qui accaparent le temps et les ressources du TAL.

Ce projet de règlement, tant attendu par la population et par [les regroupements de locataires](#) et de [propriétaires](#), tombe à point nommé dans le contexte pandémique actuel lequel a concouru, selon l'[Institut nationale de santé publique du Québec \(INSPQ\)](#), à creuser de façon significative les inégalités sociales en matière de logement. En effet, il ressort notamment du document *Logement et inégalités sociales de santé en temps de COVID-19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité* que « les contrecoups de la pandémie semblent réduire l'accès à un logement de qualité pour les ménages défavorisés. » Ces inégalités ont forcément eu des répercussions directes sur le bien-être et la santé des personnes vulnérables à savoir les locataires à faibles revenus, dont les étudiants, les aînés en RPA, les immigrants et les familles monoparentales, soit des clientèles importantes des immeubles à logements.

Parallèlement, le rapport [Tabagisme au Québec pendant la pandémie et interventions de renoncement au tabac](#) (2021) indique que « 39% des personnes ayant fait usage de tabac au cours du mois précédent rapportent avoir augmenté leur consommation comparativement à la même période l'année précédente ». Les données suggèrent que certains publics sont davantage concernés par une consommation accrue, à savoir les jeunes de 18 à 24 ans, les fumeurs qui travaillent à temps partiel de même que près de la moitié des fumeurs vivant dans un ménage incluant un enfant mineur.

Bien que ces données soient à interpréter avec prudence car recueillies via un sondage par panel Web, il n'en demeure pas moins quelles interpellent sur l'importance d'une vigilance accrue vis-à-vis des publics vulnérables. Dans la même veine, et bien qu'anecdotique, **Habitations sans fumée** a reçu des appels de personnes se disant davantage exposées à la fumée secondaire depuis le début de la pandémie notamment car elles étaient plus présentes à leur domicile mais également parce que leurs voisins faisaient davantage usage de tabac au domicile et sur leur balcon.

Ce sont en partie ces mêmes publics qui, lorsque confrontés à des infiltrations de fumée secondaire dans leur logement provenant de logements voisins éprouvent de nombreux défis à faire reconnaître leur droit à respirer un air sain et jouir paisiblement de leur logement. Or, les fumées secondaire et tertiaire sont reconnues être à l'origine de [plusieurs cancers et affections respiratoires chroniques](#), ce qui a légitimé les autorités à généraliser les interdictions de fumer dans les lieux fermés publics, certains lieux extérieurs ou même dans les véhicules où s'y trouvent des moins de 16 ans, comme c'est le cas au Québec depuis 2015.

### ***Utilisation d'un langage non discriminatoire et non stigmatisant***

Chaque année, 13 000 Québécois décèdent prématurément du tabagisme. Rappelons qu'en cohérence avec le [Plan ministériel 2017-2021 de la Politique gouvernementale de prévention en santé](#), la [Stratégie pour un Québec sans tabac 2020-2025](#) comprend un ensemble de mesures audacieuses qui visent l'atteinte de la cible de 10 % de fumeurs quotidiens et occasionnels au Québec d'ici 2025, comparativement à près de 17 % actuellement. Le gouvernement mise sur une série de mesures et interpelle l'ensemble de ses ministères et institutions pour favoriser l'atteinte de cet objectif. Ainsi, les modifications au formulaire de bail, qui s'inscrivent dans la continuité de la [Modernisation de la législation dans le domaine de l'habitation](#) (projet de loi 16) pilotée par le

ministère des Affaires municipales et de l'Habitation, représentent un levier intéressant pour contribuer à la réduction du tabagisme et de ses méfaits au Québec.

Toutefois, une attention particulière devrait être portée pour favoriser [l'emploi d'une terminologie non stigmatisante](#) dans les formulaires de bail quand il s'agit d'aborder la question des dépendances. Par la même occasion, le bail peut aussi contribuer aux normes sociales en véhiculant le non-tabagisme comme un standard. Ces changements de positionnement, alignés sur la santé publique, contribuent à transformer la perception de l'opinion publique sur les habitudes des Québécoises et des Québécois tout en rappelant que les gens qui fument sont aux prises avec une forte dépendance à nicotine, dont ils souhaitent souvent se départir.

**Recommandation 1 :**

Modifier le libellé proposé : « Le locataire a le droit de fumer : OUI NON » par  
« Le logement est sans fumée : OUI NON »

Puisque la vocation de fumer est ainsi accordée au logement et non à la personne, l'autorisation ou l'interdiction de fumer devrait concerner le logement et non son occupant. Ce changement de positionnement ou de paradigme apporte une ouverture sur la non-stigmatisation et la non-discrimination des personnes qui consomment du tabac ou qui sont dans un processus de cessation et accorde la possibilité de leur proposer des logements dans lesquels ils peuvent résider sans pour autant pouvoir y fumer, selon les règlements de l'immeuble ou les conditions du bail. De plus, il présente l'avantage de signaler que ni le locataire, ni les visiteurs, ne sont autorisés à fumer sur les lieux.

Par ailleurs, l'expression « sans fumée » est positive et met de l'avant le résultat plutôt que la prohibition. Il est aussi bien compris par le public et couramment utilisé à travers les municipalités et installations du Québec, tel qu'illustré par les images qui suivent :



Affiche, événement, région de [Lanaudière](#)



Affiche municipale, [Beauharnois](#)



Affiche, événement, [région de la Capitale-Nationale](#)

***Obligation pour le propriétaire d'un logement de déclarer si l'immeuble est complètement ou partiellement sans fumée***

Tout comme il est prévu, par soucis de transparence, de demander au propriétaire de déclarer le montant du loyer antérieur quand l'immeuble n'a pas été loué au cours des 12 derniers, il serait pertinent d'ajouter l'obligation de déclarer, dans le formulaire, si l'immeuble en soi est sans fumée ou s'il comporte des zones désignées où il est permis de fumer et de les spécifier.

Bien qu'un immeuble puisse être sans fumée ou qu'un nouveau bail interdise à toute personne de fumer dans le logement, les logements avoisinants pourraient bénéficier d'une telle exemption, ce qui pourrait exposer les futurs locataires du nouveau bail à des infiltrations de fumée et aux risques pour la santé ainsi qu'aux désagréments qui s'y rattachent.

En effet, de nombreux locataires ignorent que bien que des immeubles soient présentés comme étant sans fumée ou qu'un nouveau bail présente le logement comme étant sans fumée, les infiltrations (donc l'exposition) demeurent possibles dans la mesure où certains espaces intérieurs ou extérieurs (balcons) ne sont pas couverts par l'interdiction. Cela est d'autant plus vrai qu'une pratique courante pour favoriser graduellement la mise en place des politiques sans fumée dans les immeubles où des gens qui fument y résident, consiste à exempter ces logements en leur accordant une clause « grand-père », alors que les nouveaux baux interdisent de fumer.

La connaissance des conditions environnantes s'avère un atout important pour de futurs locataires qui ne souhaiteraient pas être incommodés par la fumée de leurs voisins et qui pourraient par ailleurs présenter des contre-indications médicales à vivre dans un logement où l'air ambiant serait contaminé par la fumée de tabac ou de cannabis.

**Recommandation 2 :**

Inscrire et standardiser les spécifications sur les zones désignées sans fumée dans le formulaire de bail, plutôt que de laisser le choix ou non de leur inscription au locateur. Il est plus facile de cocher des cases que d'écrire un texte.

L'immeuble est sans fumée : OUI      NON

L'ensemble des logements est sans fumée : OUI      NON

L'ensemble des balcons est sans fumée : OUI      NON

Il est permis de fumer dans les endroits suivants :

le(s) balcon(s) : OUI      NON

le(s) fumoir(s) : OUI      NON

l'ensemble du terrain : OUI      NON

une ou des zone(s) extérieure(s) désignée(s) : OUI      NON

## Uniformisation du langage employé sur les différents formulaires de bail

Après consultation des formulaires de bail modifiés et joints en annexe du projet de règlement, il apparaît que la terminologie concernant le droit de fumer diffère légèrement d'un formulaire à l'autre, voire est absente de certains formulaires.

Alors que dans les formulaires de bail d'un logement à loyer modique (Annexe 2), de bail d'un logement en résidence privée pour aînés coopératif (Annexe 4), il est indiqué à la section 2 que le locataire a le droit de fumer. Il est par ailleurs possible de spécifier le lieu. En revanche, le formulaire de bail d'un logement en résidence privée pour aînée classique (Annexe 5) indique que le locataire a le droit de fumer dans son logement. Il s'avère que la Fédération des Centres d'assistance et d'accompagnement aux plaintes (CAAP) a été appelée par de nombreux locataires de RPA qui se plaignent de la fumée secondaire d'appartements voisins qui s'infiltré chez eux<sup>1</sup>.

Outre cette considération, les risques d'incendies constituent une préoccupation additionnelle dans ces milieux de vie et les nouveaux résidents sont en droit de connaître les risques auxquels ils s'exposent.

Dans une optique de protection des Québécoises et des Québécois contre la fumée secondaire, il conviendrait d'adopter une ligne de conduite qui va dans le sens de la [Stratégie pour un Québec sans tabac 2020-2025](#). Pour ce faire, il apparaît essentiel de spécifier d'emblée les lieux et les espaces où la fumée est autorisée tel que nous le proposons dans la recommandation 2. Le futur locataire prendra alors une décision éclairée quant au choix de son logement et des conditions et restrictions qui y sont associées. Par ailleurs, dans les formulaires de bail d'un terrain destiné à l'installation d'une maison mobile (Annexe 3) et d'Écrit obligatoire en cas de bail verbal (Annexe 9), la question de la fumée n'est pas soulevée du tout.

Il serait opportun que les locataires de ces milieux de vie, au même titre que n'importe quel locataire et quel que soit le type d'immeuble, aient connaissance des leviers qui pourraient être mis à leur disposition s'ils étaient confrontés à des différences avec leur locateur sur des enjeux liés à la fumée secondaire.

### **Recommandation 3 :**

Inclure l'ensemble des clauses se rapportant à la fumée dans l'ensemble des formulaires de bail, indépendamment du type d'immeuble ou de terrain

## **Conclusion**

En résumé, la Loi concernant le tabagisme et les moutures qui l'ont précédée ont mis de l'avant diverses dispositions interdisant de fumer dans certains lieux. Le législateur s'est d'abord et avant tout intéressé à assurer une protection contre la fumée dans les lieux publics et ceux auxquels le public a accès. Toutefois, les tribunaux ont depuis tranché à maintes reprises que même dans les milieux de vie, la protection contre la fumée est un droit sur lequel on ne peut empiéter lorsqu'un préjudice est posé, y compris par des locataires bénéficiant d'une clause grand-père. Il est donc légitime que le public sache que les locataires sont en droit d'aller au-delà des dispositions gouvernementales essentiellement destinées aux lieux publics. À cet égard, le formulaire de bail

---

<sup>1</sup> Communication personnelle.

définit le cadre. Il représente un outil de communication hautement efficace pour sensibiliser le public. Par ailleurs, en demeurant ancré dans un langage non discriminatoire et non stigmatisant et en présentant le continuum d'options des politiques sans fumée pouvant être adoptées par les immeubles, le bail contribuerait à minimiser l'exclusion au logement de ceux ayant une dépendance à la nicotine tout en favorisant la transition du parc locatif vers des espaces réellement sans fumée, qui s'avèrent l'option recherchée par une population où le déclin du taux tabagisme se poursuit, bien que lentement.

Enfin, les recommandations proposées contribueraient à favoriser le non-tabagisme tout en évitant la stigmatisation des gens qui fument et à communiquer efficacement les options qui s'offrent aux locateurs et locataires pour minimiser les différends sur ces enjeux. Ultimement, ces modifications ont la capacité de réduire le nombre de dossiers sur lesquels le TAL est appelé à arbitrer.

Nous espérons que ces apports permettront de bonifier les modifications déjà proposées. Nous vous remercions d'avance de les prendre en compte dans le cadre des objectifs visés.

Veuillez recevoir, Maître Persico, nos sincères salutations.



Sandra Taniga, coordinatrice

**Habitations sans fumée au Québec**

1001, boul. de Maisonneuve Ouest, bureau 420

Montréal (Québec) H3A 3C8

Tél. 514.598.5533

[info@habitationssansfumeqc.org](mailto:info@habitationssansfumeqc.org)