

# ACTUALITÉS JURIDIQUES ET POLITIQUES

## LÉGALISATION DU CANNABIS ET DROITS DU LOCATEUR

**L'initiative du gouvernement fédéral entourant la légalisation du cannabis a fait couler beaucoup d'encre. Un projet de loi encadrant ce sujet a été déposé à la Chambre des communes le 13 avril 2017, lequel a été adopté le 21 novembre de la même année. Il est désormais étudié par le Sénat. S'il est adopté dans sa forme actuelle, le cannabis serait légal, sous réserve des balises et restrictions applicables, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2018.**

Le gouvernement provincial est, pour sa part, responsable d'encadrer certains aspects liés à la consommation du cannabis sur son territoire. À cet effet, le projet de loi 157 a été déposé à l'Assemblée nationale le 16 novembre 2017. Bien qu'elle soit encore à l'étude et donc susceptible d'être modifiée, sa version actuelle interdit la culture du cannabis à l'intérieur d'une maison d'habitation, mais la consommation, quant à elle, n'y serait pas interdite.

Dans cette optique, plusieurs coopératives se sont dites préoccupées quant à la possibilité d'interdire la consommation de cannabis à l'intérieur de leurs logements, notamment en raison des inconvénients découlant de la fumée et des odeurs. D'entrée de jeu, soulignons qu'il serait peu probable que des clauses interdisant la consommation de cannabis par des moyens ne causant ni odeur, ni fumée, ni vapeur, comme ce pourrait être le cas, par exemple, par ingestion, soient permises à l'intérieur des baux, au même titre qu'on ne peut y interdire la consommation d'alcool. Par contre, on peut croire qu'il sera possible, par analogie aux précédents en matière de cigarette, d'inclure une disposition à l'intérieur des nouveaux baux ainsi que des règlements d'immeuble afin d'interdire de fumer du cannabis dans les lieux loués.

Cela dit, la situation n'est pas aussi simple en ce qui concerne les baux déjà existants. Dans ces derniers cas, il est possible, dans le cadre d'un avis de modification du bail transmis au locataire, d'indiquer que le locateur souhaite ajouter une clause encadrant la consommation de cannabis au bail en vigueur. Cependant, le locataire

n'est pas tenu d'accepter cette modification au bail et, en cas de refus, le locateur devra s'adresser à la Régie du logement afin que cette dernière autorise la modification proposée. Bien que la Régie ne se soit pas encore penchée sur cette question particulière, on peut appliquer un parallèle avec la cigarette, où de nombreuses décisions ont déjà mené au refus de demandes de locataires visant à modifier un bail existant afin d'interdire de fumer le tabac dans les logements. Il risque donc d'être plus difficile de faire intégrer une telle clause visant le cannabis aux baux existants. Par contre, si vos baux incluent déjà une interdiction de fumer la cigarette, la situation pourrait être différente, puisque le bail traduit l'intention du locateur de limiter la fumée et les odeurs dans son logement. Il pourrait donc être plus aisé de faire modifier le bail afin d'inclure le cannabis à l'interdiction de fumer le tabac. Il s'agit cependant d'une zone grise et les décisions de la Régie à cet effet permettront de clarifier l'état du droit sur cette question. ●



1. Voici un modèle de clause pouvant être intégrée aux baux ou aux règlements d'immeuble. Si ceux-ci incluent déjà une clause relative à la cigarette, il pourrait cependant être plus simple de la modifier pour en élargir la portée. La clause pourrait être formulée ainsi : « Il est strictement défendu de consommer du cannabis ou tout produit ou sous-produit en décollant, par tous moyens susceptibles de causer de la fumée, de la vapeur ou des odeurs pouvant nuire à l'immeuble ou à ses occupants, notamment au moyen d'une pipe, d'un bong, d'une cigarette électronique ou de tout autre dispositif de cette nature, à l'intérieur des lieux loués, y compris sur tous les balcons, terrasses ou autres espaces extérieurs en faisant partie, ainsi que sur le terrain ou dans tout espace commun de l'immeuble. »