

TABAC ET CANNABIS EN OSBL D'HABITATION :

Analyse du cadre législatif et réglementaire

Me Jacques Beaudoin
Secrétaire général

Le présent document vise à préciser ce que peuvent – ou ne peuvent pas – faire les organismes sans but lucratif d'habitation en matière de réglementation de l'usage du cannabis et du tabac dans leurs ensembles de logements. Au cours des dernières années, un nombre de plus en plus grand d'administrateurs, de gestionnaires et de locataires d'OSBL d'habitation ont exprimé leurs préoccupations quant aux effets néfastes de la fumée de tabac secondaire dans les milieux fermés que sont les immeubles d'habitation, y compris dans les espaces privés (logements ou chambres). Certains ont ainsi inclus dans leurs règlements d'immeuble des dispositions pour interdire l'usage de la cigarette dans les unités locatives et désigné leurs projets comme étant des « habitations sans fumée ».

Avec l'entrée en vigueur de la légalisation du cannabis le 17 octobre 2018, plusieurs ont été amenés à réfléchir à son impact et à la pertinence d'en interdire ou d'en restreindre l'usage dans leurs immeubles ; ce faisant, certains, qui ne s'étaient jamais jusque-là posé la question, ont d'emblée étendu leur réflexion aux produits du tabac.

Nous ne nous prononçons pas, ici, sur la pertinence pour les OSBL d'habitation d'intervenir pour interdire ou restreindre l'usage du cannabis et des produits du tabac dans les logements qu'ils administrent. De toute évidence, cette décision appartient à chacun des organismes, en fonction de leur mission et de leurs particularités – notamment du type de clientèle qu'ils logent. On peut penser, à cet égard, qu'un organisme offrant des logements à des ménages avec enfants n'adoptera pas nécessairement la même approche qu'un autre qui s'adresse à des personnes seules ayant des besoins particuliers ou qui exploite une résidence pour personnes âgées. De la même manière, l'organisme responsable d'un projet dans lequel l'accès à un logement s'inscrit dans une démarche d'acquisition de saines habitudes de vie envisagera vraisemblablement la chose différemment d'un OSBL-H s'adressant à des personnes en situation ou à risque d'itinérance et appliquant une approche de réduction des méfaits.

Il reste que dans tous les cas, les organismes doivent agir en respectant le cadre législatif et réglementaire dans lequel ils exercent leurs activités.¹

¹ Le présent document a été rédigé dans le cadre du projet « Voir clair à travers la fumée : tabac, vapotage et cannabis en OSBL d'habitation, droits, responsabilités et possibilités », réalisé grâce à l'appui de la Société d'habitation du Québec. L'auteur tient à souligner l'apport précieux de l'ex-directeur de la section québécoise de l'Association pour les droits des non-fumeurs, monsieur François Damphousse.

1. Le cadre général

L'activité des OSBL d'habitation comme fournisseurs de logements locatifs est régie par plusieurs lois et règlements ; la grande majorité sont également liés par des ententes conclues avec des tiers ou partenaires, tels la Société d'habitation du Québec et la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Le cas échéant, leur décision d'intervenir pour restreindre ou interdire l'usage du tabac ou du cannabis dans leurs immeubles est principalement balisée par le cadre juridique régissant les relations entre locateurs et locataires ; outre les cas, évoqués plus haut, où cet enjeu est intimement lié à leur mission, les OSBL-H devraient éviter de baser leur approche sur les opinions ou jugements moraux de leurs membres ou administrateurs et s'en tenir à ce qui relève de leurs droits et obligations comme locateurs de logements. Ces droits et obligations, on les retrouve principalement dans le *Code civil du Québec* et la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Il faut savoir qu'en intervenant sur ces questions, les organismes sont appelés à concilier des droits et obligations parfois contradictoires, dont la réalisation est susceptible d'engendrer des frictions.

a. Le droit au respect de la vie privée

Le droit au respect de la vie privée est spontanément invoqué par les personnes qui s'opposent à quelque restriction à leur « droit » de fumer la cigarette ou du cannabis dans leur logement. Ce droit au respect de la vie privée est effectivement bien ancré au cœur de la relation locateur-locataire.

Il est expressément reconnu par la *Charte des droits et libertés de la personne* :

Art. 5 : Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

Art. 6 : Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

Art. 7 : La demeure est inviolable.

Art. 8 : Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.

Le droit au respect de la vie privée est également affirmé dans plusieurs dispositions du Code civil, dont celles-ci :

Art. 3 : Toute personne est titulaire de droits de la personnalité, tels le droit à la vie, à l'inviolabilité et à l'intégrité de sa personne, au respect de son nom, de sa réputation et de sa vie privée.

Art. 35 : Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée. [...]

Art. 36 : Peuvent être notamment considérées comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants : [...] 4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit ; [...].

En matière de bail de logement, l'article 1931 du Code civil est du même esprit :

Art. 1931 : Le locateur est tenu, à moins d'une urgence, de donner au locataire un préavis de 24 heures de son intention de vérifier l'état du logement, d'y effectuer des travaux ou de le faire visiter par un acquéreur éventuel.

Cela dit, comme tous les droits et libertés fondamentaux, l'exercice du droit au respect de la vie privée doit être concilié, autant que faire se peut, avec les autres droits et libertés avec lesquels il est susceptible d'entrer en conflit.

b. Jouissance paisible des lieux et inconvénients normaux du voisinage

Au chapitre du louage, le Code civil oblige le locateur à « délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce **et [à] lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail** » (art. 1854, souligné par nous). Il s'agit là d'une obligation de résultat, et non uniquement de moyens.²

Ce droit à la jouissance paisible du bien loué (en l'occurrence du logement) appartient à l'ensemble des locataires d'un locateur commun. Cela dit, tout dérangement causé par un voisin ne constitue pas automatiquement une atteinte à la jouissance paisible des lieux. En matière de troubles de voisinage, l'article 1860 précise bien que c'est la jouissance **normale** des autres locataires qui doit être préservée. Bien qu'il traite des règles particulières à la propriété immobilière, l'article 976 explicite ce qu'on entend pas « normal » :

Art. 976 : Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

Parlant de la cigarette, d'aucuns diront que le fait de pouvoir *en griller une* fait partie, pour le fumeur, de la jouissance paisible de son logement... Sauf que, étant donné la toxicité désormais bien établie de la fumée de tabac secondaire (FTS), son voisin immédiat pourra légitimement invoquer lui aussi son droit à la jouissance paisible des lieux pour exiger de ne pas être exposé à cette nuisance. Nous sommes d'avis que, sauf rares exceptions et lorsque dûment constatés, les inconvénients causés par la fumée de tabac secondaire (odeurs et présence de résidus toxiques) dépassent ce qui doit être toléré suivant les règles de bon voisinage. Alors, que doit faire le locateur devant la demande d'un locataire ainsi troublé, sachant qu'il doit impérativement lui procurer la jouissance paisible de son logement pendant toute la durée du bail?

Bien qu'il ne soit pas a priori responsable « du trouble de fait qu'un tiers [le fumeur] apporte à la jouissance du bien » de son voisin, le Code civil dispose que lorsque ce même tiers est lui aussi son locataire, le locateur peut être tenu de réparer le préjudice qui résulte de ce trouble (art. 1859). L'article 1861 vient préciser quel type de réparation le locataire troublé pourra obtenir :

Art. 1861 : Le locataire, troublé par un autre locataire ou par les personnes auxquelles ce dernier permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci, peut obtenir, suivant les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du bail, s'il a dénoncé au locateur commun le trouble et que celui-ci persiste.

Il peut aussi obtenir des dommages-intérêts du locateur commun, à moins que celui-ci ne prouve qu'il a agi avec prudence et diligence ; le locateur peut s'adresser au locataire fautif, afin d'être indemnisé pour le préjudice qu'il a subi.

On voit tout de suite à quelles conséquences s'expose l'OSBL d'habitation qui n'agirait pas de façon diligente pour faire cesser le trouble dénoncé par un locataire lui en ayant démontré l'existence, comme peuvent l'être les inconvénients causés par la fumée de tabac secondaire.

² 9185-4000 Québec inc. c. Centre commercial Innovation inc., 2016 QCCA 538 (CanLII).

À cet égard, une décision récente de l'Office of Residential Tenancies de la Saskatchewan³ (l'équivalent de la Régie du logement) fournit un exemple de la portée que peut avoir l'obligation pour un locateur d'assurer la jouissance paisible des lieux en rapport avec la FTS.

Faute d'avoir agi avec diligence pour régler le problème d'infiltration de FTS que trois de ses locataires avaient porté à son attention, la Regina Housing Authority a été condamnée à leur rembourser l'équivalent des deux tiers des loyers qu'ils avaient payés depuis le dépôt de leur plainte, en plus de leurs frais de déménagement, soit près de 16 000 \$. Bien qu'il s'agisse d'une autre juridiction, les principes et le cadre juridique prévalant en Saskatchewan sont similaires aux nôtres ; des décisions au même effet, bien que moins spectaculaires, ont d'ailleurs été rendues en vertu du droit québécois.⁴

Que peut donc faire le locateur mis en demeure d'agir par un locataire troublé par la FTS, pour lui assurer la jouissance paisible de son logement ? Il faut se tourner vers l'article 1860 du Code civil pour obtenir la réponse. Cet article dispose que le locataire qui trouble la jouissance normale des autres locataires est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut en résulter. On y précise en outre que « le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail ».

L'on voit donc qu'indépendamment de la décision que peut prendre un OSBL d'habitation de réglementer l'usage du tabac (ou du cannabis) à l'intérieur des logements qu'il administre, les droits et obligations imparties aux locateurs et locataires dans le Code civil fournissent d'emblée un cadre général dans lequel l'organisme peut, voire doit intervenir : nul besoin, en soi, d'adopter des règles particulières.

Cela dit, l'inclusion d'une stipulation au bail ou l'ajout d'une disposition au règlement d'immeuble concernant l'usage du tabac ou du cannabis peut certes aider à démontrer la prudence et la diligence du locateur envers son obligation de procurer la jouissance paisible des lieux à ses locataires. De plus, en cas de litige, la preuve qu'un locataire déroge au règlement en vigueur sera vraisemblablement plus facile à établir que s'il s'agit de démontrer que l'usage qu'il fait de ces produits trouble la jouissance normale de ses voisins.

2. Les produits du tabac

L'usage du tabac en OSBL d'habitation est déjà partiellement balisé par les règles prévues dans la *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*. Cette loi dispose en effet qu'il est interdit de fumer dans « les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus » et celles des résidences privées pour aînés. Cette interdiction s'applique aussi à « tous les autres lieux fermés qui accueillent le public », ce qui inclut vraisemblablement plusieurs OSBL d'habitation qui proposent des activités ouvertes au public, comme ceux qui sont reconnus comme centres communautaires pour aînés ; dans ces cas, l'interdiction s'étend à un rayon de neuf mètres de toute porte, prise d'air ou fenêtre, jusqu'à la limite du terrain où ce lieu est situé. Mais qu'en est-il des espaces privés ?

³ *Y.A., Y.E., S.A. & B.A. v. Regina Housing Authority*, 2017 SKORT 075.

⁴ Voir par exemple *Smith c. Lee*, 2016 CanLII 118608 (QC RDL), où la locatrice a été condamnée à payer à la locataire la somme de 2 097 \$ à titre de diminution de loyer et une somme additionnelle de 2 000 \$ à titre de dommages pour troubles et inconvénients ; dans cette affaire, la locataire alléguait une perte de jouissance des lieux en raison notamment des odeurs causées par la consommation de marijuana de sa voisine.

Il est désormais bien établi qu'un locateur peut interdire de fumer dans ses logements et partout sur sa propriété, à tout le moins aux nouveaux locataires lors de la signature du bail.⁵

Depuis la décision de la Cour du Québec dans l'affaire *Koretski c. Fowler*, rendue en 2008, qui a confirmé que « 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 »⁶, la légalité des clauses interdisant de fumer dans un logement et librement acceptées par les contractants lors de la conclusion d'un bail est parfaitement établie.

Que cette interdiction soit stipulée dans une clause spécifique du bail ou dans un règlement d'immeuble ne fait évidemment pas de différence, puisqu'un tel règlement fait automatiquement partie du bail dans la mesure où un exemplaire en a été remis au locataire avant sa conclusion, comme précisé à l'article 1894 du Code civil. Le locataire fumeur qui en a accepté les termes n'aura pratiquement aucune chance de réussir, par la suite, s'il prétend qu'il s'agit d'une clause abusive, illégale ou discriminatoire. En droit québécois, la dépendance au tabac n'est en effet pas reconnue comme un handicap au sens de la *Charte des droits et libertés de la personne*, auquel cas cette personne aurait pu tenter de faire valoir son droit à la non-discrimination et à un accommodement raisonnable.

Pour ce qui est de l'ajout d'une interdiction de fumer dans les logements **en cours de bail ou à son renouvellement**, la question se pose toutefois différemment.

En cours de bail, toute modification doit faire l'objet d'une entente entre le locateur et chacun des locataires (le bail étant par définition un contrat personnel entre deux parties). L'organisme qui souhaite ajouter cette interdiction en cours de bail peut certes le proposer et en convenir avec ses locataires, mais ceux et celles qui s'y opposeront pourront simplement la refuser ; l'interdiction ne s'appliquera dès lors qu'aux baux de ceux qui l'auront acceptée.

Les modalités de reconduction et de modification des baux sont prévues aux articles 1941 à 1946 du Code civil. En principe, le bail à durée fixe est reconduit de plein droit, à terme, aux mêmes conditions et pour la même durée. Il est toutefois possible, pour le locateur, d'en modifier les conditions en donnant un avis au locataire dans les délais prévus à l'article 1942 (pour un bail de logement de 12 mois, cet avis doit être donné au moins trois mois, mais pas plus de six mois, avant l'arrivée du terme). Il va sans dire que l'ajout d'un règlement interdisant de fumer dans les logements constitue bien une modification aux conditions du bail.

L'article 1945 permet alors au locataire de refuser les modifications proposées, s'il avise par écrit le locateur dans un délai d'un mois suivant la réception de l'avis que le locateur lui a envoyé. S'il refuse, et si le locateur souhaite néanmoins aller de l'avant avec le changement proposé, ce dernier devra s'adresser à la Régie du logement, qui statuera sur la question.⁷

Depuis la décision de la Cour du Québec évoquée plus haut (*Koretski c. Fowler*), la jurisprudence de la Régie du logement est inconstante, mais elle tend à rejeter les demandes de modification au bail

⁵ Nous faisons nôtres, à cet égard, les opinions émises par Me Karine Fournier dans un avis juridique commandé en 2017 par l'Association pour les droits des non-fumeurs.

⁶ *Koretski c. Fowler*, 2008 QCCQ 2534.

⁷ À noter qu'exceptionnellement, dans le cas d'un *logement à loyer modique* au sens de l'article 1984 du Code civil, c'est au locataire refusant la modification de s'adresser au tribunal, et non au locateur ; s'il néglige de le faire, les nouvelles conditions du bail seront réputées avoir été acceptées : voir l'article 1993.

qui visent à interdire à un locataire de fumer dans son logement.⁸ Les décideurs étant à juste titre sensibles au droit des locataires au maintien dans les lieux et à la reconduction du bail de plein droit, et soucieux de préserver la liberté contractuelle des parties, il est peu surprenant qu'ils exigent une démonstration probante de la part du locateur que la modification des conditions du bail qu'il souhaite imposer est absolument nécessaire. Les locateurs qui veulent imposer une interdiction de fumer dans les logements à leurs locataires déjà en place devront vraisemblablement prouver l'infiltration de FTS et le caractère éminemment sérieux des inconvénients que cela crée aux membres du voisinage.

Pour cette raison, nous recommandons aux OSBL d'habitation qui souhaitent ajouter une stipulation au bail ou un règlement interdisant de fumer dans les logements de prévoir une « clause grand-père » spécifiant que cette interdiction ne s'applique pas aux baux signés avant la promulgation de cette interdiction – sauf bien sûr en cas d'acceptation par le locataire. L'interdiction s'appliquera dès lors aux nouveaux locataires et à ceux qui l'auront volontairement acceptée, et l'immeuble finira par devenir « sans fumée » par attrition.

Même si ces anciens locataires bénéficieront d'une sorte de « droit acquis » leur permettant de continuer à fumer dans leurs logements, la disposition du Code civil évoquée plus haut, qui oblige tout locataire à se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et à réparer le préjudice qui peut résulter de cette violation et qui permet le cas échéant au locateur de demander la résiliation du bail, pourra toujours être invoquée si la situation l'exige.

a. Non-discrimination

En annonçant que les logements qu'il offre en location sont des logements « sans fumée » et que l'usage du tabac par combustion y est interdit, il est important pour l'organisme de comprendre – et d'expliquer – qu'il n'est aucunement question de refuser louer un logement à des personnes fumeuses. La personne requérante doit être bien informée qu'elle ne pourra pas fumer dans le logement et qu'en signant le bail, elle s'engage à respecter cette condition. Cela dit, elle pourra évidemment continuer à fumer ailleurs si elle le souhaite, là où c'est autorisé.

b. Attribution des logements à loyer modique

Il est tout autant possible, pour un OSBL d'habitation qui offre des logements à loyer modique au sens du Code civil (on parle ici des unités locatives auxquelles est rattaché un supplément au loyer ou qui font partie d'un ensemble subventionné en vertu du Programme sans but lucratif – privé), de désigner ces unités comme étant « sans fumée ». Il suffit encore là d'informer les personnes qui désirent être inscrites au registre des demandes de location de cette condition, afin qu'elles puissent exercer leur choix en toute connaissance de cause.

Bien que ce ne soit pas obligatoire, il serait toutefois de mise pour les organismes qui maintiennent une liste d'admissibilité à des logements à loyer modique d'aviser les requérants qui y ont été inscrits avant l'entrée en vigueur de l'interdiction de fumer de l'existence de cette nouvelle condition, afin d'éviter toute confusion ou imbroglio au moment où un logement se libèrera.

⁸ Voir notamment : *Simard c. Meilleur*, 2018 QCRDL 26252 (CanLII) ; *131686 Canada inc. c. Bédard*, 2018 QCRDL 37626 (CanLII) ; *Ladouceur c. Lebel*, 2016 CanLII 136578 (QC RDL). *Contra* : *Colaianni c. Beauchesne*, [2009] n° AZ-50574516 (R.D.L.) ; *Drescher c. Boucher*, 2016 QCRDL, 31466.

3. À propos du cannabis

L'adoption du projet de loi C-45 par le Parlement du Canada et de la *Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière* par l'Assemblée nationale représente évidemment un important changement eu égard à l'encadrement de la consommation du cannabis, dont on n'est pas encore en mesure d'évaluer si cela entraînera des modifications notables aux habitudes de consommation. Ces deux lois sont entrées en vigueur le même jour, soit le 17 octobre 2018.

Jusque là, la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances* interdisait la production, la possession, la distribution, l'importation et l'exportation du cannabis, de ses préparations et dérivés. Une exception était faite, toutefois, pour les personnes détenant une preuve médicale justifiant l'usage du cannabis à des fins thérapeutiques. Ces personnes pouvaient (et peuvent encore) s'inscrire pour obtenir du cannabis auprès d'un producteur autorisé, pour en cultiver en vue d'une consommation personnelle ou pour nommer une personne en cultivant pour elles. Elles étaient et sont encore autorisées à garder en leur possession un approvisionnement équivalant à 30 jours, ou 150 grammes de cannabis séché ou d'huile de cannabis.

La nouvelle loi fédérale autorise certaines activités qui étaient jusque là interdites, incluant :

- 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.

Elle règlemente en outre la production au moyen d'un régime de licences et laisse aux provinces le soin d'encadrer la vente au détail. À noter que la loi n'a pas touché au régime en place pour la consommation du cannabis à des fins thérapeutiques, qui demeure en vigueur.

De son côté, la loi québécoise est venue créer la Société québécoise du cannabis, qui détient l'exclusivité de la vente de ce produit et de ses dérivés sur le territoire québécois. Elle encadre aussi la possession, la culture, l'usage, la vente et la promotion du cannabis.

Contrairement à la loi fédérale, elle interdit de cultiver le cannabis à des fins personnelles dans les maisons d'habitation. On peut donc s'attendre à ce qu'elle fasse l'objet d'une contestation judiciaire et que les tribunaux seront appelés à se prononcer sur la validité de cette disposition.

Alors que la loi fédérale ne pose pas de limite à la quantité de cannabis qu'une personne peut avoir en sa possession dans un lieu autre que public, la loi québécoise fixe cette limite à 150 g. De plus, elle restreint la possibilité de fumer du cannabis dans les mêmes lieux que ceux où l'usage du tabac est actuellement interdit, dont les aires communes des immeubles d'habitation de deux logements ou plus et celles des résidences privées pour aînés.

À NOTER : Le 5 décembre 2018, le ministre délégué à la Santé et aux Services sociaux, M. Lionel Carmant, a déposé le projet de loi n^o 2, ou *Loi resserrant l'encadrement du cannabis*. S'il est adopté, ce projet de loi étendra l'interdiction de fumer du cannabis à l'ensemble des « voies publiques » et aux « terrains sur lesquels sont situés des lieux assujettis à l'interdiction de fumer ». Cette interdiction ne toucherait toutefois pas les terrains des immeubles d'habitation ni ceux des résidences privées pour aînés, où le fait de fumer du cannabis demeurerait permis.

* * *

Globalement, l'encadrement de l'usage du cannabis en OSBL d'habitation doit être envisagé dans les mêmes termes que celui du tabac. Toute intervention doit s'inscrire dans le cadre de la relation locateur/locataires et du respect des droits et obligations imparties à chacun, dont le droit au respect de la vie privée et l'obligation d'assurer la jouissance paisible du bien loué.

Les modalités permettant de modifier les conditions d'un bail pour y ajouter une clause spécifique ou un règlement additionnel sur l'usage du cannabis sont les mêmes que celles que nous avons présentées précédemment au chapitre du tabac.

a. Disposition transitoire

Dans sa loi encadrant le cannabis, le législateur québécois a prévu une disposition particulière à l'intention des locateurs de logements, qui dérogeait aux règles générales du Code civil. En vertu de cette disposition, une période de 90 jours a été allouée pendant laquelle les locateurs étaient autorisés à modifier unilatéralement les conditions des baux pour y ajouter **une interdiction de fumer du cannabis**. Ils devaient pour ce faire remettre un avis de modification aux locataires décrivant l'interdiction applicable à l'utilisation des lieux.

Seuls les locataires justifiant de raisons médicales ont pu refuser cette modification. Ils disposaient alors de 30 jours pour en aviser le locateur. Ce dernier pouvait ensuite s'adresser à la Régie du logement pour lui demander de statuer sur la modification. **Cette fenêtre de 90 jours a pris fin le 15 janvier 2019**. Les organismes qui ne s'en sont pas prévalu et qui souhaitent maintenant réglementer la consommation du cannabis dans leurs immeubles doivent suivre les procédures de modifications au bail usuelles.⁹

b. Particularités

Voici certaines particularités à propos du cannabis dont les organismes devraient tenir compte :

- Même si la loi québécoise interdit la culture du cannabis dans les maisons d'habitation, cette disposition fera vraisemblablement l'objet d'une contestation judiciaire. Pour cette raison, les organismes qui souhaitent empêcher la culture du cannabis à l'intérieur des logements devraient inclure explicitement cette interdiction dans leur règlement, même si cela peut sembler superflu, au cas où cette disposition de la loi québécoise viendrait à être invalidée.

⁹ La Régie du logement a déjà rendu plusieurs décisions sur des modifications au bail ayant été apportées lors de la période de transition. En principe, le droit accordé au locateur de modifier unilatéralement un bail ne visait que l'interdiction de **fumer** du cannabis. Or, certaines décisions ont validé des règlements interdisant toute forme de consommation : voir par exemple *Gentile c. Rowhani*, 2018 QCRDL 42992 (CanLII). Des décisions ont également confirmé des interdictions de « cultiver » ou de « transformer » du cannabis, même si ces pratiques n'étaient pas visées par la disposition transitoire : *9123-8584 Québec inc. c. Dion*, 2019 QCRDL 4233 (CanLII). Cela dit, pour qu'un locataire puisse justifier de raisons médicales pour fumer du cannabis malgré l'interdiction, il ne lui est pas nécessaire de démontrer avoir respecté les formalités d'inscription prévues dans le *Règlement (fédéral) sur le cannabis* : *Senécal c. Charlebois*, 2019 QCRDL 4470 (CanLII). Il lui faut néanmoins présenter une preuve médicale probante (billet médical ou autre justification d'ordre médical) : *Logisco inc. c. Ayotte*, 2019 QCRDL 7562 (CanLII).

- L'usage du cannabis à des fins thérapeutiques constitue vraisemblablement un moyen de pallier un « handicap » (ce terme incluant en effet plusieurs conditions médicales) au sens de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Pour les locateurs de logements, le droit à l'égalité emporte une obligation d'accommodement pour les personnes qui se trouvent dans cette situation, dans la mesure où cet accommodement est « raisonnable » et ne leur pose pas une contrainte excessive. Cela ne veut pas dire qu'il soit impossible, pour un locateur, de leur interdire à eux aussi de fumer du cannabis – notamment s'il est possible à ces locataires d'obtenir les mêmes bienfaits en utilisant un autre mode de consommation –, mais chaque cas doit faire l'objet d'une analyse circonstanciée.
- Comme mentionné plus haut, les raisons qui peuvent motiver un OSBL d'habitation à réglementer l'usage du cannabis doivent relever de la relation locateur/locataires. Qu'il s'agisse de l'obligation d'assurer la jouissance paisible des lieux ou d'une volonté légitime de diminuer les frais d'exploitation liés à la remise en état des logements détériorés par la fumée secondaire, c'est bien **la consommation du cannabis par combustion** (tout comme celle du tabac) qui cause problème. Sauf les cas d'organismes dont l'interdiction de toute consommation de drogues est intimement liée à leur mission (comme ceux ayant pour mandat de favoriser l'acquisition de saines habitudes de vie en échange d'un logement), il sera extrêmement difficile, voire impossible pour un OSBL-H de justifier une interdiction absolue de toute forme de consommation, autre que par combustion. D'ailleurs, la disposition transitoire adoptée par le législateur québécois, évoquée plus haut, ne permettait d'interdire que le seul usage du cannabis par « fumage ».
- Dans le même esprit, si l'organisme en venait à devoir justifier sa décision d'interdire de fumer du cannabis devant les tribunaux, ses arguments auront certainement plus de poids si cette décision a été accompagnée par une interdiction de fumer la cigarette ou d'autres produits du tabac. Autrement, la position de l'organisme pourrait apparaître comme incohérente et laisser croire qu'elle répond à des préoccupations autres que celles qui relèvent de la relation locateur/locataires (jugement moral, réprobation sociale à l'égard de la décision du législateur de légaliser le cannabis, etc.).

4. Le règlement d'immeuble

Bien qu'il soit possible de procéder par l'inclusion d'une simple clause spécifique au bail, l'instrument privilégié pour les organismes qui souhaitent interdire ou restreindre la consommation du cannabis ou des produits du tabac dans leurs unités locatives ou sur leur terrain demeure le règlement d'immeuble. Celui-ci doit être rédigé le plus clairement et simplement possible, pour en faciliter la compréhension et l'application. Cela exige évidemment que l'organisme ait d'abord bien défini ses intentions.

Le règlement doit préciser **ce qui est interdit** :

- la cigarette ?
- tout produit du tabac consommé par « fumage » ?
- le vapotage ?
- la consommation du cannabis par combustion ?

Il doit indiquer **jusqu'où s'étend l'interdiction** : par définition, les balcons font partie des unités locatives, mais il peut être utile de le préciser ; souhaite-t-on également inclure le terrain de l'immeuble ? Dans le cas du cannabis, veut-on interdire également la culture ?

L'interdiction s'applique-t-elle à toutes les unités locatives ? À un bâtiment ou un étage en particulier ? L'interdiction s'applique-t-elle uniquement aux membres du ménage locataire ou à toute personne que ceux-ci reçoivent chez eux ?

À partir de quand le règlement entrera-t-il en vigueur ? Souhaite-t-on inclure une « clause grand-père » pour les locataires ayant déjà un bail ?

Voilà autant de questions qui doivent être tranchées avant de rédiger le règlement.

a. Un exemple de règlement

Voici un exemple dont les organismes peuvent s'inspirer pour rédiger leur propre règlement. **Notez qu'il ne s'agit aucunement d'une recommandation**, mais uniquement d'un exemple du style de rédaction à privilégier :

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 [date]. Ce règlement fait partie intégrante du bail. Il contient les termes, les conditions et les règles applicables à l'usage des produits du tabac ainsi qu'à la culture et la consommation du cannabis dans l'immeuble situé au [adresse].

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.

Cannabis :

Il est strictement interdit de fumer du cannabis ou tout autre produit dérivé par quelque dispositif dégageant de la fumée ou des odeurs à l'intérieur des logements de même que sur les balcons ; l'utilisation d'un atomiseur est toutefois permise. Cette interdiction ne s'applique pas 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 et sur les balcons.

Cigarette et produits du tabac :

Il est strictement interdit de fumer la cigarette, le cigare ou tout autre produit du tabac à l'intérieur des logements de même que sur les balcons ; la cigarette électronique (« vapoteuse ») est toutefois permise. Cette interdiction ne s'applique pas 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.

Nonobstant ce qui précède, les locataires qui étaient liés par un bail de logement antérieurement au [date d'entrée en vigueur du règlement] pourront continuer à fumer tant et aussi longtemps que leur bail sera renouvelé, à moins qu'ils acceptent par écrit de se conformer au règlement.

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 de 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 devant la Régie du logement.

b. Son application

Une fois adopté, un règlement d'immeuble doit être appliqué d'une façon cohérente. L'organisme doit prévoir jusqu'à quel point il fera preuve de souplesse et s'assurer que les locataires seront traités équitablement. En cas de manquement, les avertissements doivent être dûment consignés, qu'ils soient verbaux ou écrits.

Ultimement, l'article 1863 du Code civil permet au locateur de demander la résiliation du bail et l'expulsion des occupants pour l'inexécution d'une obligation. Le fardeau de preuve reposant sur la partie en demande, ce sera au locateur d'en faire la démonstration.

Avec le temps, nul doute que les zones grises qui peuvent encore subsister finiront par être éclaircies.

MISE À JOUR :
15 mars 2019

Réalisé grâce au soutien financier de :

