



DE GRANDPRÉ JOLI-COEUR
S.E.N.C.R.L.
avocats-notaires

Conférence « Info-Cannabis » Ville de Côte Saint-Luc

Présentation du 5 novembre 2018 par Me Pierre-G. Champagne, LL.M.

Avocat chez DeGrandpré Joli-Cœur, s.en.c.r.l.

Loi C-45 et Loi 157: L'ABC de la légalisation du cannabis au Québec

a) Résumé de la loi fédérale (C-45)

L'objectif de C-45 est :

- De restreindre l'accès des jeunes au cannabis
- Réduire le fardeau du système de justice pénale relativement au cannabis
- Permettre la culture des plants de cannabis dans les immeubles résidentiels (**maximum de 4 plants**)
- Poursuivre le régime actuel du cannabis médical
- Créer un cadre légal national pour la vente du cannabis, à être précisé par les provinces du Canada

b) Résumé de la loi provinciale (Loi 157)

La loi 157 est à l'effet que:

- Contrôler les quantités que les personnes peuvent avoir sur elles (30 grammes pour un adulte, 150 grammes entreposés dans un lieu non-public)
- Interdiction de posséder du cannabis dans certains lieux publics, particulièrement fréquentés par des mineurs, **comme les établissements scolaires ou d'enseignement ou les CPE**
- Interdiction de consommer du cannabis partout où le tabac y est déjà interdit
- Interdiction de consommer du cannabis dans certains lieux publics, particulièrement :
 - **Lieux intérieurs ou fermés**
 - Établissements de santé et de services sociaux;
 - Ressources intermédiaires, sauf s'il s'agit d'une demeure;
 - Établissements d'enseignement (Universités : possession seulement);
 - CPE, garderies, résidences privées où sont fournis des services de garde en milieu familial (que les services soient offerts par des ressources reconnues ou

- non reconnues) aux heures où les personnes qui offrent ces services y reçoivent des enfants;
- Lieux où se déroulent des activités sportives ou de loisirs, judiciaires, culturelles ou artistiques, des colloques ou des congrès ou autres activités semblables;
 - Lieux où se déroulent des activités communautaires ou de loisirs destinées aux mineurs, sauf si ces activités se déroulent à l'intérieur d'une demeure;
 - Lieux où se déroulent des activités où seules des personnes invitées ou autorisées expressément ou implicitement par l'hôte peuvent être présentes, qu'un droit d'entrée soit exigé ou non et quel que soit le but de l'activité, sauf si ces activités se déroulent à l'intérieur d'une demeure;
 - Lieux utilisés par une personne morale sans but lucratif ou par une association, un cercle ou un club, constitué ou non en personne morale, et auxquels seuls les membres et leurs invités ont accès, sauf si ces lieux sont situés à l'intérieur d'une demeure;
 - Aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus, que ces immeubles soient détenus en copropriété ou non;
 - Aires communes des résidences privées pour aînés;
 - Maisons de soins palliatifs et lieux où l'on offre des services de prévention, d'aide et de soutien aux personnes en détresse ou démunies, y compris des services d'hébergement temporaire, sauf si ces services sont offerts dans une demeure;
 - Établissements d'hébergement touristique et les bâtiments d'une pourvoirie;
 - Restaurants;
 - Établissements où est exploité un permis de bar;
 - Casinos, salles de bingo et autres salles de jeux de hasard;
 - Milieux de travail, à l'exception de ceux situés dans une demeure;
 - Moyens de transport collectifs, taxis et autres véhicules utilisés dans le cadre d'un travail;
 - Tous les autres lieux fermés qui accueillent le public;
 - Il est aussi interdit de fumer du cannabis dans un rayon de neuf mètres de toute porte, prise d'air ou fenêtre qui peut s'ouvrir de la plupart des lieux fermés visés plus haut ainsi que des aires extérieures de jeu destinées aux enfants et qui accueillent le public, y compris les aires de jeux d'eau, pataugeoires et planchodromes
- **Lieux extérieurs**
 - Abribus et aires extérieures utilisées pour l'attente d'un moyen de transport collectif;
 - Tentes, chapiteaux et autres installations semblables montés de façon temporaire ou permanente et qui accueillent le public;
 - Terrains d'un établissement d'enseignement, terrains d'un centre de la petite enfance ou d'une garderie;
 - Terrasses et les autres aires extérieures exploitées dans le cadre d'une activité commerciale et qui sont aménagées pour y permettre le repos, la détente ou la consommation de produits;
 - Aires extérieures de jeu destinées aux enfants et qui accueillent le public, y compris les aires de jeux d'eau, les pataugeoires et les planchodromes;
 - Terrains sportifs et de jeux, y compris les aires réservées aux spectateurs, qui sont fréquentés par des mineurs et qui accueillent le public;

- Terrains des camps de jour, terrains des camps de vacances, de même que les patinoires et les piscines extérieures qui sont fréquentées par des mineurs et qui accueillent le public;
- Les voies spécifiquement aménagées pour la circulation des cyclistes.
- Permettre l'aménagement d'un fumoir fermé dans les aires communes d'un immeuble résidentiel comportant deux logements ou plus.
- Permettre la culture des plants de cannabis dans les immeubles résidentiels (**maximum de 0 plant**);
- Seul un producteur de cannabis qui possède les qualités et satisfait aux conditions déterminées par règlement du gouvernement peut produire du cannabis au Québec.
- Seule la SQDC peut vendre du cannabis au détail au Québec.

c) Impact sur les copropriétés divisées

i) Problèmes d'assurances

- Assurabilité réduite ou perte potentielle de l'assurabilité de l'immeuble en cas de culture du cannabis.
- Augmentations des primes d'assurance ou de la franchise de l'assuré (syndicat ou copropriétaire).

ii) La mission du Syndicat

- La mission du syndicat de copropriété : « La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, **une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.** » (art. 1039 du *Code civil du Québec*)

d) Impact sur les immeubles locatifs résidentiels

i) Modification du bail

- L'article 107 de la Loi encadrant le cannabis prévoit que, **pour une durée limitée**, un locateur peut modifier un bail de logement **en cours** afin d'inclure une clause interdisant de fumer du cannabis. Pour se prévaloir de cette disposition transitoire, les locateurs doivent respecter certaines exigences et certains délais. Le locateur peut seulement transmettre l'avis au locataire dans les **90 jours suivants le 17 octobre 2018**. (au plus tard le 15 janvier 2019)
(voir <https://www.rdl.gouv.qc.ca/fr/le-logement/cannabis>)

ii) Recours à la Régie du logement

- Le locataire a trente (30) jours à compter de la réception de l'avis du locateur pour indiquer s'il accepte ou refuse la modification proposée. L'article 107 est à l'effet que :
« Le locataire peut, pour des raisons médicales, refuser cette modification. »
- Si le locataire ne répond pas dans ce délai, il est réputé avoir accepté la modification.

e) Impact sur les immeubles résidentiels de tout type

i) Trouble de voisinage

- Querelles entre voisins : droits des occupants à un environnement sans fumée et « droit » des autres à user librement de leur maison/condo/appartement. (*Chartier c. Chassé*, 2018 QCCQ 2823)
- Chicanes au sein de la copropriété et des assemblées de copropriétaires : amendes, litiges, etc.
- Querelles au sein du voisinage : Mise en demeure, litige, etc.