



# VOTRE APPARTEMENT

## ENRAYEZ LA TRANSMISSION D'ODEURS DANS VOTRE APPARTEMENT

AF I

L'un des problèmes les plus répandus auxquels sont confrontés les occupants des immeubles d'appartements est la propagation d'odeurs désagréables d'un appartement à l'autre. Les odeurs de fumée de tabac et de cuisson viennent en tête de liste des plaintes formulées. On entend souvent des plaintes semblables concernant la propagation d'odeurs, de bruit, de lumière et parfois d'animaux nuisibles, sous la porte d'entrée des appartements. L'odeur des gaz d'échappement des véhicules du garage souterrain peut également parvenir jusqu'aux appartements.

Que vous occupiez un logement locatif ou un logement en copropriété, vous pouvez prendre des dispositions pour régler ou du moins améliorer la situation dans votre appartement. Avant de prendre une mesure quelconque risquant d'influer sur votre logement ou d'autres parties du bâtiment, vous devez obtenir au préalable le consentement de la direction de l'immeuble.

### Bien comprendre comment l'air circule dans le bâtiment

Le mouvement d'air (circulation d'air d'un logement à l'autre) dans le bâtiment est suscité par deux conditions : premièrement, il doit y avoir un *trou* ou un parcours favorisant le passage de l'air et, deuxièmement, une *force motrice* doit agir pour pousser l'air à travers le trou.

Les sections suivantes vous aideront à mieux saisir où se trouvent les trous en question et les forces qui agissent généralement sur le bâtiment. Cela vous permettra ensuite de déterminer la source des odeurs qui persistent dans votre appartement et les mesures à adopter.

### Les « parcours »

Malgré les apparences, un immeuble d'appartements peut avoir des plafonds, des planchers et des murs intérieurs peu étanches qui autorisent l'air à se déplacer à travers le bâtiment. La propagation d'odeurs entre les appartements ne serait autrement pas possible. Les murs intérieurs peuvent avoir des parcours de fuite (murs et planchers séparant votre appartement de celui des voisins d'à côté, d'au-dessus et d'en-dessous) aux endroits suivants :

- Sous la porte d'entrée donnant sur le corridor
- Prises de courant et interrupteurs
- Points de pénétration des câbles électriques
- Points de pénétration des canalisations de plomberie
- Conduits
- Jonction des murs et planchers définissant les limites de votre appartement
- Plafonds suspendus

Dans les aires communes du bâtiment, les cages d'escalier, les gaines d'ascenseur et le vide-ordures favorisent le mouvement d'air dans tout le bâtiment.

### « Les forces motrices »

La Figure 1 montre comment l'air se déplace généralement dans un immeuble d'appartements en hiver sous l'influence de trois principales forces motrices : l'effet de tirage, l'effet du vent et la ventilation mécanique. En hiver, l'air se dirige généralement vers le haut, agissant sous l'action d'une force appelée « *effet de tirage* » (note A de la Figure 1). L'effet de tirage attire par le bas du bâtiment de l'air extérieur qui franchit les étages avant de s'échapper par le haut de l'immeuble. Par la même occasion, le vent qui souffle sur le bâtiment entraîne dans les appartements exposés au vent une infiltration d'air qui traverse les corridors communs pour ensuite aboutir aux appartements du côté sous le vent. C'est ce qu'on qualifie d'« *effet du vent* » (B de la Figure 1).

L'installation de ventilation du bâtiment peut également occasionner un déplacement d'air en direction et en provenance de votre appartement. La plupart des immeubles d'appartements construits depuis le milieu des années 1960 sont équipés de systèmes de ventilation qui alimentent en air extérieur les corridors communs de chaque étage. Cette mesure a pour but de ventiler les corridors, de contenir les odeurs dans les appartements et d'assurer un apport d'air de compensation garantissant le bon fonctionnement

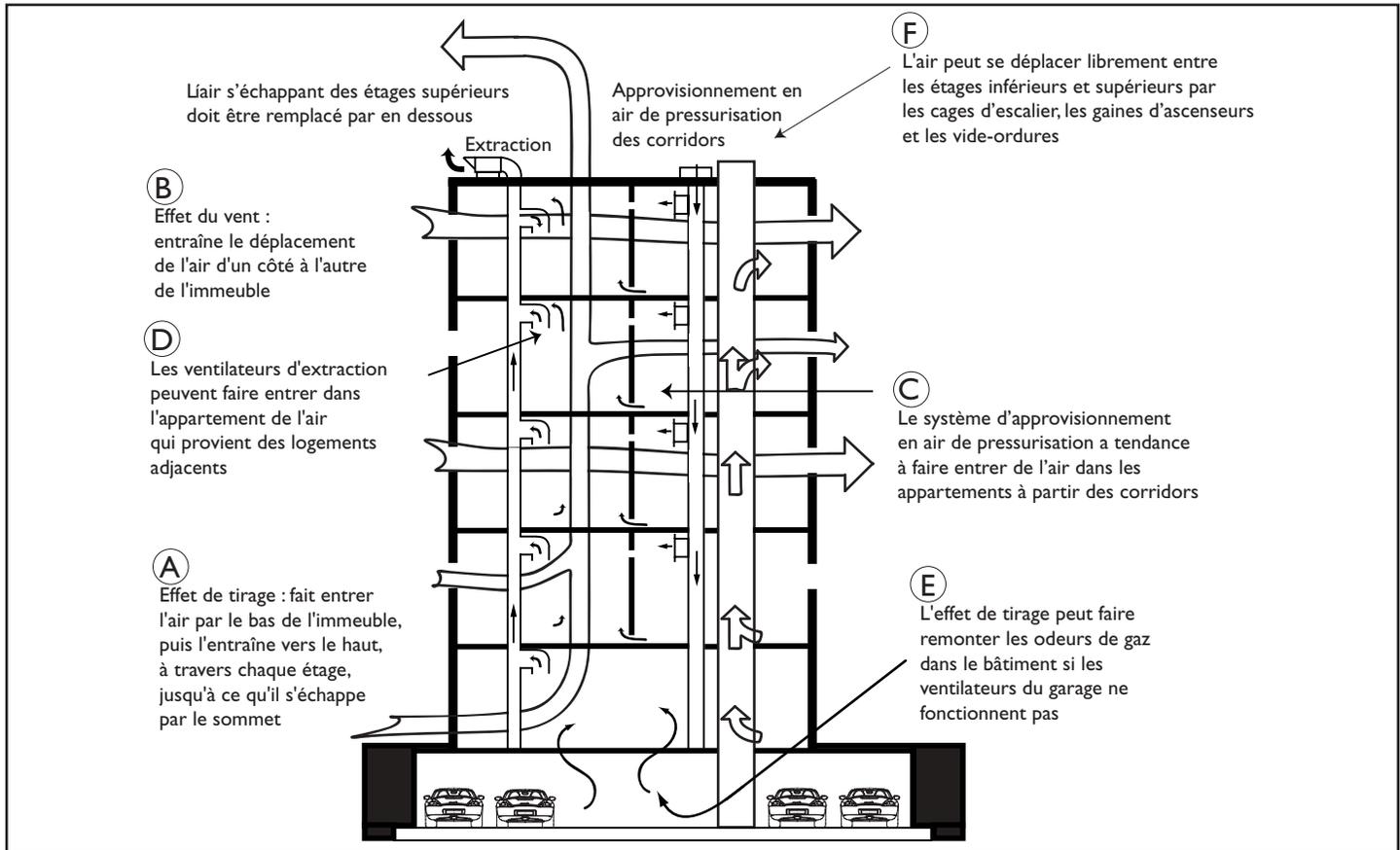


Figure 1 : Directions des déplacements d'air dans un immeuble d'appartements en hiver

de la hotte de cuisinière, du ventilateur de salle de bains et de la sècheuse du logement. Les systèmes d'alimentation en air des corridors fonctionnent par intermittence, selon un horaire régulier, ou continuellement.

Les systèmes de ventilation des corridors peuvent faire circuler l'air depuis les corridors communs jusque dans les appartements contigus par le jeu autour de la porte d'accès à l'appartement (C de la Figure 1). Parfois ce jeu favorise la propagation d'odeurs indésirables, de lumière et de bruit en provenance du corridor. La recherche de la SCHL révèle que les systèmes de ventilation des corridors n'améliorent pas nécessairement la qualité de l'air des appartements. Une grande quantité de l'air acheminé vers les corridors s'échappe tout simplement du bâtiment par les cages d'escalier, les gaines d'ascenseur et le vide-ordures.

Il arrive parfois, surtout l'hiver, que le système d'alimentation en air du corridor soit supplanté par l'effet de tirage ou de l'effet du vent au point de nuire à son efficacité ou de favoriser la propagation d'odeurs des appartements jusque dans les corridors.

Les appartements sont aussi généralement équipés de systèmes d'extraction ayant pour fonction de ventiler la salle de bains et la cuisine. Les ventilateurs d'extraction sont situés dans l'appartement même ou ailleurs dans un endroit central du bâtiment. En fonctionnant, les ventilateurs d'extraction de la cuisine et de la salle de bains peuvent parvenir à ventiler les deux pièces avec efficacité, mais aussi à amener de l'air indésirable d'autres parties du bâtiment jusque dans votre appartement (D de la Figure 1). Les ventilateurs de cuisine et de salle de bains peuvent être bruyants et inefficaces.

Les garages de stationnement ont des systèmes de ventilation qui évacuent à l'extérieur. Les gaz d'échappement des véhicules. Ces systèmes peuvent fonctionner en mode continu, mais, par souci d'économie d'énergie, ils peuvent être reliés à des dispositifs en commandant le fonctionnement lorsque les concentrations des gaz d'échappement dépassent des limites prédéterminées. Par contre, lorsqu'ils ne fonctionnent pas, parfois l'effet de tirage peut faire remonter les odeurs des gaz d'échappement du garage jusqu'à l'intérieur du bâtiment (E de la Figure 1).

Finalement, les gaines d'ascenseur, les cages d'escalier, les passe-fils, les enceintes de conduits, les niches des canalisations de plomberie et le vide-ordures se prolongent d'un étage à l'autre et permettent à l'air, poussé par l'effet de tirage, de se déplacer depuis les étages inférieurs jusqu'aux étages supérieurs (F de la Figure 1).

## **Propagation des odeurs : Que faire?**

Voici une liste de suggestions utiles pour atténuer la propagation des odeurs provenant d'autres parties du bâtiment jusque dans votre appartement. **Il faut souligner que vous devrez faire autoriser votre démarche par la direction de l'immeuble avant d'agir.** Les suggestions sont réparties selon ce que vous pouvez faire dans votre appartement et ce que vous pouvez faire à l'extérieur, avec le consentement de la direction.

Vous devez également savoir qu'il faudra procéder par tâtonnements pour bon nombre des mesures mentionnées. Les causes de la propagation d'odeurs dans votre appartement, et les solutions connexes, dépendent largement de l'endroit où est situé votre appartement dans le bâtiment, du type de construction, de l'utilisation et de l'entretien du bâtiment et d'autres facteurs. Le présent guide ne peut pas couvrir tous les scénarios possibles. Vous devez donc mettre à l'essai certaines mesures et constater si leur adoption améliore la situation, l'empire ou ne fait aucune différence. Heureusement, les mesures ainsi prises sont facilement réversibles de sorte qu'elles ne causeront aucun problème à long terme dans votre logement.

**Avertissement : Les recommandations qui suivent NE S'APPLIQUENT PAS aux appartements équipés d'appareils à combustion comme un foyer, un chauffe-eau ou un appareil de chauffage au bois ou au gaz naturel. La mise en œuvre de mesures d'étanchéisation à l'air ou le changement du niveau de pression d'air dans le but de restreindre les déplacements d'air à travers votre appartement peuvent avoir des effets indésirables sur le fonctionnement des appareils à combustion au point de menacer votre santé et, dans les cas extrêmes, de causer la mort. Si votre appartement possède un appareil à combustion, il est recommandé que vous**

**consultiez un spécialiste en installation d'appareils à combustion au bois ou au gaz avant d'entreprendre quelque mesure que ce soit afin de résoudre un problème de circulation d'odeurs.**

## **Dans votre propre logement, vous pouvez :**

### **1. Vérifier que l'odeur ne provient pas de votre appartement**

Si l'odeur provient de votre appartement, vous pouvez vous en occuper. Le *Guide d'assainissement de l'air* de la SCHL livre de nombreuses idées sur les moyens d'améliorer la qualité de l'air de votre milieu intérieur. Vous trouverez d'ailleurs les renseignements nécessaires pour le commander à la fin du présent document.

### **2. Colmater les parcours de fuite possibles entre votre logement et les autres.**

- a. Scellez le pourtour de la porte de votre appartement donnant sur le corridor au moyen d'un coupe-froid. Note : Il s'agit d'une méthode par tâtonnement. Dans la majorité des bâtiments, le système d'alimentation en air des corridors vise justement à admettre de l'air dans les appartements à partir des corridors. Cela peut occasionner la propagation d'odeurs. Posez un coupe-froid et vous pourrez constater par vous-même si la situation s'améliore. Après avoir scellé la porte, vérifiez si votre appartement semble manquer d'air ou si les odeurs et l'humidité persistent dans la salle de bains ou la cuisine. Vérifiez s'il se forme de la condensation sur les fenêtres. Si l'un ou l'autre de ces problèmes se manifeste après avoir scellé la porte, vous devrez peut-être faire fonctionner le ventilateur d'extraction plus souvent. Si la situation ne s'améliore pas, peut-être devrez-vous retirer le coupe-froid pour accentuer la ventilation.
- b. Scellez le point de pénétration des canalisations de plomberie dans les murs et le plancher sous l'évier de la cuisine et de la salle de bains, ainsi que derrière la toilette. Vérifiez dans les garde-robes et les placards de service les autres points de pénétration des conduites, des conduits et du câblage, et scellez-les s'il y en a. Employez à cette fin du mastic de calfeutrage à base d'eau ou de la mousse à pulvériser.
- c. Posez un joint d'étanchéité derrière la plaque des interrupteurs d'éclairage et des prises de courant. Vous pouvez vous en procurer dans la plupart des quincailleries.
- d. Quant au ventilateur d'extraction de la salle de bains du logement, retirez la grille de plafond et calfeutrez ou scellez à l'aide de ruban d'aluminium pour conduits l'espace entre le ventilateur et le plafond. Le joint étanche sera dissimulé lorsque vous reposerez la grille. Si vous n'avez dans la salle de bains qu'une grille qui se raccorde à l'installation centrale d'extraction, peut-être pourrez-vous retirer la grille et sceller le conduit d'extraction au mur. Autrement, vous pouvez obturer le jeu entre la grille et le mur, au moyen de mastic pouvant être peint.
- e. Scellez à l'aide de calfeutrage pouvant être peint le joint entre l'enceinte de baignoire et le mur et le plafond.
- f. Retirez les plinthes et calfeutrez la jonction plancher-mur au périmètre des murs intérieurs et extérieurs de l'appartement. À noter qu'il vaut mieux prendre cette mesure en dernier recours puisqu'elle est difficile à réaliser, grandement dérangeante en raison

du travail à effectuer et pourrait faire ou ne pas faire de différence. Cette mesure est recommandée si vous prévoyez rénover l'appartement puisque vous pourrez facilement le faire lorsque les travaux auront été amorcés et que le revêtement de sol sera en voie d'être remplacé.

### 3. Sceller les parcours de fuite d'air de l'intérieur vers l'extérieur de votre appartement.

L'air qui parvient dans votre appartement et s'en échappe par le mur extérieur risque d'attirer dans votre logement l'air des appartements voisins et du corridor commun. Limiter le mouvement d'air par les murs extérieurs de votre logement préviendra cette situation, mais contribuera aussi à réduire les courants d'air, à vous faire réaliser des économies d'énergie de chauffage en plus de réduire le bruit en provenance de l'extérieur. Mais, n'oubliez pas de prévenir le gestionnaire de l'immeuble avant de prendre quelque mesure que ce soit.

- a. Vérifiez le bon état des joints d'étanchéité des portes et fenêtres, sinon remplacez-les. Cette tâche incombe généralement au propriétaire du bâtiment ou à la société de copropriété. Les joints d'étanchéité usés ou aplatis, les vitres des fenêtres qui s'entrechoquent sous l'effet du vent, les courants d'air et le mouvement des tentures et des stores témoignent du peu d'étanchéité des fenêtres.
- b. Calfeutrez la jonction mur-plancher derrière les plinthes (mesure semblable à celle de l'étape 2f. ci-dessus). Cette tâche s'avère quelque peu difficile à exécuter, mais elle peut valoir la peine si des travaux de rénovation sont envisagés.

- c. Scellez les joints autour des climatiseurs muraux ou de fenêtre, au moyen de mastic de calfeutrage ou de mousse à pulvériser. Prenez soin de ne pas obturer tout conduit qui pourrait servir à évacuer l'eau de condensation dehors.
- d. Scellez le point de pénétration du câblage électrique derrière les radiateurs-plinthes électriques. Cela nécessitera l'intervention d'un entrepreneur qui devra couper l'alimentation électrique et enlever les appareils.
- e. Posez les joints d'étanchéité, derrière la plaque des prises de courant et des interrupteurs électriques.

### 4. Employer les appareils installés pour ventiler votre logement

Ventilez votre logement en faisant fonctionner les ventilateurs de la salle de bains et de la cuisine. Veuillez prendre note qu'il s'agit ici d'une mesure par tâtonnement. Faire fonctionner les ventilateurs d'extraction permet de diluer les odeurs qui s'introduisent dans votre logement. Puisque les ventilateurs de cuisine sont généralement bruyants, faites fonctionner d'abord uniquement le ventilateur de la salle de bains. Vérifiez le bon fonctionnement des ventilateurs; ils devraient, en mode de fonctionnement, pouvoir retenir une pièce de papier mince contre la grille. S'ils n'y parviennent pas ou que vous décelez un faible débit d'air, peut-être que le ventilateur d'extraction, le réseau de conduits ou le capuchon extérieur devront être nettoyés. Parfois, il faut remplacer le ventilateur en raison de son âge, de son état ou de sa piètre qualité.

Sachez que faire fonctionner les ventilateurs d'extraction peut attirer chez vous plus d'air des appartements voisins ou du corridor commun et, par conséquent, empirer la situation plutôt que de l'améliorer. Vous en tenir à la recommandation précédente d'isoler votre logement des autres parties du bâtiment devrait vous éviter ce genre d'ennui. Par contre, si le fonctionnement des ventilateurs d'extraction ne semble pas améliorer la situation dans votre logement, ou semble même l'empirer, évitez de vous en servir à d'autres fins que ce qui est normalement nécessaire.

## De concert avec le gestionnaire immobilier :

### 1. Tentez de distinguer la provenance de l'odeur et de l'éliminer

Les odeurs de cuisson et de fumée de tabac peuvent bien facilement venir d'autres appartements ou des corridors communs. La question des odeurs désagréables émanant d'autres appartements peut se régler, avec l'aide du gestionnaire immobilier, en s'entendant avec les occupants des lieux pour qu'ils cessent ou limitent les activités expliquant ces odeurs.

Les odeurs de gaz d'échappement de voitures peuvent être un signe que le système de ventilation du garage de stationnement ou du vestibule du garage de stationnement ne fonctionne pas correctement. Il se peut aussi que la prise d'admission du système d'alimentation en air des corridors du bâtiment soit située trop près du niveau de la rue ou de la bouche du système d'évacuation du garage.

Les odeurs d'ordures peuvent provenir du vide-ordures, du local d'accès au vide-ordures aménagé à chaque étage et du local du composteur ou du conteneur en-dessous du vide-ordures. Ces odeurs peuvent être éliminées en vérifiant le bon état des garnitures

d'étanchéité des portes du local de réception des ordures et de la trappe d'accès au vide-ordures, et leur étanchéité une fois les portes fermées. Conserver le local de réception des ordures, le vide-ordures et le compacteur propres et bien ventiler le local du compacteur contribueront à améliorer la situation.

## **2. Vérifiez le bon fonctionnement de l'installation de ventilation du bâtiment**

Faites-vous confirmer par le gestionnaire immobilier que le système d'évacuation du bâtiment et que le système d'alimentation en air des corridors fonctionnent efficacement, surtout aux périodes où les odeurs en question se propagent.

Si le bâtiment est équipé d'un ventilateur d'extraction central pour les cuisines et les salles de bains, vérifiez qu'il fonctionne comme il se doit.

## **3. Vérifiez que les endroits où les appartements où les odeurs se dégagent sont équipés de ventilateurs de cuisine et de salle de bains qui fonctionnent**

Si vous ne pouvez pas enrayer l'émanation d'odeurs, comme c'est souvent le cas des odeurs de cuisson ou de tabac, tentez de prendre des dispositions pour qu'on fasse un usage plus fréquent des ventilateurs d'extraction (s'il y en a) dans l'appartement d'où proviennent les odeurs. Cette mesure contribuera à contenir les odeurs et à prévenir leur propagation dans tout le bâtiment. Le gestionnaire immobilier devra s'assurer que les ventilateurs d'extraction des appartements fonctionnent sans trop faire de bruit, sinon les gens ne s'en serviront pas. Accroître la fréquence d'utilisation des ventilateurs peut se faire en les reliant à une minuterie ou à des capteurs qui les mettront en marche, selon les besoins.

## **4. Envisagez la possibilité de sceller l'appartement d'où émane l'odeur, selon les intructions ci-dessus**

Il doit être possible, avec l'appui du gestionnaire immobilier, de faire poser de nouvelles garnitures d'étanchéité et un nouveau bas de porte pour l'appartement en question. Les autres mesures d'étanchéité à l'intérieur du logement seraient trop importunes pour être imposées aux autres occupants. Veuillez prendre note qu'il s'agit d'une mesure par tâtonnement et que l'installation d'un coup-froid peut changer l'air ambiant de votre appartement.

## **5. Examinez la possibilité de pressuriser votre appartement**

Il est possible d'admettre directement dans votre appartement de l'air frais en provenance de l'extérieur. Cette mesure vous procurera non seulement tout l'air frais dont vous avez besoin, mais pressurisera votre appartement et ainsi, empêchera l'air des appartements voisins ou des corridors communs de s'introduire chez vous. Vous pouvez pressuriser votre appartement au moyen d'un ventilateur introducteur d'air. Vous devez prendre note qu'il s'agit ici d'une des mesures les plus coûteuses et les plus importunes, puisque vous devrez faire l'achat du ventilateur et percer un trou dans le mur extérieur ou modifier une partie de la fenêtre.

Le ventilateur occupera de l'espace dans votre logement et produira assez de bruit lorsqu'il fonctionnera à moins que vous ne trouviez un modèle coté à moins de 1 sone. Vous devrez également envisager de chauffer l'air extérieur en hiver ou l'admettre dans votre appartement de façon à ne pas susciter d'inconfort.

**Note :** Pressuriser l'appartement a pour effet de pousser l'air intérieur chaud et humide dans l'enveloppe du bâtiment. Cela risque d'endommager la structure, l'isolant thermique et le parement. De plus, les rails des fenêtres coulissantes et les portes des balcons risquent de mal fonctionner puisqu'il peut s'y former du givre. Pressuriser l'appartement peut également contribuer à propager les odeurs émanant de votre logement dans les autres appartements, ce que les voisins n'apprécieraient guère.

Malgré ces motifs de préoccupation, le recours à un ventilateur peut s'avérer très efficace pour empêcher les odeurs de parvenir jusque dans votre appartement et améliorer la qualité de l'air intérieur. Cette étape vous obligera probablement à vous en remettre à l'expertise d'un entrepreneur en ventilation qui déterminera la capacité du ventilateur (apport d'air à introduire dans votre appartement) et les détails d'installation nécessaires pour un fonctionnement sûr et efficace.

**Il s'agit ici d'une autre mesure par tâtonnement.** Si vous décidez d'installer un système de ventilation pour pressuriser votre appartement, vous et le gestionnaire immobilier devrez surveiller toute trace de problème. Parmi les signes avertisseurs, notons l'efflorescence (taches blanches irrégulières) sur les murs de briques, la formation de glaçons sous les chapeaux ou d'autres points de pénétration du parement, l'apparition de tache ou d'effritement de la peinture sur le parement, la détérioration de la peinture et des plaques de plâtre autour des fenêtres et le dégagement d'odeurs de moisie. Si l'un ou l'autre de ces problèmes se manifestent après l'installation du ventilateur de pressurisation, évitez d'en faire usage jusqu'à ce qu'une inspection permette de déterminer l'origine du problème.

### En résumé ...

Bien saisir comment et pourquoi les odeurs se propagent vous aidera à les enrayer dans votre logement. Dans certaines circonstances, en travaillant de concert avec le gestionnaire immobilier et les autres occupants du bâtiment, vous serez en mesure de trouver une solution, moyennant peu ou pas de frais et d'effort. Dans d'autres, des mesures, comme celles que préconise le présent document, s'imposeront. La variabilité élevée des immeubles

d'appartements milite en faveur d'une méthode par tâtonnement qui permet, en bout de ligne, de remédier à la situation et non de l'empirer.

Pour en savoir davantage sur les moyens de régler les problèmes de qualité d'air intérieur dans votre appartement, notamment en consultant le *Guide d'assainissement de l'air* de la SCHL, communiquez avec l'organisme au 1 800 268-2648 ou visitez son site Web à l'adresse [www.schl.ca](http://www.schl.ca).

Si les problèmes que vous éprouvez justifient le recours à un expert en qualité de l'air intérieur, communiquez avec la SCHL pour obtenir une liste de professionnels qui ont suivi le Programme de formation d'investigateurs de la qualité de l'air des habitations mis sur pied par la SCHL.

**Pour en savoir davantage sur les feuillets *Votre appartement* et sur notre vaste gamme de produits d'information, visitez notre site Web à l'adresse [www.schl.ca](http://www.schl.ca) ou communiquez par téléphone : 1 800 668-2642 ou télécopieur : 1 800 245-9274.**

### Publications payantes

*Guide de l'assainissement d'air : Comment cerner et régler les problèmes de qualité de l'air de votre habitation*

N° de commande 61270

### Publications gratuites

Feuillets **Votre appartement**

*Atténuation de bruit dans votre appartement*

N° de commande 63905

Feuillets **Votre maison**

*Guide sur la moisissure à l'intention des copropriétaires*

N° de commande 62342

*Guide sur la moisissure à l'intention des locataires*

N° de commande 63903

©2004, Société canadienne d'hypothèques et de logement  
Imprimé au Canada  
Réalisation : SCHL  
Révision : 2005

20-06-05

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.