



# INSTALLATIONS DE CULTURE DU CANNABIS

INFORMATIONS QUE LES MEMBRES  
DE L'ACI DOIVENT CONNAÎTRE

**ACI**

L'ASSOCIATION  
CANADIENNE  
DE L'IMMEUBLE





## LE CANNABIS AU CANADA L'HEURE JUSTE POUR LE SECTEUR IMMOBILIER

*Les installations de culture du cannabis (ICC) semblent sortir tout droit des téléséries policières. Pourtant, elles existent et sont même très répandues. De nos jours au Canada, tout type d'immeuble qu'un courtier ou un agent immobilier intègre à ses opérations courantes pourrait abriter des installations de culture et de fabrication de drogues. Ces installations posent des risques pour la santé et la sécurité, sans compter qu'elles s'accompagnent d'importantes responsabilités juridiques et éthiques.*

*Cette publication a été réalisée en collaboration avec la Gendarmerie royale du Canada.*

# LÉGALISATION DU CANNABIS AU CANADA

En vertu de la *Loi sur le cannabis*, la consommation du cannabis à des fins non médicales est légale au Canada depuis le 17 octobre 2018. Cette loi autorise aussi les personnes de 18 ans et plus à cultiver quatre plants de cannabis par ménage, sous réserve de certaines restrictions quant à la culture, la multiplication ou la récolte. Pour connaître les règlements propres à votre région, consultez les lignes directrices provinciales ou territoriales, ainsi que les renseignements que les municipalités publient sur leur site Web.

Les titulaires d'un certificat d'inscription délivré par Santé Canada peuvent cultiver du cannabis pour leurs besoins médicaux. Le nombre de plants permis est indiqué sur le certificat.

La possession ou la culture de plants de cannabis dans un immeuble commercial est interdite, sauf si un permis valide l'autorise.

Puisque l'utilisation du cannabis à des fins médicales et non médicales est devenue légale au Canada, les plants sont plus susceptibles de faire partie du décor dans les propriétés où se rendent les courtiers et agents. La loi autorise la culture de ces plants dans les propriétés résidentielles, pourvu que l'activité respecte les limites établies. La loi permet aussi aux entreprises titulaires d'une licence de Santé Canada, soit des producteurs autorisés, d'effectuer la culture commerciale dans un cadre réglementaire strict. Toutefois, malgré cette réglementation, des installations illégales de culture du cannabis continuent d'exister.



## QU'EST-CE QU'UNE INSTALLATION DE CULTURE DU CANNABIS?

Une installation de culture du cannabis (ICC) désigne tout endroit transformé en vue de la production de plants de cannabis. Certaines installations, qui sont légales, produisent du cannabis à des fins médicales ou récréatives en vertu d'une licence, tandis que d'autres sont illégales. Les ICC illégales sont souvent dissimulées dans des propriétés résidentielles ou commerciales locatives.

Des ICC sont exploitées dans les plus grands centres urbains comme dans les plus petites collectivités rurales. D'ailleurs, il arrive fréquemment que la police en trouve plusieurs dans un même quartier — voire sur une même rue. La détection d'une ICC, l'enquête qui est menée, le démantèlement des installations et la remise en état de la propriété constituent un processus complexe, car les dommages que cette situation cause à une propriété ne sont pas toujours visibles ou évidents.

Les exploitants illégaux demandent parfois à des familles d'habiter la propriété pour « garder la récolte ». Ils peuvent aussi brancher des lumières intérieures à des minuteries pour donner l'impression que la propriété est habitée. Les ICC sont souvent cachées dans des unités locatives, mais certains exploitants acquièrent aussi des maisons unifamiliales, où ils éveillent moins de soupçons. La taille des ICC varie, allant de quelques plants dans un appartement ou une copropriété à plus de 10 000 plants dans une grange ou un entrepôt.

## EN QUOI LES COURTIERS ET AGENTS IMMOBILIERS, LES PROPRIÉTAIRES, LES PROPRIÉTAIRES-VENDEURS ET LES ACHETEURS SONT-ILS CONCERNÉS?

De l'extérieur, les ICC illégales pourraient ressembler à n'importe quelle autre propriété. Pourtant, une résidence qui sert ou a servi à la culture du cannabis peut ne plus convenir à l'habitation. Les atteintes à l'intégrité structurelle, les défauts du réseau électrique, ou des dangers potentiels attribuables à la moisissure ou aux résidus chimiques figurent parmi les raisons d'éviter ces lieux. La présence de matières explosives ou toxiques expose également les propriétés adjacentes à des dangers. Enfin, les dommages que cause une ICC sont parfois coûteux à réparer.

Toute propriété qui sert à la culture du cannabis à des fins médicales doit respecter les règlements provinciaux ou territoriaux et municipaux. La personne responsable de la culture doit respecter le code du bâtiment et le code électrique, sans quoi elle s'expose aux mêmes risques pour la santé et la sécurité que ceux associés aux ICC illégales.

De plus, les ICC illégales peuvent attirer les criminels, les armes et les actes de violence dans des quartiers qui ne seraient normalement pas exposés à ce genre d'activité.

# DANGERS ASSOCIÉS À UNE ICC

Les modifications radicales apportées aux immeubles qui abritent des ICC peuvent entraîner plusieurs risques potentiellement élevés.



## Taux d'humidité

La culture du cannabis nécessite une température et un taux d'humidité élevés. Ces conditions peuvent favoriser la formation de moisissures et de champignons et provoquer le gauchissement des éléments en bois (les escaliers, les mains courantes, les planchers, les solives de toit et les montants).



## Intégrité structurelle

Les modifications apportées aux résidences abritant des ICC, par exemple aux conduits d'aération du système de chauffage ou au chauffe-eau, sont très fréquentes et peuvent compromettre l'intégrité structurelle de la propriété.



## Gaz et produits chimiques toxiques

Les produits chimiques qui servent à la culture du cannabis peuvent se répandre dans la résidence. Les engrais et les pesticides peuvent entraîner des dangers biologiques, tels que des vapeurs toxiques et des niveaux accrus de dioxyde de carbone. L'élimination de substances liquides, de terre ou de boues usées peut aussi contaminer les égouts ou les fosses septiques, le sol environnant et les sources locales d'approvisionnement en eau.



## Explosions

Les produits chimiques qui servent à extraire le concentré de cannabis sont des substances hautement volatiles, et peuvent donc entraîner des explosions.



## Systèmes électriques

Les dérivations et le recâblage effectués par des personnes non qualifiées peuvent poser des risques électriques considérables. La consommation de quantités excessives d'électricité combinée aux altérations illégales des systèmes électriques ainsi qu'à la chaleur qui émane des ampoules à haute intensité peuvent provoquer des incendies.

## DANGERS PROPRES AUX LABORATOIRES D'EXTRACTION DU CONCENTRÉ DE CANNABIS

Le tétrahydrocannabinol (THC) est le principal composé psychoactif du cannabis qui produit l'état d'euphorie chez les consommateurs. Plus le niveau de THC est élevé, plus l'effet est prononcé. Certains consommateurs préfèrent donc les produits à forte teneur en THC, obtenu notamment par l'extraction du concentré de cannabis.

L'extraction du THC d'un plant de cannabis est légale, pourvu qu'aucun solvant organique, comme le butane et le propane, ne serve au processus. Les installations illégales d'extraction par solvants organiques peuvent porter atteinte à l'intégrité d'un bâtiment. Des erreurs de manipulation ont causé de nombreuses explosions qui ont endommagé des propriétés et entraîné des blessures graves, voire la mort.



## COÛT DE LA REMISE EN ÉTAT

Aucune norme nationale n'encadre la remise en état d'une propriété qui a abrité une ICC ou un laboratoire d'extraction. Avant de présenter une offre, un acheteur potentiel doit être conscient des risques et des coûts liés à une propriété non réparée ou mal réparée. Avant d'effectuer une transaction d'achat, il est crucial de mener une inspection, qui relèvera la présence de tout défaut.



Pour réparer une propriété ayant abrité une ICC, il faut souvent enlever tous les matériaux jusqu'à la charpente pour déloger les spores de moisissure. Parfois, il faut changer les cloisons sèches, l'isolant, les pare-vapeurs et les revêtements de plancher dans toute la propriété.



La remise en état doit, dans tous les cas, respecter les règlements provinciaux ou municipaux, et il est recommandé de retenir les services de spécialistes de ce genre de travaux pour effectuer le nettoyage. Communiquez avec votre municipalité pour connaître les programmes de remise en état offerts.



# COMMENT RECONNAÎTRE UNE ICC?

La présence d'un seul indicateur ne suffit pas pour susciter des préoccupations. Toutefois, si vous en constatez plusieurs, vous auriez intérêt à redoubler de vigilance.

## EXTÉRIEUR

**Toit :**  
La chaleur excessive fait fondre la neige.

**Événements :**

Le toit compte un nombre inhabituel d'événements, ou trop de vapeur s'en échappe par temps froid.

**Fenêtres :**

Elles sont couvertes, ou les rideaux sont toujours tirés.

**Câblage :**

Le câblage visible à l'extérieur de la propriété est inhabituel ou modifié.

**Dispositifs de sécurité :**

On aperçoit des caméras de sécurité ou des écriteaux « Attention au chien ».

**Humidité :**

Le taux élevé d'humidité crée une condensation visible dans les fenêtres, ou encore l'excédent suinte sur les murs de la propriété.

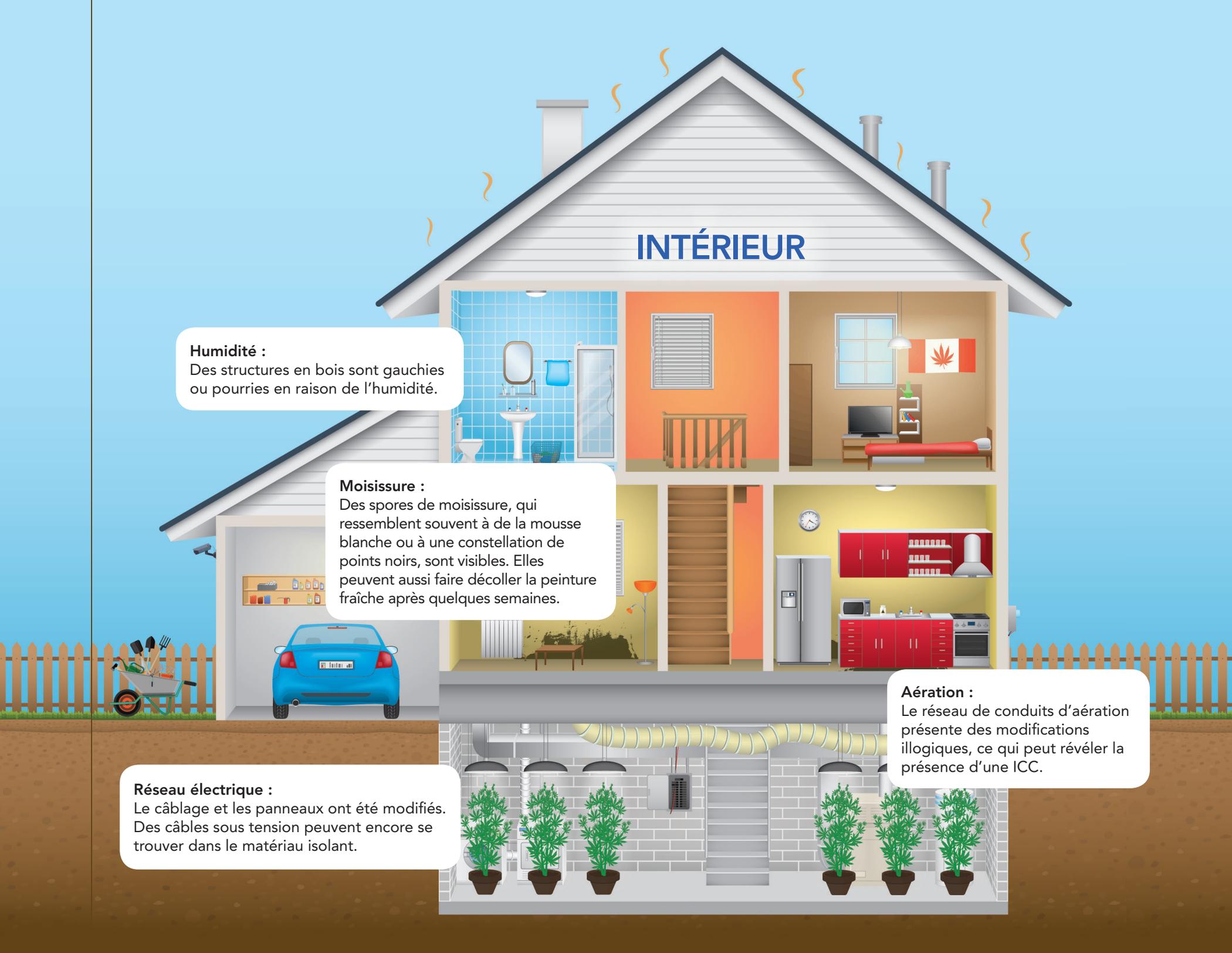
**Compteur d'électricité :**  
Il a été modifié ou contourné.

**Paysagement :**

Les résidents se procurent du matériel de jardinage, même s'ils n'ont ni fleurs ni jardin. Des pots, de la terre, des boyaux et de l'engrais traînent sur la propriété.

**Ordures :**

Les résidents sortent peu d'ordures, voire aucune, ou ils jettent des articles inusités (pots, terre, contenants de fertilisant, câblage, tuyaux en PVC, etc.). Certains exploitants jettent leurs déchets chez un voisin ou attendent l'arrivée des éboueurs avant de sortir leurs ordures.



## INTÉRIEUR

### Humidité :

Des structures en bois sont gauchies ou pourries en raison de l'humidité.

### Moisissure :

Des spores de moisissure, qui ressemblent souvent à de la mousse blanche ou à une constellation de points noirs, sont visibles. Elles peuvent aussi faire décoller la peinture fraîche après quelques semaines.

### Aération :

Le réseau de conduits d'aération présente des modifications illogiques, ce qui peut révéler la présence d'une ICC.

### Réseau électrique :

Le câblage et les panneaux ont été modifiés. Des câbles sous tension peuvent encore se trouver dans le matériau isolant.

## INDICATEURS COMPORTEMENTAUX

- **Résidents** : Ils sont rarement ou brièvement chez eux, ou à l'inverse, ils ne semblent jamais quitter leur propriété. Ils évitent les contacts avec les voisins et entrent toujours dans la résidence par le garage.
- **Visiteurs** : Soit il n'y a pas de visiteurs, soit ils sont fréquents et ils ont des comportements inhabituels. Par exemple, ils se stationnent loin de la propriété et attendent dans la voiture.

## AUTRES INDICATEURS

### Extérieur

- **Odeur** : On peut sentir une odeur de moufette, caractéristique de la culture du cannabis.
- **Négligence** : Les lumières extérieures restent allumées le jour, et les circulaires s'entassent dans la boîte aux lettres ou devant la porte.
- **Surtension** : Les voisins remarquent des surtensions ou des baisses de tension inexplicables qui réduisent l'intensité des lumières et perturbent le fonctionnement des appareils ménagers, et qui durent environ 12 heures.
- **Sons** : On entend un bourdonnement constant d'équipement électrique ou de ventilateurs dirigeant les vapeurs vers la cheminée, le grenier ou le réseau d'égout.
- **Maçonnerie** : Certaines sections du revêtement extérieur ont été remplacées.
- **Soffites** : Ils sont couverts des taches brunes, en raison de l'humidité évacuée, ou ont été récemment remplacés.

### Intérieur

- **Événements de fortune** : Les solives de plancher ou les fermes de toit présentent des trous circulaires réparés grossièrement, qui ont très probablement servi à l'aération.
- **Taches** : Des contenants laissés longtemps au même endroit ont taché le plancher ou les cuves à lessive.
- **Plomberie** : De la nouvelle tuyauterie est raccordée aux conduites d'alimentation et d'évacuation de l'eau.
- **Changements structurels** : Des trous ont été percés dans les fondations et les murs en béton pour laisser passer le câblage qui contourne le compteur d'électricité.
- **Peinture fraîche et rénovations** : Une couche de peinture a été appliquée seulement sur un mur ou deux, ou dans un endroit inhabituel, comme au sous-sol. Des réparations ont été effectuées autour des fenêtres ou du compteur d'électricité.



# RÈGLES DE DIVULGATION

## COURTIER OU AGENT INSCRIPTEUR

En vertu de la loi, le courtier ou l'agent inscripteur a les mêmes obligations de divulgation que le propriétaire-vendeur. Par conséquent, si ce dernier a une obligation de divulgation, il en va de même pour le courtier ou l'agent. Le propriétaire-vendeur et son courtier ou agent sont tenus de divulguer qu'une propriété a abrité une ICC dans un ou plusieurs des cas suivants :

- en présence d'un vice important dont le propriétaire-vendeur est conscient ou devrait être conscient;
- quand l'acheteur pose la question ou exprime une inquiétude à ce sujet;
- lorsque la convention d'achat et de vente contient des références indiquant que la propriété n'a pas été utilisée comme ICC;
- quand des obligations légales ou réglementaires l'exigent.

Si aucun de ces critères ne s'applique, vous n'êtes probablement pas tenu de divulguer que la propriété a servi d'ICC. Notez toutefois que les lois provinciales et les codes de déontologie peuvent imposer un devoir de divulgation plus strict aux courtiers et agents.

Si vous avez des questions au sujet des exigences de divulgation applicables, nous vous recommandons d'obtenir un avis juridique ou de communiquer avec l'organisme de réglementation ou l'association immobilière de votre province.



## COURTIER OU AGENT DE L'ACHETEUR

Si vous représentez un acheteur qui s'intéresse à une propriété et vous savez que cette dernière a abrité une ICC, vous devez en aviser votre client. Par ailleurs, à titre de représentant de l'acheteur, vous devez prendre des mesures raisonnables pour confirmer que la propriété n'a jamais servi à la culture de cannabis.

Le courtier ou l'agent de l'acheteur doit aussi savoir que le propriétaire-vendeur n'est pas forcément tenu de divulguer que la propriété a déjà servi d'ICC. Compte tenu de ce fait, il doit agir de façon proactive pour protéger son client, comme suit :

- demander expressément au courtier ou à l'agent inscripteur, ou au propriétaire-vendeur, si la propriété a déjà servi d'ICC;
- demander explicitement au propriétaire-vendeur s'il est au courant de vices cachés ou apparents;
- veiller à ce que la convention d'achat et de vente contienne une déclaration du propriétaire-vendeur selon laquelle la propriété n'a jamais servi d'ICC;
- recommander à son client de faire inspecter le bâtiment.

## COURTIER OU AGENT À DOUBLE MANDAT

Si vous représentez à la fois l'acheteur et le propriétaire-vendeur à titre de courtier ou d'agent à double mandat, vous êtes tenu de divulguer toute information pertinente aux deux parties. Avant d'accepter de représenter les deux parties dans une transaction visant une propriété qui a abrité une ICC, vous devez aviser le propriétaire-vendeur de votre obligation de divulguer l'information à l'acheteur.

## LOI DE 2001 SUR L'ACCISE

### Le saviez-vous?

La *Loi de 2001 sur l'accise* permet à un préposé de saisir toute chose dont il a des motifs raisonnables de croire qu'elle est liée à une contravention à la Loi. La production de cannabis sans licence et la vente de cannabis illégal notamment sont considérées comme des contraventions à la *Loi de 2001 sur l'accise*. Votre propriété résidentielle ou commerciale pourrait donc être confisquée si elle sert à des activités illégales liées au cannabis.

## CONSEILS POUR LES LOCATEURS ET LES GESTIONNAIRES IMMOBILIERS

### Discutez avec les locataires

Passer tout locataire potentiel en entrevue. Méfiez-vous s'il souhaite payer en argent comptant, s'il n'a pas de source de revenus formelle ou s'il veut louer la propriété pour un tiers. Demandez lui de vous fournir une pièce d'identité avec photo, ses antécédents de crédit et ses références, puis vérifiez ces renseignements avec diligence.

### Inspectez votre propriété régulièrement

Méfiez-vous d'un locataire réticent à vous laisser inspecter votre propriété. Puisque la récolte des plants s'effectue aux deux ou trois mois, vous auriez intérêt à vérifier votre propriété toutes les quatre à cinq semaines.

### Signez un bail

Faites signer aux locataires un bail détaillé et assurez-vous qu'ils habiteront ou utiliseront la propriété comme convenu.

### Parlez aux voisins

Établissez des relations avec les voisins, qui pourront vous tenir au courant de ce qui se passe dans la propriété.

## ACTIVITÉS ILLÉGALES

Si vous soupçonnez des activités illégales, communiquez immédiatement avec la police ou le programme local Échec au crime. Préparez-vous à fournir une description de la propriété et les raisons pour lesquelles vous croyez que des activités illégales s'y déroulent.



## AUTRES QUESTIONS FRÉQUEMMENT POSÉES

### *Comment dois-je divulguer ces renseignements?*

Il n'existe aucune norme ou exigence en matière de divulgation. Il est possible de divulguer ces renseignements verbalement; toutefois, compte tenu du type de problèmes que posent les ICC, il est préférable que les courtiers et agents immobiliers documentent cette divulgation, par mesure de précaution. Avant d'indiquer sur le formulaire d'entrée de données que la propriété a déjà servi d'ICC, le courtier ou l'agent inscripteur doit confirmer que la loi ou la réglementation exige la divulgation et obtenir le consentement du propriétaire-vendeur. De plus, toute divulgation requise par la loi doit se dérouler avant la signature de la convention d'achat et de vente.

### *Quelles conséquences juridiques entraînerait le fait de vendre une résidence sans divulguer qu'elle a déjà servi d'ICC?*

La divulgation de ce renseignement n'est pas forcément obligatoire. Cependant, il existe toujours une obligation de divulgation des vices connus ou qui devraient être connus du propriétaire-vendeur. Le propriétaire-vendeur et son courtier ou agent pourraient être responsables des dommages si des rénovations sont nécessaires pour rendre les lieux habitables. Il faut retenir que les normes de diligence auxquelles adhèrent les experts de l'immobilier les obligent à valider une information lorsque les circonstances l'exigent.

Dans certaines situations, les courtiers et agents immobiliers ne peuvent simplement pas se fier à la parole du propriétaire-vendeur quant aux vices cachés, et doivent effectuer des recherches approfondies.

***À titre de courtier ou d'agent immobilier, dois-je prendre des mesures pour établir si la propriété de mon client a déjà servi d'ICC?***

Oui, à titre de courtier ou d'agent immobilier, vous avez l'obligation légale de déployer des efforts raisonnables pour découvrir les faits pertinents au sujet de la propriété de votre client. Les courtiers et agents immobiliers sont également liés par le Code REALTOR®, qui témoigne de leur engagement en matière de compétence, de service et de conduite professionnelle envers leurs clients. Selon ce code, un courtier ou un agent immobilier doit chercher à connaître toute l'information touchant le bien immobilier, tel que le ferait un expert de l'immobilier vigilant, dans le but de s'acquitter de son obligation d'éviter l'erreur ou les fausses déclarations (Article 4 : Connaître tous les faits). Les règlements provinciaux et les codes de déontologie des organismes de réglementation peuvent aussi imposer des obligations supplémentaires aux courtiers et agents immobiliers.







Gendarmerie royale du Canada    Royal Canadian Mounted Police

Les marques de commerce REALTOR® et REALTORS®, de même que le logo REALTOR®, sont sous le contrôle de L'Association canadienne de l'immeuble (ACI) et désignent les experts de l'immobilier qui sont membres de l'ACI.