

# Construire des condos sans fumée



## Un règlement sans fumée est avantageux pour les promoteurs et les résidents.

La mise en place d'un règlement interdisant de fumer dans un nouvel immeuble de condos assure un environnement plus sain et plus sécuritaire pour les résidents et ajoute de la valeur à la propriété. Bien qu'il soit possible de le faire plus tard, il est plus facile et préférable d'adopter un tel règlement au début de l'occupation de l'immeuble.

Un immeuble sans fumée signifie qu'il n'est pas permis de fumer dans toutes les parties de l'immeuble et ce, même à l'intérieur des unités privatives et sur les balcons. Il s'agit d'une mesure qui va au-delà de la norme établie par la *Loi favorisant un Ontario sans fumée*.



## Les acheteurs préfèrent des environnements sans fumée

Pour les acheteurs potentiels, un règlement sans fumée représente une valeur ajoutée. L'achat d'une nouvelle propriété n'est certes pas un petit investissement, plus particulièrement dans le marché immobilier actuel. Un règlement sans fumée envoie donc un signal clair aux acheteurs que leur investissement et leur santé seront tous les deux protégés.

Dans un contexte où s'accroît la demande des consommateurs pour des peintures, des tapis et des vernis moins toxiques, la demande pour des habitations sans fumée est également à la hausse. Selon un sondage réalisé par la firme Ipsos, s'ils avaient le choix, 80% des Ontariens choisiraient de vivre dans un immeuble résidentiel sans fumée. Il faut également se rappeler que 81,9% des Ontariens de 12 ans et plus sont non-fumeurs (Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes). Un autre sondage, réalisé cette fois-ci par l'Unité de recherche sur le tabac de l'Ontario, montre que 9 adultes sur 10 croit que l'usage du tabac ne devrait pas être permis dans les immeubles résidentiels.



Certains constructeurs ont déjà commencé à répondre à cette tendance. Par exemple, la firme de construction Domicile à Ottawa considère que « C'est tout simplement la bonne chose à faire et, selon ce qui ressort des commentaires de nos clients dans nos deux derniers projets domiciliaires, ils appuient unanimement cette mesure. »

## L'interdiction de fumer protège la valeur de la propriété et réduit les coûts

Les experts de l'industrie savent qu'il est plus difficile de vendre des condominiums habités par des fumeurs. Les odeurs, les taches résiduelles de goudron et les soucis pour la santé causés par la fumée de tabac sont tous des facteurs qui viennent nuire à la valeur de la propriété. Selon un autre sondage de la firme Ipsos, des agents immobiliers ont rapporté qu'une propriété peut même perdre jusqu'à 29% de sa valeur de revente. La fumée de tabac dépose sur les surfaces un résidu que l'on appelle la fumée de tabac tertiaire. Dans les im-

meubles où le tabagisme est permis, ce résidu se fixe surtout sur les surfaces souples comme les rideaux et les tapis. Cette substance toxique va ensuite se libérer pendant des jours, des semaines, voir même des mois. Elle représente une menace pour la santé des résidants et elle nuit également à la valeur de la propriété. Par ailleurs, il est dispendieux de nettoyer un condominium ayant été exposé à de la fumée de tabac. Il ne faut pas oublier que la fumée affecte non seulement le condominium du fumeur mais également les autres condominiums partageant le même système de ventilation. Selon une étude menée en 2009 par les Habitations sans fumée de la Nouvelle-Angleterre, les coûts varient mais peuvent facilement atteindre plus de 3000 \$ par unité. En devenant sans fumée, les résidants et les investisseurs peuvent éviter ces problèmes.

**La fumée de tabac dans un immeuble ne demeure pas à un seul endroit. Le déplacement de l'air est un processus complexe, impliquant de multiples facteurs comme les différences de pression d'air. La fumée de tabac peut se déplacer en empruntant les voies suivantes :**

- Les conduits d'air, la tuyauterie et les prises électriques;
- Les câbles et les prises de téléphone;
- Les plafonds suspendus;
- Les fenêtres, les portes, les murs et les planchers.

### **La ventilation ne résout pas le problème de la fumée de tabac**

Selon l'Association américaine des ingénieurs en chauffage, en réfrigération et en air conditionné, « le seul moyen d'éliminer le risque pour la santé associé à toute exposition involontaire à la fumée de tabac secondaire consiste à interdire complètement de fumer à l'intérieur. » À toute fin pratique, le secteur immobilier a constaté qu'en l'absence d'un règlement sans fumée, il peut être très frustrant de tenter d'empêcher la fumée de tabac de s'infiltrer dans les autres condominiums. Dans certains cas, ce constat a amené des gestionnaires à recommander que l'immeuble devienne complètement sans fumée. Par exemple, le gestionnaire d'un immeuble de condominiums à Collingwood en Ontario a reconnu qu'« Après avoir dépensé des milliers de dollars pour essayer d'empêcher la fumée de tabac secondaire de s'infiltrer dans les condominiums, il est devenu apparent que la seule solution appropriée consistait à faire en sorte que l'immeuble de 90 condominiums devienne un établissement complètement sans fumée. »



« Tout le monde - peu importe où il demeure - mérite la chance de grandir dans un foyer sain et sans fumée. »

US Surgeon General,  
Dr. Vivek H. Murthy

## La sécurité incendie

En interdisant de fumer, on réduit également les risques d'incendie. Selon des statistiques du Bureau du commissaire des incendies et de la gestion des situations d'urgence concernant les dommages causés par des incendies entre 2009 à 2013, « les cigarettes, les pipes, and les cigares représentent la première cause d'incendies mortelles dans les résidences. Un décès sur quatre dans les incendies résidentiels sont attribuables aux articles de fumeur. »

M. Alex Freeman, un agent de la prévention des incendies pour le service des incendies de la ville de Markham en Ontario, rapporte également que « la manipulation négligente d'articles de fumeur est l'une des principales causes d'incendies et de blessures liées aux incendies dans les résidences. En créant des habitations sans fumée, on élimine l'un des risques les plus importants d'incendies qui affecte notre communauté. »

## Un environnement plus sain

La mise en place d'un règlement sans fumée dans de nouveaux condominiums se veut un moyen efficace afin de créer un environnement sain pour les occupants.

De nombreuses maladies sont causées par la fumée de tabac secondaire, dont certains types de cancer et de maladies pulmonaires comme l'asthme. La fumée de tabac secondaire peut également aggraver des maladies cardiovasculaires et d'autres conditions médicales.

Cette fumée est évidemment très toxique. En fait, après avoir procédé à une revue des meilleures études scientifiques sur le sujet, le US Surgeon General a conclu qu'il n'existe pas de niveau sécuritaire minimale d'exposition à la fumée de tabac secondaire. Par conséquent, pour les immeubles résidentiels, il ne faut pas s'étonner si le US Surgeon General a déclaré que « Tout le monde - peu importe où il demeure - mérite la chance de grandir dans un foyer sain et sans fumée. »



Alex Freeman  
Agent de la prévention des incendies  
Service des incendies de la ville de Markham



« C'est tout simplement la bonne chose à faire et, selon ce qui ressort des commentaires de nos clients dans nos deux derniers projets domiciliaires, ils appuient unanimement cette

## Quelles sont les étapes à suivre pour qu'un immeuble de condominiums soit sans fumée?

### 1) L'ajout d'une clause sans fumée dans la déclaration de copropriété

Il est important de décider quelle sera la portée du règlement sans fumée et de l'inclure dans la déclaration de copropriété. Le règlement peut évidemment varier d'une copropriété à l'autre. Il faut donc préciser clairement les endroits qui seront désignés comme étant sans fumée. Voici quelques exemples:

- Les unités privatives seulement;
- Les unités privatives, incluant les balcons ou les terrasses;
- Dans un périmètre de 9 mètres des portes et des fenêtres ouvrables;
- Les aires communes extérieures comme les terrasses, les piscines ou les jardins;
- La propriété au complet.



Si la propriété le permet, on peut également prévoir dans la déclaration l'aménagement d'un espace à l'extérieur pour les fumeurs qui serait éloigné des portes, des fenêtres ouvrantes, des prises d'air et même des aires communes extérieures comme les terrasses. Il serait préférable que cet espace soit abrité et soit pourvu de sièges et de cendriers sécuritaires. En choisissant le règlement le plus approprié pour l'immeuble, il est important de garder en tête ses caractéristiques et sa configuration. Au minimum, nous suggérons qu'il ne soit pas permis de fumer dans les unités privatives et sur les balcons.

En adoptant un tel règlement, on s'assure que les clients vont acheter en toute connaissance de cause un condominium dans un immeuble sans fumée. De plus, une fois la gestion de l'immeuble transféré au syndicat de copropriété, la tâche sera sans doute plus facile pour le syndicat de faire respecter le règlement comparativement à un immeuble où celui-ci est adopté après l'arrivée de tous les copropriétaires.

### 2) L'importance du libellé

Bien que ce type de règlement gagne en popularité, il est important d'apporter une attention particulière aux détails. Il peut être prudent de consulter un avocat pour s'assurer que le texte final reflète bien ce que le règlement prévoit faire.

Selon les experts légaux et les décisions de la cour, il est évident que les déclarations de copropriété peuvent inclure une clause sans fumée. Il faut surtout se rappeler que :



- Les autorités municipales, provinciales et fédérales reconnaissent de plus en plus qu'il est possible d'interdire de fumer dans les condominiums et les logements;
- Fumer n'est pas le seul moyen disponible pour satisfaire une dépendance à la nicotine. Par exemple, on peut utiliser des thérapies de remplacement nicotinique;
- Un règlement sans fumée ne signifie pas que les fumeurs ne peuvent pas demeurer dans un immeuble. Cela signifie simplement qu'ils ne peuvent pas fumer dans l'immeuble ou dans les aires communes extérieures couvertes par le règlement.

### 3) Le développement d'une stratégie de communication

Une bonne stratégie de communication peut faire toute la différence pour promouvoir un immeuble sans fumée. Cette stratégie peut inclure, entre autres, les recommandations suivantes:

- Souligner l'interdiction de fumer dans tout le matériel promotionnel du projet immobilier, incluant sur le site Internet. Placer également une affiche dans le condominium modèle pour annoncer que l'immeuble sera complètement sans fumée;
- Former le personnel sur les avantages des résidences sans fumée;
- Placer des affiches dans l'immeuble pour informer les gens à propos du règlement. Par exemple, on pourrait inscrire sur l'affiche « Bienvenue dans notre immeuble sans fumée. »

### 4) L'application du règlement

Il est important pour les immeubles de condominiums sans fumée de prévoir une procédure pour gérer les infractions au règlement. En général, cette procédure est la même que celle utilisée pour faire respecter les autres règlements de la déclaration de copropriété. Ceci étant dit, ceux qui ont déjà mis en place un tel règlement rapportent qu'il existe habituellement un haut taux de conformité. Il est quand même recommandé de mettre en place une procédure claire et cohérente. Voici quelques suggestions :

Si le gestionnaire de l'immeuble s'aperçoit que des gens enfreignent le règlement, il est préférable d'intervenir rapidement. Dans bien des cas, il suffit simplement d'afficher un rappel sur un panneau d'information expliquant qu'on a signalé quelques infractions au règlement. Il peut être utile de rappeler que le règlement a été mis en place pour la santé et la sécurité de tous les résidents.

S'il devient nécessaire d'intervenir auprès d'un contrevenant, une approche graduelle et progressive est souvent ce qui convient le mieux. Par exemple, on peut entreprendre les démarches suivantes:



Comme pour toute autre infraction aux règlements de la copropriété, il est essentiel de tout documenter : le nom des plaignants, les moments où ils ont constaté la présence de fumée de tabac et les actions qui ont été entreprises pour résoudre le problème.

- Dès la première infraction, on envoie une note amicale au contrevenant pour lui rappeler les détails du règlement interdisant de fumer;
- Pour toute infraction subséquente, on lui envoie une lettre d'avertissement;
- On peut tenir avec lui une ou plusieurs rencontres pour discuter du problème et pour explorer les solutions possibles. On fait un suivi après la rencontre en lui envoyant une lettre résumant clairement les points qui ont été abordés;
- On peut discuter avec lui d'accommodements possibles comme permettre l'utilisation d'un produit alternatif de nicotine ou encore lui offrir du soutien pour l'aider à arrêter de fumer;
- Dans les rares cas où une intervention formelle est requise par le conseil d'administration, il est conseillé de consulter un avocat.

## Ce condominium est sans fumée



Adaptation d'une ressource développée par le bureau de santé de Peterborough en Ontario

## Questions courantes

### **Est-ce qu'un tel règlement est discriminatoire?**

Non. Un règlement interdisant de fumer n'enfreint pas les lois ontariennes. Il faut se rappeler qu'un tel règlement cible le comportement de fumer et non les fumeurs.

Un fumeur peut donc acheter ou louer un condominium mais le règlement ne lui permet pas de fumer à l'intérieur de l'unité. Il doit plutôt fumer à l'extérieur aux endroits prévus par le règlement, comme il le fait déjà pour les lieux publics et les milieux de travail.



### **Est-ce qu'un règlement interdisant de fumer s'applique également aux locataires qui louent un condominium?**

Oui. Les locataires doivent se conformer à tous les règlements de l'immeuble.

### **Est-ce qu'il existe déjà des immeubles de condominiums sans fumée?**

Il existe plusieurs immeubles où il est interdit de fumer à l'intérieur même des condominiums. Voici quelques exemples :

- Applewood Landmark à Mississauga
- Auburn Village Gardens à Peterborough
- Collingwood Galleries à Collingwood
- Walnut Grove Condo à Barrie
- Domicile à Ottawa
- Drumkerry by the Falls à Bracebridge

**Les Habitations sans fumée en Ontario est un projet de la Fondation pour la lutte contre le tabac qui est appuyée par le ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario.**

**Pour plus d'information à propos des habitations sans fumée :**

**[www.smokefreehousingon.ca](http://www.smokefreehousingon.ca)  
ou contactez votre bureau de santé publique local.**

