



Guide pour les propriétaires et les gestionnaires immobiliers pour une habitation sans fumée

**Économisez et prévenez les dommages matériels.
Un bâtiment sain. Des locataires heureux.**



Une politique pour une habitation sans fumée, c'est quoi?

Quand un bâtiment dispose d'une politique sans fumée, il est minimalement interdit de fumer à l'intérieur, y compris dans les logements et sur les balcons. Une telle politique dépasse les exigences prévues par la *Loi favorisant un Ontario sans fumée*.

La politique peut viser tous les produits combustibles, comme le tabac (cigarettes, cigares, etc.), la chicha et la marijuana. Toutefois, la loi est floue quant à la consommation de marijuana thérapeutique quand elle est autorisée légalement. Il y a donc lieu pour les propriétaires de ne pas l'interdire.

Qui a instauré des politiques sans fumée en Ontario?

En novembre 2016, 38 fournisseurs de logements municipaux de l'Ontario avaient assorti leurs baux d'une politique sans fumée, entre autres la Société de logement communautaire d'Ottawa, Housing York, les conseils d'administration de district des services sociaux (CADSS) de Thunder Bay et de Cochrane ainsi que Waterloo Region Housing.

Certains grands propriétaires et gestionnaires immobiliers du secteur privé se sont aussi dotés d'une politique sans fumée, comme Realstar, Skyline Living et Drewlo Holdings.

Quels sont les avantages d'une politique sans fumée?

Réalisation d'économies

En général, il coûte de deux à trois fois plus cher de rénover un logement où l'on a beaucoup fumé qu'un logement sans fumée. Selon une étude de 2009 de Smoke-free Housing New England, la remise en état aux fins de location d'un logement occupé par un gros fumeur peut entraîner des frais supplémentaires de 3 000 \$.

Une politique sans fumée permet ainsi de parer aux traces de brûlure sur les tapis et les dessus de comptoirs, de réduire les coûts liés aux fréquents travaux de peinture et à l'entretien général et d'éliminer le problème de l'odeur tenace de la fumée secondaire.

Soulignons que, d'après l'Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes (2014), 83 % des Ontariens de 12 ans et plus ne fument pas.

Prise en compte des préférences des locataires

Selon la firme de recherche Ipsos, près de huit Ontariens sur dix opteraient pour un bâtiment sans fumée s'ils avaient le choix. De plus, d'après une étude de 2015 de l'Unité de recherche sur le tabac de l'Ontario, 89 % des Ontariens croient que fumer dans une habitation à logements multiples devrait être interdit.

Les habitations sans fumée deviennent la norme. Selon l'Enquête sur la santé dans les collectivités canadiennes (2014), l'Ontario ne compte environ que 17 % de fumeurs de 12 ans et plus. Par ailleurs, bon nombre de fumeurs ne permettent pas qu'on fume chez eux. Selon Santé Canada, ce n'est que dans 9 % des ménages qu'on retrouve au moins un fumeur régulier fumant dans la maison chaque jour ou presque (2015).



« 89 % des Ontariens croient que fumer dans une habitation à logements multiples devrait être interdit. »

Unité de recherche sur le tabac de l'Ontario

Protection contre les incendies

Quand on élimine le danger que comporte le fait de fumer, on réduit les risques d'incendie. À la lumière des statistiques sur les pertes causées par les incendies entre 2009 et 2013 fournies par le Bureau du commissaire des incendies et de la gestion des situations d'urgence de l'Ontario, « les cigarettes, les pipes et les cigares sont la cause numéro un des incendies résidentiels mortels, et un quart des décès liés à des incendies résidentiels sont causés par des articles pour fumeurs ».

Amélioration de la salubrité de l'environnement intérieur

De nombreux organismes ont clairement reconnu que la fumée dans une habitation à logements multiples est nuisible pour la santé. Santé Canada souligne que « les enfants et les adultes vivant dans des habitations à logements multiples où fumer est permis sont plus à risque de subir la fumée secondaire, même si personne ne fume chez eux ».

Extrêmement toxique, la fumée secondaire se compose de plus de 4 000 produits chimiques, dont près de 70 causent le cancer (arsenic, benzène, cadmium, chrome, formaldéhyde, etc.).

Divers organismes, comme l'Environmental Protection Agency et le California Air Resources Board aux États-Unis, ont établi que de nombreux composants de la fumée secondaire sont des aérocontaminants toxiques et des polluants atmosphériques dangereux.

L'exposition à la fumée secondaire nuit gravement à la santé des enfants et des adultes. Selon Santé Canada, les adultes sont à risque de souffrir de problèmes cardiaques, du cancer du poumon, d'emphysème, de troubles respiratoires (comme l'asthme) et d'infections du nez, de la poitrine et des oreilles.



Alex Freeman, agent de prévention des incendies (services d'incendie et d'urgence de Markham)

« ... l'usage imprudent de produits pour fumeurs figure parmi les principales causes de blessures dues ou liées à des incendies survenus à la maison. En ayant des habitations sans fumée, on protège notre communauté de l'un des principaux dangers

d'incendie. »



Corine Brettell, gestionnaire immobilière (Davis Drive Non-Profit Homes Corp.)

« Le conseil d'administration a compris la nécessité de promouvoir un milieu de vie plus sain. »

« Les enfants et les adultes vivant dans des habitations à logements multiples où fumer est permis sont plus à risque de subir la fumée secondaire, même si personne ne fume chez eux. »

Santé Canada

L'exposition à la fumée secondaire est encore plus dangereuse pour les enfants, car ils respirent plus vite et leurs poumons se développent encore. Ils risquent de souffrir du syndrome de mort subite du nourrisson (SMSN), d'asthme, d'une pneumonie ou d'une bronchite.

Les populations vulnérables, comme les personnes âgées, sont aussi plus susceptibles de tomber malades, vu les risques accrus de problèmes de santé chroniques (comme la bronchopneumopathie chronique obstructive [MPOC]), de troubles cardiaques et de cancer.

Les animaux de compagnie, comme les chats et les chiens, ne sont pas non plus à l'abri des dangers de la fumée secondaire.



L'instauration d'une politique sans fumée entraîne une baisse spectaculaire de l'exposition à la fumée secondaire. Une étude du ministère de la Santé du Minnesota a établi cette baisse à 46 %.

Comment la fumée secondaire pénètre-t-elle dans les autres logements?

La fumée secondaire peut s'infiltrer dans un logement :

- à cause d'un changement de la pression atmosphérique (ex. : l'« effet cheminée »);
- depuis une terrasse, un balcon ou un autre espace commun extérieur;
- par les fenêtres et les portes ouvertes;
- par les prises électriques et téléphoniques ou les plafonniers;
- par une fissure ou une brèche dans un évier, une fenêtre, une porte, un plancher, un mur ou un système de ventilation à air forcé.

Peut-on prévenir le transfert de fumée par des travaux de réparation et de rénovation?

Certaines réparations, comme le colmatage des brèches, peuvent réduire le transfert de fumée, mais elles ne suffiront pas à éliminer toute la fumée secondaire.

L'American Society of Heating, Refrigerating and Air Conditioning Engineers (ASHRAE) a publié un rapport sur le sujet, dont voici les grandes conclusions :

« À l'heure actuelle, il n'existe qu'un seul moyen d'éliminer efficacement les risques de l'exposition dans la maison : imposer un milieu sans fumée. »

« Il n'existe aucune solution technique, comme les technologies actuelles et perfectionnées de ventilation avec apport d'air neuf ou d'épuration de l'air, qui a été éprouvée ou à laquelle on peut se fier en matière d'élimination des risques pour la santé de l'exposition à la fumée du tabac. »



Considérations légales

Une clause sans fumée peut-elle être prévue au bail?

Oui. Dans ses décisions, la Commission de la location immobilière confirme le droit d'inclure une politique sans fumée dans les baux. De plus, sur le site Web du ministère des Affaires municipales et du Logement, on peut lire que « les locateurs et les associations condominiales peuvent interdire l'usage du tabac dans les nouveaux baux ou conventions de location et les règlements internes. »

Qu'en est-il du *Code des droits de la personne* de l'Ontario?

La Commission ontarienne des droits de la personne a écrit à ce sujet : « ... compte tenu des risques inhérents à l'exposition à la fumée de tabac, il se peut que les fournisseurs de logements ne soient pas vraiment ou pas du tout obligés d'instaurer une mesure d'adaptation au besoin de fumer de locataires quand cela cause un préjudice injustifié, par exemple si cela menace la santé et la sécurité d'autres locataires. »

N'oubliez pas : une politique sans fumée ne met personne à la rue. Elle oblige seulement les locataires à fumer dehors, là où ils ne portent préjudice à personne.

Que prévoit la *Charte canadienne des droits et libertés*?

La Charte ne s'applique qu'au gouvernement, dont ses organismes. Ainsi, elle peut avoir une incidence sur les organismes à but non lucratif bénéficiant d'un financement public, mais pas sur les propriétaires privés.

À la lumière de décisions rendues par les tribunaux, fumer n'est pas un droit protégé par la Charte. L'affaire *McNeil v. Ontario* de 1998 en est un bon exemple, où il a été établi que la dépendance à la nicotine et les symptômes de sevrage ne sont pas des déficiences mentales ou physiques au sens du paragraphe 15 (1).





Carol Barber, gestionnaire des programmes (Services du logement du CADSS de Cochrane)

« La politique sans fumée a été l'une des plus faciles à mettre en place. »

Comment instaurer une politique sans fumée?

Le meilleur moyen de créer un milieu sans fumée est d'instaurer une politique dès le départ. Si vous possédez un bâtiment non occupé (neuf ou récemment rénové), vous pouvez le déclarer sans fumée et inclure une clause à cet effet dans le bail que signeront les nouveaux locataires.

Vous devez présenter vos logements comme des environnements sans fumée, inclure la politique sans fumée dans le bail et afficher les règlements à respecter pour que les locataires s'en souviennent. Si vous tenez une liste d'attente, informez aussi les futurs locataires de votre politique.

Si votre bâtiment est déjà occupé, bien souvent vous devrez adopter la politique sans fumée petit à petit, en ne l'appliquant qu'aux nouveaux locataires. Les anciens locataires seront protégés par une « clause de droits acquis ».

Vous pouvez aussi demander aux locataires actuels de signer un *addenda* à leur bail où ils adhèrent à la politique sans fumée. Des propriétaires et gestionnaires immobiliers ont offert des primes incitatives à cet égard, comme des cartes-cadeaux dans des cafés.

Un locataire souhaite arrêter de fumer? Pour obtenir des conseils et des renseignements, vous pouvez communiquer avec le bureau de santé publique de votre région ou la Téléassistance pour fumeurs de la Société canadienne du cancer. Des ressources sont offertes au www.teleassistancepourfumeurs.ca.

Notez bien : Vous devriez annoncer que vous mettez en place une politique sans fumée qui s'appliquera aux nouveaux locataires. Dès que vous en avez l'occasion, avisez les potentiels locataires : vous garantirez ainsi le respect de la politique et des attentes. Si vous êtes en transition, prenez soin de le préciser (ex. : des locataires protégés par une clause de droits acquis ont encore le droit de fumer à l'intérieur).

Comment veiller au respect de la politique?

Le meilleur moyen de faire respecter une politique est de communiquer efficacement : prenez le temps d'expliquer à vos locataires et employés la politique et son utilité. S'ils comprennent le



règlement, il y a plus de chances qu'ils s'y conforment.

Quand des politiques sans fumée sont en place, les locataires s'y plient pour la plupart. Toutefois, il y aura toujours des réfractaires. Dans de tels cas, faites de votre mieux pour noter les infractions; consignez-les dans un journal de bord ou recueillez les témoignages de tierces parties pouvant attester la présence de fumée.

Il est recommandé d'appliquer des mesures coercitives progressives, allant d'un avis informant le locataire de son infraction à une ordonnance d'expulsion.

Exemple de procédure :

- À la première transgression, envoyez un rappel amical clarifiant la politique sans fumée.
- À la deuxième transgression (et aux suivantes), envoyez une lettre d'avertissement.
- Organisez une ou des rencontres avec le résident fautif pour discuter du problème et chercher des solutions.
- Faites un suivi en rédigeant une lettre où vous résumerez les propos échangés.
- Discutez des solutions possibles (ex. : associez-vous à votre bureau local de santé publique pour renseigner et épauler les locataires qui souhaitent arrêter de fumer).

**« Prenez le temps
d'expliquer à vos locataires
et employés la politique et
son utilité. »**

Si vous intentez une action en justice, il vaut mieux consulter vos conseillers juridiques avant de présenter une demande à la Commission de la location immobilière.

Exemple de politique

En raison des dangers avérés pour la santé de l'exposition à la fumée secondaire et des risques d'incendie et des coûts d'entretien élevés :

- A. Il est interdit aux locataires, aux résidents, aux invités, à la clientèle d'affaires et aux visiteurs de fumer la cigarette, le cigare ou tout autre produit semblable dans l'immeuble, à l'exception des produits utilisés lors de traditions spirituelles (ex. : cérémonie de purification). Cette interdiction s'applique à toutes les unités d'habitation de l'immeuble, aux balcons et aux terrasses, aux aires communes clôturées ainsi qu'à une zone de 9 mètres autour des portes d'entrée, des fenêtres mobiles et des prises d'air.
- B. Par « fumer », on entend l'inhalation et l'exhalation de tabac, de marijuana et de produits similaires qui génèrent de la fumée.
- C. La « clientèle d'affaires » désigne notamment les entrepreneurs, les agents, les employés domestiques ou toute personne employée par le fournisseur de logements, le propriétaire ou le résident afin de fournir un produit ou un service à l'une de ces trois parties.

Des exceptions au cas par cas pourraient être admises pour les résidents devant consommer de la marijuana à des fins médicales.

Recours à la Commission de la location immobilière

Comment la Commission de la location immobilière tranche-t-elle?

La Commission rend ses décisions en se fondant sur les preuves présentées et les lois applicables. Elle n'est pas tenue de se conformer à la jurisprudence.

Elle évalue les preuves en appliquant la « prépondérance des probabilités », c'est-à-dire qu'elle doit déterminer la version des faits la plus vraisemblable.

Comment la politique s'applique-t-elle sur le plan légal?

Les politiques sans fumée sont appliquées en vertu d'articles de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, comme celui sur « la jouissance raisonnable ». Dans plusieurs causes entendues par la Commission de la location immobilière de l'Ontario, on invoquait la fumée secondaire comme une violation du droit à la jouissance raisonnable. On a d'ailleurs réussi à imposer des politiques sans fumée en faisant appel à cet argument et en l'étayant par de bons documents.

Quels documents sont nécessaires?

Il peut s'agir d'un registre où est noté le moment où est survenue l'infraction, de témoignages de voisins ou d'autres personnes ayant trouvé des indices de l'infraction, de photos de murs tachés ou de correspondances (courriels, messages textes). Plus vous fournissez de preuves, mieux c'est.

Rendez-vous sur la page <https://smokefreehousingon.ca/fr/> pour en savoir plus.

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

Pour en savoir plus sur les habitations sans fumée, rendez-vous au <https://smokefreehousingon.ca/fr/>

Hiver 2017

