



Association des propriétaires du Québec (APQ)

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
1-888-382-9670
www.apq.org

Québec, le 19 août 2015
Commission de la santé et des services sociaux

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président
Me Robert Soucy, Avocat
Me Annie Lapointe, notaire



Consultations particulières sur le projet de loi no 44, Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme

PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 15 000 membres dans toutes les régions du Québec.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ, grâce à son perpétuel développement, offre de plus en plus de services et d'avantages à ses membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ participe à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

L'Association des propriétaires soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis plus de 25 ans, et est heureuse de participer aux consultations sur le projet de Loi visant à renforcer la lutte contre le tabagisme (ci-après : le « projet de Loi »).

Par ce mémoire, l'APQ tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet.



PROFIL DE LA SITUATION

À la lecture du projet de Loi, l'APQ comprend qu'on souhaite restreindre davantage l'usage du tabac. Parmi ce qui touche de plus près les propriétaires d'habitations locatives, l'APQ s'intéresse plus particulièrement à l'étendue des restrictions à la cigarette électronique, le projet de Loi visant à assimiler son utilisation à l'usage du tabac.

Selon la société canadienne de pédiatrie, la vapoteuse est formée de trois parties :

« - Une cartouche d'e-liquide (contenant ou non de la nicotine, l'ingrédient toxique qui crée une dépendance et qu'on trouve dans la cigarette traditionnelle)

- L'atomiseur, qui chauffe le liquide et le transforme en vapeur conçue pour ressembler à de la fumée de cigarette et pour être inhalée comme la fumée de cigarette

-Une batterie dont le voltage peut varier et qui alimente la vapoteuse. » (1)

Selon la même source, son utilisation est en hausse chez les enfants et les adolescents et aurait de nombreux effets nuisibles chez eux, comme la dépendance ou des effets préjudiciables sur le cerveau en développement.

En effet, il semblerait que les vapoteuses ont leur lot d'effets négatifs sur la santé :

« - Le processus de chauffage libère également des métaux lourds provenant des matériaux utilisés dans la fabrication de la vapoteuse, à un taux plus élevé que la cigarette traditionnelle.

- La vapeur peut être nuisible pour le vapoteur et pour les personnes exposées à la vapeur secondaire de la cigarette électronique.

...

- Même en petite quantité, la nicotine liquide utilisée pour remplir les vapoteuses peut être toxique pour un jeune enfant qui en avale ou pour quelqu'un qui en échappe sur sa peau.

- Les batteries contenues à l'intérieur des cigarettes électroniques ont parfois explosé. »

En effet, les journaux font état de certaines situations où les batteries ont explosé et causé des blessures. Notamment en France, récemment, une explosion aurait causé des dommages à la main d'un jeune homme et une autre batterie de cigarette électronique aurait explosé dans la poche du pantalon d'une femme. Des cas similaires seraient également survenus ailleurs dans le monde (2).



Ainsi, dans un communiqué émis par l'Agence de la santé et des services sociaux de Montréal en 2014, suite à un incident où une personne sous oxygénothérapie a été victime d'un incendie suite à l'utilisation d'une cigarette électronique. L'enquête révèle que l'utilisation de la cigarette électronique chez les personnes recevant de l'oxygénothérapie peut être associée à un risque d'incendie et d'explosion et des recommandations ont dû être émises (3).

« Des événements similaires sont survenus dans d'autres pays. Aux États-Unis, la U.S. Fire Administration a signalé 25 incidents où des défaillances de batterie de cigarette électronique ont produit des incendies ou des explosions. La plupart de ces incidents sont arrivés pendant la recharge de la cigarette électronique. Au Royaume-Uni, plus de cent incendies ont été rapportés dont un où un homme est décédé alors qu'une cigarette électronique en recharge a explosé et généré un incendie impliquant un appareil d'oxygénothérapie. » (4).

L'Organisation de l'aviation civile internationale a d'ailleurs amendé l'édition 2015-2016 de ses Instructions techniques pour la sécurité du transport aérien des marchandises dangereuses, interdisant maintenant aux passagers et aux membres d'équipage de transporter dans les bagages enregistrés des cigarettes électroniques et d'autres appareils électroniques portables pour fumer alimentés par batteries : on peut les transporter en cabine, mais on interdit de recharger ces appareils dans les cabines d'aéronef : « On a signalé plusieurs incidents au cours desquels les éléments chauffants de cigarettes électroniques ont été mis sous tension accidentellement et provoqué des incendies dans les bagages enregistrés » (5), a souligné M.Olumuyiwa Benard Aliu, Président du Conseil de l'OACI dans le communiqué émis à cet effet.

Dans un autre ordre d'idée, l'APQ est satisfaite et appuie la proposition de la modification de l'article 2(7) de la Loi sur le tabac, diminuant le nombre d'unités nécessaires dans un immeuble d'habitation pour que la loi prévoie l'interdiction de fumer dans les aires communes. En effet, les locataires et les copropriétaires n'ont pas à vivre les conséquences de la fumée d'autrui dans les aires communes et l'APQ croit grandement justifié qu'à partir de deux unités de logement, il faille éviter de fumer dans les aires communes. L'association est de même en accord avec le fait d'inclure, dans la définition du terme « fumer », l'usage d'une cigarette électronique ou tout autre dispositif de cette nature.

Selon les données de Statistique Canada, le tabagisme connaît une légère baisse au Canada ainsi qu'au Québec depuis 2012. Ainsi, 19,6% des Québécois de 12 ans et plus étaient des fumeurs en 2014, alors que le taux est de 18.1% pour l'ensemble du Canada (6).

Également, l'APQ salue l'initiative de hausser le coût des amendes en cas d'infraction, notamment de l'article 2(7) de la Loi sur le tabac (article 31 du projet).



RECOMMANDATIONS

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) considère qu'il est important de favoriser les relations harmonieuses entre les propriétaires et les locataires. En plus du maintien des modifications pour lesquelles l'APQ se prononce en faveur, soit concernant la réglementation de la cigarette électronique et l'élargissement de l'interdiction de fumer dans les espaces communs dès qu'un immeuble a deux logements, l'APQ souhaiterait élargir l'application de la loi.

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

L'APQ souhaiterait en effet une autre modification à la Loi sur le tabac, de façon à ce que les balcons, ainsi que la cour d'un immeuble à logements soient considérés comme des parties communes et donc inclus dans l'interdiction de fumer. Ainsi, il serait souhaitable que l'actuel article 2.2. de la Loi sur le tabac inclue le paragraphe 7° de l'article 2 dans les interdictions:

2.2. Il est interdit de fumer à l'extérieur des lieux visés aux paragraphes 1°, 3°, 4° et 6° de l'article 2, dans un rayon de neuf mètres de toute porte communiquant avec l'un de ces lieux. Cependant, si ce rayon ou une partie de ce rayon excède la limite du terrain sur lequel ce lieu est situé, l'interdiction de fumer s'applique uniquement jusqu'à cette limite.

En effet, lorsque les locataires fument sur les balcons, cela a souvent pour effet d'incommoder les autres occupants de l'immeuble par l'odeur et la fumée, les balcons étant près des fenêtres et de l'immeuble. Ces dispositions ont une valeur pour les locataires eux-mêmes, car se sont eux qui subissent les inconforts et les dangers du tabac que les autres fument et de la fumée secondaire. Il s'agit d'ailleurs d'une préoccupation grandissante chez les locataires ainsi que chez les propriétaires qui ont l'obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à leurs locataires. Voici d'ailleurs ce qu'en a dit le juge Normand Amyot de la Cour du Québec (7) en appel d'une décision de la Régie du logement :

[89] Si le législateur a ainsi prohibé l'usage du tabac dans la sphère publique, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non fumeurs.

[90] Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, 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.

[91] Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la



fumée.

Il s'agit en effet dans certains cas d'un critère de recherche de logement. En plus des odeurs et des dommages possibles au logement, ainsi que le risque accru d'incendie, souvent on retrouve des mégots qui jonchent le sol dans la cour. Cette position de l'APQ est également valable pour ce qui est de la cigarette électronique qui a son lot d'inconvénients comme traité plus tôt et qui crée tout de même des odeurs et vapeurs toxiques.

Vue la difficulté de modifier un bail de logement à cet égard, il serait souhaitable que ce soit donc la loi qui instaure cette modification et soit applicable de façon immédiate, peu importe que l'interdiction existe déjà au bail ou non, afin de protéger au minimum les aires communes des immeubles à logements.

En ce qui concerne l'intérieur du logement, il a été reconnu par la jurisprudence le droit du propriétaire d'interdire à l'aide d'une clause d'un nouveau bail ou du règlement d'immeuble de fumer à l'intérieur. L'Association des propriétaires du Québec (APQ) est d'avis que la Loi sur le tabac pourrait confirmer cette voie tracée par les décideurs de la Régie du logement, en y insérant une clause claire quant au droit du propriétaire d'imposer l'interdiction de fumer dans le logement, ainsi que dans certaines aires de l'immeuble.

Formulaire obligatoire de bail

Il serait avisé, comme il l'a déjà été proposé maintes fois par l'Association des propriétaires du Québec (APQ), de prévoir un emplacement spécifique dans le formulaire de bail obligatoire, dans les conditions du bail, ou dans la description des lieux loués, s'il est permis de fumer dans le logement ou non.

Pour ce faire, il s'agirait de modifier l'Annexe 5 du Règlement sur les formulaires de bail obligatoires et sur les mentions de l'avis au nouveau locataire. La présence de cette information, en cochant la case appropriée, permettrait de diminuer les ambiguïtés à ce sujet, car n'ayant pas d'endroit prévu à cet effet actuellement, les propriétaires peuvent oublier d'inscrire cette information, même si elle est dite verbalement et qu'il y a eu consentement.



Dépôt de garantie

Actuellement, le *Code civil du Québec* ne permet pas de demander un dépôt de garantie. Cette situation a pour conséquence de favoriser l'insouciance des locataires au moment du départ du logement et démontre un manque de cohérence entre les obligations prévues au *Code civil du Québec* et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

Il serait pertinent de prévoir la possibilité pour le propriétaire qui n'interdit pas de fumer dans un logement de réclamer un dépôt, sachant que la fumée endommage les murs et plafonds en y laissant un résidu gras et imprègne le logement. Parfois, des brûlures de cigarette sont laissées sur le plancher ou les comptoirs d'un logement.

Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état de propreté et de réparation au locataire suivant, souvent dans des délais impossibles à tenir. Les sommes perdues dans la réparation des dégâts causés par le locataire qui quitte, sont souvent impossibles à récupérer. Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

L'APQ est d'avis que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire ou tout autre montant impayé par le locataire, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires. Des systèmes simples peuvent être mis en place rapidement pour déterminer le coût des dommages.

De plus, cette pratique aurait des effets bénéfiques pour les locataires. Tout d'abord, parce qu'il y aurait moins de risques qu'ils prennent possession d'un logement qui vient d'être saccagé et d'autre part, cela permettrait d'accepter pour certains propriétaires, un plus large éventail de locataires qui seraient refusés sans la garantie qu'est le dépôt (mauvaises habitudes de paiement, animaux). Ce type de dépôt, notamment pour les animaux de compagnie, est actuellement disponible dans certaines autres provinces du Canada.

Pour conclure, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) souhaiterait voir une suite au projet de Loi proposé et serait heureuse de participer à toute modification du projet, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.



Références

- (1) Société canadienne de pédiatrie, La cigarette électronique : un danger pour les enfants et les adolescents, en ligne: <http://www.soinsdenosenfants.cps.ca/handouts/e-cigarettes-a-danger-to-children-and-youth>.
- (2) <http://www.ma-cigarette.fr/explosion-dune-batterie-a-limoges/>,
<http://www.meltcampus.fr/insolite-la-cigarette-electronique-de-cet-etudiant-lui-explose-a-la-main-a411464.html>,
<http://www.ma-cigarette.fr/lexplosion-dune-batterie-de-cigarette-creee-la-panique-aux-etats-unis/>.
- (3) Portail Québec, fil d'information, 21 novembre 2014, en ligne: <http://www.fil-information.gouv.qc.ca/Pages/Article.aspx?aiguillage=ajd&idArticle=2211215064>.
- (4) Idem.
- (5) Organisation de l'aviation civile internationale, L'OACI confirme de nouvelles restrictions visant les cigarettes électroniques, communiqué en ligne : <http://www.icao.int/Newsroom/NewsDoc2015/COM.17.15.FR.pdf>.
- (6) Statistique Canada, Tableau : Fumeurs, selon le sexe, provinces et les territoires, en ligne : <http://www.statcan.gc.ca/tables-tableaux/sum-som/l02/cst01/health74b-fra.htm>.
- (7) Koretski c. Fowler, 2008 QCCQ 2534 (CanLII).