

GUIDE D'INFORMATION SUR LE CANNABIS

Comment peuvent se préparer les chambres et les associations



Le présent document de référence élaboré par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI) vise à aider les chambres et les associations à composer avec la légalisation du cannabis aux niveaux provincial et municipal.

APERÇU DE LA LÉGISLATION FÉDÉRALE

Le 13 avril 2017, le gouvernement fédéral a déposé des projets de loi (le projet de loi C-45, *La Loi sur le Cannabis* et le projet de loi C-46, *Loi modifiant le Code criminel*) définissant les plans de légaliser, réglementer et restreindre l'accès au cannabis au Canada. La nouvelle législation a vu le jour à la suite des travaux du *Groupe de travail sur la légalisation et la réglementation du cannabis*, qui a rendu public son rapport en novembre 2016.

C'est par le biais de la *Loi sur le cannabis* (le projet de loi C-45) que le gouvernement fédéral établira le cadre de la légalisation et qu'il donnera aux gouvernements provinciaux et municipaux le pouvoir explicite de combler certaines lacunes législatives et réglementaires (telles que la vente et la distribution) et de modifier certaines bases de référence établies par la législation (telles que l'âge minimal et les règlements entourant la culture à domicile). Plus de détails sur les secteurs de compétence sont fournis ci-dessous.

Le comité permanent de la santé de la Chambre des communes a débattu le projet de loi C-45 et présenté son rapport de recommandations à la Chambre en octobre. La législation a franchi la troisième lecture et a été adoptée par la Chambre des communes le 27 novembre 2017. Le projet de loi a commencé son parcours au Sénat, où les travaux s'arrêteront probablement pendant le congé d'hiver et reprendront au début de la nouvelle année. L'ACI compte comparaître devant le comité du Sénat autorisé à examiner la législation.

Pour appuyer la mise en œuvre du projet de loi C-45, les règlements fédéraux viendront renforcer l'ossature législative et établiront les exigences réglementaires afin d'assurer que les risques et les dangers de la consommation du cannabis soient adéquatement pris en compte en vertu du cadre juridique. À la lumière de l'entrée en vigueur de ces règlements une fois la législation adoptée, le gouvernement a réalisé un [document de consultation](#) dans le but de solliciter les commentaires et les opinions du public sur l'approche proposée. La période de consultation de 60 jours prendra fin le 20 janvier 2018. L'ACI compte déposer un mémoire portant sur ce cadre réglementaire.

Le gouvernement fédéral prévoit que la législation entrera en vigueur en juillet 2018, ce qui veut donc dire que tous les ordres de gouvernement doivent s'assurer que les règlements, lois et règlements municipaux sont adoptés d'ici là.



LES SECTEURS DE COMPÉTENCE

Fédéral : Le gouvernement fédéral est responsable de la réglementation de la production du cannabis, ainsi que de l'établissement des règles et des paramètres concernant les limites de possession, le trafic, la publicité, le suivi de l'ensemencement jusqu'à la vente, l'établissement des limites d'âge, la culture à des fins personnelles et la surveillance continue du régime de réglementation du cannabis à des fins médicales.

Provincial/territorial : Les provinces et territoires sont responsables de régir bon nombre d'aspects du cadre de légalisation, y compris la distribution en gros et au détail, la sélection du modèle de distribution au détail et la sécurité au travail. Les provinces peuvent également, à leur discrétion, établir des limites d'âge plus élevées et des limites de possession plus restrictives. *Par exemple, les provinces et territoires peuvent créer d'autres règles concernant la culture à des fins personnelles, telles que réduire le nombre de plants permis par résidence. Elles ne peuvent, cependant, augmenter la quantité maximale de quatre plants établie par le fédéral.*

Municipal : Les règlements municipaux s'inspireront des cadres établis par les provinces et territoires. Il est fort probable que les municipalités interviendront dans les domaines du zonage, des permis d'affaires, du code du bâtiment, de la sécurité au travail au niveau municipal et de la mise en application des règlements entourant la consommation en public et la conduite avec facultés affaiblies.

Domaines communs de responsabilité : Il se peut qu'il y ait certains secteurs de compétence partagée entre les provinces et les municipalités dans les domaines tels que la consommation en public, la santé publique et l'éducation, le maintien de l'ordre et la culture à des fins personnelles.

APERÇU DU SECTEUR

Le secteur immobilier reconnaît que la légalisation du cannabis imposée par le gouvernement du Canada a pour objet de garder le cannabis hors de la portée des jeunes et de réduire le crime organisé lié au marché illicite du cannabis. Les objectifs globaux de protéger les jeunes et de promouvoir la sécurité publique sont très manifestes dans la législation et le projet de cadre réglementaire sur le cannabis.

Le secteur immobilier se soucie des risques pour la sécurité publique liés aux propriétés servant à la production du cannabis. Il espère que les prochaines consultations du gouvernement fédéral et les débats parlementaires de la législation et du cadre réglementaire sur le cannabis mènent à l'élaboration de règlements plus détaillés sur la culture à domicile.

La Loi sur le cannabis permet aux adultes de 18 ans et plus de cultiver jusqu'à **quatre plants de cannabis « en train de bourgeonner ou en train de fleurir » par résidence à des fins**



personnelles, ainsi que de **fabriquer légalement des produits contenant du cannabis à domicile**. La limite est de quatre plants, et ce, peu importe le nombre d'adultes vivant dans la résidence. Si une résidence décide de cultiver moins de quatre plants, ou si elle décide de n'en cultiver aucun, elle ne peut transférer l'allocation non utilisée à quelqu'un d'autre.

Notre secteur comprend qu'il existe des différences importantes entre la culture à grande échelle et une personne qui cultive un nombre limité de plants chez elle. Par contre, il reste à quantifier la possibilité de dommages aux propriétés causés par aussi peu que quatre plants par résidence. Selon les circonstances, la taille des plants et la superficie de la résidence, quatre plants pourraient occasionner des dommages importants à une maison et avoir de graves conséquences sur la santé.

L'ACI a fait part de ses inquiétudes au gouvernement fédéral par le biais de rencontres en personne, de lettres et de mémoires officiels. **Nous sommes d'avis qu'il faut interdire la culture du cannabis à l'intérieur des maisons et que toute disposition liée à la culture à des fins personnelles à l'intérieur doit être supprimée des lois et des règlements**. Par contre, sachant que le gouvernement fédéral a fait connaître son intention d'aller de l'avant avec ses règles et paramètres d'origine (quatre plants par résidence), **nous avons demandé au gouvernement fédéral de fournir une orientation ou des exigences précises quant à la bonne divulgation et aux normes de remise en état aux provinces, territoires et municipalités**. Une orientation s'impose de la part du gouvernement fédéral pour faire face aux dommages aux infrastructures et éviter une mosaïque de règles et de mécanismes de mise en application dans les provinces et les municipalités. Ceci aidera non seulement les courtiers et agents immobiliers membres de l'ACI, mais également le grand public. Les préoccupations communes du secteur sont présentées ci-dessous, de même que les mesures que les gouvernements provinciaux et municipaux peuvent prendre pour s'attaquer à cette question importante touchant la propriété.

Quoique ce guide ait pour but principal de renseigner les chambres et les associations sur la législation sur le cannabis et les préoccupations communes de notre secteur, il nous est également important de reconnaître que la légalisation du cannabis présente des possibilités économiques appréciables. Il en va de même dans notre secteur et les membres de l'ACI pourraient tirer parti de ces possibilités économiques. En s'inspirant des expériences des États américains qui ont légalisé la consommation du cannabis à des fins récréatives, il y a des preuves accablantes que la légalisation pourrait mener à un boum immobilier ou à une reprise des secteurs immobiliers commercial¹ et résidentiel².

PRÉOCCUPATIONS DU SECTEUR

La légalisation du cannabis aura des effets précis sur les maisons et les propriétaires de maison. Bien que l'ACI continue d'exercer des pressions sur le gouvernement fédéral

¹ <https://www.nytimes.com/2017/04/01/business/a-real-estate-boom-powered-by-pot.html>

² <https://www.realwealthnetwork.com/learn/do-property-values-get-high-weed/>



concernant les questions présentées ci-dessous, des recherches laissent entendre que les règlements établis aux niveaux provincial et municipal réussissent mieux à atteindre leurs objectifs en matière de réglementation du cannabis³. Vous trouverez ci-dessous une liste de préoccupations que vous pouvez aborder avec votre gouvernement provincial ou municipal et les mesures qu'il peut prendre pour atténuer les risques de la culture à des fins personnelles à domicile.

Texte législatif vague

Le manque de clarté de la disposition relative aux quatre plants « en train de bourgeonner ou en train de fleurir » par résidence inquiète particulièrement. La limite de quatre plants par résidence est très vague, et pourrait permettre à une personne ayant le bon équipement de cultiver trois ou quatre récoltes par année, par résidence.

De plus, les limites de hauteur maximale (la limite de 100 cm a été supprimée à l'étape du comité et aucune exigence quant à la largeur n'a été précisée) sont maintenant inexistantes. Selon la souche, un plant cultivé selon la méthode « SCROG » ou « *Screen of Green* » pourrait facilement faire moins d'un mètre de haut, mais être assez large pour produire une récolte très importante, soit nettement plus que ce dont un ménage aurait besoin pour la consommation personnelle. La limite de six plants dans l'État de l'Oregon a incité certaines personnes qui cultivent le cannabis chez elles à faire pousser des plants les plus gros qui soient, dont des plants de cannabis de la taille d'un petit arbre⁴.

Enfin, un manque de sensibilisation à ce qui constitue un plant en train de bourgeonner ou en train de fleurir engendre une incertitude croissante quant au nombre actuel de plants pouvant être cultivés dans une résidence. En l'absence de limites prescrites quant à la taille et à la culture, la législation pourrait créer un milieu où des personnes exploitent ce que nous pourrions considérer comme une opération de culture à petite échelle, avec toutes les conséquences négatives potentielles.

Préoccupations en matière de santé et de sécurité

Tant Santé Canada que la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) affirment que la qualité de l'air intérieur est l'un des éléments les plus importants d'une maison saine⁵. Pourtant, le gouvernement fait fi des preuves accablantes que la culture du cannabis à l'intérieur peut présenter des risques pour la santé⁶. Les risques liés à des niveaux extrêmes de

³ <http://bcrea.bc.ca/docs/gouvernement-relations/2016-03remediation.pdf>

⁴ <https://hightimes.com/grow/growing-big-in-oregon/> et <https://globalnews.ca/news/3502889/feds-proposed-marijuana-home-grow-rules-are-silly-colorado-expert-says/>

⁵ <http://www.legalett.ca/FPSF-Radiant-Floor-Heating-PDFs/Canadian-Mortgage-and-Housing-Corp-CMHC-Air-Quality-in-Interior-Environments-Legalett.pdf>

⁶ *Health Effects Associated with Indoor Marijuana Grow Operations*, http://www.cdiasa.org/html/Press%20report%20_1b.pdf



moisissure, de spores et de champignons sont très élevés, notamment lorsqu'une personne qui fait de la culture à domicile n'est pas bien équipée. Les personnes qui habitent ces maisons sont assujetties à des niveaux d'exposition pouvant causer une pneumopathie d'hypersensibilité, une rhinite allergique, l'asthme et d'autres maladies respiratoires. La contamination due aux pesticides et engrais peut causer d'autres problèmes de qualité d'air. Par ailleurs, les produits chimiques peuvent poser un risque pour le quartier ou les enfants qui ne sont pas au courant de leur proximité et de leur utilisation.

Qui plus est, des risques accrus pour la sécurité publique découlant d'une installation électrique inadéquate et les risques d'incendie connexes deviennent un problème majeur dans les installations de culture à l'intérieur parce que la culture du cannabis nécessite une quantité énorme d'électricité. Un autre risque pour la sécurité publique a trait à la hausse du nombre d'introductions par effraction et de vols. Plus important encore, le cannabis facilement accessible dans une maison augmente la possibilité que les produits contenant du cannabis tombent entre les mains d'enfants et de jeunes, ce qui constitue une violation directe d'un des principaux objectifs de la législation.

Ces préoccupations pourraient occasionner de graves dommages à l'infrastructure des logements et menacer la sécurité des quartiers. Plusieurs membres de l'ACI ont vu de près les dommages que la culture du cannabis a occasionnés aux maisons en raison d'une ventilation ou d'une installation électrique inadéquate. Ils connaissent également la stigmatisation et la perte de valeur des propriétés reconnues comme ayant déjà abrité d'anciennes « maisons de culture ».

Les droits des propriétaires

Il importe de veiller à ce que les propriétaires de maison et les locataires puissent entamer des recours appropriés contre les personnes qui font de la culture du cannabis à domicile et que leurs droits soient protégés en vertu de la législation et de la réglementation. Les locataires et les propriétaires qui louent à l'occasion leur propriété (Airbnb) ne devraient pas avoir à louer à des locataires qui désirent se lancer dans la culture du cannabis à domicile. Par ailleurs, dans les cas de maisons de culture non autorisées, les locataires et les propriétaires devraient avoir la possibilité d'être remis dans leur position antérieure pour ce qui est de tout dommage lié à l'installation de culture du cannabis.

Dans les cas de moisissure excessive, de dommages à la propriété ou de difficulté d'accès à des assurances ou des prêts, il se pourrait que le propriétaire ne puisse pas toujours mettre en application les clauses du contrat de location concernant la culture du cannabis à des fins personnelles.

Par ailleurs, la culture du cannabis dans des immeubles d'habitation ou des logements locatifs est encore plus problématique en raison de son éventuelle incidence négative sur la vie des autres locataires qui ignorent peut-être la présence de la minimaison de culture du cannabis dans un appartement contigu. Au nombre des autres préoccupations, il convient de mentionner les dommages potentiels à l'immeuble et la responsabilité du locateur, y compris le risque



d'annulation de la police d'assurance de l'immeuble, menant finalement à un résultat dévastateur sur le plan financier pour le propriétaire innocent.

Exigences de divulgation adéquate et normes de remise en état uniformisées

Les exigences de divulgation et les normes de remise en état peuvent varier (ou être inexistantes) selon la province ou le territoire. Une mosaïque de seuils signifie que les acheteurs de maison ont accès à un niveau de renseignements qui varie selon le marché. Une orientation fédérale – ou à tout le moins une orientation provinciale – (qui est formelle, cohérente et mesurable) dans ce domaine permettrait d'éviter de se retrouver avec une mosaïque de seuils de déclaration entre les différents territoires.

À quoi cela ressemble-t-il?

Pour la divulgation, il s'agit d'élaborer un processus centralisé et cohérent permettant la divulgation de l'historique de la propriété. Ce processus doit être conforme à la législation relative à la protection de la vie privée et offert aux acheteurs éventuels de manière opportune et simple. L'ACI continue d'encourager la GRC à rétablir un registre national des maisons de culture.

Pour les normes de remise en état, il s'agit tout d'abord de décrire ce qui constitue un immeuble « sain », puis d'élaborer un processus de remise en état centralisateur et cohérent visant à ramener l'immeuble à un niveau qui est sécuritaire pour les résidents. Les professionnels du secteur (les spécialistes de la remise en état) devraient disposer de cadres clairs définissant ce qui doit être testé et remis en état (p. ex. : la qualité de l'air et une norme précise acceptable), les rôles et responsabilités (y compris les qualifications des professionnels et des entrepreneurs), les échéanciers et les barèmes de coûts.

Même si certains travaux ont été réalisés pour s'attaquer à ce problème au niveau provincial (par exemple, le gouvernement de l'Alberta a appuyé l'adoption d'un programme de certificat de remise en état pour les maisons de culture), l'ACI appuie d'autres efforts pour faire avancer l'établissement de normes de remise en état et de certification *fédérales*, ce qui pourrait entraîner l'éventuelle mise sur pied d'un groupe de travail national réunissant des professionnels du secteur en vue de l'établissement de normes communes.

N'hésitez pas à faire part des ressources et des recherches sur ce sujet que vous avez terminées jusqu'à présent à l'ACI ou à votre gouvernement provincial ou municipal.

Mise en application

On voit mal comment le gouvernement (provincial, territorial ou municipal) assurera un régime efficace de surveillance et d'application de la loi concernant la limite de quatre plants par résidence, notamment compte tenu du grand nombre d'opérations de culture à domicile qui pourraient voir le jour et des ressources locales limitées. L'Association canadienne des chefs de police s'est fortement prononcée contre la culture pour un usage personnel et croit que cela va



donner lieu à une surproduction et à la manipulation des modèles de croissance, exerçant un fardeau accru sur les ressources de la police, y compris les demandes d'enquêtes⁷.

Les expériences de la police dans les États du Colorado et de Washington ont montré que la surveillance efficace de la culture à des fins personnelles par la police n'est pas une mince tâche, entraînant une hausse considérable de la charge de travail ou des ressources. Le Canada n'a pas besoin d'exercer de telles pressions inutiles sur nos ressources policières, étant donné que la législation a entre autres pour objectif de diminuer le fardeau administratif du système de justice pénale et les dommages sociaux liés à la mise en application des lois sur le cannabis.

MESURES

- Communiquez sans tarder avec votre gouvernement provincial, territorial ou municipal (si vous ne l'avez pas déjà fait). La plupart des provinces et territoires ont déjà entamé des consultations au sujet de l'impact de la légalisation à venir. Assurez-vous qu'il y a une voie de communication ouverte et que vous avez soulevé les préoccupations du secteur. Poursuivez votre collaboration avec votre gouvernement provincial, territorial ou municipal.
- Mettez sur pied un groupe de travail sur la légalisation du cannabis. Il peut s'agir d'échanger de l'information avec votre association provinciale ou territoriale, ou de soulever le problème et de présenter des mises à jour lors des réunions du groupe de travail ou du comité des relations gouvernementales.
- Plusieurs options s'offrent aux provinces quant aux restrictions sur la culture à domicile du cannabis. Gardez ces options en tête lorsque vous travaillez avec votre gouvernement provincial, territorial ou municipal :
 - Les provinces pourraient adopter une limite inférieure à quatre plants par ménage ou songer à une interdiction complète de la culture à domicile.
 - Les provinces pourraient fixer des restrictions concernant l'endroit où le cannabis peut être cultivé à domicile et la méthode utilisée. Par exemple, elles pourraient interdire la culture à l'extérieur ou exiger que tout plant à l'extérieur soit protégé contre le vol.
 - Les provinces pourraient obliger les personnes qui souhaitent cultiver du cannabis chez eux à s'inscrire à un registre.
 - Les provinces pourraient décider de ne pas mettre en œuvre les mesures destinées à restreindre la culture à des fins personnelles alors que les gouvernements municipaux pourraient être autorisés à les mettre en œuvre.

⁷ <http://www.noscommunes.ca/Content/Committee/421/HESA/Brief/BR9075897/br-external/CanadianAssociationOfChiefOfPolice-9673792-f.pdf>



- D'après les expériences de certains États américains, certaines municipalités ont adopté une interdiction totale de la culture à des fins personnelles alors que d'autres l'ont permise, et ce, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur, mais assortie d'exigences en matière de permis et de frais. Les recettes (provenant des permis et des frais) ont dépassé les prévisions au Colorado⁸, contribuant ainsi à financer la mise en application des règles, la construction d'écoles et la santé publique. On pourrait faire valoir un argument semblable pour les municipalités, c'est-à-dire qu'il est possible que la légalisation du cannabis entraîne une baisse du nombre d'arrestations et une hausse des recettes pour les villes. La Fédération canadienne des municipalités (FCM) a pourtant souligné au gouvernement fédéral le besoin en affectations de fonds prévisibles pour les gouvernements locaux, afin de les aider à couvrir les coûts liés à la légalisation⁹.

Il est important de reconnaître que la légalisation du cannabis ne sera pas sans épreuves et vicissitudes, et que tous les ordres de gouvernement pourront tirer parti de ces expériences. Comme les lois et les règlements seront modifiés et peaufinés au cours des années à venir, il est important de continuer d'insister sur les enjeux qui comptent pour notre secteur parce que même après la légalisation en juillet 2018, il y aura moult occasions de préconiser les changements qui, à notre avis, serviront aux mieux les intérêts de notre secteur et du grand public.

⁸ https://www.washingtonpost.com/news/wonk/wp/2016/10/13/heres-how-legal-pot-changed-colorado-and-washington/?utm_term=.a2fcf697ede3

⁹ <http://www.cbc.ca/news/politics/cities-marijuana-revenue-1.4395422>