



Par Me Adèle Poirier
Langlois avocats

Cannabis : copropriété et location

Nul n'ignore que sont à nos portes d'importants changements législatifs ayant pour but de légaliser et de légiférer la production et la consommation de cannabis à des fins récréatives. Bien que la date exacte de cette légalisation reste à préciser, le projet de loi fédéral C-45 à cet effet pourrait entrer en vigueur aussi tôt qu'en août 2018.

Puisque le tabac est d'ores et déjà un sujet délicat en copropriété, il faut s'attendre à ce qu'une consommation de cannabis légalisée, et donc probablement plus courante, vienne s'ajouter à la liste des nombreux irritants et sources de conflits entre voisins et copropriétaires.

Si la plupart des règlements de copropriété interdisent déjà la consommation de produits du tabac dans les parties communes, y compris, le cas échéant, dans les parties communes à usage restreint (les espaces de stationnement, les balcons et terrasses, par exemple), il sera nécessaire de revoir le texte de ces règlements et d'élargir au besoin cette interdiction afin qu'elle englobe la consommation de cannabis.

Quant aux parties privatives, nous croyons qu'il sera difficile, voire discutable, comme pour le tabac, d'interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives une fois que celui-ci aura été légalisé. En effet, il s'agira alors d'une importante contrainte aux droits des copropriétaires d'user et de jouir librement de leur partie privative.

Il sera intéressant de voir de quelle façon interviendront les tribunaux placés face à de telles interdictions.



Cannabis et location

Les copropriétaires qui louent leur partie privative pourront quant à eux interdire à leurs locataires la consommation de cannabis dans le logement. Les copropriétaires-locateurs devront pour ce faire prévoir une mention au bail à cet effet ou alors le prévoir au règlement dont une copie doit être remise aux locataires lors de la signature du bail. La jurisprudence a déjà confirmé la validité d'une telle clause ou mention au bail empêchant le locataire de fumer dans le logement.

La situation se complique légèrement cependant pour les baux déjà signés et qui sont ou seront reconduits, si ceux-ci (ou alors le règlement remis aux locataires) ne prévoyaient pas une telle interdiction. Il faudra alors suivre la procédure de modification d'une condition du bail prescrite par l'article 1942 du Code civil du Québec, qui prévoit qu'une telle modification devra être dénoncée au locataire par avis écrit, le tout dans les délais prescrits. La modification entrera alors en vigueur lors de la reconduction du bail. Attention toutefois, puisque le locataire pourrait refuser cette modification tout en décidant de reconduire le bail et de demeurer dans le logement. Ce sera alors au copropriétaire-locateur de s'adresser à la Régie du logement afin de demander (et de justifier) la modification du bail. Il faut noter par ailleurs qu'une interdiction de consommer du cannabis pourrait être jugée inopposable à un locataire détenteur d'une prescription de cannabis à des fins médicales.

Notons qu'à l'heure actuelle, il faudra attendre l'avis de modification et la reconduction du bail puisqu'aucune disposition ne permet de modifier le bail unilatéralement pendant son terme. Ainsi, à moins d'une modification législative à cet effet, plusieurs copropriétaires pourraient avoir à tolérer la consommation de cannabis dans leur unité privative jusqu'à la prochaine reconduction du bail. ○