Logements sans fumée : nouvelles possibilités
Jacinthe Ouellet

Si vous êtes à la recherche d'un logement depuis un certain temps, vous avez peut-être remarqué que, cette année en particulier, l'offre de logements sans fumée a considérablement augmenté. Par exemple, à Sherbrooke, l'entreprise Logipro, propriétaire de 13 immeubles à logements, a inscrit une clause « sans fumée » dans tous ses nouveaux baux.

Au plan légal, une étape importante a été franchie en 2008 avec le verdict du juge Normand Amyot de la Cour du Québec en faveur d'une propriétaire incommodée par la fumée de tabac secondaire (FTS) de sa locataire de l'étage au-dessus (Koretsky c. Fowler). Bien que l'interdiction de fumer n'ait été inscrite que dans le formulaire d'application et non dans le bail, la locataire a dû s'y conformer et cesser de fumer dans son logement.

Cette jurisprudence devenant graduellement connue, des propriétaires ont commencé à ajouter une clause « sans fumée » dans leurs baux. Cependant, plus nombreux sont ceux qui se contentent de mentionner leur choix pour des candidats non-fumeurs, ce qui n'offre que peu de protection légale au cas où leurs locataires enfreindraient cette règle verbale.

Il n'est toutefois pas impossible d'intervenir à ce chapitre. L'année 2009 a vu une nouvelle porte s'ouvrir pour les locataires non-fumeurs incommodés par la FTS de leurs voisins, surtout si leur santé en est affectée.

Politique « sans fumée » instaurée en cours de bail
Il est désormais possible d'instaurer une clause d'interdiction de fumer au moment du renouvellement du bail, comme en a décidé la régisseuse Nathalie Bousquet dans la cause Colaianni c. Beauchesne (2009). Dans cette affaire, la propriétaire résidant au rez-de-chaussée du duplex a développé des problèmes pulmonaires et des sensibilités aux produits chimiques après que le locataire fumeur eut aménagé à l'étage en 2005. La fumée s'infiltrait chez elle. Après avoir tenté en vain de discuter avec son locataire, et vu l'aggravation de son état de santé, elle a porté sa cause à la Régie du logement pour demander l'inclusion d'une clause d'interdiction de fumer au renouvellement du bail en 2008. Le locataire fumeur s'opposant à cette clause n'a pas eu gain de cause. De plus, la demanderesse n'a pas eu à produire de rapports ou analyses de l'air pour établir la preuve de l'infiltration de fumée dans son logement, ni à appliquer des mesures de colmatage limitant cette infiltration, tel que demandé par le locataire fumeur. Notons que dans la cause Koretski-Fowler, les mesures de colmatage appliquées n'avaient pas donné de résultat probant.

Ainsi, les problèmes de santé générés par l'exposition à la FTS, déjà reconnus scientifiquement, commencent à être pris en compte au plan juridique dans la sphère résidentielle. Dans cette cause, le droit à un environnement sécuritaire, inscrit dans les

chartes des droits et libertés, a eu préséance sur ce que le locataire fumeur considérait comme un droit acquis dans son logement. C'est une avancée importante.

Fumer est-il un droit?

Exerce-t-on une forme de discrimination envers les consommateurs de tabac en les empêchant de fumer chez eux? D'abord, la loi prévoit un certain contrôle sur la vie privée dans les édifices à logements, au chapitre du bruit notamment. Le juge Amyot avait souligné que « *le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement* » et que « *cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée* ».

Au regard de la Charte canadienne des droits et libertés, le tabagisme n'est pas considéré comme une caractéristique inhérente à la personne au même titre que la race, le sexe ou l'âge. En Ontario, où des fumeurs ont plaidé que leur dépendance au tabac constitue un handicap, il a été jugé que cette vision tend à banaliser les handicaps réels et impossibles à modifier. Le tabagisme, en tant que dépendance à une substance, ne peut être considéré comme un droit fondamental, pas davantage que la dépendance à l'alcool, tel que stipulé en 2003 par le juge Pitt de la Cour supérieure de l'Ontario.

En 1996, la Commission des droits de la personne avait statué, à la demande du gouvernement du Québec (qui se préparait à l'époque à adopter la première *Loi sur le tabac*), que « *les exigences de la santé et du bien-être de la collectivité justifient* […] *la primauté du droit à l'intégrité des non-fumeurs sur le droit du fumeur à la liberté de sa personne* ».

Logements sociaux : droits des non-fumeurs

Le secteur du logement social présente des caractéristiques particulières :

- Les locataires ne choisissent pas leur logement;
- Il compte une proportion de locataires qui doivent leur état de pauvreté à une maladie;
- On y trouve une plus grande proportion de fumeurs que dans la population (45 % selon une étude produite par la SHQ en 1998).

Dans ce contexte, les locataires non-fumeurs sont sujets à souffrir davantage des effets de la fumée secondaire que ceux du marché privé où l'on retrouve de plus en plus de logements sans fumée. Cet écart d'opportunités ne peut que s'accentuer avec le temps, à mesure que l'offre de logements privés sans fumée augmente.

Est-il envisageable de corriger cette situation? Les États-Unis, ainsi que plusieurs provinces et territoires canadiens, l'ont fait. Selon les lois en cours, on a opté pour :

- la clause par attrition : les locataires fumeurs gardent leur liberté de fumer, et tout nouveau bail comporte une clause « sans fumée »;
- ou l'interdiction totale de fumer dans tous les logements à compter d'une certaine date.

Au Québec, il est possible d'avoir recours à l'une ou l'autre de ces approches. Il faut

cependant plusieurs années pour rendre un immeuble exempt de fumée par la méthode d'attrition. À l'heure actuelle, les 554 Offices municipaux d'habitation du Québec (gestionnaires de HLM) n'ont pas manifesté d'intention de limiter l'usage du tabac dans leurs logements. Pour combler le retard du Québec, différentes solutions s'offrent à eux, que nous élaborons dans notre document *La fumée de tabac secondaire dans les immeubles HLM – problématique et solutions*. Étant donné les inconvénients liés à la clause d'attrition d'une part, et le faible nombre de nouveaux immeubles construits à chaque année (2 000, pour un parc locatif de 65 000 logements), nous avons suggéré de convertir une proportion d'édifices en immeubles sans fumée sur une période de 3 ans.

Cette solution est-elle applicable? L'Association pour les droits des non-fumeurs nous informe que depuis l'affaire Colaianni-Beauchesne, d'autres propriétaires ont réussi à instaurer une politique sans-fumée dans leur immeuble en cours de bail (au moment du renouvellement), sans nécessairement avoir à produire une preuve d'inconvénients. L'une de ces propriétaires ayant réussi à faire accepter cette clause par ses locataires fumeurs est une cliente de Me Karine Fournier, avocate chez Fasken Martineau, qui s'intéresse de près à la problématique de la FTS. Questionnée en entrevue sur la possibilité de rendre un immeuble HLM sans fumée en cours de bail, elle nous a répondu : « Je ne dis pas que cela ne serait pas possible. J'aimerais bien, au contraire, avoir l'opportunité d'amener cette bataille devant les tribunaux et tenter de faire entériner ce type de règlement. »

Si vous êtes locataire de logement social et incommodé par la FTS, vous trouverez à l'annexe 1 de notre document la liste des étapes à suivre pour faire évoluer votre situation, soit les actions à poser avant d'en venir au processus judiciaire, ou pour éviter celui-ci. Bien que la création de précédents juridiques soit une excellente méthode pour faire évoluer une cause, vous pouvez également contribuer à celle-ci par différents gestes qui sont facilement à votre portée.

Nouveau site Internet

L'association pour les droits des non-fumeurs (ADNF) a récemment mis sur pied un site Internet sur la FTS en milieu locatif. Ce site répond aux besoins d'information tant des propriétaires que des locataires.

D'autre part, vous trouverez dans notre document *La fumée de tabac secondaire dans les immeubles HLM – problématique et solutions*, les détails et statistiques sur les aspects abordés dans cet article ainsi que sur les enjeux environnementaux et psycho-sociaux liés au tabagisme dans les HLM.