

TABAC ET CANNABIS EN OSBL D'HABITATION :

Des réponses à vos questions

Le présent document propose des réponses aux questions les plus fréquemment posées par les gestionnaires, administrateurs et locataires des organismes sans but lucratif d'habitation à propos de l'adoption et la mise en œuvre d'une politique d'*habitation sans fumée*. Il s'inspire des commentaires émis lors des rencontres collectives et individuelles que le RQOH et les fédérations régionales ont tenues au cours de l'année 2018, marquée par l'entrée en vigueur de la légalisation du cannabis.

Dans sa *Loi encadrant le cannabis*, le législateur québécois a alloué une période transitoire de 90 jours, à compter du 17 octobre 2018, pendant laquelle les locataires de logements ont été autorisés à modifier unilatéralement leurs baux pour imposer à leurs locataires une interdiction de fumer ce produit. Un certain nombre d'OSBL d'habitation ont profité de cette opportunité et adopté un règlement à cet effet. Cette période étant maintenant échu, il en reste encore plusieurs qui se questionnent sur l'opportunité de mettre en œuvre une politique interdisant ou restreignant l'usage du tabac ou du cannabis dans leurs immeubles. C'est à eux, principalement, que ce document s'adresse. Ceux qui souhaitent obtenir de l'aide ou des réponses à des questions restées en suspens sont invités à contacter leur fédération régionale (ou le RQOH pour les organismes qui en font directement partie).

À noter que le présent document est publié dans le cadre du projet intitulé « Voir clair à travers la fumée : tabac, vapotage et cannabis en OSBL d'habitation, droits, responsabilités et possibilités » réalisé grâce à l'appui de la Société d'habitation du Québec, que nous remercions.

Le Réseau québécois des OSBL d'habitation

Lorsque la légalisation du cannabis est entrée en vigueur, notre organisme n'a pas jugé bon de l'interdire alors que nous étions autorisés à le faire ; est-ce trop tard, maintenant, pour adopter un règlement à cet effet ?

La période de transition pendant laquelle les locataires ont été autorisés à modifier unilatéralement les baux pour interdire de fumer du cannabis s'est terminée le 15 janvier 2019. Il demeure

toutefois possible de le faire en suivant la procédure habituelle de modification des conditions du bail prévue au Code civil. Bien sûr, les locataires pourront alors refuser la modification, auquel cas la Régie du logement sera appelée à statuer sur son bien-fondé. Sachez que dans ces situations, les décideurs accordent souvent une importance prépondérante au droit du locataire au maintien dans les lieux et la modification réclamée n'est pas toujours accordée. Rien n'empêche, par ailleurs, de convenir d'une interdiction par une entente de gré à gré avec les locataires individuellement. Dans le

cas d'un nouveau bail, finalement, une clause du règlement d'immeuble interdisant de fumer est parfaitement légale.

Les tribunaux ont en effet confirmé que le droit des locataires de fumer dans leur logement peut être limité ; plusieurs OSBL d'habitation l'ont d'ailleurs fait avec succès. En 2008, un juge de la Cour du Québec écrivait, à propos de la volonté d'une locatrice d'interdire de fumer à sa locataire : « *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. Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée.* » Selon toute vraisemblance, la même logique prévaudra en matière de cannabis.

Comme organisme, nous sommes sensibles aux doléances de certains locataires qui se disent indisposés par la fumée et les odeurs dégagés par la combustion du tabac et du cannabis ; sommes-nous tenus pour autant d'en interdire l'usage à tous et à toutes ?

Avant de répondre à votre question, permettez-nous de rappeler quelques-unes des obligations auxquelles vous êtes tenus même en l'absence d'un règlement à cet effet.

Comme vous le savez sans doute, l'usage du tabac dans un immeuble d'habitation collectif est déjà partiellement encadré par les règles prévues dans la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, qui interdisent par exemple de fumer dans les aires communes. Des règles similaires ont été incluses dans la récente *Loi encadrant le cannabis*. Comme locateur, vous devez vous assurer du respect de ces dispositions et installer des affiches rappelant cette interdiction là où elle s'applique.

Surtout, vous êtes tenus de procurer à l'ensemble des locataires la jouissance paisible de leur logement. Comme il s'agit de ce qu'on appelle une *obligation de résultat*, votre organisme pourra être tenu responsable d'une perte de jouissance subie par un locataire, y compris lorsque le trouble est causé par un autre locataire du même immeuble (ex. : par un voisin fumeur). Vous pourriez ainsi devoir accorder au locataire incommodé par les odeurs, la fumée ou les résidus toxiques dégagés par la combustion du tabac ou du cannabis une

diminution de loyer, voire lui payer des dommages-intérêts si vous n'avez pas agi avec prudence et diligence pour faire cesser cette situation.

Évidemment, comme les locataires sont tenus, quant à eux, de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires, il vous sera alors possible de vous retourner contre le locataire fautif pour être indemnisé par lui et de demander éventuellement que son bail soit résilié.

Cela dit, ce ne sont pas tous les troubles de voisinage qui entraînent la responsabilité des locataires ou du locateur. Pour reprendre les termes du Code civil, « les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent ».

Comme on peut le voir, chaque situation doit être analysée – et réglée – au mérite, ce qui représente tout de même un défi pour des organismes administrés par des bénévoles et qui ne disposent pas tous d'une équipe de gestion.

Alors même si rien ne vous oblige à le faire, on peut penser que l'adoption d'un règlement interdisant ou restreignant l'usage du tabac et du cannabis facilitera l'exploitation de votre projet, en ce qu'elle viendra préciser les droits et obligations des locataires et démontrer que vous agissez de manière pro-active pour assurer à vos locataires la jouissance paisible de leur logement.

Quels facteurs devrions-nous prendre en considération avant de prendre une décision?

Selon le RQOH, il n'y a pas de solution ou de modèle unique qui serait valable pour chacun des 1 200 organismes offrant du logement sans but lucratif et les 2 700 immeubles qu'ils détiennent : il appartient à chacun de prendre sa propre décision en fonction de sa mission et de ses particularités.

Parmi les facteurs à considérer, mentionnons ceux-ci :

- **Le type de clientèle que vous desservez** : on retrouve parmi les OSBL d'habitation une grande diversité de projets et de modèles. On peut penser que la décision ne sera pas la même dans une résidence pour aînés, un projet pour familles où l'on retrouve beaucoup d'enfants, un orga-

nisme offrant du logement à des personnes en situation d'itinérance et qui a entre autres pour objectif la réduction des méfaits, un autre qui offre un soutien à des personnes toxicomanes, etc.

- **Les enjeux de santé et de sécurité** : la toxicité de la fumée de tabac secondaire (FTS) est désormais bien admise et la diminution de sa présence dans les espaces fermés est reconnue comme un enjeu de santé publique. En terme de sécurité, le fait que des personnes fument dans leurs logements augmente aussi le risque d'incendie.
- **Les enjeux de troubles de voisinage et de perte de jouissance des lieux**, que nous avons évoqués plus haut.
- **L'intégrité du bâtiment et les coûts de remise en état** : l'usage du tabac et du cannabis par « fumage » entraîne inévitablement une détérioration des composantes du bâtiment et une augmentation des coûts de remise en état des logements avant de pouvoir les remettre en location. Même si cela peut apparaître comme basement « mercantile », il faut savoir que dans le modèle d'exploitation du logement communautaire, toute augmentation des coûts est susceptible d'affecter l'abordabilité des loyers et donc la capacité des organismes à offrir du logement aux ménages financièrement vulnérables, qui sont laissés pour compte dans le marché privé à profit.
- **La « performance » de l'immeuble et les possibilités d'aménagement** : la qualité de la construction et de l'isolation ainsi que l'aménagement physique des lieux sont autant de facteurs qui joueront pour évaluer la pertinence d'adopter une politique d'*habitation sans fumée*. Il est peut-être possible, pour certains, de ne désigner qu'une section ou un étage du bâtiment comme étant « sans fumée ». Dans le même esprit, les organismes qui possèdent plus d'un immeuble peuvent n'en désigner qu'un ou quelques-uns, sans nécessairement appliquer la même politique à la totalité de leur parc immobilier.
- **Les besoins exprimés par les locataires, le personnel, les bénévoles et les personnes qui fréquentent les installations de l'organisme** (cela va sans dire) : d'où l'importance de consulter largement les intéressés et de mener une réflexion collective avant de prendre une décision.

Doit-on faire une distinction entre l'usage du tabac et celui du cannabis ?

Bien qu'il y ait certaines nuances entre le tabac et le cannabis lorsqu'il s'agit d'en réglementer l'usage dans les logements, la façon de procéder et l'approche à adopter demeurent essentiellement les mêmes. Il en est de même quant aux motifs qui justifieront à un organisme d'en interdire ou en restreindre l'usage.

À l'exception des organismes offrant de l'hébergement temporaire ou du logement transitoire et pour lesquels l'interdiction ou le contrôle de l'usage de ces produits est intimement lié à leur mission (ex. : un organisme dont la mission principale est l'acquisition de saines habitudes de vie ou qui propose une démarche thérapeutique en santé mentale), la décision ne devrait jamais reposer sur des considérations autres que celles qui relèvent de la relation locataires-locateur.

En matière de cannabis tout particulièrement, un certain nombre d'organismes qui n'ont pas d'autre mission que celle d'offrir des logements abordables aux ménages à faible revenu ont interdit toute forme de consommation du cannabis dans les logements. Au RQOH, nous déconseillons fortement cette approche. Du point de vue de leurs responsabilités de locateurs, il est certes parfaitement légitime pour les organismes de ce type de se préoccuper des effets de la fumée secondaire, des résidus toxiques et des odeurs engendrées par l'usage du tabac ou du cannabis. Or, ces effets nuisibles découlent uniquement de leur consommation par « fumage ». L'interdiction, s'il en est, devrait donc se limiter à ce mode de consommation. C'est d'ailleurs ce qu'a prévu le législateur avec sa disposition transitoire au moment de l'entrée en vigueur de la légalisation du cannabis le 17 octobre, qui permettait exceptionnellement aux locateurs de modifier les baux pour interdire de *fumer* (et non de *consommer*) ce produit.

Dans le même esprit, il pourrait être plus difficile pour un organisme de défendre devant la Régie du logement la nécessité d'une modification au bail interdisant seulement l'usage du cannabis, mais pas celui du tabac ; le décideur pourrait alors penser que les motifs réels de cette interdiction ne sont pas vraiment liés aux troubles de voisinage ou aux coûts liés à la détérioration des composantes du bâtiment, ces derniers n'étant pas moins importants

dans le cas du tabac que celui du cannabis – loin s’en faut.¹

Vous avez parlé de « nuances » entre le tabac et le cannabis : à quoi faites-vous ainsi référence ?

On fait ici référence à l’usage du cannabis à des fins thérapeutiques, qui fait l’objet d’un régime particulier depuis près d’une vingtaine d’années au Canada – un régime qui est d’ailleurs maintenu en place avec la légalisation.

Au Québec, la *Charte des droits et libertés de la personne* protège le droit à l’égalité de toute personne et interdit à cet égard la discrimination en raison d’un handicap ou de « l’utilisation d’un moyen pour pallier ce handicap ». Or, la notion de handicap inclut plusieurs conditions médicales, auxquels cas l’usage du cannabis à des fins thérapeutiques peut être considéré comme un tel moyen.

Le droit à l’égalité dans l’accès au logement emporte une obligation d’accommodement, dans la mesure où celui-ci est « raisonnable » et ne pose pas une contrainte excessive au locateur. C’est ce qui fait qu’en dépit de l’existence d’un règlement par ailleurs valide interdisant la présence d’animaux de compagnie dans un immeuble, l’on peut être forcé d’accommoder une personne non-voyante ayant besoin d’un chien-guide. La même logique s’applique si un locataire souffre d’une condition médicale justifiant l’utilisation du cannabis (preuve à l’appui). C’est d’ailleurs pourquoi la même disposition transitoire adoptée par le législateur québécois, dont nous avons parlé plus haut, a permis aux locataires ayant des raisons médicales de refuser l’interdiction de fumer imposée par le locateur.

Cela dit, le simple fait de souffrir d’une condition médicale et de devoir faire usage de cannabis ne veut pas automatiquement dire qu’une interdiction d’en fumer ne sera pas applicable. Le locataire en question devra fournir une preuve médicale faisant état de sa condition, du besoin de cet usage et

aussi, du fait que les bienfaits souhaités ne peuvent être obtenus par un autre mode de consommation que par « fumage ». Comme l’interdiction de fumer dans son logement ne l’empêche pas de le faire à l’extérieur, dans un autre endroit où c’est permis, il devrait aussi démontrer que le fait d’avoir à sortir à l’extérieur lui serait trop exigeant dans sa condition.

Bref, comme toute demande d’accommodement, la chose devra être évaluée et analysée au cas par cas !

Qu’en est-il de la culture de plants de cannabis ?

La loi adoptée par le Parlement canadien autorise la culture de quatre plants de cannabis par résidence. Or, la loi québécoise en interdit toute culture dans les maisons d’habitation. La contradiction entre les deux législations étant évidente, on peut donc s’attendre à ce que les tribunaux seront appelés à trancher le débat. Du point de vue du gouvernement fédéral, les provinces sont habilitées à imposer une limite inférieure à celle que prévoit la loi canadienne, mais elles ne peuvent en interdire complètement la culture.

En attendant que cela soit clarifié, les organismes qui considèrent que la culture de plants de cannabis ne devrait pas être permise dans leurs logements peuvent inclure cette interdiction dans leur politique.

Nous avons lu que la loi québécoise limite à 150 grammes la quantité de cannabis séché qu’une personne peut avoir dans son logement : est-ce à nous de vérifier ce qu’il en est ?

Non ! L’application de la loi relève des corps de police et des autorités responsables. De toutes manières, les locataires ont droit au respect de leur vie privée et à l’inviolabilité de leur demeure. La possibilité, pour un locateur, de pénétrer dans un logement est d’ailleurs strictement balisée dans le Code civil au chapitre des règles encadrant le louage de logements. Bref, tenons-nous en à ce qui nous concerne directement en tant que locateur – on a suffisamment de responsabilités comme ça !

¹ Cette « incohérence » est toutefois sans conséquence, à tout le moins légalement, pour les organismes qui ont profité de la période transitoire allouée par le législateur pour interdire de fumer du cannabis dans leurs logements mais dont aucune interdiction ne frappe les produits du tabac, puisque cette modification est incontestable.

Autant nous sommes préoccupés par le droit des locataires à un environnement sain, autant le sommes-nous par les difficultés de toutes sortes que connaissent les personnes vulnérables, ce qui inclut parfois la dépendance au tabac. Comment jauger tout ça ?

Il est vrai que les OSBL d'habitation s'adressent majoritairement à des populations vulnérables, sujettes à l'instabilité résidentielle et souvent stigmatisées ou discriminées sur la base de leur condition sociale. Et on sait que la prévalence du tabagisme est plus élevée chez les personnes à faible revenu. Nul doute que ces personnes ont droit au respect de leur vie privée et à ce que l'accès à un logement social leur offre un répit par rapport aux difficultés qu'elles rencontrent par ailleurs.

On est ici devant une situation typique de conflit de droits, entre le droit au respect de la vie privée et celui tout aussi légitime à la santé et à un environnement sain. On peut d'ailleurs retourner le problème à l'envers et se placer du point de vue d'un requérant, qui souffre d'une maladie pulmonaire et attend depuis déjà des années qu'un logement social lui soit attribué et qui, au moment où on lui offre enfin la possibilité d'y accéder, se voit contraint d'accepter un logement dans un environnement nuisible à sa santé...

Il faut, dans ces situations, tenter de donner la portée la plus étendue possible à chacun des droits en jeu. Cela exige que des options, ou d'autres formes d'accommodements, soient envisagées.

Une chose doit être claire : à l'exception encore une fois de ceux dont la mission le justifierait, les organismes qui décident d'interdire de fumer dans leurs immeubles ne peuvent refuser de louer un logement à une personne fumeuse. Le fait d'être « abstinent » ne peut être une condition à l'attribution d'un logement. En signant son bail, la personne requérante s'engage évidemment à respecter le règlement lui interdisant de fumer dans son logement, mais pas à abandonner cette pratique ; simplement, elle pourra (et devra) fumer ailleurs, là où ça lui est permis.

Parmi les options pouvant être envisagées, il y a la possibilité d'aménager un fumoir. Aussi, on pourrait permettre l'utilisation d'une « vapoteuse », dont

l'utilité est d'ailleurs reconnue pour les personnes qui souhaitent diminuer et éventuellement mettre fin à leur absorption de nicotine, et qui cause beaucoup moins de désagréments que la cigarette.

Dans le même esprit, il est tout à fait possible, et même souhaitable à notre avis, de permettre la consommation de cannabis par un atomiseur oral, qui ne libère aucune fumée toxique ni odeur.

Les organismes devraient aussi évaluer soigneusement les possibilités de laisser des options aux personnes qui fument les produits du tabac ou le cannabis. Si l'interdiction de fumer à l'intérieur du bâtiment, incluant les espaces privatifs, peut certainement s'avérer légitime, faut-il absolument étendre cette interdiction aux balcons et au terrain extérieur de l'immeuble ? N'y a-t-il pas moyen d'y délimiter un espace ou d'installer un pavillon de jardin où il sera permis de fumer tabac et cannabis ? Sachant que le gouvernement élu le 1^{er} octobre à Québec compte étendre l'interdiction de fumer du cannabis à l'ensemble des « voies publiques », les terrains des immeubles d'habitation compteront parmi les seuls endroits où cette pratique – pourtant légale – sera permise. Si les consommateurs n'ont plus d'endroit à l'extérieur où fumer, ils le feront inévitablement là où ce ne sera pas visible, soit dans leurs logements, ce qui augmentera d'autant le nombre de litiges à gérer.

Considérez également les possibilités d'offrir un accompagnement aux locataires pour qui le fait de se conformer à votre politique s'avèrera un défi. N'hésitez pas à contacter les responsables de la santé publique dans votre région ou l'établissement du réseau qui dessert votre territoire afin d'obtenir de l'aide, pour connaître les programmes et ressources mises en place pour accompagner les personnes qui souhaitent diminuer ou abandonner leur consommation.

Si nous voulons aller de l'avant avec notre projet d'habitation sans fumée, comment devrions-nous procéder ?

Assurez-vous dans un premier temps de consulter et d'impliquer le plus grand nombre de personnes intéressées dans votre réflexion, incluant les locataires, les personnes administratrices, les membres du personnel et les bénévoles impliqués dans votre organisme : l'implantation et la mise en œuvre de votre politique en sera d'autant facilitée.

Ensuite, il vous faudra rédiger le règlement que vous comptez mettre en œuvre. Pour que le règlement soit clair et que tout un chacun sache à quoi s'en tenir, vous devez d'abord déterminer précisément ce que vous souhaitez faire en vous posant ces quatre questions :

- **Quoi ?**

Que comptez-vous interdire ? Le tabac ? Le cannabis ? Les deux ? Par quel mode de consommation (cigarette, cannabis fumé, etc.) ? Permettez-vous l'usage d'une *vapoteuse* ou d'un atomiseur oral ? Incluez-vous une exception pour l'usage du cannabis à des fins thérapeutiques et si oui, à quelles conditions ? Allez-vous inclure une stipulation sur la culture de plants ?

- **Où ?**

Les interdictions s'appliqueront-elles à tous les espaces privés ? Le cas échéant, les balcons seront-ils visés par l'interdiction ou en seront-ils exclus ? Les interdictions s'appliqueront-elles au terrain de l'immeuble et si oui, en totalité ou en partie ? Souhaitez-vous désigner tout l'immeuble comme étant « sans fumée » ou seulement une partie (ex. : un étage) ? Si vous administrez plus d'un immeuble, la politique s'appliquera-t-elle à l'ensemble ou une partie d'entre eux ?

- **Quand ?**

Puisque vous devrez vraisemblablement utiliser la procédure usuelle de modification des conditions du bail, la date d'entrée en vigueur de votre politique devrait coïncider avec celle du renouvellement des baux. Cette date peut toutefois être devancée pour les nouveaux locataires qui prendront possession de leur logement plus tôt ou dans les cas où vous signerez des ententes de gré à gré avec les locataires qui y acquiescent.

- **Qui ?**

Les interdictions s'appliqueront-elles à tous les locataires, incluant ceux et celles qui détiennent déjà un bail, ou allez-vous plutôt procéder par attrition et n'imposer votre politique qu'aux nouveaux locataires et à ceux qui auront accepté volontairement de s'y soumettre ? Le cas échéant, la période pendant laquelle vous

reconnaissez le « droit acquis » des locataires en place sera-t-elle limitée (ex. : deux ans) ou illimitée ?

Vous trouverez en annexe à ce document un exemple d'un règlement dont vous pourrez vous inspirer pour rédiger le vôtre, une fois que vous aurez répondu à ces questions. *Notez qu'il ne s'agit aucunement d'une recommandation mais que cet exemple vous est fourni d'abord et avant tout pour vous donner une idée du style de rédaction à privilégier.*

Comme mentionné, l'implantation d'un règlement interdisant ou restreignant l'usage des produits du tabac ou du cannabis constitue une modification à une condition du bail. Vous devrez donc suivre la procédure prévue à cet effet dans le Code civil. Dans le cas d'un bail d'une durée de 12 mois ou plus, vous devez en aviser le locataire entre 3 et 6 mois avant la fin du bail.

Les locataires qui refuseront la modification auront un mois pour vous en aviser, suite à quoi il vous appartiendra de demander à la Régie du logement de statuer sur la modification. *Attention* : dans le cas d'un logement à loyer modique (unité désignée pour un Supplément au loyer ou « HLM privé »), c'est au locataire refusant la modification de s'adresser au tribunal, et non au locateur.

Pour les locataires n'ayant pas refusé la modification, celle-ci entrera en vigueur à la date de renouvellement du bail. Pour les autres, il faudra attendre la décision de la Régie du logement.

Une dernière précision : puisque l'implantation d'un règlement « anti-fumée » est toujours possible pour les nouveaux baux, les organismes qui développent une nouvelle phase ou dont le projet est en voie de réalisation peuvent prévoir cette condition avant la signature des baux et l'accueil des premiers locataires. Nous recommandons dans ce cas aussi de procéder à une évaluation complète de la situation et des besoins et de se poser les mêmes questions pour déterminer la portée et l'étendue de la politique.

Parlant des logements à loyer modique, qu'en sera-t-il de notre liste de requérantes et de requérants si nous voulons implanter une politique d'habitation sans fumée ?

Comme nous l'avons déjà mentionné, il vous est tout à fait possible de prévoir une clause, dans le règlement d'immeuble, interdisant ou restreignant l'usage du tabac ou du cannabis, de la même manière que vous le faites peut-être déjà, par exemple, concernant la présence d'animaux domestiques dans les logements. Nous vous recommandons d'informer les requérantes et requérants de cette clause dès le moment où ils vous font une demande de logement, question d'éviter tout imbroglio ou déception au moment où vous serez prêts à leur en attribuer un. Quant à ceux qui sont déjà sur la liste d'admissibilité au moment où vous décidez d'implanter votre politique, il serait sans doute de mise de les contacter pour leur faire part de cette nouvelle condition, pour les mêmes raisons.

Rappelons qu'en vertu du *Règlement sur l'attribution des logements à loyer modique*, vous êtes tenus de radier de votre liste d'admissibilité le nom du demandeur qui refuse un logement qui lui est offert, cette radiation devant être maintenue pendant un an.

Si votre organisme administre plus d'un immeuble et que vous décidez de n'en désigner qu'un seul (ou quelques-uns) comme étant « sans fumée », il est suggéré d'adapter le règlement obligatoire n° 1 de

vos certificats de conformité pour s'assurer que les requérants pourront choisir l'immeuble qui leur convient : ceux qui tiennent à vivre dans un environnement sans fumée choisiront l'immeuble ainsi désigné, tandis que les fumeurs en choisiront un autre. En maintenant ainsi des listes d'admissibilité qui tiennent compte de ces choix, on évitera des situations embarrassantes au moment de procéder à une attribution.

Et si un locataire déroge au règlement ?

Une fois adopté, votre règlement doit être appliqué d'une façon cohérente et équitable. Votre organisme devrait prévoir d'avance jusqu'à quel point il fera preuve de souplesse, quelle forme d'accompagnement vous serez en mesure d'offrir et quels moyens vous utiliserez pour le faire respecter. En cas de manquement, les avertissements devront être dûment consignés, qu'ils soient verbaux ou écrits.

Ultimement, il vous sera possible de vous adresser à la Régie du logement pour demander la résiliation du bail et l'expulsion des occupants. Ce sera alors à vous de faire la preuve de la validité de votre règlement, de son non-respect par le locataire et du préjudice que cela crée à votre organisme.

Dans une situation comme celle-là ou pour toute autre question, n'hésitez jamais à consulter votre fédération régionale (ou le RQOH si vous en faites directement partie) pour obtenir de l'aide.

15 janvier 2019

Réalisé grâce au soutien financier de :



Annexe :

Titre :

Règlement sur l'usage du cannabis et des produits du tabac

Préambule :

Le conseil d'administration de [nom de l'organisme] a adopté le présent règlement, lequel entrera en vigueur le [date]. Ce règlement fait partie intégrante du bail. Il contient les termes, les conditions et les règles applicables à l'usage des produits du tabac ainsi qu'à la culture et la consommation du cannabis dans l'immeuble situé au [adresse].

Objectif :

Le règlement a pour objectif de prévenir les problèmes de santé engendrés par l'exposition à la fumée secondaire, d'éviter la perte de jouissance des lieux pour les locataires susceptibles d'être indisposés par la fumée secondaire, et de diminuer les risques d'incendie et les coûts de remise en état des logements.

Cannabis :

Il est strictement interdit de fumer du cannabis ou tout autre produit dérivé par quelque dispositif dégageant de la fumée ou des odeurs à l'intérieur des logements de même que sur les balcons ; l'utilisation d'un atomiseur est toutefois permise. Cette interdiction ne s'applique pas au terrain de l'immeuble.

Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction. La culture du cannabis est également interdite à l'intérieur des logements et sur les balcons.

Cigarette et produits du tabac :

Il est strictement interdit de fumer la cigarette, le cigare ou tout autre produit du tabac à l'intérieur des logements de même que sur les balcons ; la cigarette électronique (« vapoteuse ») est toutefois permise. Cette interdiction ne s'applique pas au terrain de l'immeuble.

Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction.

Nonobstant ce qui précède, les locataires qui étaient liés par un bail de logement antérieurement au [date d'entrée en vigueur du règlement] pourront continuer à fumer tant et aussi longtemps que leur bail sera renouvelé, à moins qu'ils acceptent par écrit de se conformer au règlement.

Non-respect du règlement :

Le locataire qui contrevient au présent règlement recevra un avis écrit lui demandant de s'y conformer et de respecter l'interdiction de fumer ou de cultiver du cannabis, le cas échéant. À défaut, l'organisme se réserve le droit d'exercer tous les recours à sa disposition, incluant une requête en résiliation de bail devant la Régie du logement.