



Par Me Sarah Blanchet
Langlois avocats

Les effets de la légalisation du cannabis sur les immeubles détenus en copropriété



Vous vivez ou détenez une copropriété divise (condo) et recevez un avis de convocation à une assemblée des copropriétaires, et le sujet du cannabis est à l'ordre du jour. Que vous soyez un consommateur de cannabis ou pas, vous pourriez être affecté par les décisions qui y seront prises.

Il est important d'anticiper certains enjeux avant la légalisation du cannabis. Actuellement, la possession de cannabis est illégale, en vertu de la *Loi réglementant certaines drogues et autres substances*. Jusqu'à l'entrée en vigueur du Projet de loi C-45, *Loi concernant le cannabis et modifiant la Loi réglementant certaines drogues et autres substances, le Code criminel et d'autres lois*, lequel a été adopté le 19 juin 2018, la possession de cannabis par un copropriétaire est actuellement une infraction pouvant donner lieu à une accusation de possession de stupéfiants et donner lieu à une amende (ou une peine dans les cas de possession destinée au trafic). Lorsque la ***Loi sur le cannabis et la Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière*** entreront en vigueur, permettant un accès légal au cannabis, il en sera tout autrement.

Face à cette nouvelle réalité, la majorité des copropriétaires désirent adopter un règlement, afin d'interdire ou d'encadrer la consommation, la production, la détention et la commercialisation de cannabis dans les parties privatives, les parties communes à usage exclusif et/ou les parties communes, et désirent établir des sanctions en cas de manquement.

Si, par exemple, un règlement prohibant le cannabis a dûment été adopté par les copropriétaires conformément aux dispositions du *Code civil du Québec*, et a obtenu l'accord unanime de ces derniers, les copropriétaires pourront s'en remettre et exiger le respect du règlement. Il suffit toutefois qu'un copropriétaire s'y objecte, qu'un nouveau coproprié-

taire emménage dans une unité ou qu'un copropriétaire obtienne une prescription pour une consommation de cannabis médical et conteste ce règlement, pour donner lieu à des démêlés entre copropriétaires ou avec le syndicat.

La *Charte des droits et libertés* de la personne confère à tout être humain des droits et libertés destinés à assurer son épanouissement, notamment une jouissance paisible et une libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi¹. Le *Code civil du Québec* prévoit également que « *Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.* »²

Chacun des copropriétaires a ainsi un droit de jouir paisiblement et d'user librement de son unité et des droits conférés dans les parties communes, selon les limites prévues par la déclaration de copropriété et les règlements de l'immeuble.

La déclaration de copropriété prévoit usuellement une clause générale relative à la nuisance prohibant tout comportement ayant pour effet de troubler la quiétude des autres copropriétaires. Quant au règlement de l'immeuble, lequel est adopté par une majorité simple des copropriétaires, il contient des règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes.³ Ainsi, les parties communes, dont le garage, les couloirs, la piscine, les jardins extérieurs, et les parties communes à usage restreint, dont les balcons, peuvent faire l'objet de certaines règles restreignant ou encadrant l'usage de celles-ci.

1 Article 6 de la Charte des droits et liberté de la personne (chapitre C-12).

2 Article 1063 du Code civil du Québec.

3 Article 1054 du Code civil du Québec.



Cela laisse présager qu'un copropriétaire non-fumeur pourrait faire valoir son droit à la jouissance paisible de son unité et à un environnement sain, sans subir les effets négatifs de la fumée secondaire provenant d'une unité voisine. Mais qu'en est-il du droit au respect de la vie privée et du droit du copropriétaire fumeur d'user et de jouir librement de son unité? Est-ce un droit protégé dans la mesure où le copropriétaire fumeur agit dans le respect de la loi, malgré le désagrément potentiel? Un copropriétaire fumeur peut-il invoquer son droit au respect de sa vie privée et de jouir paisiblement de son unité privative, si sa consommation de cannabis, tel qu'il en est pour la consommation de tabac, ne nuit aucunement à la qualité de vie d'un copropriétaire ou la collectivité des copropriétaires?

Un règlement ayant pour effet de prohiber la consommation du cannabis et dûment adopté par les copropriétaires avant la légalisation du cannabis, ne peut être à l'abri d'une contestation éventuelle par un copropriétaire actuel ou éventuel qui désirera consommer du cannabis dans son unité lorsque celui-ci sera légalisé. Il sera encore plus opportun pour un futur acquéreur d'une unité d'effectuer une vérification diligente des documents constituant et régissant la copropriété, afin de vérifier si ses droits seront affectés.

La fumée causée par la consommation de cannabis par un copropriétaire sur son balcon peut constituer une nuisance dans la perspective des copropriétaires voisins, tout comme celle causée par la propagation de la fumée par les canaux de ventilation situées à l'intérieur de l'immeuble ou les espaces non colmatés sous les portes est également une façon de nuire à la qualité de vie des voisins.

Voilà des situations sur lesquelles les tribunaux se pencheront sans doute incessamment, afin d'harmoniser le droit d'un copropriétaire de jouir paisiblement de son unité sans fumée, et le droit d'un copropriétaire de consommer librement du cannabis.

Il serait également recommandé au syndicat de copropriété de prévoir des liquidités supplémentaires dans le fonds de prévoyance dans l'éventualité que des travaux de colmatage soient nécessaires suite à la diffusion de la fumée entre les unités et les parties communes.

De plus, qu'en sera-t-il de la couverture d'assurance incendie et autres risques souscrite par le syndicat des copropriétaires? Les risques associés à la culture du cannabis peuvent avoir comme impact d'annuler la couverture offerte par votre assureur ou d'augmenter son coût, puisque l'assureur évalue son risque en fonction de la déclaration faite par l'assuré.

Les copropriétaires peuvent adopter des règlements satisfaisants pour tous, mais il faut cependant garder en tête que ceux-ci peuvent quitter la copropriété et de nouveaux copropriétaires peuvent s'y installer. L'encadrement que mettra en place un syndicat peut être contesté et être interprété par les tribunaux.

Notre législation se définit par l'interprétation qu'en font les tribunaux, et les règlements de copropriété, malgré qu'ils soient satisfaisants pour tous les copropriétaires lors de leur adoption, ne feront pas exception à cet examen par les tribunaux si des copropriétaires invoquent que leurs droits sont brimés. Néanmoins, il vaut mieux prévenir que guérir et adopter un règlement avant la légalisation du cannabis, afin d'éviter qu'un droit octroyé par la loi ne soit par la suite retiré aux copropriétaires.

Il est à noter que les lois provinciales ou les lois municipales peuvent restreindre ou même interdire la consommation du cannabis sur certaines parties de leur territoire. Ce texte fait réserve de la consommation de cannabis pour des fins thérapeutiques et d'une interprétation que pourrait émettre les tribunaux postérieurement à la légalisation du cannabis. ○
