



Association des Propriétaires du Québec (APQ)

10720, Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
www.apq.org

Projet de loi no 157 : Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière

Recommandations présentées à la Commission de la santé et des services sociaux
Québec, Décembre 2017

En collaboration avec :

Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL)

100, belvédère Sud, #200
Sherbrooke (Québec), J1H 4B5
Tél. : (819) 563-9292
www.rphl.org



I- PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles.

Le Regroupement des Propriétaires d'Habitations Locatives (RPHL) a été fondé en 1981 par des propriétaires de la région estrienne qui ont uni leurs forces et leurs ressources afin de travailler à la défense et à la promotion des droits et des intérêts des propriétaires de logements.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public, en regroupant aujourd'hui plus de 16 000 membres dans toutes les régions du Québec.

Cette implication de l'APQ et du RPHL dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ et le RPHL, grâce à leur perpétuel développement, offrent de plus en plus de services et d'avantages à leurs membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec leur journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ et le RPHL participent à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

Compte tenu de cette collaboration et des enjeux communs, le présent mémoire a été rédigé conjointement entre les deux associations. Afin d'alléger le texte, le terme « APQ » sera entendu comme étant l'Association des Propriétaires du Québec en partenariat avec le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives.



II- CONTEXTE

Selon les statistiques de consommation de 2015, 12% de la population canadienne avait consommé du cannabis au cours des 12 mois précédant l'étude, soit une hausse de 1% par rapport à 2013. Les consommations les plus élevées se trouvent chez les jeunes de 15 à 19 ans (21%) et les jeunes adultes de 20 à 24 ans (30%)¹. Dans le cadre des promesses électorales de l'honorable Justin Trudeau du parti Libéral du Canada, il avait été discuté de la potentielle légalisation du cannabis. Suite au dépôt et première lecture du *Projet de loi C-45 : Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois* le 13 avril dernier (ci-après : le « Projet fédéral »), l'APQ et ses membres éprouvent de grandes inquiétudes. Le dépôt du projet de loi-cadre provincial, le *Projet de loi no 157 : Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière* (ci-après : le « Projet provincial »), resserre certains droits des citoyens.

L'APQ comprend d'ailleurs que le gouvernement a entendu ses revendications en interdisant la culture à des fins personnelles et lui en est reconnaissante.

L'APQ et ses membres continuent d'avoir des préoccupations, concernent surtout la légalisation de la possession et de la consommation, puisque les endroits où il est interdit de faire la consommation sont sensiblement les mêmes qu'en vertu de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, ce qui n'interdit pas d'emblée la fumée de cannabis dans les immeubles à habitations multiples.

Nous souhaitons en conséquence vous soumettre respectueusement le point de vue des propriétaires ainsi que nos recommandations, afin de vous orienter dans vos décisions.



III- RECOMMANDATIONS

Tout d'abord, l'APQ est d'avis que la légalisation du cannabis engendre des enjeux que le gouvernement fédéral n'a pas étudiés, ou omis de prendre en considération dans l'élaboration de son projet de loi. Les préoccupations de l'APQ concernent surtout la consommation du cannabis qui deviendrait légale, ainsi que la culture par les ménages, dans l'optique où cette consommation et cette culture se feraient dans des immeubles à logements. L'APQ, en bref, recommande le *statu quo* pour ce qui pourrait avoir un impact pour la vie dans les immeubles à habitations multiples.

C'est d'ailleurs le *statu quo* qui a été proposé dans le Projet provincial pour ce qui est de la culture personnelle et l'APQ ne peut que recommander de conserver cette disposition, vu les risques pour l'intégrité des immeubles, qui peuvent résulter tant en des pertes financières importantes pour les propriétaires, qu'en dommages pour la santé des autres occupants.

Toutefois, la possibilité de consommer du cannabis de façon légale chez soi risque d'augmenter les problèmes au niveau de la jouissance paisible des lieux pour les autres locataires, que ce soit au niveau des odeurs dérangeantes, ou au niveau des risques associés à la fumée secondaire. Ce sont les raisons pour lesquelles l'APQ est d'avis qu'il est primordial de prévoir en détails la mise en œuvre de la loi au niveau des baux de logement, ainsi que des pouvoirs d'inspection et d'éviction étendus à l'encontre des contrevenants.

Advenant que la légalisation de la possession, de la consommation et de la production du cannabis soit adoptée en vertu du Projet fédéral, l'APQ est d'accord avec les règles de base proposées dans le Projet provincial à l'effet que les restrictions soient harmonisées au minimum avec les restrictions existant actuellement en vertu de la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*. L'APQ continue toutefois de recommander en surplus que dès l'entrée en vigueur des projets de loi, il soit interdit de faire la consommation de cannabis par combustion ou par tout autre mode entraînant de la fumée, des odeurs ou autres inconvénients pour les voisins, dans les immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non, à moins d'une autorisation du propriétaire.

À défaut de prévoir une interdiction à prime abord, il est nécessaire que le gouvernement prévoit la possibilité pour le propriétaire, pendant un certain délai, d'envoyer un avis s'il souhaite, pour la bonne gestion de son immeuble, interdire la consommation du cannabis ou de ses produits dérivés par tout mode de consommation qui provoque de la fumée, des odeurs ou autres inconvénients pour les voisins. Cette interdiction vaudrait tant à l'intérieur du logement ou de l'immeuble, que sur les balcons et sur tout le terrain de l'immeuble. En effet, il serait important que le propriétaire



ait ce droit sans être astreint aux règles prévues au Code civil du Québec concernant les modifications de bail, qui donnent la possibilité au locataire de refuser telle modification.

1. Jouissance paisible des lieux - odeurs et impacts sur la santé

À l'intérieur des petites communautés que sont les immeubles à logements, il devient impératif d'être d'autant plus prudent dans nos agissements, du fait que les voisins sont souvent séparés que d'un simple mur intérieur, parfois vieux et mal isolé. La configuration des lieux et la proximité des logements n'ont d'autre possibilité que de faire en sorte d'être plus restreint dans les activités, car le « locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires » selon la loi². On y sent les épices, on y entend la musique forte, et surtout, on y inhale malgré soi la fumée secondaire des fumeurs. L'APQ entend les plaintes des locataires concernant la fumée et concernant les odeurs particulièrement désagréables et volatiles que créent la consommation de cannabis. Il est une chose de permettre à une personne de consommer de la drogue. Il en est une autre d'imposer la fumée secondaire de cette drogue, ses odeurs, ses impacts sur la santé et les dommages dus à sa consommation.

Bien que les voisins se doivent de tolérer les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent considérant la vie en location³, la Régie du logement a décidé: « Et à plus d'une reprise, ce Tribunal a décidé que des odeurs de substances illicites étaient de nature à troubler la jouissance normale d'un logement, ce qui inclut les aires communes ...»⁴. Le tribunal accorde des diminutions de loyer pour ce type de nuisance, parfois même lorsque l'inconvénient est subi dans les aires communes, et c'est le propriétaire qui en sera responsable et qui devra à son tour demander réparation au locataire fautif.

Certains jugements reconnaissent en effet qu'il s'agit d'une odeur désagréable pour certaines personnes et dont la fumée peut être néfaste pour la santé⁵. Voici d'ailleurs comment un jugement datant de 2016 traite une situation où le cannabis était médicalement prescrit⁶:

[60] Même si il peut paraître superfétatoire d'en traiter à ce stade, la consommation de cannabis de la locataire cause clairement de sérieux préjudices et la preuve, dont le certificat médical de la locataire lui permettant de consommer cette drogue pour son aspect thérapeutique, démontre clairement que cette consommation ne cessera pas or, ce n'est pas parce qu'une personne ne commet pas une infraction criminelle en possédant ou en consommant de la marijuana prescrite par un médecin que cela crée un droit d'indisposer les voisins en leur imposant ce que l'on appelle couramment la fumée secondaire.

[61] Cette appellation de « fumée secondaire » ne signifie pas que cette fumée contient moins de produit hallucinogène que la « fumée principale » mais simplement que cette fumée est inhalée par des personnes qui ne sont pas les consommateurs de ce produit et qu'elle est diluée dans l'air. Or, s'il est



légal et volontaire pour la locataire d'en consommer, elle ne saurait imposer ce choix à des gens qui n'en veulent pas et pour qui la consommation de ce produit demeure une infraction criminelle.

[62] Cette consommation quotidienne de stupéfiant qui cause en l'espèce un préjudice sérieux aux propriétaires et aux voisins constitue un autre motif qui justifie, à lui seul, la résiliation du bail.

Les parents de jeunes enfants sont particulièrement alarmés lorsque des odeurs de cannabis se retrouvent dans leur logement, voici des extraits de deux jugements où l'on résilie le bail :

« L'odeur se propage partout dans le logement du haut. Les locataires de celui-ci ont expliqué au Tribunal que si cela ne changeait pas ils voulaient déménager. Ils sont particulièrement troublés par le fait qu'il arrive que leur fils de 10 ans respire des émanations de cannabis »⁷.

« [9] Le locataire du logement 5 témoigne qu'il a dû déplacer ses enfants de chambre en raison de l'odeur. Il ajoute qu'il ne peut ventiler son logement l'hiver pour évacuer convenablement l'odeur de marijuana à cause du froid. Il déclare qu'avant l'arrivée des locataires en janvier 2013, il n'avait vécu aucune problématique. Cette odeur lui cause un préjudice sérieux également en raison des répercussions sur ses enfants qui sentent cette odeur et qui posent des questions à cet égard.

...

[22] Néanmoins, le Tribunal estime que la nuisance causée par l'odeur de marijuana est assez répétitive et persistante pour constituer une source d'ennuis et d'inconvénients sérieux pour les locataires voisins. De plus, le comportement reproché au locataire est illégitime de sa part. »⁸.

L'APQ se pose la question : les inconvénients seront-ils nécessairement moins grands si ladite substance causant des odeurs devient légale? Les craintes et les effets néfastes prouvés de la fumée secondaires vont rester, d'où l'importance de gérer de façon différente la réglementation que l'on soit propriétaire de sa maison unifamiliale, ou qu'on vive dans un bâtiment d'habitation commun en location ou détenu en copropriété. De plus, il semble qu'il soit impossible d'éliminer toutes les traces de fumée secondaire dans les immeubles à habitations multiples⁹. L'APQ abonde dans le sens de l'Institut national de santé publique du Québec lorsqu'il mentionne que l'encadrement doit éviter de concourir à la banalisation de la substance : il s'agit d'une question de santé publique¹⁰.

Des délais qui inquiètent

Il ne faut toutefois pas croire que la résiliation du bail dans ces cas est chose facile : le propriétaire doit prouver le préjudice sérieux qui en découle à l'aide de preuves et de témoignages, sans oublier que les délais peuvent être très longs. Certains juges substituent une résiliation du bail à une ordonnance de cesser de fumer du cannabis et maintiennent ainsi les fautifs dans les lieux. Malgré qu'une demande de résiliation de bail autre que pour le non-paiement soit classé comme une cause prioritaire, il fait savoir que les délais moyens sont de 15,4 mois d'attente pour une première audience, selon les dernières données de la Régie du logement¹¹. Cette situation est inacceptable,



compte tenu de la nature des dossiers qui sont présentés devant la Régie du logement, soit des causes qui concernent le milieu de vie immédiat des individus, leur santé et leur qualité de vie. Les propriétaires ont l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux à leurs locataires, mais ces délais d'attente rendent la situation insoutenable et font en sorte que les locataires et/ou les propriétaires souffrent davantage. D'ailleurs, dans son rapport 2016-2017, le Protecteur du citoyen se disait insatisfait des longs délais qui perdurent à la Régie du logement ¹².

L'APQ ne saurait se substituer aux spécialistes de la santé sur la question de la fumée secondaire et des impacts sur la santé. Toutefois, nous aimerions porter à votre attention que certaines études font part d'effets sur l'appareil respiratoire et sur la santé mentale, pour ne nommer que ceux-là. Il est d'autant plus préoccupant que les spécialistes en santé mentale, par le biais de l'Association des psychiatres du Canada, décrivent des risques inquiétants pour les jeunes de développer une dépendance, ainsi que compromettre le développement, provoquer ou aggraver des troubles mentaux. Cette Association recommande ainsi que le cannabis ne soit pas accessible avant l'âge de 21 ans soit illégale et qu'il y ait des restrictions quant à la quantité et à la teneur en THC permises avant l'âge de 25 ans¹³.

Les experts soupçonnent que l'usage à long terme du cannabis a des effets similaires sur la santé respiratoire, que ceux prouvés pour le tabac. Certains seraient même d'avis que fumer le cannabis aurait des effets encore plus dévastateurs : fumer un joint de cannabis pourrait exposer jusqu'à 4 fois plus au monoxyde de carbone et 3 à 5 fois plus de dépôt de goudron que fumer une cigarette¹⁴. L'APQ est d'accord avec la suggestion de poursuivre la recherche afin de mieux comprendre ses effets sur la santé¹⁵ car il semble que des données fiables manquent.

Nous demandons également que des études spécifiques soient faites sur les inconvénients pour ceux qui inhalent la fumée secondaire de cannabis et, dans le cadre de la vie en location ou en copropriété divise, jusqu'à quelle distance cette fumée peut-elle avoir un effet néfaste, même à travers les murs, ainsi que sur les modes de consommation qui sont exempts d'odeurs, de fumée secondaire et de tout autre inconvénient pour les voisins.

2. Entrée en vigueur

Il est primordial de prévoir ce qui adviendra lors de l'entrée en vigueur du Projet de loi, sachant qu'il est impossible pour un propriétaire de modifier un bail en cours, et extrêmement difficile de le faire au renouvellement si la loi prévoit une autorisation pour tous de consommer et cultiver à l'intérieur. En effet, les tribunaux ont reconnu le droit du propriétaire d'interdire de fumer (le tabac) à l'intérieur du logement, à condition que cette clause soit inscrite dans le bail ou dans le rè-



glement de l'immeuble dès la conclusion du bail. Cette interdiction n'a été jugée ni abusive, ni déraisonnable. Voici d'ailleurs ce qu'en a dit le juge Normand Amyot de la Cour du Québec¹⁶ en appel d'une décision de la Régie du logement :

[89] Si le législateur a ainsi prohibé l'usage du tabac dans la sphère publique, c'est qu'il reconnaît les risques que l'exposition à la fumée du tabac fait courir aux non fumeurs.

[90] Aucune loi n'interdit formellement à une personne de fumer dans son logement. Cependant, le droit du fumeur au respect de sa vie privée est limité par le droit des autres occupants d'un immeuble à jouir paisiblement de leur logement.

[91] Cette jouissance paisible inclut le droit de ne pas subir les effets négatifs de la fumée.

Toutefois, l'absence d'une condition d'interdiction, dans la loi ou dans le bail, est généralement interprétée par la Régie du logement comme étant alors légal¹⁷. Très peu de contrats prévoient actuellement une interdiction de consommer du cannabis ou d'en faire la production, vue l'illégalité en vigueur à ce jour. Pour ce qui est d'un bail en cours, un locateur a la possibilité de modifier les conditions du bail lors de sa reconduction seulement, s'il donne un avis à cet effet au locataire dans les délais prescrits par la loi. Le locataire a alors le loisir de refuser cette modification. Il revient au locateur d'ouvrir un dossier à la Régie du logement afin de demander la fixation des conditions du bail lors du renouvellement¹⁸. Pour le cas de la cigarette, il n'est déjà pas aisé pour un locateur d'insérer une interdiction de fumer à l'intérieur du logement au renouvellement du bail, si elle n'était pas inscrite au départ. En effet, la Régie du logement refuse de façon générale cette modification lors du renouvellement, même si on invoque que la fumée cause un préjudice, car cela obligerait souvent le locataire à quitter s'il ne peut plus fumer chez lui¹⁹.

Bien qu'il soit de l'avis de l'APQ que si une interdiction de fumer est déjà incluse dans le bail, cela amène automatiquement l'interdiction de fumer le cannabis, ça ne règle pas le fait qu'on puisse accepter la fumée de cigarette mais juger que la fumée de cannabis, par son odeur forte et ses conséquences non encore claires sur la santé, devrait être interdite.

Ce sont les raisons pour lesquelles l'APQ est d'avis qu'il est important, dès l'entrée en vigueur de la loi, qu'il soit interdit de faire la consommation de cannabis par combustion ou par tout autre mode entraînant de la fumée ou des odeurs fortes, dans les immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non, à moins d'une autorisation du propriétaire. Ne pas donner ce choix au propriétaire, serait bafouer toute liberté contractuelle, en plus de son droit de propriété et de gestion. Actuellement, le Projet provincial ne fait pas mention de cette interdiction.



À défaut de prévoir une interdiction à prime abord, il est nécessaire que le gouvernement prévoit la possibilité pour le propriétaire, pendant un certain délai, d'envoyer un avis s'il souhaite, pour la bonne gestion de son immeuble, interdire la consommation du cannabis ou de ses produits dérivés par tout mode de consommation qui provoque de la fumée ou des odeurs. Cette interdiction vaudrait tant à l'intérieur du logement ou de l'immeuble, que sur les balcons et sur tout le terrain de l'immeuble. En effet, il serait important que le propriétaire ait ce droit sans être astreint aux règles prévues au Code civil du Québec concernant les modifications de bail, qui donnent la possibilité au locataire de refuser telle modification. Une situation particulière telle que l'arrivée d'un nouveau droit, doit être encadrée par des mesures particulières pour la bonne gestion de l'immeuble et la santé et sécurité des locataires.

3. Intégrité des immeubles et couvertures d'assurance

L'APQ est heureuse de constater que le gouvernement a décidé d'interdire dans son projet provincial, la culture personnelle en la catégorisant d'infraction et appuie cette disposition dans son intégralité. En effet, la possibilité de culture de cannabis à l'intérieur même des logements faisait craindre les propriétaires d'immeubles à revenus des risques multiples pour l'intégrité des bâtiments, risques qui ne semblent pas avoir été pris en considération dans le Projet fédéral et nous suggérons de vous exposer les raisons ci-bas.

Actuellement, certaines compagnies d'assurance refusent de couvrir en cas d'utilisation de drogues dans un logement. En cas de connaissance de ce fait, la police peut être annulée²⁰. Dans un article de presse récent traitant d'un cas où locataire était autorisé à cultiver à des fins médicales jusqu'à 60 plants de cannabis, un propriétaire de la Colombie-Britannique a quand même vu sa couverture d'assurance être annulée : « Le Bureau d'assurance du Canada défend que la majorité des compagnies d'assurance ne couvrent pas les dommages associés à la culture de cannabis. « Bien que des lois permettent la culture de marijuana à des fins médicales, cela ne change pas le fait qu'elle pose des risques élevés pour les maisons et les condos », explique le porte-parole de l'organisme, Andrey McGrath »²¹.

Selon le Bureau d'assurance du Canada, une culture de cannabis peut amener des dommages, tel que la modification des installations électriques en place, ce qui augmente les risques d'incendie²². En effet, le Québec n'étant pas propice à une culture extérieure à l'année et vu les réalités de la vie en logement offrant peu d'accès extérieur exclusif à une personne, plusieurs se tourneraient vers la production à l'intérieur de leur logement. Selon la Sûreté du Québec, le principal danger de ces installations intérieures est le risque d'incendie qu'elles posent, non seulement pour l'habitation en cause, mais également pour les maisons et logements voisins. « Ce risque découle de la très forte



consommation d'électricité nécessaire à la culture ainsi que des modifications illégales et souvent dangereuses apportées aux installations électriques, parfois par des amateurs »²³.

Une telle législation ne ferait qu'ouvrir la porte aux excès, sachant qu'une culture augmente aussi le niveau d'humidité causant des dommages importants à la structure d'un bâtiment et des moisissures toxiques pour la santé des occupants. Les propriétaires le vivent d'ailleurs déjà et ce, même par des personnes qui détiennent des permis de production et de possession. Dans un cas, bien que le permis était expiré depuis peu, un locataire cultivait 58 plants plutôt que les 15 permis²⁴, causant ainsi un dégât d'eau et l'effondrement d'un plafond, un système électrique modifié et dangereux posant des risques d'incendie, menaçant la santé ou la vie des autres locataires, et des factures d'électricité à la hausse.

Selon une publication de l'Institut national de santé publique du Québec, les conditions de la culture de cannabis à l'intérieur sont propices à la contamination fongique. Lorsqu'on utilise des systèmes hydroponiques ou aéroponiques, le taux d'humidité augmente, variant de 40 à 90 % (la plupart du temps autour de 85 %) ²⁵. Selon la même source, la culture du cannabis exige un éclairage puissant, soit plusieurs lampes de 1 000 watts combinées à des températures élevées variant de 25 à 28°C. Ainsi, selon l'Institut national de santé publique du Québec, ces conditions optimales à la culture de la marijuana, le sont tout autant pour la propagation des moisissures. En effet, selon l'entreprise Benjel, Chimistes conseil Inc., ce n'est pas la culture seule qui est un problème, mais plutôt l'humidité qui se dégage de cette culture. Une courte durée peut causer autant de dommages qu'une culture s'étendant sur plusieurs mois : « En effet, la présence excessive et constante d'humidité dans l'air et sur les matériaux pendant plus de 48 heures, comme on le retrouve dans les cas de culture de cannabis, favorise l'incubation et la croissance de moisissures »²⁶.

Bien que ces informations soient vraies lors de la culture de plusieurs plants, il est permis de croire que certains voudront rentabiliser une plus petite culture au départ légale, en favorisant les conditions d'une bonne croissance ci-haut décrites. Ces procédés pourraient facilement être utilisés à moins grande échelle. Également, il est permis de croire que la multiplication des petites productions dans un immeuble pourrait avoir des conséquences semblables. Dans un cas existant au Québec, dans un bloc de 31 petits logements sur 4 étages, soit des 1½ d'environ 400 pieds carrés chacun, la législation prévoirait ainsi la possibilité de faire pousser jusqu'à 124 plants d'au maximum 1 mètre de façon légale, sur une superficie de 14400 pieds carrés.

Pour l'APQ, il semble qu'il y aurait une incongruité entre le droit de produire du cannabis et le droit de propriété ou non du logement ou de l'immeuble dans lequel on veut le cultiver. Si le producteur était le propriétaire, il en subirait les conséquences et inconvénients si le mode de



production et la quantité choisis causent des dommages à son immeuble. Une personne ne détenant pas de droit de propriété ne devrait pas avoir cette latitude qui engendre de grands risques.

Selon le Rapport final du groupe de travail sur la légalisation et la réglementation du cannabis du Gouvernement du Canada, on fait état que dans l'ancien système de production à domicile à des fins médicales, le nombre de personnes autorisées à en consommer, ainsi que les quantités de marijuana autorisées ont augmenté : « Des problèmes avec le système ont alors émergé, notamment l'augmentation des risques pour les occupants, en raison des moisissures, des pesticides et d'incendies et un risque accru d'introductions par effraction. Les voisins et les propriétaires étaient également touchés, ainsi que les services locaux appelés à gérer les problèmes découlant de la culture à domicile. »²⁷. Selon la même source, le modèle plus récent en vertu du *Règlement sur l'accès à la marijuana à des fins médicales*, serait basé sur la production par des producteurs autorisés, soit un modèle concurrentiel réglementé.

De plus, dans la foulée des états américains qui ont adopté des lois en faveur de la consommation du cannabis, tous les états n'ont pas accédé à la culture à domicile. Ainsi, l'état de Washington, bien qu'il permette la consommation personnelle, ne permet pas la production à domicile²⁸. Il s'agit d'une décision sage selon l'APQ, à tout le moins pour ce qui est des immeubles d'habitations multiples.

Rappelons le contexte particulier du Québec, qui est la seule province au pays à interdire toute forme de dépôt pour la location d'un logement. Cette particularité a pour conséquence de favoriser l'insouciance de certains locataires tout au long de leur séjour, créant un constat lamentable au moment du départ du logement. Les sommes perdues dans la réparation des dégâts causés par le locataire qui quitte, sont souvent impossibles à récupérer. Le risque supplémentaire de dommages liés à la culture de cannabis intérieure ne peut qu'effrayer davantage dans ce contexte. Le propriétaire pourrait introduire une demande à la Régie du logement; malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

En conséquence, l'APQ recommande le maintien de l'article 9 de la Loi encadrant le cannabis tel qu'édicte par le Projet provincial, interdisant la culture personnelle.

Inspections et sanctions?

L'APQ s'inquiète également quant à l'application des inspections pour encadrer le nombre de plants et leur hauteur. Les policiers ont actuellement de la difficulté à entrer dans les logements



lorsque des doutes subsistent alors que la culture est actuellement tout à fait illégale. Des inspecteurs se déplaceraient-ils alors que le locataire ne cultive que quelques plants de plus que ce que lui permet la loi, malgré les risques pour l'immeuble? Cette impossibilité d'application milite vers une interdiction complète telle que prévue au Projet provincial.

Le Rapport final du groupe de travail sur la légalisation et la réglementation du cannabis du Gouvernement du Canada fait d'ailleurs état de difficultés vécues avec le régime précédant de culture à domicile, alors que la culture n'était même pas ouverte à tous: « Il était aussi presque impossible pour les inspecteurs de Santé Canada d'assurer une surveillance efficace des opérations de culture à domicile pour deux raisons principales : le grand nombre de lieux situés partout au pays et l'impossibilité pour les inspecteurs d'entrer dans une résidence privée sans avoir obtenu l'autorisation de l'occupant ou un mandat »²⁹.

Malheureusement, l'APQ croit qu'il serait encore sur les épaules du propriétaire de s'assurer de faire respecter ces conditions et il lui reviendrait de tenter d'obtenir la résiliation du bail d'un locataire ainsi fautif pour régler le problème, avec toutefois les délais et les obstacles que nous connaissons. De plus, le locateur a l'obligation de livrer un avis de 24 heures avant la visite du logement. Le locataire souhaitant cacher ses activités n'aura qu'à le faire dans ce délai, rendant la preuve extrêmement difficile à faire.

Si le gouvernement avait décidé d'aller de l'avant avec la culture à la maison, cette situation converge dans le sens d'obtenir obligatoirement l'autorisation spécifique du propriétaire avant toute culture dans un logement, afin qu'il accepte ce risque et cette responsabilité supplémentaires, surtout si le gouvernement n'est pas en mesure de faire appliquer la loi. Il aurait dû également être clairement spécifié la possibilité pour le propriétaire d'effectuer des visites sans avis, accompagné d'un policier, s'il a des doutes d'une culture de cannabis illégale ou non autorisée par le bail, ainsi que l'obligation pour le propriétaire de collaborer à l'accès des inspecteurs, de pouvoir requérir d'être présent lors de la visite et qu'il ne puisse être tenu responsable pour cet accès sans l'accord du locataire.

Il a déjà été vu des situations où le propriétaire demandait la résiliation du bail pour la raison que le locataire effectuait des activités illicites dans le logement; mentionnons parmi celles-ci un cas où on cultivait six plants de cannabis, sans autorisation. Cette situation, advenant l'entrée en vigueur du Projet fédéral décriminalisant quatre plants, ne serait donc pas plus légale. Toutefois, malgré son illégalité, la Régie du logement n'a pas résilié le bail: « Selon une analyse jurisprudentielle, la qualification d'acte illégal emportant *ipso facto* la résiliation du bail, requiert une preuve factuelle lourde et grave »³⁰. Tout acte illicite ne suffit donc pas, à lui seul, à résilier le bail. Pour ce qui est de la police, le jugement fait également état d'une absence de suite judiciaire



au niveau de la perquisition des pots.

Pour contrer cette malheureuse réalité, l'APQ recommande vivement que la découverte d'une activité outrepassant les termes de la loi, donne le droit au propriétaire, accompagné des policiers ou d'inspecteurs, d'expulser le locataire dans un délai de quinze (15) jours, sans nécessité de prouver que la situation cause un préjudice sérieux devant la Régie du logement.

Au sujet du contrôle et de la mise en œuvre de la loi à venir, l'APQ abonde dans le sens des recommandations contenues dans le Rapport final du groupe de travail sur la légalisation et la réglementation du cannabis du Gouvernement du Canada, à l'effet que les municipalités pourraient avoir leur rôle à jouer afin d'instaurer un régime de surveillance et d'inspections strictes³¹.

IV- CONCLUSION

L'APQ en partenariat avec le RPHL, tiennent à vous remercier pour l'intérêt que vous portez à leur positionnement sur le sujet.

L'Association des Propriétaires du Québec, ainsi que le Regroupement des Propriétaires d'habitations locatives, restent disponibles pour répondre à vos questions et seront heureux de participer à toute table de consultation, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs de la région et à les soutenir dans leur rôle de porte-parole.



V- BIBLIOGRAPHIE

- (1) *Enquête canadienne sur le tabac, l'alcool et les drogues (ECTAD) : sommaire de 2015*, Gouvernement du Canada, en ligne : < <https://www.canada.ca/fr/sante-canada/services/enquete-canadienne-tabac-alcool-et-drogues/sommaire-2015.html> > (consulté le 10 mai 2017).
- (2) *Code civil du Québec*, L.Q. 1991, c.64, art. 1861.
- (3) *Ibid*, art. 976.
- (4) *Pochoshajew c. Luykshyna*, 2016 QCRDL 16354, para. 61.
- (5) *Arfanis c. Sullivan*, 2014 QCRDL 43177.
- (6) *Tessier c. Ruseva*, 2016 QCRDL 19128.
- (7) *Barthelemy c. Moussa*, 2013 QCRDL 15164.
- (8) *Coopérative d'habitation Bord du Lac de Lachine c. Kaldi*, 2014 QCRDL 24848.
- (9) Bohac DL et al., *Secondhand smoke transfer and reductions by air sealing and ventilation in multiunit buildings: PFT and nicotine verification*, 2011, en ligne : <<https://www.ncbi.nlm.nih.gov/pubmed/20846212> > (consulté le 8 juin 2017).
- (10) M. Chapados et al., *Légalisation du cannabis à des fins non médicales : pour une régulation favorable à la santé publique*, Institut national de santé publique du Québec, en ligne : <https://www.inspq.qc.ca/sites/default/files/publications/2193_legalisation_cannabis_fin_non_medicales_sommaires.pdf > (consulté le 10 mai 2017), à la p. 1.
- (11) *Rapport annuel de gestion*, Régie du logement, Gouvernement du Québec, 2016-2017, à la p. 19.
- (12) *Rapport annuel 2016-2017*, Le Protecteur du citoyen, Assemblée nationale du Québec, à la p. 146.
- (13) Phil Tibbo et al., *Les répercussions de la législation du cannabis sur les jeunes et les jeunes adultes*, Déclaration de principe préparée par le Comité de la recherche de l'Association des psychiatres du Canada et approuvée par le conseil d'administration de l'APC le 17 février 2017.
- (14) The National Academies of sciences, engineering, medicine, *The Health Effects of Cannabis and Cannabinoids: The Current State of Evidence and Recommendations for Research*, THE NATIONAL ACADEMIES PRESS, en ligne: <<https://www.nap.edu/read/24625/chapter/9#183>> (consulté le 22 mai 2017), à la p.182.
- (15) *Mémoire des Directeurs de santé publique du Québec sur la légalisation du cannabis*, Québec, 13 avril 2017, à la p. 4.
- (16) *Korestski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534.
- (17) *CcQ, supra* note 2, art. 1942-1943, 1945 et 1947.
- (18) *Dagenais c. Monereau*, 2011 QCRDL 38194.



- (19) *Subrani c. Dubé*, 2016 QCRDL 25343, *Labrecque c. Bernier*, 2012 QCRDL 35725.
- (20) *Manso (Succession de) c. Thibodeau*, 2013 QCRDL 41457.
- (21) Rosa Marchitelli, *Pas d'assurance habitation pour un propriétaire dont le locataire fait pousser du cannabis médical*, Radio-Canada, sect. Société, 27 février 2017, en ligne: < <http://ici.radio-canada.ca/nouvelle/1019303/assurance-marijuana-medicale-kamloops> >.
- (22) *Conseils d'assurance à l'intention des propriétaires de logements*, Bureau d'Assurance du Canada, 2011, en ligne: < <http://assets.ibc.ca/Documents/Brochures/FR/Ins-tips-res-landlords-FR.pdf> > (consulté le 22 mai 2017).
- (23) Sûreté du Québec, *Cisaille 2.0: les productions intérieures*, Gouvernement du Québec, en ligne: < <http://www.sq.gouv.qc.ca/prevenir-la-criminalite/programmes/programme-cisaille.jsp> > (consulté le 10 mai 2017).
- (24) *Longueuil (OMH de) c. MacDonald*, 2013 QCRDL 17141.
- (25) Marie-Alix d'Halewyn, *Contamination des maisons utilisées pour la culture de marijuana par les moisissures*, Centre d'expertise et de référence en santé publique, Institut national de santé publique du Québec, 14 décembre 2006, en ligne: < <https://www.inspq.qc.ca/bise/contamination-des-maisons-utilisees-pour-la-culture-de-marijuana-par-les-moisissures> > (consulté le 22 mai 2017).
- (26) Benjel Chimistes conseil Inc., *Moisissures et humidité, Cas particulier : Maison de culture hydroponique (Cannabis)*, en ligne: < <http://www.benjel.ca/cannabis.php> > (consulté le 22 mai 2017).
- (27) *Un cadre pour la légalisation et la réglementation du cannabis au Canada*, Le Rapport final du Groupe de Travail sur la légalisation et la réglementation du Cannabis, Gouvernement du Canada, Décembre 2016, à la p. 89.
- (28) *The Health Effects of Cannabis and Cannabinoids : The Current State of Evidence and Recommendations for Research*, supra note 13, à la p. 71.
- (29) *Un cadre pour la légalisation et la réglementation du cannabis au Canada*, Supra note 22, à la p. 89.
- (30) *Martin c. Vall*, 2012 QCRDL 44609, au para 30.
- (31) *Un cadre pour la légalisation et la réglementation du cannabis au Canada*, Supra note 22, à la p. 45.