

Règlement restreignant ou prohibitant la fumée dans un immeuble à résidences multiples

QUESTIONS ET RÉPONSES

Association pour la santé environnementale du Québec-
Environmental Health Association of Québec (ASEQ-EHAQ)



***Merci de prendre note que ce document a été préparé par l'ASEQ-EHAQ (l'Association pour la santé environnementale du Québec). Il est adapté au rapport *Interdictions de fumer dans des immeubles résidentiels : exposition, mesures législatives et acceptabilité sociale* de l'Institut nationale de santé publique du Québec¹ (INSPQ). ***

Avec le lancement de la stratégie pour un Québec sans Tabac (2020-2025), le gouvernement québécois espère faire passer le nombre de fumeurs de 17% à 10% de la population. Il est indéniable qu'un changement d'attitude s'est opéré dans l'ensemble de la société envers le tabagisme depuis que ses effets nocifs pour la santé du fumeur et des non-fumeurs qui y sont exposés sont connus. Sans compter que certains ont de nombreuses appréhensions à l'égard de la fumée indirecte depuis la légalisation du cannabis.

Ainsi, même si les propriétaires d'immeuble ont manqué le bateau en 2018 pour instaurer des règlements prohibant la fumée de cannabis, d'autres moyens s'offrent à eux pour limiter, voir prohiber, la fumée dans leur immeuble. Ce, autant pour le tabac que pour le cannabis.

1. Êtes-vous fumeur ou non-fumeur?

Même en étant non-fumeur, un résident d'immeuble qui ne fume pas dans son logement peut être exposé à la fumée de tabac et de cannabis de ses voisins, qui s'infiltrer par les portes et fenêtres ouvertes, les prises de ventilation telle que la hotte de la cuisine (surtout lorsque le système de ventilation est commun à de nombreux logements), et même les fissures.

1.1 Cannabis

Des concentrations bien au-dessus des seuils de détection de THC, la substance psychoactive du cannabis, ont été retrouvées dans le sang, la salive et l'urine **d'individus non-fumeurs** exposés à la fumée secondaire de cannabis.² Traitant de l'influence de la ventilation (mécanique et naturelle), les études ont montré que ces concentrations étaient généralement plus élevées dans les milieux mal ventilés.³

1.2 Tabac

Quelques constats par l'INSPQ » sur les impacts de l'exposition à la fumée de tabac sur la santé des non-fumeurs :

- Il est démontré que l'exposition augmente les risques de souffrir de maladies respiratoires et cardiovasculaires, occasionne des difficultés respiratoires, des migraines, l'irritation des yeux et de la gorge, et serait un déclencheur d'asthme,
- Aucun seuil d'exposition à la fumée de tabac n'est jugé sécuritaire,

¹ Montreuil et al. (2015). « Interdictions de fumer dans des immeubles résidentiels : exposition, mesures législatives et acceptabilité sociale. Institut national de santé public du Québec », *Revue des connaissances*, ISBN978-2-550-73251-8.

² Poulin et al. (2018). « L'exposition à la fumée secondaire issue de la combustion du cannabis peut-elle constituer un risque à la santé? » Institut national de santé public du Québec, *Bulletin d'information en santé environnementale*, (en ligne : <https://www.inspq.qc.ca/bise/l-exposition-la-fumee-secondaire-issu-de-la-combustion-du-cannabis-peut-elle-constituer-un-risque-la-sante>).

³ Holitzki et al. (2018). « Health effects of exposure to second- and third-hand marijuana smoke: a systematic review ». *Canadian medical association journal*, 5(4), E814-E822.

- Certains de ces risques à la santé seraient présents même à de très bas niveaux d'exposition.

- ⇒ Les résidents de logements qui interdisent de fumer à l'intérieur de leur logement, mais qui partagent une cloison, comme 54 % des logements privés au Québec, avec un autre logement où l'on fume peuvent être exposés à des infiltrations de fumée malgré eux.⁴
- ⇒ Certaines études proposent que les **interdictions partielles de fumer** (ex. permis seulement dans les logements, mais pas dans les aires communes) sont **associées à davantage d'infiltrations de fumée** dans le logement des résidents non-fumeurs qui interdisent de fumer dans leur domicile. Les interdictions de fumer dans les aires communes inciteraient les fumeurs à fumer à l'intérieur de leur logement, ce qui mènerait à davantage d'infiltrations dans les logements voisins.⁵
- ⇒ Une forte majorité des résidents en immeuble rapportent des infiltrations de fumée en seraient incommodés.⁶
- ⇒ Au Québec, une majorité de non-fumeurs préférerait habiter un immeuble complètement sans fumée.⁷
- ⇒ Des études⁸ suggèrent que les propriétaires ont certaines réticences à rendre leur immeuble complètement sans fumée, mais qu'il est possible de les surmonter.

2. Êtes-vous exposé à la migration et l'infiltration de fumée secondaire?

Dans les immeubles résidentiels, la fumée de tabac (et de cannabis) peut s'infiltrer par les :

- ⇒ fenêtres et les portes ouvertes,
- ⇒ interstices, les fissures et les brèches des murs, des planchers ou des plafonds,
- ⇒ prises électriques, de téléphones ou de câbles,
- ⇒ tuyaux et luminaires,
- ⇒ systèmes de ventilation (comme le partage de la hotte de cuisine).

Au Québec, près de la moitié des foyers non-fumeurs rapporte être fortement dérangés par les odeurs de fumée de tabac qui s'infiltrent dans leur domicile et pour la plupart d'entre eux, au point de déménager ou de considérer sérieusement de quitter leur résidence en raison de l'infiltration de fumée.

⁴ Société d'habitation du Québec (2010). « Logements privés selon le type de construction résidentielle » *Statistique Canada, recensement de 2006*. Compilation spéciale pour le compte de la SHQ (CO-1049), tableau n.42.

⁵ Wilson, K. et al., (2014). « Tobacco smoke incursions in multiunit housing. » *American journal of public health, 104(8)*, 1445-1453.

⁶ Étude réalisée ailleurs qu'au Québec, dans l'état de New York, mais traitée par l'Institut national de la santé publique du Québec : Montreuil et al. (2015), supra note 1.

⁷ Constat de l'étude de l'Institut national de la Santé publique du Québec sur les interdictions de fumer en immeubles résidentiels : Montreuil et al. (2015), supra note 1.

⁸ Études réalisées ailleurs qu'au Québec, mais recensées par l'Institut national de la santé publique du Québec : *Id.*

Outre l'odeur et l'exposition immédiate, les particules fines de tabac et cannabis qui entrent dans les logements non-fumeurs par infiltration⁹ se déposent et s'accumulent sur les surfaces et les meubles dans les lieux intérieurs.

3. Quelles sont les préoccupations des copropriétaires et des administrateurs?

L'INSPQ a recensé certaines préoccupations principales quant à l'adoption d'un règlement sans fumée en immeuble résidentiel, dont :

- ⇒ Entretien d'un doute de la légalité d'une interdiction de fumer à l'intérieur des logements,
- ⇒ S'interroger sur le caractère discriminatoire de telles mesures.

Par exemple, au Québec, en 2012, près de la moitié des résidents d'immeubles résidentiels ne croyaient pas qu'il soit légal d'exiger que tous les logements soient sans fumée.¹⁰ Pourtant, ce type d'initiative est de plus en plus réalisé au Canada et a été approuvé par les tribunaux québécois.¹¹ De plus, la demande des résidents pour ce type de règlement de construction est une motivation importante.

3.1 Les droits acquis et la clause « grand-père »

- Contrairement à l'Ontario, il n'existe pas d'obligation légale d'insérer une clause « grand-père » pour les « anciens » copropriétaires dans un nouveau règlement de l'immeuble aménageant une restriction à l'exercice de la jouissance et de l'usage des copropriétaires.
- Si une clause de grand-père n'est pas inscrite dans le règlement de l'immeuble au moment de la création de la copropriété ou de l'immeuble en location ou, encore, insérée dans un projet de règlement de l'immeuble puis votée en faveur lors de l'assemblée générale des copropriétaires, il n'y a, en général, pas de *droit acquis* :
Pareillement, on ne peut faire supporter à son voisin des inconvénients anormaux du voisinage ni troubler la destination (vocation) de l'immeuble si l'immeuble est détenu en copropriété. Même sans être écrits, ces principes s'appliquent avant l'adoption d'un règlement souhaitant les renforcer.¹²
- En 2019, la Cour supérieure du Québec a confirmé qu'il n'existe pas de droit inaliénable (c'est-à-dire inhérent et inviolable) à fumer dans son unité pour chaque copropriétaire.¹³ Dans ce cas, un droit n'est pas acquis tant qu'il n'a pas été consacré.

4. Quoi faire face aux problèmes de migration de fumée secondaire de tabac et de cannabis?

⁹ « Comme la combustion du bois, celle du tabac produit des particules fines. Griller une cigarette émet jusqu'à 332 particules faisant moins de 2,5 microns (millionième de mètre) dans un mètre cube d'air, selon des tests commandités récemment par la Coalition québécoise pour le contrôle du tabac. Or, en plus de nuire à la santé, ces particules sont l'un des ingrédients de base du smog. » :INFO-TABAC, (en ligne : <https://info-tabac.ca/fumer-ca-pollue/>).

¹⁰ Gagnon, C., (2020), *Destination de l'immeuble*, La copropriété divise, 5^e éd., Wilson & Lafleur / Yvons Blais, Cowansville, 2020, EYB2020COD17.

¹¹ *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 rue Saint-Gérard, Montréal*, 2019 QCCS 2238; Voir également *Kayal c. Jules Poitras Développement enr.*, 2020 QCTAL 8983, *Bangia c. Cap Reit GP inc., s.e.c./Cap Reit*, 2020 QCRDL 10918, et *Laforest c. Therrien*, 2020 QCTAL 11500.

¹² Gagnon, C., (2020), *Majorités requises pour adopter des décisions lors d'une assemblée générale des copropriétaires*, La copropriété divise, EYB2020COD86.

¹³ *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 rue Saint-Gérard, Montréal*, supra note 11.

Au Canada, aucune loi provinciale n'interdit de fumer à l'intérieur des logements privés des immeubles résidentiels. Toutefois, des immeubles entièrement sans fumée existent déjà dans le secteur privé dans toutes les provinces.

- Les propriétaires d'immeuble en location ont **le droit d'adopter des politiques interdisant l'usage de tabac dans leurs immeubles**, incluant l'intérieur des logements.¹⁴

4.1 Un règlement des copropriétaires pour un immeuble sans fumée

En copropriété divise, le règlement de l'immeuble stipule les règles qui encadrent **la jouissance, l'usage** et l'entretien des parties privatives et communes. La modification du règlement de l'immeuble par l'adoption d'un projet de règlement relève du vote de l'Assemblée des copropriétaires.

De toute évidence, la légalité et la faisabilité d'une interdiction de fumer à l'intérieur des résidences et sur les balcons sont une préoccupation des membres de la copropriété.

Néanmoins, ce genre d'initiative est de plus en plus encouragé par la société, même que les tribunaux nous renseignent sur leur légitimité au Québec.

¹⁴ Non-smokers' rights association & Smoking and Health Action Foundation, 2010.

En 2019, la Cour supérieure du Québec a eu à se prononcer sur un règlement d'immeuble antifumée adopté par une copropriété dans la décision *El-Helou c. Syndicat de la copropriété du 7500, 7502 et 7504 rue Saint-Gérard, Montréal*.¹⁵

La Cour a confirmé la validité d'un tel règlement interdisant la fumée dans les parties privatives, lorsqu'adopté à 50 % des voix des copropriétaires.¹⁵ Un vote à la majorité suffit lorsque la fumée secondaire de tabac ou de cannabis peut aisément s'infiltrer d'un logement à l'autre et incommoder les copropriétaires.

Il existerait alors un lien rationnel entre l'interdiction et la destination (vocation) exclusivement résidentielle de l'immeuble; l'usage résidentiel de sa partie privative doit s'entendre d'un usage qui préserve le droit à la vie et la sécurité des autres résidents, notamment au nom du bien-être collectif.

En d'autres termes, la restriction imposée aux droits d'un copropriétaire dans l'usage de sa partie privative est justifiée par la vocation résidentielle de l'immeuble promise à tout copropriétaire comme la fumée est une nuisance à leur résidence.

***Il est toutefois important de noter que cette situation est un cas d'espèce ayant fait l'objet d'une preuve spéciale : la non-étanchéité de l'immeuble avait été démontré. Avant d'adopter ou de proposer un règlement interdisant la fumée en copropriété, il est usuel de procéder à une expertise, par exemple par un inspecteur ou un ingénieur en bâtiment, pour constater dans un rapport d'expertise les défauts de perméabilité dans la bâtisse qui permettent à la fumée secondaire de migrer.

- *La présence et persistance d'odeurs de cannabis et de tabac dans les aires communes ou logements non-fumeurs est un bon indice de la pertinence de procéder à une expertise puisque cela indique des infiltrations de fumée secondaire dans l'immeuble et sous-entend que la fumée n'est pas contenue en un seul lieu.*

¹⁵ Gagnon, C., (2020), Christine, *Les majorités requises pour adopter des décisions à l'assemblée des copropriétaires*, La copropriété divise, 5^e éd., Wilson & Lafleur / Yvons Blais, Cowansville, 2020, p.2, (EYB2020COD17) :

En date du 10 janvier 2020, l'article 1096 du Code civil du Québec a été modifié par le législateur afin de préciser, de **manière déclaratoire**, que les modifications apportées au règlement de l'immeuble sont adoptées la majorité absolue.

4.2 Certains droits des copropriétaires

La maxime « La liberté des uns s'arrête là où commence celle des autres » permet d'illustrer que l'intérêt du collectif prime sur l'intérêt individuel. Cela est d'autant plus vrai en contexte de copropriété divisée où le copropriétaire doit exercer ses droits individuels dans un cadre collectif.

Bien qu'il soit légal de fumer tabac et cannabis dans sa partie privative et qu'un copropriétaire, tout comme un locataire, puisse choisir d'assumer les dangers pour la santé liés au tabagisme, ou la marijuana, il ne peut pas pour autant s'attendre des autres de s'exposer à ces risques¹⁶ et, par la même occasion, les incommoder au-delà des limites de la tolérance usuelle que se doit le voisinage.¹⁷

- L'un ne peut causer des inconvénients de voisinage anormaux sans nuire à l'harmonie au sein d'une collectivité de copropriétaire.

« Il n'existe pas de droit inaliénable à fumer dans son unité pour chaque copropriétaire; au contraire, le droit commun en matière de trouble de voisinage, l'article 976 CCQ et la disposition particulière de l'article 1063 CCQ, en concurrence avec les nombreuses autorités judiciaires faisant un lien entre les effets de la fumée secondaire et la santé des personnes qui y sont exposées, et la Charte des droits et libertés de la personne et le droit à la vie et à la sûreté et à l'intégrité de la personne qu'elle consacre, vont plutôt vers une obligation de s'abstenir de fumer dans des environnements qui font en sorte que d'autres personnes sont susceptibles de voir leur santé affectée par la fumée secondaire, qu'il s'agisse d'un milieu de travail, d'hôpitaux ou de lieux résidentiels comme [en copropriété] », L'Honorable Chantal Masse de la Cour supérieure dans le jugement *El-Helou*.

4.3 Mesures à considérer

Outre le dialogue entre copropriétaires, d'autres moyens peuvent être envisagés au cours de la mise sur pied d'un projet de règlement sans fumée :

- Accorder une période de grâce pour faciliter la transition vers l'application du nouveau règlement et, ainsi, permettre aux copropriétaires de s'y conformer en posant certains gestes,
- Évaluer la possibilité et la faisabilité d'aménager un fumoir extérieur,
- Circonscrire le genre d'usage interdit (consommation par combustion, pour des fins non thérapeutiques, le type de substance, etc.).

¹⁶ Celier F., (2019), Syndicat de copropriété côte d'azur phase I et II : prohibition totale du pot et du tabagisme, Regroupement des gestionnaires et copropriétaires du Québec. (En ligne : <https://fr.rgcq.org/article-condoliation/prohibition-pot-tabac-copropriete>).

¹⁷ Articles 976 et 1063 du Code civil du Québec (1991)

5. Les avantages potentiels d'un immeuble sans fumée?

En plus de la diminution de l'exposition des résidents à la fumée et des risques accrus pour leur santé, notamment aux maladies respiratoires, cardiovasculaires et cancers :

- 1) Économie des coûts d'entretien et de réparation de l'immeuble (nettoyage, décoration, peinture, encrassage des systèmes de ventilation et de plomberie, etc.),
 - i. Les interdictions de fumer dans les aires communes seulement n'éliminent pas les infiltrations de fumée qui proviennent des autres logements, de la ventilation et de l'extérieur de l'immeuble.
- 2) Économie du temps passé et des coûts associés au nettoyage du logement pour éliminer les infiltrations et les odeurs de fumée,
- 3) Diminuer les risques d'incendie (Association canadienne des chefs de pompier, 2009),
 - i. Diminuer les coûts liés à l'assurances habitation; de nombreuses compagnies d'assurance proposent un rabais lorsqu'une propriété est « non fumeuse ».
- 4) Instaurer un climat favorable à l'abandon du tabac ou à la diminution de sa consommation, particulièrement pour les fumeurs qui l'envisagent.
- 5) Amélioration de la qualité et de la circulation de l'air,
 - i. Il est commun pour les non-fumeurs de s'isoler et de tenter d'isoler leur logement à la fumée secondaire, et par le fait même, de ne pas utiliser les aires communes ou les balcons extérieurs, ni d'ouvrir les fenêtres, installations pour lesquelles tous devraient pouvoir accéder dans le respect des droits de chacun.
- 6) Conserver la valeur de revente de l'habitation,
 - i. 74 % des agents et courtiers immobiliers québécois déclarent qu'il est plus difficile de vendre une habitation dans laquelle on a fumé, et ce, principalement en raison de l'odeur (55 %) et des inquiétudes liées à la santé (31 %).
- 7) Préserver un environnement propre, sans mégots et pollution.

ANNEXE

TYPES DE FUMÉE (DÉFINITIONS COMPATIBLES AVEC LA FUMÉE DE TABAC ET DE CANNABIS)¹⁸

Fumée primaire : la fumée primaire est celle directement inhalée par les fumeurs. Ce type de fumée contient des produits de combustion potentiellement toxiques, dont certains sont reconnus comme cancérogènes.

Fumée secondaire : la fumée secondaire est un mélange de fumée expirée par les fumeurs et du courant de fumée qui se dégage de la combustion entre les bouffées. Elle est généralement associée à la fumée ambiante qui est involontairement inhalée par l'entourage des fumeurs.

Fumée tertiaire : la fumée tertiaire est constituée d'une variété de composés chimiques adsorbés sur différents substrats du milieu intérieur (p. ex. : mobilier, tapis, rideau, mur, plancher, etc.). Il s'agit des constituants de la fumée qui persistent pendant des années dans ou sur les surfaces poreuses, même si l'odeur est dissipée depuis longtemps. Certains composés, dits semi-volatils, peuvent être remis en suspension dans l'air intérieur et engendrer de nouveaux contaminants lorsqu'ils réagissent avec les agents oxydants présents en milieu intérieur (p. ex. : ozone).

¹⁸ Définitions relayées par l'Institut national de santé publique du Québec, (en ligne : https://www.inspq.qc.ca/bise/l-exposition-la-fumee-secondaire-issu-de-la-combustion-du-cannabis-peut-elle-constituer-un-risque-la-sante?utm_source=feedburner&utm_medium=feed&utm_campaign=Feed%3A+Bise+%28Avis+de+parution+du+Bulletin+d%27informati on+en+santé+environnementale%29) ;

Voir également Holitzki et al. (2018). « Health effects of exposure to second- and third-hand marijuana smoke: a systematic review ». *Canadian medical association journal*, 5(4), E814-E822.



Nous reconnaissons l'appui financier du gouvernement du Canada

Financé par le gouvernement du Canada
Funded by the Government of Canada

Canada

Les documents diffusés ne reflètent que l'opinion de leurs auteurs et ne constituent pas un avis juridique.

© Association pour la santé environnementale du Québec, 2021. Les logos de l'ASEQ-EHAQ apparaissant dans ce document ou toute autre communication électronique ou autre forme de documentation provenant de l'ASEQ-EHAQ ne peuvent pas être copiés ni reproduits. Tous droits réservés par l'ASEQ-EHAQ.

ASEQ-EHAQ

Association pour la santé environnementale du Québec • Environmental Health Association of Québec
C.P./P.O. # 364, Saint-Sauveur, Québec J0R 1R0
514-332-4320 • bureau@aseq-ehaq.ca • office@aseq-ehaq.ca
aseq-ehaq.ca • ecoasisquebec.ca

Français : HypersensibiliteEnvironnementale.com
LaVieEcolo.ca

English: Environmentalsensitivities.com
EcoLivingGuide.ca