

ASSOCIATION POUR LES DROITS DES NON-FUMEURS FONDATION POUR LA LUTTE CONTRE LE TABAC

833 Roy Est, Montréal (Québec) H2L 1E4 Tél. : (514) 843-3250 montreal@nsra-adnf.ca
720 av. Spadina, bureau 221, Toronto (Ontario) M5S 2T1 Tél. : (416) 928-2900 toronto@nsra-adnf.ca
130 rue Albert, bureau 1903, Ottawa (Ontario) K1P 5G4 Tél. : (613) 230-4222 ottawa@nsra-adnf.ca

Questions et réponses sur l'infiltration de fumée de tabac secondaire pour les propriétaires, les syndicats de condominiums et les administrateurs de coopératives

1. Qu'est-ce qu'une infiltration de fumée de tabac secondaire ?

Une infiltration de fumée de tabac secondaire (FTS) se produit lorsque la fumée de tabac dérive ou s'infiltré dans un logement, par exemple :

- par des fenêtres ou des portes ouvertes donnant sur le patio ou le balcon d'un voisin, ou encore sur un aire extérieure commune;
- par le biais de plafonniers, de prises électriques ou de fiches destinées au câble ou au téléphone;
- par des fentes ou des ouvertures près des évier, des comptoirs, des fenêtres, des portes, des planchers, des murs ou des plafonds;
- par l'entremise du système de ventilation;
- par le biais d'objets préalablement exposés à la fumée, comme des tapis, des rideaux ou des meubles rembourrés.

2. En quoi la fumée de tabac secondaire me concerne-t-elle en tant que propriétaire ?

La plus importante raison pour laquelle vous devez vous soucier de la fumée de tabac secondaire est la santé et le bien-être de vos locataires et de tout employé. La FTS est un mélange toxique de plus de 4000 produits chimiques. En 1992, aux États-Unis, l'Agence de protection de l'environnement a classé la FTS parmi les substances cancérigènes du « groupe A » — une catégorie réservée aux plus dangereux composés que l'on a prouvés responsables de cancers chez les êtres humains. On trouve plus de 50 produits chimiques cancérigènes dans la FTS.

Les recherches démontrent que plus on est exposé à la FTS, plus la santé est à risque. Qui plus est, bien des gens souffrent de problèmes de santé comme l'asthme, l'emphysème, les angines, la haute pression ou le diabète — des problèmes qui s'aggravent même quand ces gens ne sont que brièvement exposés à la FTS. Les experts en santé, dont l'Organisation mondiale de la santé, ont donc conclu qu'il n'existe pas de niveau sécuritaire d'exposition à la FTS.

Ai-je le droit d'annoncer que je recherche des locataires non-fumeurs pour les appartements autonomes de ma maison ou de mon immeuble ?

OUI. Les fumeurs ne constituent pas un groupe protégé par les lois canadiennes traitant des droits de la personne, et la jurisprudence ne reconnaît pas de « droit de fumer ». Par conséquent, un propriétaire peut refuser de louer un logement à une personne qui fume.

Le propriétaire d'un grand immeuble a lui aussi le droit de ne louer qu'à des non-fumeurs mais l'instauration de cette politique et la façon de la faire respecter sont plus compliquées. Pour plus de renseignements, voyez le document de référence sur la FTS de l'ADNF.

3. Puis-je expulser un locataire qui fume dans un appartement autonome de ma maison ou de mon immeuble lorsque je croyais avoir loué les lieux à un non-fumeur ?

Les propriétaires ont le droit d'imposer des obligations ou des restrictions à leurs locataires (au-delà des exigences du bail type) tant que ces ajouts n'entrent pas en conflit avec la loi provinciale ou territoriale

sur la location de logements. Si une clause interdisant de fumer est incorporée au bail et n'est pas respectée, le propriétaire a le droit de sévir, en commençant généralement par un avertissement écrit, comme la loi le prescrit.

Dans la plupart des provinces et des territoires, le propriétaire peut expulser un locataire qui a enfreint une interdiction de fumer, mais il doit respecter la procédure dictée par la loi.

Si votre locataire et vous êtes liés par une entente verbale, vous pourriez toujours avoir le droit de chercher à l'expulser si de telles ententes ont force de loi dans votre province ou votre territoire pour la location de logements.

Le document de référence sur la FTS de l'ADNF vous fournira un résumé plus précis des lois régissant la location de logements dans votre province ou votre territoire, ainsi qu'un lien Internet avec chacune d'entre elles.

4. J'ai reçu plusieurs plaintes au sujet d'un locataire qui fume dans les aires communes de mon immeuble même si le bail l'interdit. De quelle façon puis-je intervenir ? Faut-il que je prenne personnellement le locataire en flagrant délit ?

La loi régissant la location de logements dans votre province ou votre territoire précise quels sont vos recours lorsqu'un locataire enfreint une clause de son bail. En général, vous devez commencer par lui remettre un avertissement écrit. Vous n'avez pas à l'avoir personnellement pris en flagrant délit.

Vous gagneriez également à vous assurer que des affiches bien visibles interdisent de fumer dans tous les endroits concernés. Il est en effet possible que le locataire n'ait pas été au courant de l'interdiction.

5. Notre syndicat de co-propriétaires de condominiums / le conseil d'administration de notre coopérative a reçu plusieurs plaintes au sujet d'un locataire qui fume dans certaines aires communes même si cela contrevient à

nos règlements / notre convention. Que pouvons-nous faire ?

La loi régissant les condominiums dans votre province ou votre territoire définit la façon dont les syndicats de co-propriétaires doivent établir et faire respecter leurs règlements. Ce sont donc les règlements ou la convention de votre immeuble qui expliquent la procédure à suivre lorsqu'une personne ne respecte pas l'interdiction de fumer. En général, la première étape à envisager à la suite d'une plainte est un avertissement écrit. Si le locataire continue à fumer, on peut avoir prévu de lui faire payer une amende, ou lui retirer l'accès aux services récréatifs. S'il enfreint l'interdiction de fumer à plusieurs reprises, cela peut même constituer un motif d'expulsion.

Consultez la loi qui régit les condominiums dans votre province ou votre territoire (voir les liens fournis dans le document de référence sur la FTS de l'ADNF), de même que les règlements relatifs à votre immeuble.

Quels sont les avantages d'une interdiction de fumer dans mon immeuble ?

Une interdiction de fumer dans tout l'immeuble comporte de *nombreux* avantages :

- réduction du risque d'incendie;
- réduction des primes d'assurances;
- réduction des frais d'entretien et de réparation;
- réduction des coûts et de la fréquence des travaux de peinture;
- hausse de l'attrait commercial — la grande majorité (80 %) des Canadiens ne fument pas et la demande est élevée pour la location de propriétés sans fumée;
- réduction du risque de voir des non-fumeurs résilier leur bail à cause des infiltrations de fumée;
- réduction du risque de poursuites intentées par des locataires soucieux des risques pour la santé qu'entraîne la FTS.

6. Notre immeuble sera bientôt sans fumée. À quel point l'exposition des tapis, des meubles et des murs à la FTS est-elle un problème et combien de temps dure-t-elle ?

L'exposition des lieux à la fumée de tabac secondaire entraîne deux processus :

- *l'absorption* de certains des produits chimiques de la FTS par les tapis, les rideaux et les meubles rembourrés, qui les relâchent dans l'air par la suite;
- *l'adsorption* de certains des produits chimiques de la FTS aux surfaces solides, qui les relâchent dans l'air par la suite.

On ne peut mesurer avec précision la durée au cours de laquelle les produits chimiques sont relâchés. Cela dépend de bien des facteurs, dont la concentration de la FTS, l'efficacité de la ventilation, le nombre et le type de surfaces exposées, etc. Selon les experts, le problème peut durer des semaines, voire des mois.

7. Quelle est la meilleure façon d'interdire de fumer dans mon immeuble ?

La transformation progressive est la plus efficace. S'il n'est pas déjà interdit de fumer dans les aires communes de l'immeuble, commencez par là. Envoyez une lettre à tous les locataires pour les informer de la nouvelle politique et des raisons qui la sous-tendent.

Donnez un préavis suffisant et recourez à des affiches bien visibles partout où il est interdit de fumer. Fournissez régulièrement des renseignements à vos locataires sur les dangers liés à la FTS.

Faites ensuite un sondage auprès des locataires pour mesurer leur appui ou leur opposition à une interdiction de fumer dans tout l'immeuble. Identifiez ceux qui fument et les unités qu'ils occupent, et demandez-leur s'ils fument à domicile — ne présumez pas que tous les fumeurs s'opposent à une interdiction de fumer généralisée.

Ce sondage vous aidera probablement à définir la prochaine étape. Il est possible qu'une faible proportion de vos locataires fument et qu'ils puissent continuer à le faire

à certains étages ou dans certaines parties de l'immeubles. Vous pourriez aussi recourir à une clause « grand-père » permettant aux locataires actuels de fumer mais interdisant aux nouveaux arrivants de le faire.

Puisque l'interdiction complète de fumer entraînera la modification de certains baux ou conventions de location, consultez d'abord la loi régissant la location de logements dans votre province ou votre territoire. Vous trouverez un lien vers celle-ci dans le document de référence sur la FTS de l'ADNF.

8. Des propriétaires de condominiums / des membres de la coopérative désirent qu'il soit interdit de fumer dans notre immeuble. Ont-ils le droit de l'exiger ? Quel est le rôle du syndicat / du conseil d'administration ?

Les propriétaires de condominiums / les membres de la coopérative ont tout à fait le droit d'interdire de fumer dans l'immeuble s'ils respectent la procédure qui permet d'amender les règlements / la convention. Le syndicat / le comité d'administration a la responsabilité de voir à ce que cette procédure soit respectée.

Logiquement, la première étape consisterait à sonder les propriétaires / les membres actuels pour déterminer à quel point ils sont en faveur d'une interdiction de fumer. Si la grande majorité d'entre eux sont d'accord, les propriétaires / les membres qui ont fait la demande pourraient faire un exposé formel auprès du syndicat / du conseil d'administration. Les règlements du syndicat / de la coopérative vous indiqueront la marche à suivre pour que la modification soit adoptée (nombre de votes requis, durée du préavis, etc.).

Si certains des propriétaires / des membres qui vivent dans l'immeuble fument, il peut être nécessaire de recourir à une clause « grand-père » qui permette essentiellement aux propriétaires / aux membres actuels de continuer à fumer chez eux. Tout nouveau venu serait alors informé de l'interdiction de fumer dans l'immeuble, et celui-ci deviendrait

complètement sans fumée lors du départ
des fumeurs actuels.

Consultez la loi régissant les condominiums
dans votre province ou votre territoire (voir
les liens fournis dans le document de
référence sur la FTS de l'ADNF), de même
que les règlements relatifs à votre
immeuble.

**9. Je suis propriétaire d'une maison de
chambres. Quelques-uns des locataires
se plaignent d'avoir à respirer de la
fumée de tabac, mais la plupart des
locataires fument. Que puis-je faire ?**

Respirer de la FTS entraîne de sérieux
problèmes de santé chez les fumeurs
comme chez les non-fumeurs, alors qu'une
interdiction de fumer permet de faire des
économies substantielles. Vous avez le
droit d'interdire de fumer dans une partie ou
dans l'ensemble de votre immeuble. La loi
canadienne ne reconnaît pas le « droit de
fumer ».

Commencez par discuter du problème avec
vos locataires et donnez-leur des
renseignements sur les risques que la FTS
entraîne pour leur santé. Annoncez une
date à partir de laquelle il sera interdit de
fumer dans toutes les aires communes, en
fournissant un préavis raisonnable.

Envisagez d'étendre cette interdiction à
l'ensemble de l'immeuble. Pour plus de
renseignements sur la façon d'instaurer
une interdiction progressive, consultez le
document de référence sur la FTS de
l'ADNF.