

Cannabis et unités locatives

Les locateurs et les locataires doivent s'assurer de bien comprendre les lois et règlements qui s'appliquent à la culture et à la consommation de cannabis dans une unité locative. On recommande aux deux parties de discuter des risques possibles et de consigner les termes convenus par écrit en modifiant la convention de location initiale ou en définissant les règles relatives au cannabis dans les nouvelles conventions.

Cadre législatif du cannabis

Des lois fédérales, territoriales et municipales encadrent la culture, la vente, la distribution et la consommation de cannabis au Yukon. Le texte législatif qui encadre ces activités au Yukon est la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis*. Il aborde la culture, la possession, la consommation, la vente et la distribution de cannabis dans le territoire.

Le cannabis et la relation entre locateurs et locataires

La *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* est le principal texte législatif qui, à l'aide des conventions de location, réglemente les relations locataires-locateurs.

S'il y a mésentente entre le locateur et le locataire, l'un ou l'autre peut présenter une demande de règlement des différends au Bureau de la location résidentielle.

Cette loi autorise les locateurs à restreindre la tenue d'activités qui pourraient affecter leur propriété, les empêcher de jouir de leur propriété ou nuire aux autres locataires – ce qui inclut les activités liées au cannabis. Elle stipule toutefois que ces restrictions ne doivent pas porter atteinte au droit à la « jouissance paisible » des locataires.

Consommation de cannabis en unité locative

En vertu de la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, la convention de location peut inclure des **règles raisonnables** visant à

protéger la propriété, y compris l'autorisation, l'interdiction ou l'encadrement de la consommation de cannabis des locataires dans les unités locatives. On entend par consommation du cannabis, toutes les méthodes d'absorption de la substance, y compris l'inhalation de la fumée, la vaporisation et l'ingestion. Les locataires et les locateurs doivent être au fait des modalités suivantes :

- si le locateur n'a pas donné d'interdiction explicite d'une méthode d'absorption particulière, le locataire peut consommer du cannabis dans une unité locative en toute légalité;
- si une convention de location précise une interdiction de fumer, cette dernière s'appliquera automatiquement à la fumée et à la vapeur de cannabis, à moins que le locateur et le locataire en conviennent autrement par écrit;
- il est interdit de consommer du cannabis dans les aires communes (corridors, escaliers, etc.) d'un immeuble à logements multiples.

Culture de cannabis en unité locative

La *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis* autorise la culture d'au plus quatre plants de cannabis par ménage. Cependant, conformément à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, les locateurs peuvent, dans le cadre de la convention de location, restreindre la culture du cannabis dans leur propriété.

Lorsqu'une convention de location ne précise pas d'interdiction relative à la culture de cannabis, le locataire peut légalement faire pousser jusqu'à quatre plants dans l'unité locative, dans la mesure où :

- la culture de cannabis ne nuit pas aux autres résidents et ne cause pas de dommages à la propriété;
- il n'y a aucun règlement administratif en place qui interdit la culture de cannabis sur la propriété.

Les locataires qui font pousser des plants dans leur unité locative doivent se conformer aux règles établies dans leur convention de location et respecter

la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis* et à ses règlements.

Souvenez-vous, la limite est de quatre plants de cannabis **par ménage**, et non par personne. Ainsi, un couple qui réside sous le même toit ne peut pas faire pousser huit plants.

Maisons mobiles : consommation et culture de cannabis

Les indications suivantes s'appliquent aux situations relatives aux maisons mobiles :

- conformément à la *Loi sur le contrôle et la réglementation du cannabis*, un propriétaire de maison mobile située sur un emplacement loué peut consommer et cultiver du cannabis dans sa maison;
- cependant, comme pour les autres logements assujettis à la *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle*, le propriétaire d'emplacement pour maisons mobiles (le locateur) peut restreindre les activités de consommation et de culture de cannabis sur le terrain extérieur à la maison mobile;
- sans motifs raisonnables, un propriétaire d'emplacement ne peut pas empêcher les propriétaires de maisons mobiles de consommer ou de cultiver du cannabis dans leur maison mobile;
- les propriétaires de maison mobile qui louent leur résidence peuvent, tout comme les autres locateurs, restreindre la consommation et la culture de cannabis de leurs locataires.

Condominiums : consommation et culture de cannabis

En vertu de la *Loi sur les condominiums*, le syndicat de copropriétaires a le pouvoir d'appliquer des politiques et des règlements administratifs visant à restreindre la consommation et la culture de cannabis.

Les copropriétaires qui louent leur condominium doivent inclure les règlements administratifs du syndicat dans leur convention de location. Pour être applicables, ces règlements doivent être clairement précisés au locataire.

La *Loi sur les rapports entre locateurs et locataires en matière résidentielle* protège les copropriétaires seulement s'ils louent leur propriété à un locataire. Ils peuvent obtenir plus d'information à ce sujet auprès du conseil d'administration de leur syndicat ou de leur conseiller juridique.

Tout comme les autres locateurs, les copropriétaires qui louent leur propriété peuvent restreindre la consommation et la culture de cannabis de leurs locataires.

Sécurité des lieux et des résidents

Même s'il a l'autorisation de son locateur, le locataire doit faire preuve de prudence et de responsabilité lorsqu'il consomme ou cultive du cannabis.

Le locateur qui constate que les activités liées au cannabis d'un locataire présentent un risque pour sa propriété ou briment les droits des autres locataires devra en discuter avec le locataire. Si le problème persiste, le locateur serait en droit d'émettre un avis de fin de location.

Ainsi, un locataire qui enfreint la convention de location en raison de ses activités liées au cannabis (ex. modifier le système de ventilation ou le système électrique sans l'autorisation du locateur, fumer dans une zone interdite, etc.) pourrait recevoir un avis de fin de location.

Peu importe la question soulevée – y compris celle du cannabis –, la bonne communication entre locateurs et locataires est essentielle pour s'assurer que les exigences sont claires et pour dissiper les ambiguïtés sans créer de conflit.