

CONSOMMER DU
CANNABIS
EN COPROPRIÉTÉ DIVISE

Me Patricia Chamoun
patricia@chamounlegal.com



CHAMOUNLEGAL INC
AVOCATS | ATTORNEYS AT LAW



Cadre législatif

- *Code civil du Québec*
- *Charte des droits et libertés de la personne*, RLRQ c. C-12
- *Loi concernant la lutte contre le tabagisme*, RLRQ c. L-6.2
- *Loi sur la Cannabis*, LC 2018, c.16
- *Loi encadrant le cannabis*, RLRQ, c. C-5.3

Cadre législatif

Code civil du Québec

- ▶ Copropriété divisée d'un immeuble (Livre 4, Titre 3, Chapitre III)
- ▶ Responsabilité civile (Livre 5, Titre 1, Chapitre III)
- ▶ Vente (Livre 5, Titre 2, Chapitre I)
- ▶ Louage (Livre 5, Titre 2, Chapitre IV)
- ▶ Inconvénients normaux du voisinage (976 C.c.Q.)
- ▶ (Assurances (Livre 5, Titre 2, Chapitre XV))

Cadre législatif

Charte des droits et libertés de la personne

- ▶ Jouissance paisible des biens (art. 6)
- ▶ Inviolabilité de sa demeure (art. 7)
- ▶ Respect de la propriété privée (Art. 8)
- ▶ Vie privée (art. 5)
- ▶ Respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-être des citoyens dans l'exercice de ses droits (art. 9.1)

Cadre législatif

Loi encadrant le cannabis et Loi concernant la lutte contre le tabagisme

- ▶ Interdiction de fumer du cannabis dans les aires communes des immeubles d'habitation comportant 2 logements ou plus (art. 12 al.1 par. 8)
- ▶ Permission d'aménager des fumeurs dans les aires communes (art. 13 al.1 par. 2)
 - ▶ Obligation d'utiliser le même fumeur aménagé en vertu de la Loi concernant la lutte contre le tabagisme (art. 13 al.2)
- ▶ Dispositions identiques à celles de la Loi concernant la lutte contre le tabagisme (art. 2 al.1 par. 7 et art. 3)

Qu'est ce que la copropriété divise?

Particularités du droit de propriété

- ▶ Régime de propriété mixte¹
 - ▶ Parties communes
 - ▶ Indivision / propriété collective
 - ▶ Parties privatives
 - ▶ Propriété individuelle...
 - ... d'un volume d'air
 - ▶ Moins absolu qu'un droit de propriété classique
 - ▶ exercice des droits individuels dans un cadre collectif
 - ▶ Parties communes à usage exclusif
 - ▶ Indivision avec droit d'usage exclusif

¹ Syndicat de la copropriété Le Bourdages c. Fortin, 2000 CanLII 17785 (QC CS); Krebs c. Paquin [1986] R.J.Q. 1139 (QC CS)

Qu'est ce que la copropriété divise?

Constitution et organisation

- ▶ La déclaration de copropriété (art. 1052 C.c.Q.)
 - ▶ Acte notarié en minute (art. 1059 C.c.Q.)
 - ▶ Prend effet au moment de sa publication au registre foncier (art. 1038 C.c.Q.)
 - ▶ Contrat d'adhésion (1379 C.c.Q.)¹
 - ▶ Contient :
 - ▶ L'acte constitutif de copropriété (art. 1053 C.c.Q.)
 - ▶ L'état descriptif des fractions (art. 1055 C.c.Q.)
 - ▶ Le règlement de l'immeuble (art. 1054 C.c.Q.)
 - ▶ Modifications à l'acte constitutif ou à l'état descriptif des fractions doivent être notariées en minute (art. 1059 C.c.Q.)
 - ▶ Modifications au règlement de l'immeuble sont signées par le syndicat et déposées auprès de celui-ci (art. 1059 al.2 et 1060 al. 1 C.c.Q.)

¹Syndicat des copropriétaires du Bourg de la rive c. Brownstein, 2011 QCCS 3281, par. 34; GAGNON, Christine, *La copropriété divise*, 2^e ed., Yvon Blais, 2007, par. 96

Qu'est ce que la copropriété divise?

Constitution et organisation

- ▶ Le syndicat des copropriétaires (art. 1039 C.c.Q.)
 - ▶ Constitué dès la publication de la déclaration de copropriété
 - ▶ Constitué de la collectivité des copropriétaires
 - ▶ Personne morale
 - ▶ Conservation de l'immeuble, entretien, administration, opérations d'intérêt commun
- ▶ Le conseil d'administration (art. 1084 C.c.Q.)
 - ▶ Mandataire du syndicat
 - ▶ Composition, mode de nomination, remplacement, rémunération et toute autre condition de la charge des administrateurs sont fixés par le règlement de l'immeuble

Qu'est ce que la copropriété divise?

Vivre en copropriété divise

- ▶ La prise de décision
 - ▶ Assemblées annuelles / extraordinaires
 - ▶ Droit de vote proportionnel à la valeur relative de la fraction (art. 1090 C.c.Q.)
 - ▶ Les indivisaire d'une fraction exercent leur droit dans la proportion de leur quote-part
 - ▶ Votes à la majorité simple des voix des copropriétaires présents ou représentés
 - ▶ Toutes décisions, sauf exceptions
 - ▶ Votes à la majorité des copropriétaires représentant 75% des voix (art. 1097 C.c.Q.)
 - ▶ Acquisition, aliénation, transformation, agrandissement, amélioration, construction de nouvelles fractions;
 - ▶ Modifications à l'acte constitutif ou à l'état descriptif
 - ▶ Votes à la majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires représentant 90% des voix (art. 1098 C.c.Q.)
 - ▶ **Changement de la destination de l'immeuble**
 - ▶ Aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au maintien de la destination de l'immeuble
 - ▶ Modification de la déclaration de copropriété pour permettre la détention d'une fraction par plusieurs personnes ayant un droit de jouissance périodique et successif

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Droits et obligations du copropriétaire

► Art. 1063 C.c.Q.

« Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble. »

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Droits et obligations du copropriétaire

► Art. 1102 C.c.Q.

« Est sans effet toute décision du syndicat qui, à l'encontre de la déclaration de copropriété, impose au copropriétaire une modification à la valeur relative de sa fraction, à la destination de sa partie privative ou à l'usage qu'il peut en faire. »

Consommer du Cannabis en copropriété divise

Interdire le Cannabis, est-ce possible?

- ▶ Dans les parties communes

- ▶ Art. 12 al. 1 par. 8 de la *Loi encadrant le Cannabis*

- « *Sous réserve des articles 13 à 15, il est interdit de fumer du cannabis dans tous les lieux fermés suivants:*

- [...]

- 8° *les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus; »*

- [...]

- ▶ Le syndicat peut adopter toute autre résolution...

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Interdire le Cannabis, est-ce possible?

- ▶ Dans les parties communes à usage exclusif
 - ▶ 1102 C.c.Q. est inapplicable
 - ▶ Le syndicat peut adopter toute résolution

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Interdire le Cannabis, est-ce possible?

- ▶ Dans les parties privatives
 - ▶ Avant l'entrée en vigueur de la *Loi sur le Cannabis*
 - ▶ *La consommation du cannabis est prohibée*
 - ▶ *L'article 1102 C.c.Q. ne s'applique pas*
 - ▶ *Le syndicat peut valablement interdire la consommation de cannabis dans les parties privatives*

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Interdire le Cannabis, est-ce possible?

- ▶ Dans les parties privatives
 - ▶ Après l'entrée en vigueur de la *Loi sur le Cannabis*
 - ▶ Application de 1102 C.c.Q.
 - ▶ Modification à l'usage que le copropriétaire peut faire de sa partie privative...
... à l'encontre de la déclaration de copropriété?
 - ▶ Notion de « destination de l'immeuble »

Consommer du Cannabis en copropriété divise

Interdire le Cannabis, est-ce possible?

- ▶ La « destination de l'immeuble » n'est pas définie par le législateur
 - ▶ *Peut être explicite dans la déclaration de copropriété*
 - ▶ *ou déterminée à partir¹:*
 - ▶ *d'éléments objectifs*
 - ▶ *situation, qualité des matériaux, distribution des fractions, confort, luxe*
 - ▶ *d'éléments subjectifs*
 - ▶ *expectatives des acheteurs des fractions de l'immeuble*
 - ▶ *d'éléments collectifs*
 - ▶ *sauvegarde de l'intérêt général des copropriétaires*
 - ▶ *par la prise en considération de l'ensemble des faits pertinents, notamment la déclaration de copropriété dans sa totalité*

¹ *Kilzi c. Syndicat des copropriétaires du 10400 boul. l'Acadie*, 2001 CanLII 10061 (QC CA); *Delsemme c. Lapointe*, 2016 QCCS 4305

Consommer du Cannabis en copropriété divise

Comment interdire le Cannabis?

- ▶ Modification au règlement de l'immeuble avec le consentement unanime de tous les copropriétaires
 - ▶ Élimine l'effet de l'article 1102 C.c.Q.
 - ▶ Rend opposable la modification à tous les copropriétaires
 - ▶ Opposabilité à l'acquéreur subséquent?
- ▶ Modification à la destination de l'immeuble (déclaration de copropriété)
 - ▶ Requiert la majorité des $\frac{3}{4}$ des copropriétaires représentant 90% des voix de tous les copropriétaires (art. 1098 C.c.Q.)
 - ▶ Acte notarié
 - ▶ Publication au registre foncier

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Comment interdire le Cannabis?

- ▶ Interdire le cannabis ou interdire toute fumée?
- ▶ Le sort d'une interdiction adoptée avant l'entrée en vigueur de la Loi sur le cannabis
 - ▶ Nuances:
 - ▶ Interdiction par la modification de la destination de l'immeuble
 - ▶ Interdiction par la modification du règlement de l'immeuble

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Le copropriétaire, le locataire et le syndicat

▶ Obligation du locateur

▶ Art. 1065 C.c.Q.

« Le copropriétaire qui loue sa partie privative doit le notifier au syndicat et indiquer le nom du locataire. »

▶ Remettre une copie du règlement de l'immeuble

▶ Obligation du locataire

▶ Respect du règlement de l'immeuble

▶ Art. 1057 C.c.Q.

« Le règlement de l'immeuble est opposable au locataire ou à l'occupant d'une partie privative, dès qu'un exemplaire du règlement ou des modifications qui lui sont apportées lui est remis par le copropriétaire ou, à défaut, par le syndicat. »

Consommer du Cannabis en copropriété divisée

Le copropriétaire, le locataire et le syndicat

- ▶ Droit du locateur de modifier les conditions du bail

- ▶ Art. 107 de la *Loi encadrant le cannabis*

- « Un locateur peut, d'ici le 15 janvier 2019, modifier les conditions d'un bail de logement en y ajoutant une interdiction de fumer du cannabis.

- À cette fin, le locateur remet au locataire un avis de modification décrivant l'interdiction de fumer du cannabis applicable à l'utilisation des lieux.

- Le locataire peut, pour des raisons médicales, refuser cette modification. Il doit alors aviser le locateur de son refus dans les 30 jours de la réception de l'avis. Dans un tel cas, le locateur peut s'adresser à la Régie du logement dans les 30 jours de la réception de l'avis de refus pour faire statuer sur la modification du bail.

- En l'absence de refus, l'interdiction est réputée inscrite au bail 30 jours après la réception par le locataire de l'avis de modification. »

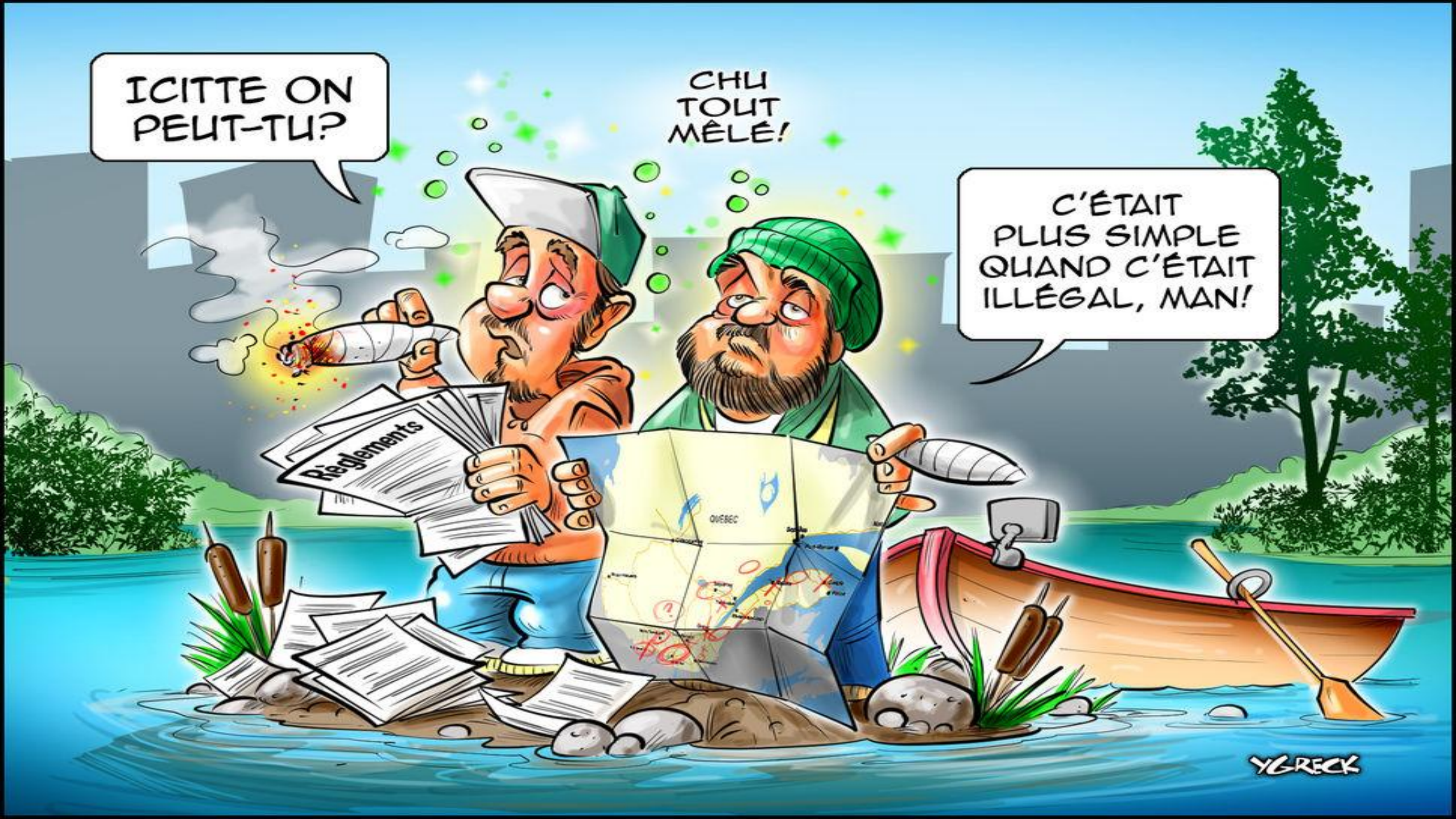
Considération pratiques

- ▶ *Pour l'acheteur ou le vendeur d'un condo*
- ▶ *Pour le développeur*
- ▶ *Pour le constructeur*
- ▶ *Pour le syndicat de copropriété*
- ▶ *Pour le consommateur de Cannabis médical*
- ▶ *Pour l'assuré*

ICITTE ON
PEUT-TU?

CHU
TOUT
MÊLÉ!

C'ÉTAIT
PLUS SIMPLE
QUAND C'ÉTAIT
ILLÉGAL, MAN!



YGRECK