

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE MONTRÉAL

No dossier : **432714 31 20181214 G**

No demande : **2651636**

Date : 07 mars 2019

Régisseuse : Francine Jodoin, juge administrative

GESTION IMMOBILIÈRE LANGLOIS INC.

Locateur - Partie demanderesse

c.

MARTINE BRODEUR

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

[1] Le locateur demande au Tribunal l'autorisation de modifier le bail en cours en y ajoutant une clause interdisant de fumer du cannabis, conformément à la loi.

[2] La locataire a transmis un refus, et ce, pour des raisons médicales.

QUESTION EN LITIGE

[3] La locataire a-t-elle fait la preuve, de façon prépondérante, que des raisons médicales justifient son refus?

LES FAITS

[4] L'avis transmis par le locateur se lit comme suit :

« **Objet : Modification de votre bail – interdiction de fumer et de cultiver du cannabis** »

La présente constitue un « avis de modification d'une condition de votre bail » donné conformément à la *Loi encadrant le cannabis (LQ 2018, c. 19)*, entrée en vigueur le 17 octobre 2018.

Conformément à cette loi qui permet aux locateurs de modifier les conditions d'un bail de logement en cours pour y ajouter une interdiction de fumer et cultiver du cannabis, nous vous avisons que nous modifions votre bail de la façon suivante :

« Il est strictement interdit de consommer du cannabis par inhalation (fumer du cannabis). La définition de « fumer » vise également l'usage d'une pipe, d'un bong, d'une cigarette électronique ou de tout autre dispositif de cette nature. Cette interdiction s'applique aux aires intérieures et extérieures de la propriété, notamment le logement, le balcon, les terrasses, le terrain et les aires communes. »

Cette modification à votre bail entre en vigueur immédiatement ou, au plus tard, 30 jours après la réception du présent avis. Vous ne pouvez pas refuser cette modification au bail, sauf exception prévue par la loi, auquel cas vous devrez nous en aviser dans les 30 jours suivant la réception de cet avis.

Soyez avisé(e) qu'en vertu de la *Loi encadrant le cannabis*, il est strictement interdit de cultiver du cannabis à des fins personnelles, ce qui inclut notamment la plantation, la reproduction et la récolte de la production. Sont aussi prohibés la production et l'entreposage de cannabis aux fins commerciales. Il demeure strictement interdit de faire le trafic, la vente et la transformation de cannabis ou produit assimilé.

Nous comptons sur votre collaboration et vous remercions de votre compréhension. » (sic)
[Notre soulignement]

[5] Cet avis est transmis dans le cadre de l'application de la *Loi encadrant le cannabis*¹ (*la Loi*) qui énonce ce qui suit :

« **107.** 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. » [Notre soulignement]

[6] Incidemment, l'avis de modification transmis à la locataire contient des informations erronées en ce qu'il mentionne que la loi permet au locateur de modifier les conditions du bail en cours pour y ajouter une interdiction de cultiver du cannabis et la consommation de cannabis ailleurs qu'au logement.

[7] Comme la loi prévoit déjà des interdictions, en ce qui concerne de telles activités, dont le fait de fumer dans les aires communes des immeubles d'habitation comportant deux logements ou plus ainsi que dans les aires communes des résidences privées pour aînés, une demande de modification prévoyant ces interdictions devient inutile².

[8] L'article 107 de *la Loi* permet uniquement la modification des conditions du bail en cours pour y inclure une interdiction de fumer du cannabis.

[9] Ceci étant dit, la locataire déclare ne pas s'opposer aux interdictions mentionnées à l'avis, sauf en ce qui concerne son balcon privé et son logement.

[10] Le mandataire du locateur précise que l'immeuble dans lequel habite la locataire contient 28 logements, composés majoritairement de 3 1/2 et 4 1/2 pièces³.

[11] Il soumet, essentiellement, que l'objectif visé par la modification est de prévenir les tracasseries et problèmes de gestion entourant l'usage de cannabis dans son immeuble. La locataire, dit-il, n'a fourni aucun document appuyant son refus de consentir à la modification proposée.

[12] La locataire reconnaît qu'elle ne détient pas d'ordonnance médicale attestant que le cannabis est un traitement approprié à sa condition et qui en délimite les modes de consommation.

[13] Elle explique, cependant, avoir des problèmes de santé reliés à son alimentation et à son sommeil pour lesquels elle reçoit un suivi médical depuis de nombreuses années. Elle a souffert de troubles anxieux et de dépression pour lesquels elle prend des médicaments par ingestion qui lui occasionne des troubles d'estomac. Comme elle ne veut pas ajouter d'autres médicaments susceptibles de provoquer les mêmes effets secondaires, elle utilise le cannabis par inhalation qui lui permet d'atteindre un équilibre dans son sommeil et son alimentation.

¹ RLRQ c. C-5.3.

² Voir entres autres *Multilogements Chez Toît inc. c. Longpré*, 2019 QCRDL 1070.

³ Un bâtiment mitoyen appartenant au locateur est identique.

[14] Elle ajoute que la modification, si elle est autorisée, entraînerait un sevrage immédiat, ce qui ne ferait qu'ajouter à ses ennuis de santé.

[15] Son médecin traitant est au courant de sa consommation. Il lui a mentionné qu'il n'émettrait pas de prescription, puisque le gouvernement a pris en charge la vente et la distribution de cannabis et qu'il ne peut garantir la qualité du produit ou la teneur de celui-ci.

[16] Constatant l'usage qu'elle en fait actuellement, son médecin ne l'a pas découragée de l'utiliser, ce dernier étant satisfait des effets que cela avait sur sa santé, dit-elle.

[17] Elle lui a demandé de fournir une déclaration qui se lit comme suit :

« Cette patiente consomme du cannabis et affirme que cela l'aide au niveau de son appétit et de son insomnie ».

[18] La locataire reconnaît ne pas avoir essayé d'autres modes de consommation, celle-ci invoquant avoir l'estomac fragile et déclarant que le mode actuel lui convient très bien et lui permet d'obtenir l'effet souhaité.

ANALYSE

-Contexte

[19] La *Loi provinciale encadrant le cannabis*, précitée, a été adoptée dans la foulée de la légalisation de l'usage du cannabis, à compter du 17 octobre 2018⁴.

[20] Il est vrai qu'avant la légalisation du cannabis, l'utilisation à des fins médicales était fortement encadrée, mais n'oublions pas qu'à ce moment, il s'agissait d'établir des conditions, en ce qui concerne l'usage d'une drogue autrement interdite.⁵

[21] Le régime fédéral d'accès au cannabis pour des fins médicales, jusqu'alors en vigueur, semble découler de l'arrêt *R. c. Parker*, [2000] CanLII 5762 (ON CA). Dans cette affaire, le contrevenant était accusé d'avoir fait la culture de la marijuana et d'en avoir eu la possession en contravention aux dispositions criminelles applicables. Or, ce dernier a démontré que son épilepsie pouvait être contrôlée en fumant du cannabis. Toutefois, comme il ne pouvait s'approvisionner légalement, il avait opté pour cultiver lui-même ses plants.

[22] La Cour a alors décidé que dans ce cas particulier, la prohibition enfreignait le droit à la liberté et à la sécurité protégé par l'article 7 de la *Charte canadienne des droits et libertés de la personne* et qu'une exception devait être prévue afin de permettre à des patients d'opter pour l'utilisation de cette substance pour un « personal medically approved use ».

[23] Cela a amené le gouvernement fédéral à adopter des dispositions réglementaires permettant d'encadrer la possession, vente et culture de cannabis afin d'assurer l'approvisionnement à certaines personnes.

[24] L'activité étant alors toujours illégale, on comprend qu'avant de recevoir une telle autorisation, le consommateur ou le cultivateur pouvait avoir à rencontrer des exigences réglementaires sévères.

[25] Comme il est maintenant possible de consommer et acheter du cannabis, dans les limites prescrites, la légalisation de l'usage du cannabis constitue maintenant la règle et toute disposition visant à en restreindre l'application constitue une disposition d'exception qui doit recevoir une interprétation restrictive.

-Règles d'interprétation

[26] À cette fin, la *Loi* permet, exceptionnellement, de modifier les conditions d'un bail en cours, afin d'y ajouter une interdiction de fumer du cannabis. Il va de soi qu'une telle interdiction, lorsqu'elle s'applique, vise l'usage au logement exclusivement.

[27] Le locataire peut refuser cette modification pour des raisons médicales.

⁴ *Loi sur le cannabis* (L.C. 2018, ch. 16).

⁵ *Règlement sur l'accès au cannabis aux fins médicales*, aujourd'hui abrogé.

[28] On s'entend, généralement, pour dire que l'interprétation de la loi doit être compatible avec son objet. La Cour suprême énonce ce qui suit⁶ :

« [26] Il faut lire les termes d'une loi dans leur contexte global en suivant le sens ordinaire et grammatical qui s'harmonise avec l'économie de la loi, son objet et l'intention du législateur (*Bell ExpressVu Limited Partnership c. Rex*, 2002 CSC 42, [2002] 2 R.c.s. 559, par. 26, et *Rizzo & Rizzo Shoes Ltd. (Re)*, [1998] 1 R.C.S. 27, par. 21, citant E.A. Driedger, *Construction of Statutes* (2^e éd. 1983), p. 87). L'interprétation des lois du Québec est aussi régie par les art. 41 et 41.1 de la *Loi d'interprétation*, RLRQ, c. I-16 :

41. Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin.

41.1. Les dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet. »

[29] Dans la décision *Drapeau c. Boucher*⁷, le juge administratif André Gagnier fait une analyse des principes d'interprétation des lois et rapporte ce qui suit :

« [125] Dans son texte intitulé « La notion d'interprétation manifestement déraisonnable - Vers une redéfinition de l'erreur d'interprétation », publié lors de la XI^{ème} Conférence des juristes de l'État, l'auteur Pierre-André Côté indique :

« Lorsque, il y a plus de quarante ans, l'avocat et écrivain américain Charles P. Curtis a tenu les propos cités en exergue, il entendait proposer une théorie améliorée de l'interprétation juridique¹. Au cœur de cette théorie, on trouve l'idée toute simple, mais combien féconde, que le sens d'un texte juridique doit être recherché, non dans l'esprit de l'auteur, comme le voudrait la référence traditionnelle à l'intention du législateur, mais plutôt dans l'esprit du destinataire du texte.

Pour Curtis, la rédaction d'un texte implique la délégation au destinataire, par l'auteur, du pouvoir de donner sens aux termes employés. C'est le sens que le destinataire peut raisonnablement donner au texte qui doit retenir l'attention du juriste, et non celui que l'auteur a effectivement voulu confier aux termes de la loi. Lorsqu'un juge, écrit-il, est appelé à se prononcer sur le sens qu'un tiers a donné à un texte, «la question soumise au tribunal n'est pas de savoir si cette personne a donné aux mots leur sens véritable, mais si les mots autorisent le sens que cette personne leur a donné.

(...).

[126] Bien que cet excellent texte mériterait d'être ici cité en entier, le volume de la présente décision ne s'y prête pas. Toutefois, afin d'éviter au lecteur de la présente décision de devoir rechercher ce texte pour y trouver les notes de bas de page, il y a lieu d'indiquer le contenu des principales notes de pages qui y apparaissent :

« 1-Charles P. CURTIS, «A Better Theory of Legal Interpretation», [1950] 3 Vand. L.R. 407, 424.

6. Ce point de vue est d'ailleurs reconnu par la jurisprudence: « Il est élémentaire de dire que les cours doivent dégager l'intention du législateur et l'appliquer quand elles interprètent les lois. C'est en examinant les mots employés dans la loi que l'on doit dégager l'intention, car c'est à l'intention exprimée par le législateur qu'il faut donner effet. » *Goldman c. La Reine*, [1980] 1 R.C.S. 976, 994-995 (j. McIntyre) (notre italique).

7. Termes employés par le juge Dickson dans l'arrêt S.C.F.P. c. Société des alcools du Nouveau-Brunswick, [1979] 2 R.C.S. 227, 237. Il n'est pas besoin de rappeler que cet arrêt constitue l'arrêt de principe sur la notion d'interprétation manifestement déraisonnable. Pour décrire la possibilité d'une pluralité d'interprétations légitimes d'un même texte, on fait souvent référence au phénomène de la « polysémie ».

8. Il y aurait beaucoup à dire sur les raisons pour lesquelles la communauté juridique adhère, pour les fins notamment de la justification des décisions de justice, à une théorie de l'interprétation que la plupart de ses membres considérerait comme peu réaliste. N'y aurait-il pas place pour plus de candeur quant au rôle créateur de l'interprète, et notamment du juge? On verra: Nicholas S. ZEPPOS, «Judicial Candor and Statutory Interpretation», (1989) 78 Geo. L.J. 353.

9. On verra notamment Owen FISS, «Objectivity and interpretation», (1982) 34 Stan. L. Rev., 739 et David MIERS et William TWINING dir., *Legal Theory and the Common Law*, Oxford, Basil Blackwell Ltd., 1986, 115.

10. Cité par Michel van de KERCHOVE, « La théorie des actes de langage et la théorie de l'interprétation juridique », dans Paul AMSELEK, dir., *Théorie des actes de langage, éthique et droit*, Paris, P.U.F., 1986.

17. Le lecteur prendra connaissance avec intérêt de l'arrêt de la Cour suprême R. c. Nova Scotia Pharmaceutical Society du 9 juillet 1992 dans lequel le juge Gonthier tient, notamment sur la relativité du sens des textes, des propos qui, sur plusieurs points, recourent les idées que j'ai cherché ici à mettre en relief. »

⁶ *Barreau du Québec c. Québec (P.G.)*, [2017] 2RCS 488, paragraphe 26. Voir également *Perez c. Levin*, 2018 QCCQ 5686.

⁷ *Drapeau c. Boucher*, 2018 QCRDL 13564, 2018EXP-1301.

[127] Ainsi, il ne faut pas chercher à interpréter constamment la loi en référant aux débats parlementaires ou aux commentaires du ministre en poste lors de l'adoption de cet article, alors que la lecture du texte de loi impose à son destinataire un sens qui n'est peut-être pas celui que le ministre en poste aurait souhaité lui donner, mais qui est un sens raisonnable découlant des termes de la loi, un sens que le destinataire-type peut raisonnablement lui donner. »

[Citations omises] [Notre soulignement]

[30] La ministre explique ainsi qu'il suit l'objectif de cette prohibition⁸ :

« Mme Charlebois : ...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. ».

Alors, ici, M. le Président, cet amendement vise à prévoir une disposition transitoire autorisant un locateur à modifier, dans les 90 jours suivant l'entrée en vigueur de la loi, un bail de logement pour ajouter l'interdiction de fumer du cannabis dans le logement. Et cela répond en grande partie à la demande de groupes de propriétaires qui ont témoigné lors des consultations.

Cela va aussi permettre que les propriétaires de logement puissent protéger le plus rapidement possible leurs biens et l'ensemble de leurs locataires contre les risques et les inconvénients liés au fumage de cannabis dans les logements. Cela permet d'éviter des contestations de modification lorsqu'il est question de fumer du cannabis non thérapeutique. Cela permet également d'éviter un engorgement à la Régie du logement qui pourrait avoir pour effet de retarder une protection rapide des autres locataires.

Voilà, M. le Président. »

[31] Plus loin, elle ajoute :

« Mme Charlebois : En fait, ce qu'on vient faire, c'est trouver un équilibre. Puis j'entends les propos de la députée de Repentigny, mais, en même temps... comment vous dire ça? On cherche l'équilibre entre la nuisance et aussi la personne qui consomme un médicament⁹. Parce qu'il y en a qui ont un médicament puis qui... pas les autres, dans l'édifice, puis, souvent, les gens, ils font attention au comment... »

[Notre soulignement]

[32] Ajoutons à cela que normalement les modifications aux conditions du bail sont décidées dans le respect du principe directeur de la législation en matière de louage résidentiel, soit le droit du locataire au maintien dans les lieux (article 1936 *Code civil du Québec*)¹⁰.

[33] En l'occurrence, le législateur est intervenu directement dans les contrats de bail en cours tout en reconnaissant que des circonstances exceptionnelles, associées à l'état de santé d'un locataire, peuvent justifier la consommation de cannabis dans le logement.

[34] Le législateur a, ainsi, laissé le soin au Tribunal de définir l'encadrement des conditions susceptibles de justifier un refus de consentir à la modification proposée.

[35] Le Tribunal étant, alors, assujéti à l'obligation de maintenir un équilibre entre les objectifs de la loi et les principes directeurs applicables aux modifications du bail.

-Qu'est-ce donc que des raisons médicales ?

[36] À cet égard, la lecture des débats parlementaires permet de comprendre que le législateur a renoncé à exiger la production d'une ordonnance médicale par souci de respect de la vie privée des locataires et, aussi, parce que le Collège des médecins du Québec est réfractaire à l'émission de telles ordonnances.

[37] Rappelons, également, que selon les débats parlementaires, les médecins ne reconnaissent pas, généralement, le cannabis comme un médicament à part entière. Il n'existe, sans doute, pas actuellement de données cliniques suffisantes pour être en mesure de prescrire le cannabis comme un traitement médicalement approuvé et reconnu.

⁸ Journal des débats de la Commission de la santé et des services sociaux, Étude détaillée du projet de loi n° 157, Loi constituant la Société québécoise du cannabis, édictant la *Loi encadrant le cannabis et modifiant diverses dispositions en matière de sécurité routière*, Jeudi 17 mai 2018 - Vol. 44 N° 209.

⁹ Le terme médicament devant, ici, être compris dans un sens large.

¹⁰ *Société 3505 Saint-Famille c. Langlois* [2005] J.L. 182-188 (C.Q.). *Sniatowsky c. Simmons* 2009 QCCQ 9316 (C.Q.) (1er octobre 2009), demande en révision judiciaire rejetée, *Sniatowsky c. Cour du Québec* 2011 QCCS 1508 (4 mars 2011), *Del Nigro c. Gougeon*, 2011 QCRDL 38487, 2012EXP-316.

[38] L'extrait suivant fait suite à une proposition d'amendement visant à obliger la production d'une ordonnance médicale :

« Mme Charlebois : Bien, M. le Président, j'ai entendu les propos de la députée de Repentigny. J'ai deux points. Le premier, c'est qu'on sait très bien qu'il n'y aura pas de prescriptions faites par des médecins membres du Collège des médecins du Québec, parce que leur philosophie est fondée sur le fait que Santé Canada ne reconnaît pas le cannabis comme un médicament officiellement. Et ils nous l'ont dit ici en commission parlementaire. Et de deux, effectivement les médecins du Québec sont très, très rares. C'est plutôt les médecins d'ailleurs qui prescrivent du cannabis.

Alors, c'est, un, empêcher des gens qui pourraient bénéficier de soins de santé, tels que des gens qui sont en cancer phase quasi terminale, qui préfèrent demeurer chez eux, leur dire : Bien, souffre. Endure-toi, là. Quelqu'un qui est atteint de sclérose en plaques, qui a besoin de ça pour moins souffrir, on lui dit : Bien là... Un jour, il y aura des moyens alternatifs, mais là, on n'est pas rendu là. Alors, c'est dans ce sens-là, moi, que je suis un petit peu réticente, pour ne pas dire que je vais voter contre l'amendement.

(...)

Mais de là à empêcher ceux qui consomment du cannabis thérapeutique pour des fins vraiment thérapeutiques... Puis on le sait, là, que si on prend ça comme une ordonnance médicale par un médecin du Collège des médecins du Québec, ça n'arrivera pas. Ça fait que c'est comme interdire à quelqu'un qui est malade de l'avoir. » [Notre soulignement]

[39] Le législateur a donc pris soin de laisser le Tribunal apprécier la preuve en ce qui concerne l'usage du cannabis au logement pour des raisons médicales seulement.

[40] Quel est le fardeau de preuve requis du locataire?

[41] Certes, la production d'une ordonnance médicale facilite la preuve du locataire, mais en l'absence d'une telle exigence dans la loi, il convient d'apprécier la preuve soumise afin de déterminer si le refus du locataire est lié à des raisons médicales.

[42] Ne serait-ce pas placer le locataire devant une situation inextricable que d'exiger, dans tous les cas, la production d'une ordonnance médicale attestant que le cannabis est un traitement approprié à son état de santé et qu'en plus, il doit être pris par inhalation?

[43] Actuellement, la locataire fait l'usage d'un produit, qu'elle peut se procurer en vente libre, et qui, pour elle, a des effets relaxants pour ses problèmes de sommeil et qui agit comme stimulant pour ses problèmes d'appétit pour lesquels elle est suivie médicalement.

[44] La preuve révèle, donc, qu'elle est suivie médicalement pour des problèmes de santé et qu'elle fume du cannabis pour les traiter. Elle reconnaît qu'il s'agit d'une automédication, laquelle est approuvée par son médecin ou, à tout le moins, ne lui est pas déconseillée.

[45] Le Tribunal comprend que l'objectif visé par l'article 107 de la loi est de permettre à une personne, présentant une condition de santé particulière, de continuer de consommer du cannabis pour la soulager, et ce, malgré l'interdiction sollicitée par le locateur.

[46] Cette interprétation permet de maintenir l'équilibre entre l'objectif poursuivi par le législateur et le droit au maintien dans les lieux.

[47] À cet égard, il n'appartient pas au locateur ni au Tribunal de s'immiscer dans le choix des soins choisis par le locataire pour alléger ou soulager ses problèmes médicaux.

[48] Il faut, également, éviter que les litiges débordent sur un débat d'experts quant aux soins requis par l'état de santé des locataires ou le mode de consommation le plus apte à y répondre.

[49] En l'occurrence, le Tribunal estime que la locataire a fait la preuve qu'elle présentait une condition médicale pour laquelle elle est suivie par un médecin et que l'usage du cannabis constitue, pour elle, un traitement de ses problèmes de santé.

[50] Elle a, ainsi, fait la preuve que son refus est justifié pour des raisons médicales.

[51] Il va de soi que même en l'absence d'une clause d'interdiction, le locateur conserve tous ses droits en cas de troubles de jouissance ou autres contraventions à la loi ou aux obligations découlant du bail.

[52] En conséquence, le Tribunal rejette la demande du locateur qui vise à modifier le bail en cours pour y ajouter une interdiction de fumer du cannabis dans le logement.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

[53] **REJETTE** la demande.

Francine Jodoin

Présence(s) : le mandataire du locateur
M^e Miriam Morissette, avocate du locateur
la locataire

Date de l'audience : 23 janvier 2019