



CORPORATION DES
PROPRIÉTAIRES
IMMOBILIERS
DU QUÉBEC

LE CHOIX
DES PROPRIOS
DU QUÉBEC
-
CORPIQ.COM

MONTRÉAL ET
OUEST DU QUÉBEC
750, BOULEVARD
MARCEL-LAURIN, BUREAU 131
MONTRÉAL QC H4M 2M4
514, 748, 1921
1 800, 548, 1921

QUÉBEC, CENTRE
ET EST DU QUÉBEC
1750, AVENUE
DE VITRÉ, BUREAU 500
QUÉBEC QC G1J 1Z6
418, 529, 4985
1 800, 529, 4985

17 novembre 2022

Monsieur Morris Rosenberg
Président
Secrétariat de l'examen législatif de la Loi sur le cannabis
Santé Canada
Indice de l'adresse 03021
Ottawa (Ontario) K1A 0K9
Courriel : legreview-examenleg@hc-sc.gc.ca

Objet : Constats et recommandations des propriétaires de logements relativement à la
législation et la réglementation du cannabis au Canada

Monsieur le Président,

En tant que représentante des propriétaires et gestionnaires de logements locatifs du Québec avec ses 30 000 membres, la CORPIQ désire soumettre respectueusement au comité que vous présidez ses constats et recommandations relativement à la législation et la réglementation du cannabis au Canada.

Trois enjeux nous préoccupent au point où il nous apparaît essentiel que votre comité en tienne compte dans son analyse et son éventuel rapport sur l'application de la Loi sur le cannabis.

1. Les effets de la consommation de cannabis sur la santé des locataires
2. L'incompatibilité de la culture à domicile avec la location d'un logement
3. Le droit de gérance des propriétaires quant à l'interdiction de fumer dans un logement

Ces thèmes ont été au cœur des nombreuses interventions de la CORPIQ depuis 2017, tant auprès des instances fédérales que provinciales. Les réponses législatives ont été insatisfaisantes, comme nous l'avons déploré à l'époque.

La CORPIQ a rencontré l'équipe du bureau du premier ministre, dont Matthieu Bouchard pendant plus de deux heures. Celui-ci a fait valoir qu'une fois la loi adoptée, le fédéral respecterait l'intégrité des législations provinciales et qu'il avait été décidé prioritaire de revoir l'utilisation du cannabis pour usage médicale et d'empêcher les abus qu'il disait avoir lui aussi constaté.

1. Les effets sur la santé des locataires

Il est clairement énoncé dans le cadre de l'examen de la loi que « La Loi a été conçue pour protéger la santé et la sécurité des Canadiens et Canadiennes, pour garder le cannabis hors des mains des enfants et des jeunes, et les profits hors des mains des criminels et du crime organisé. »

Quatre ans après la légalisation du cannabis, ce n'est pourtant pas ce que constatent les propriétaires et gestionnaires de logements chez leurs locataires qui en consomment, au contraire. Nous observons déjà sur le terrain une inquiétante hausse de la prévalence à des problèmes de santé mentale éprouvés par les locataires. Or, la consommation de cannabis ne fait qu'exacerber le phénomène. Elle rend plus dysfonctionnels encore les locataires déjà en difficulté. Leur vigilance, leur proactivité, leur jugement, leur aptitude à occuper un emploi, leur capacité à communiquer, pour ne nommer que ceux-là, s'en trouvent affectés négativement. Les effets néfastes s'observent non seulement sur leur santé, mais aussi sur leur hygiène de vie en logement, observent les propriétaires bailleurs avec impuissance.

Les personnes les plus vulnérables sont majoritairement locataires. En effet, les ménages locataires sont nettement plus pauvres que les ménages propriétaires occupants : la valeur nette médiane de leurs actifs n'est que de quelques dizaines de milliers de dollars, comparativement à plusieurs centaines de milliers pour les propriétaires occupants. Aussi, au Québec plus que partout ailleurs, une majorité de locataires occupent seuls un logement et vivent donc plus d'isolement. Enfin, le vieillissement de la population se constate non seulement par l'âge de cette importante cohorte que sont les *boomers* (60 ans à 76 ans), mais aussi par la croissance des cas d'incapacités physiques ou mentales. Cela compromet leur autonomie en logement.

Chez les locataires vulnérables, les motifs pour consommer et/ou produire du cannabis peuvent être variés : récréatif à relativement peu de frais, palliatif chez ceux qui espèrent soulager des problèmes physiques ou psychologiques, ou même commerciaux pour ceux désirant tirer un revenu supplémentaire de la culture à domicile. Les multiples effets de la pandémie ont aussi apporté de la détresse à plusieurs personnes et certains ont trouvé dans le cannabis une forme d'exutoire.

Il ne fait aucun doute pour nous : la consommation de cannabis accentue les cas de comportement négatif et de santé mentale. Par conséquent, les propriétaires héritent des difficultés de gestion accrues dans le contexte d'une location de logement. Ils sont appelés à exercer auprès de leurs locataires un rôle de travailleur social qui ne devrait pourtant pas leur incomber.

À cela s'ajoutent les impacts de la fumée secondaire de cannabis sur les enfants habitant dans les logements où des adultes en consomment ou qui sont voisins de tels logements. Nous cherchons encore en quoi la légalisation du cannabis constitue une meilleure protection pour eux.

En somme, les propriétaires ne constatent sur la santé des locataires aucun des effets positifs annoncés du fait de la légalisation en 2018 de cette drogue dite « douce ». Le gouvernement devrait donc redoubler d'efforts et même travailler différemment pour réduire la prévalence au cannabis.

2. L'incompatibilité de la culture à domicile avec la location d'un logement

Selon l'enquête nationale sur le cannabis (ENC) de 2019, moins de 10 % des consommateurs de cannabis à des fins non médicales auraient déclaré que la culture à domicile était leur source d'approvisionnement habituelle. Le taux paraît faible, mais puisqu'il est interdit au Québec et au Manitoba d'en cultiver à domicile, cela fait baisser la moyenne. Il est probable aussi que les répondants qui cultivent n'ont pas osé révéler être en contravention avec la loi de leur province.

La CORPIQ avait activement réclamé auprès de l'Assemblée nationale du Québec une loi interdisant de cultiver à domicile les 4 plants ou moins autorisés par la loi fédérale. Sans cette interdiction, bien davantage de logements seraient utilisés à cette fin. Nous nous inquiétons cependant de l'issue du procès devant la Cour suprême devant laquelle un citoyen québécois réclame le droit de cultiver du cannabis à domicile. En 2017 et 2018, la CORPIQ avait demandé au gouvernement fédéral de reconnaître explicitement le droit aux provinces d'interdire la production de cannabis, à plus forte raison dans un domicile qui n'appartient pas à l'occupant. C'était, à l'époque, une évidence.

Un sondage réalisé en 2017 auprès de près de 900 répondants propriétaires montrait que ces derniers ne se sentaient pas capables (80%) de faire limiter le nombre de plants dans leur logement. Un peu moins que la moitié d'entre eux savent qu'au moins un de leur locataire fume du cannabis sans autorisation de Santé Canada. Il est nécessaire de donner aux propriétaires les moyens de faire respecter la législation ou même leurs baux : en grande partie les répondants spécifient que leurs baux interdisent de fumer.

Cultiver des plantes et en particulier du cannabis requiert un taux élevé d'humidité endommage les logements. Les moisissures et la dégradation des structures sont alors inévitables. Elles entraînent des coûts majeurs de réparation. Nos membres nous rapportent de telles situations. Il faut comprendre que dans le contexte où il n'y a aucun contrôle réaliste possible quant au respect du nombre de plants, l'argument à l'effet qu'il ne s'agirait que de 4 plants tout au plus n'est pas valable pour justifier un tel droit. **En permettant la culture de quatre plants, le message envoyé aux citoyens est que cette pratique est encouragée par le gouvernement du Canada.** Cela explique sans doute en partie pourquoi les associations de locataires appuient sans gêne les locataires qui contreviennent à la loi québécoise en cultivant à domicile.

Qui dit culture dit transformation et, dans certains cas, vente. Or, on connaît les risques d'explosion découlant de l'utilisation de solvants pour transformer le cannabis. Des logements et des maisons ont été soufflés, mais surtout des décès ont été déplorés. Quant à la vente, elle entraîne un va-et-vient de gens indésirables dans les immeubles locatifs et un risque accru pour la sécurité des résidents.

Programme d'accès au cannabis à des fins médicales

Nous ne pouvons passer sous silence cette aberration du gouvernement fédéral d'avoir légalisé le cannabis sans revoir son *Programme d'accès au cannabis à des fins médicales*. Des propriétaires membres de la CORPIQ ont été ou sont aux prises avec des locataires qui cultivent jusqu'à des centaines de plants de cannabis dans un logement, avec l'autorisation de Santé Canada. Ces locataires ont en effet un permis qui leur assure un approvisionnement soi-disant pour leurs

besoins médicaux personnels (problèmes de santé, vétérans de l'armée canadienne), mais qui répond aussi aux besoins du crime organisé qui profite de ces cultures autorisées.

Inutile d'expliquer en quoi des plantations d'une telle ampleur dans une maison ou un logement peuvent ruiner le bâtiment. Nos membres propriétaires de logements qui nous ont rapporté vivre cette situation reçoivent un préavis de fin de contrat d'assurance sitôt que la situation est connue de leur assureur, avec les risques majeurs que cela comporte en cas de sinistre. Ils ont bien un recours devant le Tribunal administratif du logement du Québec (TAL), mais l'exercer est long et coûteux, alors que l'issue est incertaine.

La CORPIQ profite donc de cet examen de la loi pour réitérer sa demande que cessent les autorisations de cultiver à domicile des plants de cannabis à des fins médicales en vertu du programme d'accès, à tout le moins lorsque la résidence pour laquelle le permis est délivré n'appartient pas à l'occupant. Nous prions le Comité à adopter dans son rapport une recommandation dans ce sens.

3. Le droit de gérance des propriétaires quant à l'interdiction de fumer et de culture du cannabis dans un logement

En mai 2018, le premier ministre du Canada a déclaré publiquement dans une entrevue à TVA qu'il appartenait aux propriétaires de logements de décider s'ils permettent ou non aux locataires de fumer dans leur logement. Cette intervention survenue relativement tard dans le débat public apportait un éclairage précieux et rassurant pour les propriétaires de logements.

La CORPIQ tient à réitérer toute l'importance de conférer aux propriétaires la latitude nécessaire pour gérer au mieux dans leur immeuble locatif l'interdiction ou la permission de fumer, quel que soit le produit.

Le droit à la jouissance paisible de sa résidence personnelle qu'invoquent certains locataires pour pouvoir fumer dans le logement qui leur est loué ne devrait jamais compromettre le droit du propriétaire d'imposer dans le bail une interdiction de fumer pour protéger les autres résidents. Il est inévitable que la fumée circule hors des logements, affectant ainsi les voisins non-fumeurs du même immeuble. Les propriétaires ont un devoir de procurer à leurs locataires non-fumeurs qui le réclament une protection et un environnement sain, exempt de fumée secondaire.

Il y a cependant un autre enjeu, celui de la consommation à des fins soi-disant médicales. Dans une décision rendue par le Tribunal administratif du logement du Québec en 2019 (*Gestion immobilière Langlois inc. c. Brodeur*), le juge a accordé à une locataire le droit de fumer du cannabis malgré l'interdiction au bail en se basant sur le simple témoignage de cette dernière, sans preuve médicale d'un médecin. Une demande de révision de cette décision a été rejetée par ce même tribunal. Celui-ci considère que deux courants jurisprudentiels peuvent coexister : celui de reconnaître le droit d'un locataire de fumer du cannabis sans preuve médicale, alors que selon un autre courant émanant du même tribunal, une preuve médicale peut être requise!

La CORPIQ souhaite donc qu'il soit clarifié que les propriétaires bailleurs qui choisissent d'ajouter au bail une interdiction de fumer sont dans leur droit et que ce droit ne peut pas être contré par un locataire fumeur de cannabis, à moins qu'il réponde à deux conditions : 1) il détient une

ordonnance médicale, 2) il n'y a ni plainte ni preuve que sa fumée secondaire affecte d'autres locataires.

Conclusion

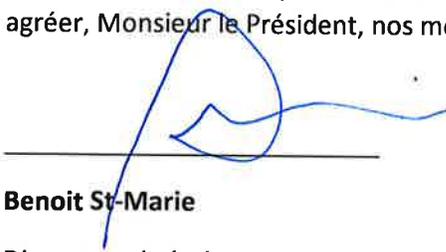
Les craintes des propriétaires de logements avant l'adoption de la loi légalisant le cannabis ont été en partie apaisées par la législation du Québec, laquelle a refermé certaines échappatoires, dont la production à domicile par les locataires. Heureusement d'ailleurs. Il apparaît important que le gouvernement se donne l'ensemble des moyens nécessaires au respect des règlements provinciales.

En revanche, l'expérience des quatre premières années de la loi n'a pas du tout convaincu la CORPIQ et ses membres que de quelconques progrès ont été accomplis en matière de consommation, à tout le moins selon ce que nous observons dans les logements loués.

Quant au problème découlant du *Programme d'accès au cannabis à des fins médicales*, qui autorise la culture à domicile, il demeure entier. La législation canadienne ne peut pas en rester là. Le gouvernement fédéral doit agir et revoir complètement son programme, surtout que des points de vente de cannabis existent désormais.

À la lumière de ce qui précède, nous demandons respectueusement à votre comité d'examen de recommander dans son rapport au gouvernement d'apporter des changements à la loi dans le sens souhaité par les propriétaires de logements que nous représentons.

Demeurant à votre disposition si de plus amples explications vous étaient nécessaires, veuillez agréer, Monsieur le Président, nos meilleures salutations.



Benoit St-Marie

Directeur général

Corporation des propriétaires immobiliers du Québec (CORPIQ)