



**Webinaires  
RQOH**

# ***La légalisation du cannabis et ses impacts en OSBL d'habitation***

**Mardi 27 février 2018  
13h30 – 14h30 (HNE)**



ANIMATION :

**Claude Rioux**, responsable des communications



PRÉSENTATION :

**Jacques Beaudoin**, secrétaire général



**Kesnamelly Neff**, responsable de la formation

## Au menu :

- ➔ **Ce qui changera d'ici quelques mois :  
le cadre législatif et réglementaire.**
- ➔ **Réglementer ou pas : le processus de prise de décision.**
- ➔ **Rédaction, modification et application du règlement d'immeuble.**

## Actuellement :

- Sont interdites : la production, la possession, la distribution, l'importation et l'exportation du cannabis, de ses préparations et dérivés.
- Exception : l'usage à des fins médicales, sur prescription d'un médecin.

## Le projet de loi C-45 (Ottawa) :

- Adopté à la Chambre des communes le 27 novembre 2017.
- Actuellement devant le Sénat.
- Objectif : ~~1<sup>er</sup> juillet 2018~~ ???

## Le projet de loi C-45 (suite) :

➔ **Autorise certaines activités actuellement interdites.**

EX. :

- la possession de moins de 30 g de cannabis séché (ou l'équivalent) dans un lieu public ;
- la culture de quatre plants de cannabis par résidence.

➔ **Réglemente la production (régime de licences).**

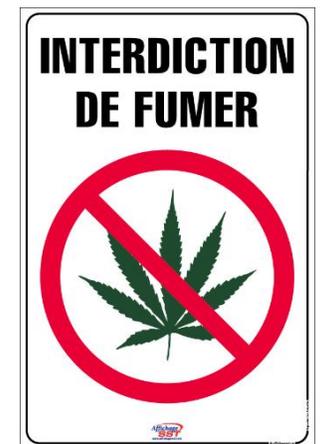
➔ **Confie aux provinces la distribution au détail.**

## Le projet de loi n° 157 (Québec) :

- Crée la *Société québécoise du cannabis*.
  - Elle détiendra l'exclusivité de la vente sur le territoire québécois.
- Encadre la possession, la culture, l'usage, la vente et la promotion du cannabis.
- Interdit notamment de cultiver le cannabis à des fins personnelles dans une maison d'habitation.

## Le projet de loi n° 157 (suite) :

- ➔ **Fixe à 150 g la limite de cannabis séché qu'une personne peut avoir en sa possession dans un lieu autre que public.**
- ➔ **Restreint la possibilité de fumer du cannabis dans les mêmes lieux que ceux où l'usage du tabac est interdit. Cela inclut :**
  - les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus ;
  - les aires communes des résidences privées pour aînés ;
  - les milieux de travail, à l'exception de ceux situés dans une résidence privée.
- ➔ **Un fumoir peut néanmoins être aménagé (immeubles d'habitation et RPA).**
- ➔ **L'exploitant doit installer des affiches là où il y a interdiction.**
- ➔ **L'exploitant doit s'assurer du respect de l'interdiction.**



## Réglementer ou pas ?

- ➔ Il appartient à chaque organisme de prendre sa propre décision selon sa mission et ses particularités.
- ➔ Facteurs à prendre en considération :
  - Type de clientèle.
  - Enjeux de santé et de sécurité.
  - Enjeux de troubles de voisinage et de perte de jouissance des lieux.
  - Intégrité des logements et du cadre bâti.
  - « Performance » de l'immeuble et possibilités d'aménagement.

## Tabac vs cannabis : particularités et similitudes

- ➔ Interdire de fumer la cigarette ou le cannabis dans les espaces privés, c'est possible ? *Oui.*
- ➔ Deux particularités :
  - Plus facile d'interdire de fumer du cannabis à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2018 que la cigarette pour les locataires en place.
  - L'enjeu de la consommation à des fins médicales : discrimination fondée sur le handicap et accommodement raisonnable ?

## Si on choisit de réglementer :

- ➔ On interdit quoi ? *Cigarette, cannabis fumé, vapotage...*
  - Que fait-on de la culture (plants de cannabis) ?
- ➔ On interdit où ? *Espaces privés, balcons, terrain...*
  - Tous les immeubles ?
  - Tous les étages ?
- ➔ À partir de quand ?
- ➔ On interdit à qui ?
  - Tous les locataires ou seulement les nouveaux (attrition) ?



## L'outil à utiliser : le règlement d'immeuble

- ➔ Rappel : le règlement d'immeuble fait partie du bail.
- ➔ Modifier le règlement d'immeuble, c'est modifier une condition du bail.
  - Il faut aviser les locataires dans les délais prévus au Code civil.
  - Le locataire peut toutefois s'opposer à la modification.

## Modèle de règlement d'immeuble :

### Titre :

**Règlement sur l'usage du cannabis et des produits du tabac**

### Préambule :

Le conseil d'administration de [nom de l'organisme] a adopté le présent règlement, **lequel entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet 2018**. Ce règlement fait partie intégrante du bail. Il contient les termes, les conditions et les règles applicables à la consommation des produits du tabac ainsi qu'à la culture et la consommation du cannabis dans l'immeuble situé au [adresse].

## Modèle de règlement d'immeuble (suite) :

### 1. Objectif

Le règlement a pour objectif de prévenir les problèmes de santé engendrés par l'exposition à la fumée secondaire, d'éviter la perte de jouissance des lieux pour les locataires susceptibles d'être indisposés par la fumée secondaire, et de diminuer les risques d'incendie ainsi que les coûts de remise en état des logements.

## Modèle de règlement d'immeuble (suite) :

### 2. Cannabis

Il est strictement interdit de fumer du cannabis ou tout autre produit dérivé par quelque dispositif que ce soit à l'intérieur des logements de même que sur les balcons. Cette interdiction s'étend aux aires communes et au terrain de l'immeuble.

Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction.

La culture du cannabis est également interdite à l'intérieur des logements.

## Modèle de règlement d'immeuble (suite) :

### 3. Cigarette et produits du tabac

Il est strictement interdit de fumer la cigarette, le cigare ou tout autre produit du tabac, ainsi que la cigarette électronique, à l'intérieur des logements de même que sur les balcons. Cette interdiction s'étend aux aires communes et à un rayon de neuf mètres devant toute porte, prise d'air ou fenêtre, jusqu'à la limite du terrain de l'immeuble.

Le locataire doit voir à ce que toute personne à qui il donne accès à son logement respecte cette interdiction.

Toutefois, les locataires qui étaient liés par un bail de logement antérieurement au 1<sup>er</sup> juillet 2018 pourront continuer à fumer, mais uniquement dans leur logement, tant et aussi longtemps qu'ils y habiteront, à moins qu'ils acceptent par écrit de se conformer au règlement.

## Modèle de règlement d'immeuble (suite) :

### 4. Non-respect du règlement

Le locataire qui contrevient au présent règlement recevra un avis écrit lui demandant de s'y conformer et de respecter l'interdiction du fumer ou de cultiver du cannabis, le cas échéant. À défaut, l'organisme se réserve le droit d'exercer tous les recours à sa disposition, incluant une requête en résiliation de bail et en expulsion devant la Régie du logement.

## En cas de non-respect du règlement :

- ➔ Un règlement doit être appliqué d'une façon cohérente.
- ➔ Ultimement, on s'adresse à la Régie du logement.
  - Demande de résiliation de bail et d'expulsion des occupants pour non-respect des conditions du bail.
  - L'enjeu des délais.
  - Le fardeau de preuve repose sur la partie qui est en demande.



**PARCE QUE**  
COLLOQUE 2018 **L'AVENIR**  
**NOUS HABITE**  
QUÉBEC 16•17•18 AVRIL

[rqoh.com/colloque2018](http://rqoh.com/colloque2018)