

4 questions à M^e Yves Papineau

sur le cannabis à domicile



PHOTO: COURTESY

Si la consommation de cannabis risque de créer des problèmes au travail, la législation laisse déjà entrevoir à la maison certaines chicanes entre voisins, et certaines autres disputes entre propriétaires et locataires. Où en est-on? Avocat émérite en droit immobilier, M^e Yves Papineau a accepté d'éclairer nos lanternes. Depuis plus de 25 ans, il est spécialisé en droit de la copropriété.

1 Un locataire – qu'il soit dans un logement conventionnel ou dans une copropriété – peut-il se voir interdire la consommation de cannabis dans son appartement par son propriétaire?

Oui, et il y a déjà beaucoup de décisions rendues par la Régie du logement. Une décision récente visait un locataire qui n'avait pas de clause dans son bail lui interdisant de fumer le cannabis ou quoique ce soit. Il consommait du cannabis avec une ordonnance médicale. Mais l'odeur dérangeait tout le monde. Le locataire a demandé l'annulation du bail et l'éviction du locataire. La Régie du logement a accueilli sa demande, a annulé le bail et a évincé le locataire. Selon la Régie, le propriétaire et les autres locataires n'avaient pas à subir les odeurs. Le locataire est allé en appel à la Cour du Québec, qui a confirmé la décision de la Régie.

2 Comme les mésententes risquent d'être nombreuses, risque-t-on d'assister à la multiplication des causes de trouble de voisinage fondées sur l'article 976 du Code civil?

Oui, mais je fais partie des éternels optimistes. Je ne peux pas croire que tout le monde va se mettre à fumer du cannabis parce que c'est désormais légal. On ne sera pas six millions de Canadiens à se mettre à fumer demain matin. Y aura-t-il probablement plus de consommateurs? Oui. Cela risque-t-il de déranger? Oui. Mais nous avons un gouvernement qui a décidé que c'était correct. À un moment donné, il va falloir que les juges tranchent. Si tu as le droit de fumer du cannabis, est-ce que tu as le droit de déranger les voisins? Ou tu n'as pas le droit de déranger les voisins?

3 Dans un immeuble à condos, est-ce qu'une assemblée de copropriétaires peut interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives?

À l'intérieur des parties communes, il n'y a aucun problème à interdire la consommation. À l'intérieur des parties privatives, il y a l'article 1056 du Code civil qui dit qu'on ne peut pas faire de règlements qui vont nuire ou priver les droits des copropriétaires, sauf en vertu de la destination de l'immeuble. Donc, est-ce qu'on peut interdire aux gens de

fumer du cannabis à l'intérieur de leur appartement? Il y a beaucoup de gens qui pensent que oui. Mais il y en a beaucoup qui pensent que non. À moins de faire une modification à la déclaration de copropriété avec 90 % des voix, on ne pourra pas empêcher les gens de fumer à l'intérieur de leur appartement. Par contre, on n'a pas vraiment besoin d'un règlement pour ça. Dans le sens suivant : la déclaration de copropriété prévoit – mais pas toujours dans les mêmes termes – qu'un propriétaire ou un occupant ne peut pas, par ses agissements, causer des bruits, des tracas, déranger les voisins ou quoique ce soit. Moi, j'ai l'impression que la journée où quelqu'un va se mettre à fumer à tour de bras et que ça dérangera les voisins, ce règlement-là va permettre de dire : vous dérangez tout le monde et arrêtez ! Mais il va falloir voir ce que les tribunaux en pensent.

4 Il y a déjà des immeubles de condos sans fumée. Peut-on penser qu'il y aura de futurs projets de construction de condos sans cannabis?

Effectivement. Et ça sera plus facile dans le sens suivant : si on commence la copropriété et que la déclaration prévoit que personne ne peut fumer quoique ce soit, les gens qui vont acheter ne vont pas s'en plaindre. Ce sera dans la destination de l'immeuble. Ce sera clair dans la déclaration, et pour changer ça, ça va prendre 90 % des voix. Ça sera sûrement la chose la plus simple qui peut arriver. ■

L'ITINÉRAIRE

sur

LinkedIn

