



Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Rencontre 23

Atelier sur la légalisation de la marijuana

Date : Le 6 février 2018

Heure : 13h30-16h

Lieu : Salle de conférence située au sous-sol du Campus 3 (Centre des aînés), 196 rue Notre-Dame, Gatineau, Québec, J8P 0E9

Invités : Jacques Beaudoin et Kesnamelly Neff du RQOH

La prochaine table portera sur un sujet d'actualité, soit la légalisation de la marijuana. À quelques mois de l'adoption de ce projet de loi, Jacques Beaudoin et Kesnamelly Neff du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) ont accepté de se déplacer de Montréal pour discuter avec les participants de la dimension juridique entourant la légalisation du cannabis. En ce qui concerne les projets d'habitation et d'hébergement, nous pouvons nous demander quelles seront les obligations légales à respecter et dans quelle mesure les personnes pourront consommer de la marijuana au sein de leur milieu de vie. Les intervenants seront amenés à approfondir la réflexion puisqu'ils sont les mieux outillés pour envisager les différentes positions possibles entourant la mise en application de ces mesures législatives.

Nombre de participants en PM : 19

Contenu : Avis de convocation et ordre du jour

La Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Avis de convocation

Date : **Le 6 février 2018**

Dîner : **12h-13h30**

Heure de la formation : **13h30-16h**

Lieu: **Salle de conférence au sous-sol du Campus 3 (Centre des aînés), 196 rue Notre-Dame, Gatineau, Québec J8P 0E9**

Chers participants, chères participantes,

Vous êtes invité(e)s à un atelier de formation qui portera sur la légalisation de la marijuana et qui aura lieu le **mardi 6 février, dans la salle de conférence du Campus 3, située au sous-sol du 196 Notre-Dame. Un dîner sera également offert dans le même local de 12h à 13h30. Nos invités, Kesnamelly Neff du volet formation et Jacques Beaudoin qui s'occupe du volet recherche et secrétaire général au Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH)** ont accepté de se déplacer de Montréal pour alimenter les discussions et les réflexions des organismes de la région. Compte tenu de l'intérêt porté à ce projet de loi qui sera adopté sous peu, cette formation permettra aux intervenants de s'outiller sur les répercussions de la légalisation du cannabis sur les projets d'habitation communautaire.

Proposition d'ordre du jour

1. Mot de bienvenue et prise des présences
2. Légalisation du cannabis : qu'est-ce qui changera le 1^{er} juillet 2018?
3. Qu'est-ce que ça change pour les locataires et les locateurs en logement social et communautaire?
4. Interdire ou pas?
 - a. Pouvoir de réglementation des OSBL-H
 - b. Démarche à suivre pour rédiger et mettre en œuvre un règlement
5. Le rôle des intervenants, au-delà des aspects légaux

Meilleures salutations!

Johanne Gadbois
Intervenante communautaire
GRT-ROHSCO
819-205-3485 poste 34
soutien.org@rohsco.com
<http://rohsco.rqoh.com/>

La Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Avis de convocation

Date de la rencontre : Le mardi 6 février 2018

Lieu de la rencontre : Salle de conférence située au sous-sol du Campus 3 (Centre des aînés), 196 rue Notre-Dame, Gatineau, Québec, J8P 0E9

Invités : Jacques Beaudoin et Kesnamelly Neff du RQOH

Groupe de 10h à 12h avec les représentants d'organismes : la gestion immobilière

Nombre de participants en AM : 15

Étaient présent :

| Prénoms et noms | Organismes |
|------------------------|--|
| Monique Beaudoin | RAPHO |
| Michel Lemay | Gîte Ami |
| Jacinthe Potvin | Centre Kogaluk |
| Lisa Bénard | Centre Mechtilde |
| Jacques Guay | Maison Réalité |
| Pierre Leclerc | Boulev'art de la Vallée |
| Véronique Pierry | Maison d'hébergement pour Elles des Deux Vallées |
| Rolland Tremblay | Villa-St-Louis-de-France |
| Danny Lyrette | Centre Inter-Section |
| Sylvain Germain | Campus 3 (Centre des aînés) |
| Kesnamelly Neff | RQOH |
| Jacques Beaudoin | RQOH |
| Anabela Fournier-Ponte | ROHSCO |
| Iza Godbout | ROHSCO |
| Johanne Gadbois | ROHSCO |

Accueil : 9h30

Début de la séance : 10h

La Table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation de l'Outaouais

Avis de convocation

Date de la rencontre : Le mardi 6 février 2018

Lieu de la rencontre : Salle de conférence située au sous-sol du Campus 3 (Centre des aînés), 196 rue Notre-Dame, Gatineau, Québec, J8P 0E9

Invités : Jacques Beaudoin et Kesnamelly Neff du RQOH

Groupe de 13h30-16h avec la table des intervenants : les interventions au-delà des aspects légaux

Nombre de participants en PM : 19

Étaient présent :

| Prénoms et noms | Organismes |
|------------------------|--|
| Myriam Quimpère | Association des neurotraumatisés de l'Outaouais |
| Marie Isabelle Laurin | Centre Inter-Section |
| Julie Boulrice | Centre Inter-Section |
| Vanessa-Ann Haggar | Service d'aide à la recherche de logement |
| Émilie Laplante | Centre Actions générations des aînés de la Vallée-de-la-lièvre |
| Brenda Rocha | Association de l'ouïe de l'Outaouais |
| Robert Saucier | Logement intégré de Hull inc. |
| Nancy Lamothe | Arche Agapé |
| Maxime Richer | Habitations Nouveau Départ |
| Elizabeth Danis | Campus 3 (Centre des aînés) |
| Isabelle de Sève | Campus 3 (Center des aînés) |
| Cloé Beauchamp-Lacasse | Campus 3 (Center des aînés) |
| Jasmine Cardinal | Campus 3 (Center des aînés) |
| Brigitte Kankindi | Mimosa du quartier |
| Alexis Perrier | Logements de l'Outaouais |
| Bianca Schiffu Fuoco | Adojeune inc. |
| Kesnamelly Neff | RQOH |
| Jacques Beaudoin | RQOH |
| Johanne Gadbois | ROHSCO |

Veillez prendre note que des modifications ont été apportées depuis la tenue de cet atelier de formation et que la date de la légalisation du cannabis est maintenant connue : le 17 octobre 2018.

« Depuis plusieurs mois, le RQOH accompagne et soutient les fédérations régionales qui souhaitent guider et outiller leurs membres qui se questionnent sur l'impact de cette légalisation dans leurs immeubles et logements communautaires. Les discussions soulevées, notamment dans le cadre d'ateliers de formation et d'un webinaire, ont permis de confirmer que plusieurs organismes sont appelés à réaliser un exercice – ou l'ont déjà fait – parfois délicat, qui tient compte des intérêts et des uns et des autres quand vient le temps de réglementer l'usage du cannabis par leurs locataires. »

« À la suite d'un récent amendement au projet de loi provincial, les organismes qui le souhaitent disposeront de **90 jours** suivant son entrée en vigueur pour interdire aux locataires de fumer du cannabis dans leur logement, en ajoutant une clause le stipulant dans leur règlement d'immeuble. Cette dérogation exceptionnelle et temporaire aux délais normalement prévus par le Code civil autorisera ainsi les organismes qui n'ont pas encore réglementé sur l'usage du cannabis dans leur logement de le faire en cours de bail. Notez qu'une telle clause ne pourra pas être contestée par les locataires, exception faite de ceux et celles qui fument du cannabis sous prescription médicale. »

Source : RQOH (2018, 22 juin).

<https://rqoh.com/la-date-de-la-legalisation-du-cannabis-est-maintenant-connue/>

Mot de bienvenue et prise des présences

Brève présentation de la table de concertation des intervenants en soutien communautaire en habitation

Le mandat de cette table de concertation est d'offrir un lieu d'échange, de réflexion et de réseautage aux intervenants œuvrant en soutien communautaire, dans les centres d'hébergement, en logement communautaire ou aux intervenants qui soutiennent ces formes de pratiques d'intervention. En ce sens, les intervenants en provenance de différents milieux ont l'occasion de se concerter en vue de mieux répondre aux besoins et aux conditions d'existence des personnes ayant des besoins particuliers. Les ateliers sont principalement des formations choisies par les participants de la table, mais des activités peuvent être également organisées comme les visites de milieux et la mise en place de projets comme le Forum des résidents, locataires et intervenants en logement social et communautaire. Rappelons que 85 participants répartis dans 18 organismes différents ont assisté au premier Forum des résidents, locataires et intervenants en

Outaouais qui a eu lieu le 22 novembre 2017 à l'intention de la journée nationale du logement.

Légalisation du cannabis : qu'est-ce qui changera le ~~1^{er} juillet 2018~~, le 17 octobre 2018?

Ce compte rendu inclut la formation donnée par Jacques Beaudoin et Kesnamelly Neff du Réseau québécois des OSBL d'habitation (RQOH) ainsi que les échanges qui se sont déroulés au cours de la journée avec les responsables d'organismes et les intervenants de la région. Au moment où s'est déroulé cet atelier de formation, le cadre législatif entourant le cannabis était adopté ce 1^{er} juillet 2018. **La date est maintenant connue, le projet de loi entrera en vigueur le 17 octobre 2018.** Bien qu'un délai soit maintenant obtenu pour raffiner les réflexions et les prises de décision qui s'en suivent, le processus d'adoption est en cours et les provinces devront s'adapter à ce projet de loi fédérale.

Au niveau fédéral, le projet de loi laisse place à beaucoup plus de flexibilité qu'au niveau provincial. Le gouvernement fédéral transfère le pouvoir aux provinces pour encadrer la réglementation de la production, la possession et la consommation de la marijuana dans la mesure où la formulation des règlements n'est pas plus permissive que celle prévue par le gouvernement fédéral. En ce sens, si l'âge requis pour se procurer de la marijuana est statué à 18 ans, les provinces peuvent décider d'augmenter l'âge requis à 19 ans ou 21 ans, mais ne peuvent pas le diminuer à 16 ou 17 ans.

Notons que les conflits de juridiction entourant ce débat sont omniprésents. Au niveau de la vie privée, le gouvernement fédéral n'a pas de restriction. La loi canadienne permet également de posséder moins de 30 grammes dans un lieu public. Pour la loi canadienne, la culture de quatre plants de marijuana par résidence ou par chambre ne requiert pas de permis de vente. Au Québec, la culture de plants est interdite et l'exclusivité des ventes est réservée à la Société québécoise de cannabis. Le gouvernement québécois peut statuer les limites prévues par la loi. C'est en ce sens qu'une personne pourra avoir jusqu'à 150 grammes dans un lieu autre que public, ce qui représente l'approvisionnement pour un mois en raison de 5 grammes par jour, à l'exception des prescriptions médicales qui peuvent bénéficier de mesures exceptionnelles. Cependant, notons qu'au Québec, la possession de quatre plants de cannabis est interdite pour les maisons d'habitation. La complexité est la clarté de l'usage de cette terminologie, car les maisons d'habitation ne sont pas définies et peuvent comprendre différentes formes de lieux comme les maisons, les appartements, les chambres, etc.

Qu'est-ce qui changera pour les locataires et locataires en logement social et communautaire?

La réglementation entourant la légalisation du cannabis se rapproche étroitement de la loi sur le tabac adoptée en 2016. Il sera interdit de fumer dans les aires communes des immeubles d'habitation et des résidences privées pour aînés, à moins d'aménager un fumoir fermé. Un même fumoir peut servir pour les cigarettes et le cannabis. Toutes les situations sont à risques d'un conflit. C'est donc au locateur de trouver les moyens qui seront mis en place pour atténuer les mécontentements, comme installer au besoin un horaire à l'intérieur du fumoir.

Pour ce qui est de garantir un milieu de travail sans fumer, les employés devront tolérer la fumée secondaire d'un résident qui fume chez lui et ne pourra pas évoquer son droit de travailler dans un environnement sans fumer. Il s'agit là d'une contradiction avec les systèmes normatifs qui obligent l'employeur à offrir un milieu de travail sécuritaire. Des plaintes à la CSST sont possibles, car il a été démontré que l'exposition à la fumée secondaire a des effets nuisibles sur la santé. Cependant, il importe de se demander après combien de temps d'exposition.

Lorsque le locateur veut interdire de fumer sur le terrain, une affiche suffisamment visible doit être installée. Pour la mise en place de l'affiche, le calcul de la distance du terrain n'est pas obligatoire. La règle du 9 mètres de distance s'applique aussi pour le cannabis jusqu'à la concurrence du terrain, car un organisme ne peut réglementer un terrain qui ne lui appartient pas.

Les locateurs sont dans l'obligation d'installer des affiches visibles pour rappeler l'interdiction de fumer de la marijuana. Il n'y a pas un modèle d'affiche prédéfinie, bien que son message doit être formulé clairement. De plus, le locateur devra s'assurer que cette interdiction est respectée s'il ne veut pas payer une amende pouvant aller jusqu'à 12 500\$ selon les récidives. À cet effet, surprendre quelqu'un à fumer dans le hall d'entrée, peu importe s'il s'agit d'un locataire, d'un visiteur ou toute autre personne, est suffisant pour démontrer que le locateur ne s'est pas assuré de préserver le respect des aires communes. Le locateur a des responsabilités envers toute personne qui se trouve sur les lieux de l'immeuble. Conséquemment, le locateur sera donc appelé à démontrer les ressources qu'il a mises en place pour se décharger du fardeau de la preuve. La division des inspections du Ministère de la Santé et des Services sociaux détient le pouvoir d'appliquer les lois. Une réglementation similaire s'applique pour les cigarettes.

Prendre note que l'article de loi fait référence à une substance fumée, c'est-à-dire qui fait une combustion. Autrement dit, les produits dérivés comme les muffins ou les brownies au pot peuvent être consommés au-delà des règlements en vigueur. Les mesures de contrôle dans les immeubles d'habitation s'appliquent essentiellement lorsqu'il y a de la consommation par fumage, à moins d'une contre-indication dans la

mission de l'organisme (centre de désintoxication prônant l'abstinence). Si un groupe mange une collation à base de cannabis dans les aires communes, il n'y a pas de nuisance significative pour les autres locataires.

Interdire ou pas? Pouvoir de réglementation des OSBL-H. Démarche à suivre pour rédiger et mettre en œuvre un règlement.

Les conflits entre locataires s'apparentent aux troubles de voisinage liés au bruit et l'odeur, c'est-à-dire qu'une intervention s'avère nécessaire lorsque des motifs sont soupçonnés ou véridiques. Les éléments de preuve recueillis sont en lien avec les règlements d'immeuble en vigueur et peuvent comprendre des témoignages verbaux, écrits ou lorsqu'une personne est prête à témoigner. Les règles prévues dans le Code civil doivent continuer de s'appliquer. Le locateur a la responsabilité de ses locataires, on ne peut se faire justice soi-même. Parmi les facteurs à considérer notons la récurrence, est-ce que l'odeur s'est produite une fois ou est-ce qu'elle est répétitive? Il importe également de se demander s'il y a des risques pour la santé et la sécurité des locataires. La fumée secondaire est considérée nocive, surtout pour les personnes ayant des problèmes de santé comme les difficultés respiratoires. De plus, la consommation par fumage augmente les risques d'incendie et peut engendrer des coûts pour rénover les lieux et changer les conduits d'aération.

Actuellement, un grand nombre de plaintes sont déposées en vue d'avoir des environnements sans fumer. **Tout le débat se situe entre le respect de la vie privée et la jouissance paisible des lieux. La liberté des uns s'arrête où la liberté des autres commence.** Les personnes démunies ont aussi le droit à la santé et une qualité en logement. En même temps, dans une société où les réseaux sociaux sont omniprésents (*Facebook*), les sphères autrefois privées sont maintenant rendues publiques, tout est filmé et les personnes n'ont plus tous les droits lorsqu'elles sont chez soi.

On estime qu'environ 2% ou 3% de la population consomme à des fins médicales. La distinction avec la consommation récréative est la preuve médicale. La notion d'handicap et des moyens pour pallier un handicap incluent maintenant les maladies incapacitantes ou significatives comme le cancer et la perception que les gens peuvent avoir de la maladie. Le locateur a le devoir de mettre en place des accommodements raisonnables dans la mesure où il n'y a aucune contrainte excessive pour le locateur. Maintenant, comment appliquer l'accommodement raisonnable sans discriminer les fumeurs? Le locataire doit démontrer que sa condition médicale nécessite de consommer par fumage de la marijuana et qu'une consommation alternative n'a pas les mêmes effets bénéfiques sur son état de santé. Advenant que le fumage soit nécessaire pour pallier le handicap, il faut se demander combien de grammes sont consommés par jour, envisager la possibilité ou non d'aller à l'extérieur, les limitations fonctionnelles nécessitant une chaise roulante, etc.

L'adoption ou l'amendement des règlements d'immeuble doit passer par le conseil d'administration, mais il revient aux responsables d'organismes d'opérationnaliser la réglementation en place. Il est moins complexe pour un nouveau groupe de rédiger des règlements d'immeuble une première fois que pour ceux qui sont déjà dotés d'une structure établie. Bref, lorsque les règlements d'immeuble sont modifiés, les locataires doivent être avisés. Un organisme qui souhaiterait changer les règlements d'immeuble pour le bail du 1^{er} juillet 2018 devrait le faire avant le 31 mars 2018. Le locateur a le devoir de développer les stratégies pour communiquer l'information et concevoir les affiches obligatoires. Il importe également de laisser un mois d'avis aux locataires pour être informés et au besoin, répliquer. L'absence de réponse des locataires est considérée comme étant une acceptation des nouveaux règlements en vigueur.

À la suite d'un récent amendement au projet de loi provincial, les organismes qui le souhaitent disposeront de **90 jours** suivant son entrée en vigueur pour interdire aux locataires de fumer du cannabis dans leur logement, en ajoutant une clause le stipulant dans leur règlement d'immeuble. Cette dérogation exceptionnelle et temporaire aux délais normalement prévus par le Code civil autorisera ainsi les organismes qui n'ont pas encore réglementé sur l'usage du cannabis dans leur logement de le faire en cours de bail. Notez qu'une telle clause ne pourra pas être contestée par les locataires, exception faite de ceux et celles qui fument du cannabis sous prescription médicale. Source : RQOH (2018, 22 juin). <https://rqoh.com/la-date-de-la-legalisation-du-cannabis-est-maintenant-con nue/>

Les règlements d'immeuble peuvent être plus restrictifs que la loi, mais ne peuvent pas être plus permissifs. **Avant d'interdire ou de permettre la consommation de cannabis dans les règlements d'immeuble, un certain nombre de questions doivent être répondues afin de justifier les motifs des décisions.**

- Quelle est la mission de l'organisme? Quelle est la population de l'organisme? Quelle est l'approche utilisée? Chaque organisme doit prendre sa décision en fonction de leur réalité respective (famille ou réduction des méfaits).
- Est-ce qu'il serait pertinent de sonder les locataires et les employés sur les mesures que devrait prendre l'organisme?
- Quelles sont les formes de fumage, incluant le vapotage, qui seront considérées dans les règlements? En ce sens, les groupes qui se positionnent contre le tabac autorisent le vapotage comme alternative à la cigarette.
- Est-ce que l'autorisation ou l'interdiction affecte tous les étages d'un immeuble, un immeuble seulement ou l'ensemble des immeubles? En effet, pour les organismes ayant plus d'un immeuble, il est possible de réglementer certains projets (pour les familles) et de permettre de consommer dans d'autres immeubles (application de la réduction des méfaits). Le droit acquis s'applique lorsque la personne habite les lieux depuis un certain temps.

- La consommation dans les aires communes est interdite par la loi, mais est-ce que le locateur inclut ou non le terrain, le balcon?
- Qui sera autorisé ou à qui il sera interdit de consommer, locataires, visiteurs?
- Qui a la responsabilité de veiller à ce que les visiteurs ne consomment pas? Il importe d'écrire en une phrase à qui revient la responsabilité dans les règlements d'immeuble.

Pour la rédaction des règlements d'immeuble, un modèle, et non une recommandation, se retrouve aux dernières pages du document *La légalisation du cannabis et ses impacts en OSBL d'habitation*. Il importe d'abord et avant tout de prendre une décision, ensuite il faut rédiger les règlements d'immeuble en évitant les formulations qui laissent place à l'interprétation. Il s'agit de l'engagement qui sera adopté et les procédures qui devront être suivies et qui peuvent impliquer des avis écrits. Cependant, les règlements d'immeuble ne servent pas à régler les problèmes qui surviennent dans la quotidienneté.

La Régie du logement statue les critères établis au bail. Un organisme qui fonctionne avec un code de vie pour les démarches d'accompagnement peut appliquer les mêmes procédures, mais en cas de litige la Régie du logement n'a pas de pouvoir, il faut se référer à la Cour du Québec directement. Cela signifie que les démarches sont plus longues.

Le rôle des intervenants, au-delà des aspects légaux

Bien que souvent non impliqués dans les décisions qui concernent l'orientation de l'organisme, les intervenants s'intéressent au volet relationnel de l'adoption et de la mise en application des règlements d'immeuble, notamment parce qu'ils servent d'intermédiaire dans la gestion de conflits entre locataires. Un des risques liés aux règlements d'immeuble est de demander aux intervenants d'avoir un rôle de surveillant. En effet, dès qu'un membre du personnel est témoin qu'une personne a fumé du cannabis dans un endroit interdit, il doit intervenir, car s'il n'y a pas d'intervention, une plainte peut être formulée au locateur et des pénalités peuvent s'en suivre. Notons qu'un locateur n'a pas la permission de fouiller le logement d'un locataire soupçonné d'avoir fumé. De plus, le locataire doit recevoir un avis et être informé des motifs de la visite du locateur. Soulignons également que trouver du cannabis ne prouve pas qu'un locataire ait consommé sur les lieux et un locateur ne peut interdire la possession personnelle de cannabis à un locataire.

La légalisation du cannabis peut amener les intervenants à travailler au niveau éducatif, mais aussi au niveau de la prévention et de la sensibilisation auprès des personnes aidées de leur organisme et de la population en général. Depuis l'annonce de la

légalisation de la marijuana, plusieurs inquiétudes de locataires se font entendre. En ce sens, notons :

- Les jeunes vont devenir fous!
- Le cannabis va être disponible aux enfants dans les écoles!
- La consommation de la marijuana va précipiter les crises psychotiques!
- Les gens vont conduire après avoir fumé de la marijuana!
- Les instruments pour détecter le THC ne sont pas fiables!
- Comment seront supervisées les commandes de cannabis par la poste ou par Internet?

En ce qui concerne le questionnement sur l'implication que devraient avoir les locataires, tout dépend du type de population cible, des services offerts, mais aussi s'ils habitent seuls ou en groupe et si des espaces sont partagés. En tout temps, les locataires sont invités à discuter, surtout s'il s'agit d'un mécontentement. Un dialogue sera mis en place dans certains groupes. Pour certains organismes, une discussion sera amorcée après que l'organisme ait pris position, alors que pour d'autres groupes, ce débat de société est aussi l'occasion de consulter les comités de locataires pour connaître leur point de vue.