

**Consultations particulières sur le
projet de loi n° 157**

**Loi constituant la Société québécoise du cannabis,
édicte la Loi encadrant le cannabis et modifiant
diverses dispositions en matière de sécurité routière**

Recommandations de la CORPIQ présentées à la
Commission de la santé et des services sociaux

Québec, 17 janvier 2017



**LE CHOIX DES
PROPRIÉTAIRES DU QUÉBEC**



**LE CHOIX DES
PROPRIOS DU QUÉBEC**

Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitré, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985

corpiq@corpiq.com

www.corpiq.com

TABLE DES MATIÈRES

I.	Sommaire des recommandations	5
II.	Présentation de la CORPIQ	7
III.	Les propriétaires et les immeubles de logements	8
IV.	Introduction	10
V.	Analyse et recommandations	13
1.	Maintenir l'interdiction de cultiver du cannabis à des fins personnelles	13
2.	Permettre la modification des baux existants	17
3.	Exercer un contrôle plus efficace	23
4.	Le cannabis thérapeutique produit à domicile : une brèche à refermer	27
VI.	Conclusion	29
Annexe 1	Sondage CORPIQ – Légalisation du cannabis	31
Annexe 2	Sondage Usage du tabac	34

REMERCIEMENTS

La CORPIQ remercie les membres de la Commission de la santé et des services sociaux, ainsi que la ministre déléguée à la Réadaptation, à la Protection de la jeunesse, à la Santé publique et aux Saines habitudes de vie, pour leur intérêt à connaître son positionnement sur le projet de loi n° 157.

Elle demeure à la disposition des membres de la Commission et de la ministre pour tout complément d'information qu'elle pourrait fournir ultérieurement, afin de les éclairer dans leur analyse et leurs décisions. La CORPIQ est d'ailleurs convaincue que les membres de la Commission sauront formuler, dans leur rapport, les recommandations les plus judicieuses pour protéger les l'intérêt du Québec et de sa population.

I. SOMMAIRE DES RECOMMANDATIONS

Considérant tous les arguments présentés dans son mémoire, la CORPIQ recommande respectueusement à la Commission ce qui suit :

Note : les numéros d'articles mentionnés sont ceux tels qu'ils apparaîtraient dans la loi.

Recommandation #1

Considérant les préjudices pouvant être causés à la fois aux propriétaires et aux locataires, et considérant que le cannabis sera accessible dans des points de vente et pourra aussi être commandé sur Internet; **qu'il soit interdit de cultiver du cannabis à des fins personnelles, tel que le prévoit l'article 9 du projet de loi 157.** Il est entendu que la transformation du cannabis dans une habitation doit être elle aussi interdite.

Recommandations #2

Considérant les conséquences plus dommageables de la fumée secondaire émanant spécifiquement du cannabis; **que soit ajoutée au projet de loi 157 une disposition modifiant le Code civil du Québec afin que soit réputée valide une modification de bail unilatérale interdisant spécifiquement de fumer du cannabis, et ce dès qu'elle est dénoncée au locataire, pour tout bail permettant de fumer qui a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi.**

Recommandation #3

Modifier le Règlement sur les formulaires de bail obligatoires afin d'y ajouter une case permettant de préciser si le logement est non-fumeur ou fumeur et, s'il y a lieu, les restrictions.

Recommandations #4

Modifier le Code civil du Québec afin d'ajouter expressément que la culture et la transformation de cannabis effectuées contrairement à la loi constituent un motif de résiliation du bail à la demande du propriétaire. D'autre part, de soustraire ce nouveau motif de résiliation de la possibilité pour le tribunal d'y substituer une ordonnance de se conformer, tel que prévu à l'article 1973 C.c.Q.

Recommandation #5

Considérant les délais judiciaires trop longs pour traiter des causes urgentes ou prioritaires, tels l'accès au logement pour effectuer une inspection ou les situations pouvant affecter la santé; **que soit mises en place les mesures administratives et législatives déjà identifiées pour permettre au tribunal de la Régie du logement d'atteindre une meilleure célérité.**

Recommandation #6

Considérant l'inapplicabilité du projet de loi 157 dans sa version actuelle en ce qui concerne l'inspection, la saisie et l'enquête; **que l'article 64 soit modifié afin de conférer à un inspecteur le pouvoir de pénétrer sans préavis ni consentement dans une demeure, aux heures raisonnables, s'il a des motifs raisonnables de croire que du cannabis y est cultivé ou transformé en contravention avec la loi.**

Recommandation #7

Considérant l'importance qu'il y ait corrélation entre le montant des amendes imposées à ceux qui cultivent du cannabis à des fins personnelles et l'avantage qu'ils pourraient en retirer; **que les amendes prévues à l'article 9 du projet de loi soient quadruplées afin d'être réellement dissuasives.**

Recommandation #8

Considérant la nouvelle possibilité au Québec de s'approvisionner sur le marché légal; **qu'il devienne interdit de produire à domicile du cannabis à des fins médicales.**

II. PRÉSENTATION DE LA CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 35 ans

Regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non-occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 40 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Programme d'économies
- Service de gestion en ligne ProprioEnquête[®], Kangalou[®] et Pronotif
- Conférences thématiques
- Publications
- Programme d'assurance
- Répertoire de fournisseurs
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

III. LES PROPRIÉTAIRES ET LES IMMEUBLES DE LOGEMENTS

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 277 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.¹

La grande majorité des propriétaires québécois (86 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 600 propriétaires (0,2 %) détiennent un immeuble de 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avoir autant de petits propriétaires constitue une grande richesse collective unique au Canada, tant sur le plan social qu'économique. Le secteur de la location de logements génère au Québec des revenus bruts d'exploitation de 10,5 milliards \$ par an.²

C'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 22 % moins cher que la moyenne canadienne. Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec a progressé à un taux annuel moyen légèrement inférieur à 2 %.

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal³, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de détention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Selon un sondage réalisé en 2016 auprès des propriétaires, plus du tiers des logements au Québec ont besoin de rénovations, soit majeures (17 %), soit mineures (24 %).⁴

¹ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

² Statistique Canada (2015) CANSIM Tableau 352-0030, Location à bail et gestion de biens immobiliers

³ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal*, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie, juillet 2011

⁴ Sondage CORPIQ réalisé en octobre 2016 auprès des propriétaires de logements locatifs. 1155 répondants. Marge d'erreur de 2,7 %, 19 fois sur 20.

Les deux tiers des logements ont plus de 35 ans⁵

Année de construction	Logements	
1920 ou avant	77 405	66 %
1921-1945	94 200	
1946-1960	223 470	
1961-1970	251 515	
1971-1980	242 670	
1981-1990	174 305	
1991-2000	111 610	
2001-2010	114 270	
2011-2016	66 960	
TOTAL	1 356 405	

Un parc composé surtout de petits immeubles⁶

	Nombre d'immeubles		Valeur foncière (\$)	
2 logements	187 185	86 %	60 727 786 517	64 %
3 logements	81 513		34 773 986 259	
4 logements	38 078		16 986 654 724	
5 logements	11 739		6 583 466 410	
6 à 9 logements	33 344	14 %	20 433 149 280	36 %
10 à 19 logements	10 511		11 983 361 551	
20 à 29 logements	3 218		6 148 971 453	
30 à 49 logements	2 387		7 440 830 894	
50 à 99 logements	1 166		7 484 247 980	
100 à 199 logements	514		7 240 327 956	
200 logements et plus	156		6 097 478 618	
TOTAL	369 811	100%	185 900 261 642	100%

⁵ Statistique Canada, Recensement 2016

⁶ MAMOT (2017) Données de l'évaluation foncière pour tout le Québec

IV. INTRODUCTION

Le projet de loi 157 du gouvernement du Québec reçoit l'appui général des propriétaires de logements. L'interdiction de production à des fins personnelles constitue la meilleure approche pour le Québec. Combiné à la jurisprudence actuelle, qui reconnaît déjà aux propriétaires le droit d'interdire dans leurs baux de fumer, l'essentiel des mesures nécessaires sera en place, sur le plan légal du moins, pour faire face à la nouvelle réalité d'une légalisation. Toutefois, beaucoup de problèmes sont à prévoir, car il y a un monde entre le texte de la loi et les règlements d'immeuble, d'une part, et les moyens concrets pour parvenir à les faire respecter par les locataires, d'autre part.

Les trois quarts des propriétaires de logements sont « plutôt inquiets » (30 %) ou même « très inquiets » (42 %) face à la légalisation du cannabis à des fins récréatives⁷. Ces inquiétudes portent sur trois sources de problèmes qu'ils tentent déjà de gérer du mieux qu'ils le peuvent : la fumée secondaire et les plaintes qu'elle génère, la production de cannabis à domicile et les dommages qu'une telle activité (légale ou non) cause aux logements, ainsi que le comportement des locataires intoxiqués par leur consommation de cette drogue.

Quand il est question de cannabis, plusieurs facteurs accentuent les problèmes qu'ont les propriétaires pour gérer leurs immeubles et s'acquitter de leurs obligations. Un premier facteur important est le laisser-faire des autorités policières. Celles-ci ne répondent qu'aux plaintes portant sur les cas de production illégale de cannabis d'une ampleur commerciale, même si la consommation, la possession et la petite production sont aussi illégales, jusqu'à maintenant. Un autre facteur aggravant est la lenteur du tribunal de la Régie du logement à traiter les litiges impliquant le cannabis, pourtant prioritaires. Un troisième facteur aggravant est l'incohérence de certaines décisions de ses juges administratifs appelés à interpréter le Code civil du Québec (il est muet sur les droits des propriétaires qui constatent une consommation interdite ou la culture de cannabis). Enfin, plus globalement, un autre facteur aggravant est que ces déficiences du système judiciaire envoient aux contrevenants le message qu'ils n'encourent aucun risque, à court ou moyen terme, favorisant du même coup les comportements délinquants.

Exploitant la faiblesse du système, des locataires ne se gênent pas. Au cours de la dernière année, 42 % des propriétaires ont eu connaissance qu'au moins un locataire fumait du cannabis dans l'immeuble. De plus, 5 % des propriétaires ont même constaté une culture

⁷ Sondage réalisé par la CORPIQ du 10 au 23 janvier 2017 auprès de propriétaires d'immeubles de logements locatifs représentatifs du marché québécois. 872 répondants. Marge d'erreur de 3.2 %, 19 fois sur 20. Les chiffres ayant été arrondis le total des répondants peut ne pas évaluer 100 %.

cannabis, dans majorité des cas sans que le locataire ne détienne une autorisation médicale de Santé Canada l’y autorisant.

Dans un tel contexte de laxisme, de déresponsabilisation et de conflits existants/potentiels, la décision du gouvernement du Canada de légaliser le cannabis suscite de vives réactions d’opposition de la part d’une forte majorité des propriétaires de logements sondés par la CORPIQ. Le projet de loi 157 du gouvernement du Québec vient bloquer au moins une absurdité : le droit conféré par le gouvernement fédéral de produire du cannabis à domicile. Cependant, ce n’est là qu’une partie du problème. La légalisation éventuelle ne rendra pas plus tolérable la fumée secondaire pour les locataires voisins qui tiennent à vivre dans un environnement sain.

En date de janvier 2017, 60 % des propriétaires interdisaient aux locataires de fumer dans la majorité ou dans la totalité de leurs baux. Lors de deux autres sondages de la CORPIQ, où la question avait été posée différemment, on a constaté que la proportion de propriétaires qui accepteraient sans restriction dans un nouveau bail que le locataire fume a chuté drastiquement entre 2010 et 2015, passant de 44 % à 24 %⁸. Cette tendance n’est pas surprenante, puisqu’il y a eu une baisse significative de la proportion de fumeurs au Québec ces dernières années. Cela se reflète nécessairement dans la clientèle locataire et leur moins grande tolérance à la fumée secondaire.

Cependant, l’application d’une interdiction de fumer s’avère souvent difficile à faire respecter, puisque les propriétaires n’ont aucun véritable rapport de force ni recours, sinon le tribunal. Lorsque le cannabis sera légalisé, on devra d’ailleurs s’attendre à une augmentation du volume d’ouverture de dossiers à la Régie du logement.

Pour les autres 40 % de propriétaires qui ont déjà signé avec leurs locataires des baux permettant de fumer (plus précisément, ces baux sont muets, donc sans restriction), il n’y avait, jusque-là, pas de nécessité d’interdire spécifiquement cette drogue déjà illégale qu’était le cannabis. Ils risquent donc de se retrouver bientôt avec des consommateurs de cannabis de plein droit, et surtout avec la difficulté de modifier les baux déjà conclus.

De façon générale, les propriétaires de logements du Québec perçoivent la légalisation du cannabis comme une difficulté de gestion supplémentaire dans un environnement réglementaire complexe qui leur est déjà très défavorable. Contrairement à d’autres provinces et États américains, les propriétaires québécois n’ont pas le droit d’exiger un dépôt de garantie pour responsabiliser les locataires et prévenir des dommages au logement. Lorsqu’une situation devient intolérable et ingérable, pour leurs locataires non-fumeurs ou pour eux-mêmes, les propriétaires ne bénéficient pas du droit unilatéral de ne pas renouveler le bail qui arrive à terme, alors que ce droit de propriété existe dans la plupart des autres juridictions.

⁸ Voir détails en annexe II – Usage du tabac – Sondages de la CORPIQ auprès des propriétaires de logements.

Au cours des six dernières années, plus de 1500 immeubles de 2 à 5 logements ont disparu du rôle d'évaluation de l'île de Montréal. Ce n'est que la pointe de l'iceberg, car des milliers d'autres plex ont quitté le marché locatif en étant, plus simplement, convertis en copropriétés indivises. Par ailleurs, de plus en plus de propriétaires-occupants de duplex ou de triplex préfèrent désormais garder leur logement locatif vacant ou l'annexer, dès qu'ils peuvent se le permettre financièrement. Leur constat est que les rendements de la location sont devenus insuffisants pour compenser le risque et le travail de gestion dans un contexte législatif défavorable. Quand ils ont choisi d'investir dans l'immobilier locatif, c'était pour bénéficier éventuellement d'une meilleure qualité de vie, pas l'inverse.

Pour en revenir au projet de loi 157, la CORPIQ y est donc largement favorable, pour ce qui est des éléments touchant spécifiquement l'immobilier, donc sur lesquels se limite son positionnement. Afin de soutenir et de renforcer ce projet de loi, elle propose à la Commission de la santé et des services sociaux ses réflexions et ses recommandations, pour que la légalisation du cannabis à des fins récréatives ne devienne pas un nouveau fardeau de gestion pour les propriétaires et une source de conflits interminables entre les locataires québécois, dans les immeubles et devant le tribunal.

V. ANALYSE ET RECOMMANDATIONS

1. Maintenir l'interdiction de cultiver du cannabis à des fins personnelles

L'article 9 sur la culture du cannabis contenu dans le projet de loi 157 stipule qu' « Il est interdit de faire la culture de cannabis à des fins personnelles ». La CORPIQ salue ce choix courageux et judicieux du gouvernement du Québec de continuer d'interdire cette activité illégale que le gouvernement du Canada a, lui, choisi d'autoriser tout en s'évitant de devoir en assumer le contrôle et les conséquences.

En 2017, la CORPIQ a fait savoir aux élus responsables du dossier au gouvernement fédéral qu'il n'y avait aucune justification que la culture de cannabis soit permise à domicile dans les juridictions où les consommateurs pourront s'approvisionner dans des points de vente légaux ou en ligne, à plus forte raison lorsque l'habitation n'appartient pas à l'occupant. Aucune réponse ni argument ne sont venus de la part des élus rencontrés et des cabinets ministériels avec lesquels la CORPIQ a échangé.

Bien sûr, la loi fédérale permet la culture à domicile de « seulement » 4 plants, mais qui et comment contrôlera-t-on une telle norme dans les provinces qui ont l'intention de s'en prévaloir?⁹ En envoyant le message qu'il est tout à fait acceptable de cultiver 4 plants, comment pense-t-on empêcher un locataire d'en cultiver 15, par exemple, et lui faire croire du même coup que cela devient une infraction grave?

En pratique, limiter la culture de cannabis à 4 plants dans un domicile est inapplicable, tout comme l'était d'ailleurs la norme de hauteur fixée à un maximum de 100 cm, retirée par le gouvernement du Canada dans la version finale de sa loi. Les autorités des provinces qui autoriseront la culture de cannabis à domicile s'en rendront vite compte.

Domages au logement et menace à la sécurité

La culture à l'intérieur n'est pas compatible avec les caractéristiques des habitations et cause toutes sortes de dommages matériels. Elle constitue aussi une menace à la sécurité des personnes. Énumérons ici l'humidité élevée requise lors des phases préliminaires de la culture de cannabis, l'installation de lampes chauffantes dans des conditions dangereuses ou encore la modification du système de ventilation. Il en résulte une prolifération des moisissures, une détérioration des surfaces et des structures, ainsi que des risques d'incendie dans le cas des systèmes électriques non conformes.

Quelqu'un qui produit du cannabis à domicile voudra en récolter à différents moments dans l'année pour s'assurer un approvisionnement continu, indépendamment des

⁹ Ontario, Nouveau-Brunswick, Alberta

saisons. Cela implique que des phases de culture nécessitant un taux d'humidité élevé (exemple 70 %), soient en totale contradiction avec le taux d'humidité requis dans une demeure en hiver pour éviter la condensation et les moisissures (exemple 30 %).

Au Québec, les propriétaires n'ont pas le droit de demander au locataire de fournir un montant comme dépôt de garantie lors de la signature du bail (bien que ce montant serait, le plus souvent, insuffisant pour compenser des dommages importants au logement). Les propriétaires n'ont pas non plus l'assurance qu'en s'adressant au tribunal, ils pourront ensuite exécuter leur jugement favorable et recouvrer un quelconque montant auprès du locataire.

Il est très difficile de chiffrer les dommages matériels causés par la culture. Le spectre est large entre des moisissures circonscrites et la destruction totale d'un immeuble par le feu.

Ceux qui s'adonnent déjà à la culture ne se satisfont évidemment pas tous de regarder croître les plants. Par la suite, ils transforment le cannabis. Cela peut prendre différentes formes et aller jusqu'à l'extraction de résine, un procédé qui implique l'utilisation d'un solvant, donc inflammable. Comme nous l'avons vu, cette activité criminelle provoque chaque année des explosions dans des logements, parfois mortelles.

Un autre type de risque pour la sécurité des personnes est le commerce du cannabis dans les immeubles de logements. Le va-et-vient de clients, étrangers à l'immeuble, mais dont l'accès leur est rendu possible grâce au locataire-distributeur, augmente le risque pour la sécurité des autres locataires, de leurs enfants et de leurs biens matériels.

Impacts financiers pour les propriétaires et les locataires

D'autres éléments renforcent la justification d'interdire la culture de cannabis à des fins personnelles dans une habitation, à plus forte raison si l'occupant n'en est pas le propriétaire. On pense ici aux hausses de primes d'assurance, à la difficulté de revendre la propriété ou même à la hausse des coûts d'électricité du propriétaire – pour la production des plants – lorsque le loyer inclut l'énergie.

Il y a une décennie, nous avons vu se multiplier dans les contrats des assureurs une clause d'exclusion des dommages causés par des activités liées à la plantation de cannabis. Dès lors qu'un propriétaire a connaissance qu'une telle production existe dans son immeuble, il doit la déclarer à son assureur. En 2008, un assureur a refusé d'indemniser un propriétaire parce que l'incendie ayant détruit deux des cinq logements avait comme origine celui où se trouvait une plantation. En cour, ce propriétaire a toutefois réussi à démontrer qu'il ne pouvait pas être au courant de ce qui se passait derrière la porte de

chaque logement. Cinq ans plus tard, le tribunal a ordonné à l'assureur de lui verser 70 000 \$.¹⁰

À titre de cas vécu en 2017, un propriétaire de Lanaudière, membre de la CORPIQ, a découvert que son locataire détenait un permis de Santé Canada pour cultiver 25 plants de cannabis à domicile, pour son usage médical. Lors d'une visite, le propriétaire en avait compté 35. La police a refusé d'intervenir pour quelques plants de trop.

Ce locataire avait donc transformé une chambre de son logement en véritable serre hydroponique, trafiquant le système électrique (pour ses trois lampes de 1000 watts), le système de ventilation, en plus de rendre l'endroit hermétique. Risquant de ne pas être indemnisé en cas de sinistre, ce propriétaire s'est résolu à déclarer sa connaissance de la situation à son assureur. Résultat : celui-ci lui a demandé de vider les lieux dans les 30 jours, à défaut de quoi la prime d'assurance du triplex passerait de 800 \$ à 4000 \$. On comprend l'assureur qui cherche à minimiser son risque. Incidemment, les pompiers ont dû être appelés quand un électricien venu inspecter pour le compte du propriétaire a déclenché un début d'incendie en débranchant le système d'éclairage artisanal servant aux plants.

Mentionnons qu'une telle explosion de la prime d'assurance aurait eu un impact majeur et injuste sur le loyer de tous les locataires de l'immeuble. Il faut comprendre ici qu'en vertu du *Règlement sur les critères de fixation de loyer*, une hausse de la prime d'assurance est directement transférable aux locataires, au prorata de leur loyer. Les locataires diligents paient donc pour les comportements irresponsables des autres.

Au même moment, ce propriétaire tentait de vendre sa propriété. L'acheteur était au courant qu'une culture de cannabis avait cours dans un des logements. Il était tout de même d'accord pour transiger. Malheureusement, sa banque a refusé la transaction pour ce motif. En effet, la déclaration du vendeur d'une propriété doit contenir les renseignements importants pouvant en affecter la valeur¹¹. Si on y a cultivé du cannabis, on doit le déclarer, ce qui a un impact considérable pour l'acheteur, le vendeur, l'assureur et le prêteur hypothécaire. Les mêmes enjeux surviennent lorsqu'il s'agit de maisons et de copropriétés utilisées pour la culture.

Une meilleure protection dans les autres provinces

Certaines provinces comptent permettre la culture de cannabis à domicile. La CORPIQ considère que le Québec, qui l'interdira, ne peut pas être comparé aux autres juridictions. Au Nouveau-Brunswick et en Alberta, le propriétaire jouit déjà du droit unilatéral de ne

¹⁰ Lévesque c. Compagnie d'assurances Desjardins, Cour supérieure, 2013-4-16, #500-17-055870-102

¹¹ OACIQ – Déclaration du vendeur sur l'immeuble, D13.7 : *À votre connaissance, y a-t-il eu une culture de cannabis ou la production de toute autre drogue, produit chimique ou dangereux à l'intérieur du bâtiment?*

pas renouveler le bail avec le locataire. Cela lui procure un meilleur rapport de force dans le cas où le comportement du locataire nuit aux autres occupants de l'immeuble ou constitue un danger pour le bâtiment. Les propriétaires y ont aussi le droit d'exiger un dépôt de garantie, ce qui peut constituer un incitatif à user du logement avec prudence et diligence. Enfin, il n'y a pas de critères de fixation de loyer; advenant des dommages au logement constaté après le départ du locataire, le propriétaire peut effectuer les rénovations nécessaires, puis remettre le loyer au niveau du marché et relouer, limitant ainsi sa perte.

Recommandation #1

Considérant les préjudices pouvant être causés à la fois aux propriétaires et aux locataires, et considérant que le cannabis sera accessible dans des points de vente et pourra aussi être commandé sur Internet; **qu'il soit interdit de cultiver du cannabis à des fins personnelles, tel que le prévoit l'article 9 du projet de loi 157.** Il est entendu que la transformation du cannabis dans une habitation doit être elle aussi interdite.

2. Permettre la modification des baux existants

Selon le rapport du Groupe de travail sur la réglementation et la légalisation du cannabis, le taux de prévalence au Canada est de 11 %. Il est assurément plus élevé que cela chez les locataires, principalement pour deux raisons. D'abord parce que les jeunes de 20-34 ans, soit le groupe où la prévalence à l'usage du tabac est la plus élevée, sont majoritairement locataires. Ensuite parce que plus le revenu des ménages est faible, plus la proportion de fumeurs est élevée¹². Or, on sait que les locataires ont des revenus moindres que ceux qui possèdent leur résidence.

Par ailleurs, la CORPIQ croit que le taux de consommateurs de cannabis augmentera avec la légalisation, puisqu'il y a des personnes qui souhaiteraient en consommer, mais qui ne le font pas présentement. C'est le plus souvent par peur de se faire attraper par les autorités à commettre un acte illégal, par crainte d'essuyer des reproches de leur entourage ou tout simplement pour des raisons de conscience.

Outre la hausse du taux de prévalence, le principal effet de la légalisation du cannabis dans les immeubles multilogements sera de placer dans une situation difficile les propriétaires qui ont déjà signé des baux ne contenant pas d'interdiction de fumer. À l'époque où ils ont autorisé le locataire à fumer, ils n'avaient pas eu besoin de restreindre le cannabis spécifiquement, puisque le produit était illégal. Ces propriétaires vont donc se retrouver avec des baux qui, en vertu de la loi, ouvrent toute grande la porte à un type de consommation dont la fumée secondaire suscitera de la part des autres locataires plus de plaintes que la cigarette.

On sait que 40 % des propriétaires ont la majorité ou la totalité de leurs baux qui permettent de fumer. Un autre 17 % des propriétaires ont une minorité de baux qui permettent encore de fumer. Donc pour la moitié de tous les propriétaires, il ne leur est pas possible d'ajouter en cours de bail une clause interdisant de fumer, à moins que le locataire donne son accord ou que le tribunal – après de longs délais et après avoir soupesé les preuves du propriétaire, entendus les témoins et les arguments du locataire – entérine cette interdiction au bail.

Il faudrait donc que les propriétaires puissent modifier unilatéralement leurs baux permettant de fumer s'il veut interdire le cannabis spécifiquement. Nous parlons ici uniquement des baux signés avant l'entrée en vigueur de la loi.

Mentionnons que la CORPIQ propose aux propriétaires son nouveau modèle d'annexe au bail comportant une clause stipulant qu'il est interdit de consommer, cultiver, produire ou transformer du cannabis dans les aires intérieures et extérieures de la propriété. Ceux-

¹² Statistique Canada, Feuilles d'information de la santé, tabagisme en 2016

ci sont libres d'activer ou non cette clause, tout en sachant que la culture et la transformation demeureront de toute façon interdites en vertu de la nouvelle loi.

Une menace à l'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux

En souhaitant octroyer un droit à une faible minorité de citoyens, on brime le droit de la majorité des locataires et de leurs familles de vivre dans un environnement exempt de fumée et d'odeurs de drogue.

Il est primordial de connaître les obligations qui incombent au propriétaire de logements en vertu des tout premiers articles du Code civil du Québec au chapitre du louage : « Il s'engage envers le locataire à lui procurer la jouissance d'un bien » (art. 1851) et « Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et **de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail** » (art. 1854).

Plus encore, le propriétaire a une obligation légale de résultat envers ses locataires. C'est-à-dire qu'il ne lui suffit pas de démontrer qu'il a agi ou tenté d'agir pour corriger une entrave à la jouissance des lieux, le propriétaire DOIT réussir à corriger la situation (ex. fumée secondaire, odeurs désagréables ou nocives, va-et-vient anormal dans l'immeuble, comportements dérangeants des fumeurs de cannabis, humidité excessive, moisissures, etc.).

L'incapacité d'en arriver à un résultat entraîne des sanctions contre le propriétaire, tel le droit au locataire à une diminution de loyer, à des dommages pécuniaires sous une autre forme et même à la résiliation du bail.

En légalisant le cannabis, le gouvernement du Canada place donc les propriétaires dans une contradiction législative et dans une situation sans solution, ou presque.

Difficile de modifier un bail permettant de fumer

La jurisprudence, principalement celle de la Régie du logement qui agit comme première instance, reconnaît aux propriétaires le droit d'inclure dans un nouveau bail une interdiction de fumer. Il ne s'agit pas d'une clause dite « déraisonnable » dans les circonstances, au sens de l'article 1901 du Code civil du Québec.

La jurisprudence est cependant partagée lorsque le tribunal est saisi d'une demande du propriétaire visant à ajouter au bail existant une interdiction de fumer. Cela survient généralement à la suite de plaintes de la part d'autres locataires et quand le propriétaire n'obtient pas la collaboration de celui qui fume. L'interdiction recherchée peut aussi s'avérer nécessaire lorsque la santé d'un occupant de l'immeuble s'est détériorée et requiert un air plus sain.

Parmi de nombreux exemples, en 2016, un propriétaire-occupant atteint du cancer a obtenu que son locataire cesse de fumer à l'intérieur de son logement. Le juge administratif a alors considéré que les circonstances étaient différentes que lors de la location du logement et que la fumée de cigarette constituait un danger majeur pour la santé du propriétaire : « Le locataire a l'obligation d'user du logement avec diligence en vertu de l'article 1855 C.c.Q. La diligence inclut celle d'user de discernement lorsqu'une habitude de vie porte atteinte à la sécurité et la santé d'un autre. »¹³

Cette décision pourrait également servir d'argument à des locataires voulant protéger la santé de leurs enfants, beaucoup plus vulnérable que celle d'un adulte.

Dans un autre litige entendu en 2009 par une greffière spéciale de la Régie du logement¹⁴, la propriétaire réclamait le droit d'interdire à son locataire de fumer parce qu'elle éprouvait des problèmes respiratoires diagnostiqués par un médecin, ultérieurement à la conclusion du bail.

Le locataire fumait 20 cigarettes par jour et depuis 35 ans. Il a plaidé que l'ajout à son bail d'une telle interdiction équivaldrait à une éviction allant à l'encontre de son droit au maintien dans les lieux et qu'une telle interdiction porterait atteinte à ses droits garantis par la Charte.

Le tribunal a estimé que la valeur relative de la perte de l'usage en instance s'établissait à 7 % du loyer, soit 41 \$. L'interdiction de fumer a été ajoutée au bail et le loyer diminué.

La cause la plus médiatisée demeure celle qui s'est rendue en Cour du Québec en 2008¹⁵. La propriétaire-occupant d'un duplex, enceinte, avait fait reconnaître par le tribunal l'interdiction de fumer figurant dans l'annonce à louer du logement d'en haut. Or, elle avait ensuite omise cette clause dans le bail. Elle avait réussi à faire la preuve des inconvénients et le tribunal avait conclu que la clause d'interdiction, bien qu'absente du bail, n'était pas déraisonnable. Cassant la décision de la Régie du logement favorable à la locataire en première instance, la Cour du Québec avait ordonné à celle-ci de cesser de fumer.

Devant la menace de locataires de ne pas renouveler leur bail ou qui réclament une diminution de loyer en raison des émanations de fumée de cannabis spécifiquement, des propriétaires aboutissent bien malgré eux devant le tribunal. En 2016, la Régie du logement a accordé une diminution de loyer de 100 \$ par mois (1440 \$ au total) à des locataires importunés par la fumée de cannabis émanant des espaces communs d'un immeuble.¹⁶

¹³ Drescher c. Boucher, Régie du logement, 2016-11-29, dossier 297703 36 20160922 G

¹⁴ Colaiani c. Beauchesne, Régie du logement, 2009-2-26, dossier 31 080509 011 F

¹⁵ Koretski c. Fowler, Cour du Québec, 2008-4-17, dossier 500-80-008999-071

¹⁶ Pochoshajew c. Luykshyna, Régie du logement, 2016-5-10, dossier 208575 31 20150327 G

Bien que la jurisprudence soit relativement abondante, l'un des principaux problèmes est que le recours au tribunal est long, très long. Nous y reviendrons.

Des comportements affectés par la consommation de drogue

La CORPIQ se préoccupe également de l'impact de la légalisation sur le comportement des individus. Dans le cadre de leur gestion immobilière, les propriétaires de logements constatent déjà que la consommation de substances psychotropes par leurs locataires altère le comportement et le jugement de ces derniers. Lorsqu'ils doivent intervenir auprès d'un locataire intoxiqué, les propriétaires n'obtiennent pas la collaboration voulue.

Il y a lieu également de s'inquiéter des choix de dépenses de consommation que feront des locataires ayant un revenu limité qui achèteront du cannabis. Le paiement du loyer, de la nourriture et d'autres besoins de base pourraient être négligés.

Nous pouvons aussi nous interroger sur la capacité de certains individus qui consomment régulièrement des drogues à performer dans leur travail et à conserver un emploi stable. Cela peut avoir une incidence sur le risque de non-paiement de loyer.

Le balcon fait partie du logement

Puisque la question des balcons est souvent posée, mentionnons qu'en septembre 2014, la Régie du logement a rendu une décision éclairante voulant que :

« De l'avis du Tribunal, en fumant sur le balcon extérieur du logement, la locataire contrevient à la clause du bail qui prévoit que le logement est non-fumeur. Le balcon fait partie intégrante du logement et la clause du bail concernant l'interdiction de fumer s'applique également à cette partie du logement. L'ordonnance du Tribunal quant à l'interdiction de fumer précisera donc qu'elle s'applique également au balcon. »¹⁷

La CORPIQ a accueilli favorablement cette décision, puisque dans bien des cas où les balcons sont très près l'un de l'autre et que le vent est constamment défavorable, le locataire en aval peut subir en permanence la fumée secondaire de son voisin, et parfois même plus directement encore que par la circulation de la fumée par l'intérieur, entre les logements. Un balcon inutilisable constitue une perte de jouissance des lieux et donne droit à des recours en diminution de loyer pour le locataire plaignant.

¹⁷ Hajjar c. D'Ettoire, Régie du logement, 2014-9-15, dossier 138333 31 20140217

Recommandations #2

Considérant les conséquences plus dommageables de la fumée secondaire émanant spécifiquement du cannabis; **que soit ajoutée au projet de loi 157 une disposition modifiant le Code civil du Québec afin que soit réputée valide une modification de bail unilatérale interdisant spécifiquement de fumer du cannabis, et ce dès qu'elle est dénoncée au locataire, pour tout bail permettant de fumer qui a été conclu avant l'entrée en vigueur de la loi.**

Par ailleurs, la Régie du logement a proposé un nouveau formulaire de bail obligatoire que le gouvernement du Québec a adopté en 2014. Il est entré en vigueur l'année suivante. Dans les années qui ont précédé, la CORPIQ avait tenté plusieurs fois de convaincre ces deux instances de l'importance d'ajouter au bail une case à cocher permettant d'indiquer si le logement est non-fumeur. Tout en laissant le libre choix aux parties d'en décider – donc sans prendre parti – cette proposition avait comme avantage de clarifier la question de l'usage du tabac et d'éviter des recours devant le tribunal en cas de mésentente par la suite. Cette demande a été refusée, sans explication. Pourtant, une telle case à cocher existe déjà pour les animaux de compagnie.

Recommandation #3

Modifier le *Règlement sur les formulaires de bail obligatoires* afin d'y ajouter une case permettant de préciser si le logement est non-fumeur ou fumeur et, s'il y a lieu, les restrictions.

Où fumer?

Fumer n'est plus permis dans les lieux publics intérieurs et l'est de moins en moins dans les habitations. La société a évolué, le taux de fumeurs a diminué. Le souci de préserver sa santé et son confort est devenu un enjeu plus important (environnement, alimentation). La légalisation du cannabis va à contre-courant.

Quelle que soit la nature de la fumée nocive produite par un consommateur, les non-fumeurs et en particulier les enfants devraient avoir le droit et surtout la capacité de l'éviter. Il va sans dire que les lieux intérieurs de bâtiments ou de véhicules rendent les non-fumeurs (et la fumée) captifs. De même, les non-fumeurs sont aussi captifs de certains lieux extérieurs sans véritablement pouvoir se soustraire à la fumée secondaire : les balcons, les accès aux bâtiments, les cours et jardins, les trottoirs de rues, les sentiers de parcs, les aires de jeu, les sites d'événements, les campings et plages, etc.

Il resterait donc aux fumeurs leur domicile (là où il n'y a pas de règlement d'immeuble ou si la résidence leur appartient), les espaces extérieurs où il n'y a pas de passants et, surtout, tous les lieux où le bon jugement et le bon moment font en sorte que personne ne sera affecté ni ne se plaindra de leur fumée.

3. Exercer un contrôle plus efficace

La jurisprudence ainsi que les dispositions du projet de loi 157 s'avèrent toutes deux relativement rassurantes pour les propriétaires de logements et leurs locataires non-fumeurs. Le plus grand des défis demeurera à faire respecter la loi, de même que les règlements d'immeubles des propriétaires.

Un système judiciaire trop lent

Un problème auquel font déjà face les propriétaires est la lenteur de la Régie du logement à traiter les demandes. Le phénomène est notoire et il est pire que lorsque le Vérificateur général du Québec avait déposé un premier rapport accablant en... 2001.

Que la Régie du logement les qualifie, selon le cas, de demandes « urgentes » (2 mois d'attente en moyenne avant une première audience) ou « prioritaires » (16 mois d'attente), les litiges impliquant le cannabis ou l'usage du tabac ont le temps de s'envenimer avant qu'une décision soit rendue par le tribunal. Si celui-ci prononce une ordonnance plutôt que la résiliation du bail, le locataire fautif peut même continuer de fumer dans un endroit interdit pendant des mois, le temps que le propriétaire dépose une nouvelle demande au tribunal pour cette fois l'expulser.

En octobre 2017, une entreprise de location de logements a finalement obtenu son audience après 1 an et 8 mois d'attente. Elle demandait la résiliation du bail d'un locataire qui consommait du cannabis. Le bail n'interdisait pas de fumer et le locataire détenait une autorisation de Santé Canada, mais des locataires voisins se plaignaient des odeurs fortes. L'un avait quitté et un autre menaçait de faire de même si la situation n'était pas corrigée.¹⁸

La Régie du logement avait 33 000 dossiers de toutes sortes en attente en date du 31 mars 2017, un chiffre qui a doublé depuis 2000. Pourtant, le nombre de nouvelles demandes est le même. Or, elle constitue le seul recours qu'ont les propriétaires et les locataires face à un locataire dont la consommation de tabac ou de cannabis nuit aux autres. L'attente accentue les conflits et le préjudice subi par les plaignants, à plus forte raison lorsque la situation constitue une menace à leur santé.

¹⁸ Corporation Headway Ltée c. Desrosiers, Régie du logement, 2017-10-25, dossier 255369 31 20160115G

Des décisions molles de certains juges administratifs

Même si présentement la consommation et la production de cannabis sont illégales, il est à déplorer que les juges administratifs de la Régie du logement n'aient pas tous la même perception de ce qu'est une infraction criminelle en cette matière.

Dans une récente cause par exemple, le régisseur a bien constaté la preuve que le locataire cultivait des plants de marijuana sur la terrasse, accessible à tous. Minimisant la gravité, il se fie au locataire qui lui affirme que « les plants contiennent très peu de substances actives ». Ce régisseur rejette la plainte du locateur : « L'ensemble de la preuve ne mène aucunement le Tribunal à conclure qu'il [le locataire] cultive ces plants aux fins d'en faire le trafic ou qu'il a changé la destination du logement ».¹⁹

En revanche, la découverte d'une quantité importante de cannabis constitue en soi une modification de la destination des lieux donnant ouverture à la résiliation du bail. Plusieurs jugements vont en ce sens.

Face à la perspective il y a un an que le gouvernement fédéral légalise la production de cannabis à domicile, les propriétaires sondés par la CORPIQ avaient massivement déclaré n'avoir aucunement confiance (65 %) ou peu confiance (30 %) en la Régie du logement comme recours pour faire respecter une telle norme, pour un total de 94 %. Cela en dit long sur leur perception envers cette instance judiciaire.

Une des solutions consisterait à donner plus de mordant au Code civil du Québec lorsque le locataire s'adonne à une activité illégale en matière de cannabis, plus précisément la culture ou la transformation. En vertu de l'article 1973 C.c.Q., le juge peut choisir de substituer la résiliation du bail par une ordonnance. Il y a présentement une exception où le bail doit être résilié : quand la demande porte sur un retard de plus de trois semaines dans le paiement du loyer. Il faudrait ajouter une deuxième exception pour inclure la production de cannabis.

Recommandations #4

Modifier le Code civil du Québec afin d'ajouter expressément que la culture et la transformation de cannabis effectuées contrairement à la loi constituent un motif de résiliation du bail à la demande du propriétaire. D'autre part, de soustraire ce nouveau motif de résiliation de la possibilité pour le tribunal d'y substituer une ordonnance de se conformer, tel que prévu à l'article 1973 C.c.Q.

¹⁹ Buissière c. Cayouette, Régie du logement, 2017-1-12, dossier 288040 31 20160722 G

Recommandation #5

Considérant les délais judiciaires trop longs pour traiter des causes urgentes ou prioritaires telles l'accès au logement ou les situations pouvant affecter la santé; **que soit mises en place les mesures administratives et législatives déjà identifiées pour permettre au tribunal de la Régie du logement d'atteindre une meilleure célérité.**

Un laisser-faire notoire des autorités policières

C'est connu, les policiers n'ont pas l'habitude de répondre aux plaintes concernant la culture de cannabis, à moins que la production soit telle qu'ils soient amenés à croire que le locataire en fait le commerce. Les propriétaires n'ont donc pas de véritable collaboration de leur part. Les locataires le savent et se permettent de cultiver à petite échelle sans être inquiétés.

Devant la possibilité que le gouvernement fédéral légalise la production de cannabis à domicile, les propriétaires sondés par la CORPIQ avaient déclaré n'avoir aucunement confiance (40 %) ou peu confiance (42 %) en la police comme recours pour faire respecter une telle norme, pour un total arrondi de 81 %.

Le nouveau cadre légal implique un contrôle dont les policiers auront la responsabilité. Cependant, la CORPIQ est réaliste et estime qu'il y aura probablement encore moins d'efforts des policiers de répondre aux plaintes pour intervenir dans les immeubles locatifs. Dans la perception du public et sans doute aussi celle des corps de police, produire du cannabis à domicile n'aura plus la même gravité comme infraction lorsque le produit sera légalisé.

Un pouvoir d'inspection neutralisé par le projet de loi 157

La CORPIQ est inquiète par le libellé de l'article 64 du projet de loi qui ne confère pas explicitement aux inspecteurs le pouvoir de pénétrer sans préavis dans une habitation où il leur est raisonnablement permis de croire que du cannabis est cultivé en contravention avec la loi.

Les propriétaires de logements, eux, doivent fournir un préavis de 24 h au locataire avant d'effectuer une inspection de son logement, ce qui lui laisse tout le temps d'emporter ailleurs ses plants de cannabis. Pire, les locataires opérant une activité illégale refusent obstinément l'entrée de leur logement, malgré une mise en demeure et le droit reconnu du propriétaire. Celui-ci n'a donc ultimement comme recours que de demander une ordonnance d'accès au tribunal de la Régie du logement, ce qui peut prendre plus d'un mois.

Il est donc important que les inspecteurs désignés en vertu de la loi encadrant le cannabis puissent entrer dans un logement dans lequel ils ont des motifs suffisants de croire qu'une production illégale y a cours. En 2014, une décision de la Cour supérieure a même reconnu aux inspecteurs municipaux le droit d'effectuer des inspections de routine, même sans avoir des motifs de croire qu'une infraction y est commise...²⁰

Si les inspecteurs ou les policiers ne sont pas en mesure de vérifier la sécurité d'un bâtiment résidentiel en fonction des activités qui s'y déroulent, qui le fera?

Recommandation #6

Considérant l'inapplicabilité du projet de loi 157 dans sa version actuelle en ce qui concerne l'inspection, la saisie et l'enquête; **que l'article 64 soit modifié afin de conférer à un inspecteur le pouvoir de pénétrer sans préavis ni consentement dans une demeure, aux heures raisonnables, s'il a des motifs raisonnables de croire que du cannabis y est cultivé ou transformé en contravention avec la loi.**

Un projet de loi affaibli par le montant des amendes

La CORPIQ est inquiète des faibles montants des amendes prévues à l'article 9, qui sont de 250 \$ à 750 \$ pour une première infraction et qui doublent en cas de récidive. De tels montants ne sont absolument pas dissuasifs pour celui qui s'adonne à la culture de cannabis à des fins soi-disant personnelles. Pour prévenir des comportements illégaux, il doit y avoir la combinaison de deux éléments : un risque élevé d'être pris et traduit en justice, et une sanction suffisamment sévère.

De plus, il faut considérer l'avantage que tire un individu de la culture de cannabis et le comparer avec la pénalité qu'il encourt. L'amende minimale de 250 \$ ne fait tout simplement pas le poids. La CORPIQ propose que les montants inscrits à l'article 9 soient quadruplés.

Recommandation #7

Considérant l'importance qu'il y ait corrélation entre le montant des amendes imposées à ceux qui cultivent du cannabis à des fins personnelles et l'avantage qu'ils pourraient en retirer; **que les amendes prévues à l'article 9 du projet de loi soient quadruplées afin d'être réellement dissuasives.**

²⁰ Rossdeutscher c. Ville de Montréal, Cour supérieure, 2014-5-30, dossier 500-17-081396-148

4. Le cannabis thérapeutique produit à domicile : une brèche à refermer

La CORPIQ est bien consciente que le projet de loi 157 ne vise pas le cannabis dont la production et la possession sont autorisées pour des fins médicales en vertu d'une loi fédérale. Cependant, elle souhaite dénoncer cet épineux problème. Force est de constater qu'il n'y a pas de contrôle rigoureux des permis de Santé Canada autorisant un individu à cultiver à domicile et la consommation de cannabis à des fins médicales.

Une propriétaire a tenté d'obtenir l'expulsion du fils d'une locataire chez qui ont été découverts 73 plants de marijuana. Les odeurs de consommation et le va-et-vient de visites tard dans la nuit ont suscité des plaintes d'autres locataires de l'immeuble. Le locataire détenait un permis pour cultiver 98 plants (mais dans un autre lieu) et conserver une quantité séchée de 4410 grammes, et ce pour des raisons médicales. Le juge administratif de la Régie du logement écrit dans son jugement²¹ :

« L'appréciation de la preuve ne permet pas de conclure que la locataire ou les personnes à qui elle donne accès au logement y exercent des activités illégales. En effet, le fils de la locataire est détenteur de deux certificats émanant de Santé Canada l'autorisant à détenir et produire une certaine quantité de marijuana pour des fins médicales. De plus, bien que des accusations aient été portées contre lui depuis octobre 2013, il appert qu'il n'a pas été reconnu coupable à ce jour. En l'absence d'une preuve prépondérante d'activités illégales au logement, le tribunal ne peut retenir ce motif afin d'établir que la locataire a contrevenu à ses obligations contractuelles. De plus, les locateurs n'ont soumis aucune preuve démontrant que la possession ou la production de marijuana au logement a pu causer des dommages matériels à l'immeuble.

(...) Dans le cas présent, les certificats détenus par le fils de la locataire sont suffisants pour que le tribunal ne puisse conclure que la possession et la production de marijuana ne sont pas le fruit d'une activité illégale. »

Dans le litige opposant la Corporation Headway c. Desrosiers, évoqué précédemment, le locataire titulaire d'une autorisation de Santé Canada pour pouvoir consommer à domicile en profitait pour fumer du cannabis avec d'autres amis qui revenaient régulièrement dans le logement. La Régie du logement conclut :

« La locatrice n'a jamais avisé un futur locataire de la condition du locataire qui lui permettait de fumer de la marijuana de manière thérapeutique. Les deux témoins entendus n'avaient pas non plus été avisés de la situation. D'autre part, dès la mise en demeure, le locataire a pris des moyens afin d'isoler les ouvertures à la porte

²¹ Goncalves c. Tsvolas, Régie du logement, 2015-12-30, dossier #211961 36 20150416 G

d'entrée et a installé un extracteur à air dans un endroit spécifique. De plus, la locatrice a admis ne pas avoir subi de dommages. Également, malgré que le vaporisateur soit non couvert par l'assurance médicament, le locataire, qui doit vivre de l'aide sociale, a déclaré avoir déboursé une somme de 500 \$, pour acquérir un appareil prescrit depuis longtemps par son médecin afin d'atténuer notamment les odeurs. »²²

Cette sympathie du régisseur à l'égard du locataire et l'argument rédigé en sa faveur sont pour le moins troublants. Alors qu'un locateur a une obligation de résultat pour procurer pleine jouissance de leur logement à ses locataires, le locataire qui consomme du cannabis est récompensé par ses efforts, pourtant sans succès, d'empêcher que la fumée ne se propage?

Heureusement, il y a des juges qui prennent la situation au sérieux. En 2013, un office municipal d'habitation a réussi à obtenir la résiliation du bail d'un locataire autorisé par Santé Canada à cultiver 15 plants pour son usage médical, mais qui en avait 58 dans son logement transformé en serre hydroponique. Il était un récidiviste en la matière. Cet exemple n'est qu'un parmi d'autres.²³

Compte tenu des dangers pour la santé des autres locataires et pour l'immeuble, la culture à domicile n'a tout simplement pas sa place dans une juridiction où il sera possible de commander du cannabis sur Internet ou de s'approvisionner dans un point de vente de l'État.

Quant à la consommation, il apparaît évident que lorsqu'elle atteint une certaine ampleur, le droit au maintien dans les lieux pour le locataire malade qui fume à des fins thérapeutiques ne devrait pas avoir préséance sur le bien-être des autres locataires majoritaires qui, eux, sont encore en santé et souhaite le rester.

Recommandation #8

Considérant la nouvelle possibilité au Québec de s'approvisionner sur le marché légal; **qu'il devienne interdit de produire à domicile du cannabis à des fins médicales.**

²² Corporation Headway Ltée c. Desrosiers, Régie du logement, 2017-10-25, dossier 255369 31 20160115G

²³ OMH de Longueuil c. MacDonald, Régie du logement, 2013-5-16, dossier #37 130313 008 G

VI. CONCLUSION

La CORPIQ ne croit pas que les Canadiens soient prêts pour une légalisation du cannabis qui va aussi loin que celle adoptée par le gouvernement fédéral. Les autorités provinciales et municipales n'apparaissent pas prêtes elles non plus. Les mécanismes de contrôle ne sont tout simplement pas en place ni les autorités suffisamment bien outillées pour encadrer la consommation, tout en garantissant la protection de la santé et de la sécurité de la population.

Dans les circonstances, le gouvernement du Québec agit de façon prudente et diligente avec l'approche préconisée dans son projet de loi 157. L'interdiction de la culture du cannabis à des fins personnelles s'impose de toute évidence dans une juridiction qui compte 39 % de ménages qui ne sont pas propriétaires des lieux où ils habitent. C'est bien plus que partout ailleurs au pays.

Cette décision est cohérente, puisque le gouvernement distribuera le cannabis dans les points de vente qu'il créera et sur Internet. Du même coup, il évite que les logements deviennent des serres hydroponiques, avec tout ce qu'une telle activité entraînerait en coûts supplémentaires : dommages matériels, risque pour la sécurité de tous les occupants, primes d'assurance en hausse pour tout le monde et possibles pertes de valeur immobilière. Cela aurait un impact sur les loyers et aussi sur le choix des propriétaires de louer leur logement ou de le garder vacant.

Le gouvernement assure également une continuité avec la jurisprudence qui reconnaît aux propriétaires bailleurs le droit d'adopter des règlements de l'immeuble restreignant l'usage du tabac et du cannabis par le fait même. Des décisions de gestion similaires à celle sur l'usage du tabac seront prises selon les caractéristiques et les clientèles propres à chaque immeuble.

Bien que le projet de loi 157 soit rassurant et satisfaisant pour les propriétaires de logements locatifs, il comporte néanmoins certaines failles touchant l'application. Le pouvoir limité des inspecteurs et les amendes trop faibles doivent être corrigés afin de dissuader en amont les contrevenants.

Il restera des cas où le manque de civisme de la part des consommateurs de cannabis ne pourra pas être corrigé par la sensibilisation et le dialogue. Dans les immeubles de logements, certains litiges ne trouveront malheureusement de dénouement que devant le tribunal de la Régie du logement. Or, sa célérité est très déficiente et le gouvernement du Québec n'y a toujours pas remédié.

L'imposition de cette nouvelle réalité par le gouvernement fédéral ne doit pas avoir préséance sur les objectifs de santé publique pour les Québécois et leurs enfants. Des gains importants en matière de tabagisme ont été réalisés depuis des décennies. En revanche, les problèmes de santé mentale sont en progression. La CORPIQ encourage et s'attend à ce que le gouvernement du Québec consacre tous les efforts possibles pour éviter tout recul de notre société en évolution.

ANNEXE 1

Sondage CORPIQ

Légalisation du cannabis

Sondage réalisé par la CORPIQ du 10 au 23 janvier 2017 auprès de propriétaires d'immeubles de logements locatifs représentatifs du marché québécois. 872 répondants. Marge d'erreur de 3.2 %, 19 fois sur 20. Les chiffres ayant été arrondis, le total des répondants peut ne pas égaler 100 %.

#1

Dans le cadre de la gestion de votre immeuble de logements, quelle est votre opinion face à une éventuelle légalisation du cannabis à des fins récréatives?

Aucunement inquiet	6 %	25 %	26 %
Peu inquiet	19 %		
Plutôt inquiet	30 %	72 %	74 %
Très inquiet	42 %		
Pas d'opinion	3 %	3 %	
	100 %	100 %	100 %

Note : les opinions sont similaires selon que le propriétaire soit occupant ou pas.

#2

Dans quelle mesure feriez-vous confiance à la police comme recours pour forcer un locataire à respecter une limite réglementaire quant au nombre et à la hauteur des plants de cannabis?

Aucunement confiance	40 %	81 %
Peu confiance	42 %	
Plutôt confiance	15 %	19 %
Totalement confiance	4 %	
	100 %	100 %

#3

Dans quelle mesure feriez-vous confiance à la Régie du logement du Québec comme recours pour forcer un locataire à respecter une limite réglementaire quant au nombre et à la hauteur des plants de cannabis?

Aucunement confiance	65 %	94 %
Peu confiance	30 %	
Plutôt confiance	5 %	6 %
Totalement confiance	1 %	
	100 %	100 %

#4

Dans quelle mesure pensez-vous être capable, en tant que gestionnaire, de forcer un locataire à respecter une limite réglementaire quant au nombre et à la hauteur des plants de cannabis?

Aucunement capable	33 %	80 %
Peu capable	47 %	
Plutôt capable	17 %	20 %
Totalement capable	3 %	
	100 %	100 %

#5

Au cours de la dernière année, avez-vous eu connaissance qu'un locataire cultivait du cannabis dans votre immeuble de logements?

Oui	5 %
Non	95 %
	100 %

#5

Au cours de la dernière année, avez-vous eu connaissance qu'un locataire fumait de la marijuana (cannabis) dans votre immeuble de logement?

Oui	42 %
Non	58 %
	100 %

#5.1

Détenait-il une autorisation de Santé Canada pour en consommer?

Oui	3 %
Non	73 %
Je ne sais pas	25 %
	<hr/>
	100 %

#6

Que disent vos baux concernant l'usage du tabac en général?

Tous mes baux permettent de fumer (n'ont aucune interdiction)	30 %	40 %
La plupart de mes baux permettent de fumer (n'ont aucune interdiction)	11 %	
La plupart de mes baux interdisent de fumer	17 %	60 %
Tous mes baux interdisent de fumer	43 %	
	<hr/>	
	100 %	100 %

ANNEXE 2

Usage du tabac

Sondages de la CORPIQ auprès des propriétaires de logements

Lorsque vous signerez un prochain bail, permettrez-vous au locataire de fumer dans son logement?

	Oui	Non	Ça dépend
Janvier 2010 Répondants : 1276	44%	35%	21%
Septembre 2015 Répondants : 1450	24%	58%	18%