Par Me Simon Brière,
ksa, avocats, S.E.N.C.R.L.

Cannabis et copropriété : où en sommes-nous?

L'entrée en vigueur prochaine du projet de loi C-45 du gouvernement fédéral, visant à créer la *Loi concernant le cannabis*, inquiète de nombreux copropriétaires et syndicats de copropriété. En effet, dans son état actuel, le projet de loi prévoit notamment que la consommation de cannabis à des fins récréatives sera dorénavant permise au Canada. Il prévoit par ailleurs la possibilité pour un individu de détenir jusqu'à quatre plants de cannabis dans sa demeure. Or, cette légalisation pourrait créer de nombreux conflits entre copropriétaires et syndicats.

Comme les unités de copropriétés sont parfois mal compartimentés et peu étanches, la fumée secondaire pourrait se propager dans les unités des autres copropriétaires par les portes, les défauts dans les murs ou bien dans les conduits de ventilation. Cette réalité est d'autant plus vraie pour les immeubles de copropriétés ayant un certain âge.

Règlementation

La meilleure façon pour un syndicat de copropriété de se prémunir contre les effets néfastes de la légalisation du cannabis en copropriété est d'adopter un règlement interdisant la consommation de cannabis dans l'immeuble.

En effet, l'article 1054 du *Code civil du Québec* prévoit que *« le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes »*.

En ce sens, un syndicat de copropriété pourrait interdire la consommation de cannabis dans les parties communes de l'immeuble, notamment le hall d'entrée, les cages d'escalier, les balcons, les terrasses ainsi que les corridors. Il suffirait d'obtenir l'assentiment d'une majorité des copropriétaires présents lors d'une assemblée générale pour l'adoption du règlement[1].

La tâche risque toutefois d'être beaucoup plus ardue si le syndicat des copropriétaires souhaite interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives de l'immeuble, soit les unités des copropriétaires. En effet, l'article 1063 du Code civil du Québec prévoit qu'un copropriétaire peut user et jouir librement de sa partie privative. Cela implique qu'une telle interdiction ne pourrait être effective que si l'ensemble des copropriétaires renonce à la consommation de cannabis dans sa partie privative et que la destination de l'immeuble est modifiée en conséquence.

Les syndicats de copropriété pourraient toutefois avoir avantage à adopter un tel règlement au sujet des parties privatives avant que le projet de loi C-45 ne devienne loi. En effet, comme le cannabis est toujours criminalisé au pays, un syndicat pourrait techniquement en interdire la consommation dans tout l'immeuble à titre de substance illégale. Évidemment, une telle solution pourrait ne s'avérer que temporaire puisqu'on ne sait pas encore comment les tribunaux interprèteront ce genre de règlement adopté avant l'adoption du projet de loi.

---

[1] *Article 1096 du Code civil du Québec.*

Il faut par contre noter qu'un syndicat de copropriété aura tout de même l'obligation d'accommoder les copropriétaires qui doivent consommer du cannabis à des fins médicales malgré l'interdiction.

Assurabilité

Le projet de loi C-45 dans sa version actuelle prévoit également la possibilité pour un individu de détenir jusqu'à quatre plants de cannabis dans sa demeure. Or, la présence de ces plants dans les unités de copropriété pourrait engendrer des problèmes d'humidité et la détérioration des matériaux. Cela pourrait par ailleurs entrainer des problèmes d'assurabilité pour les copropriétaires.

Pour veiller à un entretien adéquat de l'immeuble et s'assurer de sa pérennité et de son assurabilité, il pourrait être opportun pour un syndicat de proposer aux copropriétaires un règlement prévoyant un taux d'humidité maximal dans les unités privatives pour éviter la détérioration précoce des murs et plafonds.

Conclusion

Ainsi, il sera important pour les syndicats de copropriété et les copropriétaires de suivre attentivement l'adoption du projet de loi C-45 afin de prendre les actions adéquates dans leur immeuble. Il sera également intéressant de suivre l'adoption du projet de loi 157 par le gouvernement du Québec qui vise également à encadrer le cannabis au niveau provincial, notamment quant à la culture de cannabis à des fins récréatives à domicile.

Par ailleurs, il pourrait être opportun pour les syndicats de copropriété souhaitant interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives et communes d'adopter un règlement en ce sens avant l'entrée en vigueur du projet de loi C-45. Nous invitons les syndicats à consulter leur conseiller juridique.