

Guide du propriétaire et copropriétaire

Si la fumée secondaire demeurait confinée dans les condominiums où le tabac est consommé, vous n'envisageriez probablement pas de modifier le règlement de l'immeuble. Quelles sont les solutions dont vous disposez pour vous protéger de la fumée?

Les infiltrations de fumée de tabac secondaire sont assez répandues, d'une habitation à l'autre, qu'il s'agisse des murs mitoyens ou des conduits de ventilation partagés, que ce soit dans les immeubles à logement ou dans les ensembles qui regroupent des condos.

Selon la croyance populaire, les unités de condominiums seraient beaucoup mieux isolées et protégées des infiltrations de fumée secondaire que les immeubles à logement ou les logements sociaux. Bien que les nouveaux logements et condominiums soient construits avec des matériaux plus performants et mieux adaptés que par le passé, il semble qu'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.

Selon l'[American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Engineers \(ASHRAE\)](#), l'autorité qui fixe les normes de ventilation reconnues à l'international, il est impossible d'éliminer en totalité la fumée présente dans l'air intérieur. Elle considère que le meilleur moyen pour éviter les infiltrations de fumée serait tout simplement d'interdire de fumer dans les immeubles multi-logements et à proximité. D'après Santé Canada, [les nombreuses toxines](#) que contient la fumée secondaire peuvent demeurer très longtemps dans la pièce et adhèrent à plusieurs surfaces comme les tissus des rideaux, les vêtements et les meubles.

Selon [le sondage Ipsos](#) réalisé par Habitations sans fumée au Québec en janvier 2022, 35 % des locataires au Québec déclarent respirer régulièrement la fumée provenant d'un appartement voisin. Seulement 19 % des personnes vont porter plainte entre 0 à 6 mois, alors que 74 % préfèrent taire la situation. Pourtant, quand on interroge les locataires sur leurs préférences, [67 % souhaitent vivre dans un immeuble sans fumée](#) et 77 % y seraient favorables si des services d'accompagnement à la cessation tabagique étaient proposés.

Ainsi, il devrait y avoir peu d'opposition à ce que les Habitations sans fumée deviennent la norme à travers la province. Par ailleurs, un des mythes à déconstruire concerne la réticence des propriétaires à faire le choix d'une politique sans fumée dans leur immeuble. En 2018, la Corporation des propriétaires du Québec (CORPIQ), a réalisé [un sondage](#) auprès de plus de 1 500 propriétaires membres de l'organisme qui regroupe le tiers des logements locatifs. L'étude révélait que 51 % des baux interdisaient la consommation de tabac dans les logements. Ces données, bien que très encourageantes, laissent entrevoir que 49 % d'entre eux n'interdisent pas alors la consommation de tabac dans les

logements. Il n'est donc pas surprenant de constater que [les non-fumeurs de milieux défavorisés](#), notamment les jeunes, soient davantage exposés à la fumée secondaire.

Un rapport récent de l'[Institut national de santé publique du Québec](#) indique que dans le contexte de la pandémie de nombreux fumeurs ont augmenté leur consommation de cigarettes, notamment « les jeunes adultes âgés de 18-24 ans, les personnes qui travaillent à temps partiel, et celles vivant dans un ménage incluant un enfant mineur ».

Le confinement lié à la pandémie de la COVID 19, aurait ainsi lui aussi contribué à exacerber [les inégalités sociales](#) entre les ménages à faible revenus et les ménages plus favorisés, compliquant notamment la recherche et l'accès à un logement sain, sans fumée secondaire. Les personnes ayant contacté *Habitations sans fumée au Québec* pendant cette période rapportent être beaucoup plus exposées à la fumée secondaire et craindre de ne pouvoir trouver un logement sans fumée à un prix abordable en raison de la pénurie qui sévit partout au Québec et de l'augmentation considérable des loyers dernièrement.

Certains propriétaires ne savent toujours pas qu'ils peuvent légalement interdire à leurs locataires de fumer dans leur logement, d'autant plus quand le bail initial ne comportait aucune clause lors de la signature. D'autres encore considèrent qu'étant donné que fumer relève de la liberté individuelle, il leur est difficile d'intervenir quand les locataires ne respectent pas l'interdiction de fumer dans l'immeuble. En tant que non-fumeur, il est parfois difficile d'obtenir le droit de ne pas respirer de la fumée secondaire dans son propre logement, car les démarches pour y parvenir peuvent se buter à plusieurs obstacles.

Si vous avez essayé de dialoguer avec vos voisins qui fument et que vous subissez toujours des infiltrations de fumée secondaire dans votre appartement, vous êtes à l'étape où vous souhaitez trouver une solution concrète pour pouvoir vivre dans un condo sans fumée.

La mise en place d'une politique sans fumée dans un immeuble de condominiums en copropriété est un processus collectif qui prend un certain temps. Les étapes suivantes peuvent vous aider à y voir plus clair, à gagner des appuis et favoriser l'atteinte de l'objectif tout en conservant un milieu où il fera bon vivre pour l'ensemble des résidents.

Étape 1 : Informez-vous

Parlez avec les autres copropriétaires. Identifiez ceux qui ont des problèmes de fumée secondaire dans leur appartement. Il est important de rassembler un maximum d'information.

Plus le syndicat de copropriété et les copropriétaires auront de l'information pertinente et à jour, plus ils seront en mesure de prendre une décision avisée et éclairée.

LES RISQUES

Saviez-vous que...

- La fumée secondaire de tabac est extrêmement toxique. Toute exposition, même minime, est dommageable pour la santé;
- Les fumées de tabac et de cannabis contiennent des carcinogènes, substances qui sont à l'origine de cancers;
- La fumée peut déclencher des affections respiratoires chroniques et des crises d'asthme.

Consultez sur notre site la page [sur la fumée secondaire et la fumée tertiaire](#) pour en savoir davantage.

LES LIMITES DES SOLUTIONS MÉCANIQUES ET DES RÉPARATIONS

Saviez-vous que...

La fumée s'infiltré très facilement partout. Il existe un seul moyen efficace pour prévenir une exposition à de la fumée secondaire. C'est d'adopter une politique sans fumée.

Le calfeutrage, les réparations de toutes sortes, les filtres et les purificateurs d'air contribuent à minimiser les effets de la fumée secondaire. Toutefois, ces solutions demeurent plutôt limitées, tel que démontré par la [science](#).

LA LOI 16

Familiarisez-vous avec la loi sur les condominiums au Québec (loi 16), laquelle a pour objectif de protéger efficacement et durablement les propriétaires de condominiums contre la désuétude en vous remettant obligatoirement tous les documents de la copropriété. Cela vous permettra de ne pas commettre d'erreurs. Vous pouvez consulter les articles [1096](#), [1960](#), [1070](#) et [1057](#) du code civil du Québec.

Revoyez le règlement de l'immeuble (déclaration, statuts et règlements). Vous aurez ainsi une meilleure idée de ce que vous devez changer.

N'hésitez pas à vous renseigner sur des démarches similaires réussies. Vous pouvez par exemple contacter le conseil d'administration de condominiums ayant mis en place une politique sans fumée afin d'échanger sur leur expérience.

Gardez en tête que la loi 16 n'interdit pas de fumer dans son logement ou dans son condominium. Il appartient au propriétaire d'instaurer une politique sans fumée en ayant préalablement eu le consentement éclairé des locataires. Il existe de nombreux avantages pour les propriétaires et/ou copropriétaires à adopter un règlement sans fumée.

En effet, instaurer une politique sans fumée, c'est :

- contribuer à diminuer les risques d'incendie;
- limiter les coûts liés aux rénovations dues à l'infiltration de fumée secondaire;
- et préserver un environnement sain.

Étape 2 : Créez un comité ou un groupe de travail pour votre initiative sans-fumée

Procédez par étapes. Avant de rédiger un règlement, proposez à votre conseil d'administration la création d'un comité qui travaillera sur le sujet.

Ce comité aura pour mission d'examiner la situation, d'analyser les plaintes relatives à la fumée secondaire et d'identifier toutes les solutions et modalités possibles à la mise en place d'une politique sans fumée. Il est important aussi de spécifier un échéancier pour le retour au conseil d'administration et d'une période pour une décision (par exemple, dans les 6 mois suivant la présentation du rapport). Le comité aura également la responsabilité de faire état des progrès, améliorations et défis observés suite à la mise en place des nouvelles mesures.

Il est important de prendre le temps et de se poser de nombreuses questions.

- *Quelle serait l'étendue de la politique?*
- *Devrait-elle se limiter aux parties privatives ou bien englober les et parties communes?*
- *Limiter la politique aux parties communes serait-elle plus facilement acceptée par l'ensemble des résidents?*
- *Qu'est-ce que ces différents choix impliquent?*
- *Quels seraient les moyens de mise en œuvre légale de cette politique (par déclaration ou par règlement)?*

NB. Il sera important que le règlement de l'immeuble, identifie et nomme de façon détaillée toutes les parties de l'immeuble où il est interdit de fumer.

Afin de prendre une décision éclairée sur l'approche que vous souhaitez adopter, vous pourriez consulter un avocat pour obtenir un éclairage juridique sur le sujet.

Comme il est important qu'une partie des locataires adhère au projet, songez à réaliser un sondage auprès des résidents et d'en diffuser les résultats. Le sondage vous aidera à mieux cerner le problème ainsi que le type de politique sans fumée que les copropriétaires seraient prêts à valider. Il pourrait notamment répondre aux questions suivantes :

- Quelle est l'ampleur des infiltrations de fumée secondaire?

- Combien de copropriétaires ont des problèmes de santé qui s'aggravent parce qu'il n'existe pas d'interdiction de fumer dans l'immeuble?
- Combien de ménages interdisent de fumer dans leur logement?
- Quel niveau de soutien des copropriétaires pensez-vous obtenir pour la mise en place d'un règlement sans fumée dans l'immeuble?

Vous pouvez envisager différents scénarios qui contribueront ensuite à la rédaction de votre politique sans fumée.

• Rédigez une ébauche de politique sans fumée. Tenez compte des remarques et des conseils de toutes les parties (résidents, syndicat de copropriété, conseil d'administration, etc.)

Vous incluez des éléments spécifiques indiqués ci-dessous :

Souhaitez-vous que la politique sans fumée s'applique aussi aux éléments suivants :

- balcons et terrasses?
- Zones tampon près des portes, des fenêtres ouvrantes et/ou conduits d'entrée d'air?
- Totalité de la propriété?
- Pensez-vous aménager un ou plusieurs espaces fumeurs à l'extérieur?
- Décidez de la date d'entrée en vigueur de la politique sans fumée
- Prévoyez suffisamment de temps pour la consultation et l'éducation des résidents. Centrez le message sur les avantages d'une politique sans fumée pour tous les résidents : sécurité, meilleure qualité de l'air intérieur, augmentation de la valeur de la propriété et diminution potentielle du risque d'incendie.
- Le printemps et l'été sont des périodes plus favorables à la mise en place d'une telle politique. Cela permet aux résidents de s'habituer à aller fumer à l'extérieur.

Vous trouverez un exemple de règlement sans fumée, dont vous pourrez vous inspirer, sur le site Habitations sans fumée au Québec.

Étape 3 : Envisagez la mise en place d'une clause "grand-père"

La clause "grand père" ou clause de droit acquis consiste à exempter les copropriétaires ou leurs locataires d'une nouvelle clause ou règle ou déclaration. Il s'agit d'une question complexe. Pourtant elle peut parfois être très utile, car cela peut vous permettre d'obtenir suffisamment de votes pour faire passer le règlement non-fumeur.

Permettre aux copropriétaires actuels de fumer sans mettre de limite dans le temps peut occasionner des problèmes récurrents liés à la fumée secondaire. Proposer une clause grand père pour une durée déterminée, par exemple 6 mois ou 1 an, peut parfois être un compromis qui en vaut la peine.

Veillez noter qu'au Québec vous n'avez pas l'obligation de proposer un règlement ou une déclaration contenant une clause grand-père pour mettre en place une politique sans fumée.

Étape 4 : Développez une stratégie de communication

Informez les différentes parties tout au long du processus (copropriétaires, locataires, membres du conseil d'administration, syndicat de copropriété). Vérifiez la législation et la réglementation en vigueur. Vous devrez respecter les différentes étapes afin de communiquer les changements apportés. Le non-respect du protocole pourrait compromettre la démarche dans son ensemble. N'hésitez pas à prendre conseil auprès d'un avocat.

- Pensez à une campagne de communication afin de sensibiliser au problème des infiltrations de fumée secondaire et aux avantages d'une politique sans fumée.
- Assurez-vous que le message est positif et centré sur les bénéfices pour la santé ainsi que sur les gains financiers.
- Dès que la date d'entrée en vigueur a été choisie, informez les copropriétaires et les résidents suffisamment à l'avance (par exemple, 3 mois).
- Rappelez aux locataires qu'ils ont l'obligation de suivre le règlement de l'immeuble, les déclarations et les statuts.
- Il serait également prudent d'informer les agents immobiliers locaux de cette nouvelle politique sans fumée.
- Utilisez différents canaux de communication pour transmettre l'information aux copropriétaires et aux locataires :
 - bulletin d'information électronique ou site web
 - médias sociaux
 - envoi d'avis individuels
 - rencontres en personne
- Installez une signalisation dans les aires communes ("Bienvenue dans notre immeuble sans fumée")
- Pensez à acheter et à installer des cendriers et un abri de jardin aéré composé uniquement de 2 panneaux et destiné aux fumeurs.
- Prévoyez la planification d'une opération de communication 6 mois à un 1 an après la mise en place de la politique sans fumée, afin de rappeler la politique aux résidents et de les remercier de leur appui.
- Jusqu'à ce que la politique d'interdiction de fumer soit mise en place, faites savoir aux résidents que vous êtes dans un processus de transition. Si vous ne le faites pas, certaines personnes pourraient emménager en pensant que le bâtiment est déjà totalement sans fumée.

Étape 5 : Planifiez l'application du règlement et les suites à donner pour des incidents de non-respect

- Soyez cohérent et clair. Tous les résidents doivent percevoir que l'adoption de la politique sans fumée est appliquée de manière équitable.
- Reportez-vous au règlement de l'immeuble et à la législation en vigueur quand il s'agit de faire appliquer le règlement.
- Documentez de façon rigoureuse les incidents, plaintes, etc.

L'application du règlement pourrait comprendre les étapes suivantes :

- Envoyez un rappel amical écrit, permettant de clarifier la politique sans fumée dès qu'une violation de celle-ci vous est signalée.
- Envoyez une lettre d'avertissement lors de la deuxième violation de la politique (ainsi que pour les suivantes).
- Organisez une ou plusieurs rencontres avec le résident concerné afin de discuter de la situation et d'envisager des solutions. Effectuez un suivi en envoyant une lettre qui résume clairement ce qui s'est dit pendant la réunion. Si le résident est locataire, pensez à envoyer un exemplaire de la lettre au propriétaire.
- Envisagez une médiation si les deux parties le souhaitent.
- Engagez des poursuites judiciaires, si nécessaire.

Références

1. Rapport 2020 sur l'exposition environnementale à la fumée secondaire, American Society of Heating, Refrigeration and Air Conditioning Engineers (ASHRAE), juillet 2020.
2. Dangers de la fumée secondaire, Santé Canada (page consultée le 4 février 2022)
3. Sondage Ipsos, Habitations sans fumée au Québec, février 2022.
4. Affiche - les avantages d'une interdiction de fumer, HSFQ, mars 2022.
5. Enquête sur le cannabis et les baux résidentiels, CORPIQ, 2018,
6. Interventions et mesures pour réduire l'exposition des populations défavorisées sur le plan socioéconomique à la fumée de tabac dans leur domicile, Institut national de santé publique du Québec, février 2019.
7. Tabagisme au Québec pendant la pandémie et interventions de renoncement au tabac, Institut national de santé publique, mars 2021.
8. Logements et inégalités sociales en temps de COVID 19 : des stratégies pour des logements abordables et de qualité, Institut national de santé publique du Québec, 12 juillet 2021.
9. La fumée secondaire et la fumée tertiaire, Habitations sans fumée au Québec, 2022.
10. Article 1096, Code civil du Québec, 1991, mise à jour le 10 janvier 2021.
11. Article 1960, Code civil du Québec, 1991, mise à jour le 1^{er} janvier 1994.
12. Article 1070, Code civil du Québec, 1991, mise à jour le 13 juin 2020.
13. Article 1057, Code civil du Québec, 1991, mise à jour le 1^{er} janvier 1994.
14. Fiche terminologique, Office québécois de la langue française, 2019.