

# Quand les voisins fument

UN GUIDE POUR LE LOCATAIRE





## Si la fumée secondaire demeurerait confinée dans le lieu où le tabac est consommé, le problème du tabagisme passif dans les immeubles résidentiels n'existerait pas.

Malheureusement, l'infiltration de fumée de tabac secondaire d'un logement à l'autre n'est que trop courante. Le tiers des Québécois et des Québécoises vivant dans des immeubles résidentiels disent respirer sur une base récurrente la fumée produite dans un appartement voisin<sup>1</sup>. En raison des variations de pression entre les logements et les étages, l'air et les polluants atmosphériques, tels que la fumée secondaire, peuvent se propager à travers les fissures et les brèches, par les prises de courant et de téléphone, ainsi que par les systèmes de ventilation, les faux-plafonds et les balcons, quels que soient l'état du bâtiment et la qualité de son entretien.

Malgré la demande croissante pour des habitations sans fumée<sup>2</sup>, et bien que la vaste majorité des Québécois et des Québécoises (environ 80 %) soient maintenant non fumeurs<sup>3</sup>, l'offre de logements sans fumée est insuffisante. Cette situation s'explique principalement par le fait que de nombreux propriétaires ne savent pas qu'ils peuvent, sans se rendre coupables de discrimination, interdire à leurs locataires de fumer dans leur logement.

Il peut être difficile d'obtenir le droit de ne pas respirer de fumée secondaire dans son propre logement, d'autant plus qu'il n'existe aucune démarche claire pour y parvenir. D'ailleurs, les locataires se font souvent dire par leur propriétaire qu'ils ne disposent d'aucun recours.

## LA FUMÉE DE TABAC SECONDAIRE: PLUS QU'UN DÉSAGRÉMENT

La fumée secondaire, c'est un cocktail toxique comprenant des milliers de produits chimiques, dont plus de 60 sont cancérigènes. Le tabagisme passif n'a pas de seuil d'innocuité. Une exposition de moins de 30 minutes provoque de l'irritation aux yeux, dans le nez et dans la gorge, ainsi qu'une constriction des vaisseaux sanguins qui augmente la tension artérielle et accélère le rythme cardiaque. Chaque année, le tabagisme passif à long terme provoque des maladies cardiaques et des cancers du poumon causant de nombreux décès et empêchant des milliers d'autres de mener une vie normale et saine<sup>4</sup>. L'usage du tabac peut également causer le cancer des sinus et du sein chez l'adulte. Chez l'enfant, il peut conduire à l'asthme, au syndrome de mort subite du nourrisson, à une insuffisance de poids à la naissance, à des infections de l'oreille et à des bronchites.

Il est difficile, sinon impossible, d'éliminer entièrement l'odeur de la fumée de tabac secondaire qui s'imprègne, par exemple, dans les meubles et les tapis qui se retrouvent dans un appartement. Les chercheurs commencent à s'apercevoir que la fumée secondaire peut persister à l'intérieur d'un appartement pendant des semaines et des mois, voire des

années. La fumée secondaire laisse effectivement des résidus sur les surfaces et dans la poussière qui peuvent être libérés plus tard dans l'air, ce qu'on appelle communément de la fumée de tabac tertiaire. Bien que les effets potentiels ou réels sur la santé de l'exposition chronique à la fumée tertiaire demeurent méconnus, l'odeur seule a convaincu de nombreux hôtels et sociétés de location d'automobiles d'interdire la cigarette suite aux plaintes de leurs clients.

Beaucoup de gens croient encore que les problèmes d'infiltration de fumée secondaire peuvent être résolus grâce à la ventilation. Bien que la ventilation et l'utilisation de filtres et de purificateurs d'air puissent partiellement éliminer la fumée, il n'existe encore aucun système d'aération capable d'en supprimer toutes les toxines nocives pour l'être humain.

## LE TABAGISME DANS LES IMMEUBLES RÉSIDENTIELS: QUE DIT LA LOI?

En vertu de la *Loi sur le tabac* du Québec, il est interdit de fumer dans les aires communes situées à l'intérieur des immeubles résidentiels comprenant six logements et plus: vestibules, ascenseurs, couloirs, parcs de stationnement fermés, etc. Il incombe au propriétaire de faire respecter cette règle, notamment au moyen d'affiches ou d'écriteaux. Si vous êtes témoin d'une violation de la loi, vous pouvez contacter le Service de lutte contre le tabagisme du ministère de la Santé et des Services sociaux au numéro sans frais suivant: 1-877-416-8222 (Dans la région de la ville de Québec, il faut composer le 418-646-9334). La *Loi sur le tabac* n'interdit pas de fumer dans les logements ainsi que sur les balcons et les terrasses privés.

## QUELS SONT MES DROITS?

Le Code civil du Québec établit un équilibre entre les droits et les obligations des locateurs et des locataires et confie à la Régie du logement du Québec le rôle d'arbitre en cas de conflit. Le Code confère aux locataires un droit de jouissance raisonnable de leur logement et leur donne les moyens de défendre ce droit contre les locateurs et les autres locataires. La Cour du Québec a déjà décidé par le passé que le tabagisme passif constituait une violation du droit à la jouissance paisible<sup>5</sup>.

Le *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec, qui s'applique à des domaines de compétence provinciale comme le logement, vient protéger le public contre plusieurs formes de discrimination incluant le fait de vivre avec un handicap ou une invalidité. De plus en plus, les personnes souffrant d'un problème de santé aggravé par le tabagisme passif, tel que l'asthme, décident de défendre leur droit de respirer un air sans fumée dans leur propre résidence. Par exemple, en Colombie-Britannique, un couple vivant dans un condominium a obtenu gain de cause devant le Tribunal des droits de la personne contre son syndicat de copropriété pour avoir fait preuve de discrimination à leur endroit en ne les protégeant pas contre des infiltrations de fumée de tabac secondaire.

1 Association pour les droits des non-fumeurs. Logements et fumée secondaire. Sondage réalisé par Ipsos en février 2012. [http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsf/file/files/ADNF\\_sondage\\_ipsos\\_Reid.pdf](http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsf/file/files/ADNF_sondage_ipsos_Reid.pdf). (Consulté en février 2014.)

2 *Ibid.*

3 Santé Canada. Enquête de surveillance de l'usage du tabac au Canada (ESUTC) 2012, tableaux supplémentaires, l'ESUTC, Année I 2012. [http://www.hc-sc.gc.ca/jhc-psjctobac-tabac/research-recherche/staf\\_ctums-esutc\\_2012/ann-fra.php](http://www.hc-sc.gc.ca/jhc-psjctobac-tabac/research-recherche/staf_ctums-esutc_2012/ann-fra.php). (Consulté en février 2014.)

4 Institut national de santé publique. La fumée de tabac secondaire: Effets sur la santé et politiques de contrôle de l'usage du tabac dans les lieux publics. Mai 2006. <http://www.inspq.qc.ca/pdf/publications/487-FumeeTabacSecondaire.pdf>. (Consulté en février 2014.)

5 Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534.

6 B Lindsay. "Pair handed \$8K after rights denied by smoking neighbors." CTV News, May 15, 2012. [http://www.habitationssansfumeeqc.ca/cms/file/HSF0120516\\_BC\\_Human\\_Rights\\_Tribunal.pdf](http://www.habitationssansfumeeqc.ca/cms/file/HSF0120516_BC_Human_Rights_Tribunal.pdf). (Consulté en février 2014.)

7 Les informations pour contacter la Régie du logement de votre région se retrouvent au lien suivant: <http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/accueilcarte.asp>

## QUE FAIRE EN CAS DE PROBLÈME?

1. Plaiguez-vous à votre propriétaire. Il est préférable de lui adresser une plainte écrite. Celle-ci aura plus d'effet qu'une plainte orale et vous servira également d'élément de preuve si vous décidez de porter votre différend devant la Régie du logement du Québec.

Utilisez la lettre de plainte disponible sur le site des Habitations sans fumée au Québec: [http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/file/files/locataires\\_lettre\\_de\\_plainte.pdf](http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/file/files/locataires_lettre_de_plainte.pdf)

2. Essayez d'empêcher la fumée secondaire de s'infiltrer dans votre logement en bouchant les fissures et les brèches. Le cas échéant, demandez à votre propriétaire de vérifier le bon fonctionnement du système de ventilation de l'immeuble.

Le site des Habitations sans fumée au Québec offre de l'information et des conseils pour réduire les infiltrations de fumée secondaire: <http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/locataires-minimiser-probleme.html>

3. Demandez à votre médecin de vous remettre une lettre exposant les dangers du tabagisme passif. Si vous êtes atteint d'un problème de santé aggravé par la fumée secondaire, votre médecin pourra faire valoir votre besoin particulier de vivre dans un environnement sans fumée.

Utilisez la lettre du médecin disponible sur le site des Habitations sans fumée au Québec: [http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/file/files/locataires\\_lettre\\_du\\_medecin.pdf](http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/file/files/locataires_lettre_du_medecin.pdf)

4. Documentez soigneusement le problème. Prenez en note la date et l'heure à chaque fois que de la fumée secondaire entre dans votre logement, les endroits où elle semble s'infiltrer, la façon dont elle affecte votre santé et tout ce que vous avez tenté de faire pour régler le problème. Une telle démarche est essentielle car si vous ne disposez pas d'une documentation suffisante, il sera évidemment plus difficile de démontrer que vous subissez une perte de jouissance de votre logement à cause des infiltrations de fumée secondaire.

## DOIS-JE RESTER OU PARTIR?

1. Envoyez une plainte écrite à votre propriétaire. N'oubliez pas de dater votre lettre et d'en conserver une copie.
2. Demandez au propriétaire d'essayer de bloquer les infiltrations de fumée secondaire ou essayez de le faire vous-même. Le cas échéant, demandez au propriétaire de vérifier aussi le système de ventilation dans le couloir ainsi que les ventilateurs dans la cuisine et la salle de bain. Vous pouvez également consulter un expert en ventilation pour explorer la possibilité de pressuriser votre logement avec de l'air frais dans le but de créer une bulle d'air sans fumée.
3. Pensez à obtenir une lettre de votre médecin stipulant que vous devez éviter toute exposition à la fumée secondaire. Assurez-vous que la lettre mette l'emphase sur tout problème de santé aggravé par la présence de la fumée secondaire.
4. Documentez soigneusement le problème.

### JE RESTE

En dernier recours, si vous jugez que votre propriétaire n'a pas réglé votre plainte de manière satisfaisante, déposez une requête auprès de la Régie du logement du Québec en précisant que vous subissez une perte de jouissance de votre logement. Vous pouvez appeler la Régie ou consulter son site Internet pour en savoir plus. Si votre requête est rejetée et que vous souffrez d'un problème de santé handicapant qui est aggravé par l'exposition à la fumée secondaire, vous pouvez toujours porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse en invoquant le fait que vous faites l'objet de discrimination parce que des mesures raisonnables n'ont pas été prises pour vous protéger contre cette exposition.

### JE PARS

..... 1 ..... Demandez par écrit à votre propriétaire 1 .....  
-

Naviguez sur l'Internet pour trouver un nouveau logement en utilisant les mots clés «sans fumée» et «interdit de fumer». Posez le plus de questions possibles avant de signer votre nouveau bail. Vous pouvez effectivement continuer à être exposé à de la fumée secondaire si le propriétaire a décidé de mettre en place un règlement interdisant de fumer mais que ce dernier comprend une clause «grand-père» permettant aux locataires qui résident déjà dans l'immeuble de continuer à fumer.

Les problèmes d'infiltration de fumée de tabac secondaire ne figurent pas dans la liste des motifs permettant à un locataire de résilier légalement son bail. Ceci étant dit, vous pouvez toujours chercher à sous-louer votre logement ou encore à céder votre bail. Bien que vous devez obtenir le consentement de votre propriétaire, il ne peut refuser que pour des motifs sérieux. Si c'est le cas, il faudra finalement faire une demande à la Régie du logement du Québec pour résilier le bail ou attendre à la fin de celui-ci pour partir.

Que vous décidiez de partir ou de rester, il est important d'informer votre propriétaire que les règlements interdisant de fumer dans les logements sont légaux, qu'il est possible de les faire respecter et qu'ils ne sont pas discriminatoires. Le site des Habitations sans fumée au Québec propose justement aux propriétaires des outils et des ressources pour les aider à mettre en place un tel règlement.



## DOIS-JE RESTER OU DÉMÉNAGER?

Si vous estimez avoir tout fait pour résoudre le problème mais que votre propriétaire n'a pas répondu à vos plaintes de manière raisonnable, l'heure est venue de décider de rester ou de déménager.

Si vous décidez de rester, vous pouvez présenter une requête à la Régie du logement du Québec en indiquant que vous subissez une perte de jouissance de votre logement à cause de la fumée secondaire. Il faut savoir que des frais sont exigibles lorsque vous déposez une demande à la Régie (<http://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/publications/frais.asp>). Vous pouvez vous présenter à l'audience sans avocat ni représentant. Vous pourriez demander à la Régie d'ordonner à votre propriétaire d'entreprendre des réparations ou d'autres types de travaux dans votre logement ou dans l'immeuble. La Régie pourra en outre ordonner à votre propriétaire de diminuer le montant de loyer tant que vous demeurez exposé à la fumée secondaire. Comme autre option, le propriétaire pourrait lui-même faire une demande auprès de la Régie pour évincer le locataire fautif, surtout s'il contrevient à un règlement déjà existant qui interdit de fumer dans les logements. Avant d'entreprendre l'une de ces démarches, sachez que:

- » votre propriétaire pourrait se présenter à l'audience avec un avocat;
- » vous serez peut-être invité, avant l'audience, à une séance de médiation, auquel cas vous devrez être prêt à négocier une entente ou une solution;
- » si la médiation échoue et que votre requête est rejetée lors de l'audience, on pourrait vous ordonner de couvrir les frais de votre propriétaire.

Il est peu probable que la Régie considère que la présence de fumée secondaire constitue à elle seule une perte de jouissance de votre logement. Vous devrez démontrer de façon convaincante que la fréquence et la quantité des infiltrations vous empêchent par exemple d'ouvrir les fenêtres, d'aller sur votre balcon ou de dormir dans votre chambre. Ces arguments auront plus de poids si vous pouvez montrer que la fumée nuit à votre santé.

Pour vous aider à vous préparer à une audience, nous vous invitons à consulter le site des Habitations sans fumée au Québec à la page suivante: <http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/locataires-deposer-requete-regie-logement.html>

Si votre requête est rejetée par la Régie du logement du Québec et que vous jugez que vous faites l'objet de discrimination parce que souffrez d'un problème de santé handicapant qui est aggravé par l'exposition à la fumée secondaire, vous pouvez toujours porter plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse.

Il est possible d'en savoir davantage sur ce sujet en visitant encore une fois le site des Habitations sans fumée au Québec: <http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/locataires-deposer-requete-tribunal.html>

Si vous souhaitez mettre fin à vos démarches et déménager, vous pouvez demander par écrit à votre propriétaire de résilier votre bail sans pénalité. Si celui-ci refuse votre demande, vous pouvez toujours chercher à sous-louer votre logement ou encore à céder votre bail. Dans la mesure où ces deux options ne conviennent pas également, il faudra finalement soit faire une demande à la Régie du logement du Québec pour essayer d'annuler le bail ou soit partir à la fin de celui-ci en prenant bien soin de signifier au propriétaire que vous ne voulez pas le renouveler. Si vous êtes à la recherche d'un nouvel appartement, assurez-vous de poser de nombreuses questions sur la fumée secondaire à votre futur propriétaire avant de signer votre bail. Si possible, faites-lui signer un document confirmant les faits tels que vous les comprenez.

## PASSEZ LE MOT

Peu importe comment vous allez résoudre votre problème, il est important d'informer votre propriétaire que les règlements interdisant de fumer dans les logements sont légaux, qu'il est possible de les faire respecter et qu'ils ne sont pas discriminatoires. Les propriétaires ont le droit d'imposer des obligations et des restrictions qui vont au-delà des dispositions habituelles du bail et ce, tant et aussi longtemps qu'elles ne contreviennent pas aux lois existantes comme le Code civil du Québec.

Le site des Habitations sans fumée au Québec comprend une section complète pour les propriétaires afin de les aider à adopter un règlement interdisant complètement de fumer dans leurs immeubles résidentiels: <http://www.habitationssansfumeeqc.ca/hsfq/proprietaires.html>



**MONTREAL** 833 rue Roy Est  
Montréal, Québec H2L 1E4  
514.843.3250  
[montreal@nsra-adnf.ca](mailto:montreal@nsra-adnf.ca)

**OTTAWA** 130 rue Albert, bureau 1903  
Ottawa, Ontario K1P 5G4  
613.230.4211  
[ottawa@nsra-adnf.ca](mailto:ottawa@nsra-adnf.ca)

**TORONTO** 720 avenue Spadina, bureau 221  
Toronto, Ontario M5S 2T9  
416.928.2900  
[toronto@nsra-adnf.ca](mailto:toronto@nsra-adnf.ca)

*Quand les voisins fument: un guide pour le locataire* est une publication de l'Association pour les droits des non-fumeurs (ADNF) et de la Fondation pour la lutte contre le tabac (FLCT). L'ADNF est une organisation sans but lucratif dont la mission consiste à promouvoir la santé publique en réduisant la mortalité et la morbidité attribuables au tabac, y compris à la fumée de tabac secondaire. Le travail de l'ADNF est appuyé par les activités de recherche et d'éducation menées par la FLCT.

Les Habitations sans fumée au Québec est un site Internet créé conjointement par l'ADNF et la FLCT qui vise à offrir du soutien pour favoriser l'essor des immeubles résidentiels complètement sans fumée au Québec. Son but consiste à faire en sorte que ces immeubles deviennent la norme au Québec et à permettre enfin que l'offre puisse suffire à la demande.

Février 2014



[www.habitationssansfumeeqc.ca](http://www.habitationssansfumeeqc.ca)

[www.nsra-adnf.ca](http://www.nsra-adnf.ca)