

La culture de la marijuana

La plupart des propriétaires reconnaissent qu'il est de plus en plus courant que des personnes louent des maisons afin d'y cultiver de la marijuana. La culture hydroponique de marijuana est de plus en plus sophistiquée et se retrouve partout au pays.

Les propriétés résidentielles à usage locatif et, moins souvent, les condos sont les endroits de prédilection pour ce genre d'activité.

Les dommages causés à une résidence en raison de la culture de marijuana peuvent comprendre l'enlèvement de panneaux de revêtement, de tuiles de plafond et de revêtements de sol; des dommages causés par la moisissure en raison de l'humidité excessive et des modifications illégales au câblage électrique – ce qui augmente le risque d'incendie.

L'assurance n'est pas conçue pour couvrir ce type de destruction de propriété. En tant que propriétaire, vous êtes la personne la mieux placée pour prévenir ce genre de sinistre. Malheureusement, dans la plupart des cas, les propriétaires ignorent l'existence de culture hydroponique de marijuana sur leur propriété et lorsqu'ils l'apprennent, il est déjà trop tard : ils se retrouvent avec des milliers de dollars de dommages.

Connaissez vos droits

En vertu de la loi, vous avez le droit de visiter les lieux dans la mesure où vous fournissez un avis approprié à vos locataires. Consultez les lois en matière de location d'habitations de votre province pour connaître les détails du préavis. Même si vous ne pouvez pas accéder à toutes les parties des lieux, les signes qui indiquent l'existence d'une serre hydroponique peuvent tout de même être visibles.

Des questions au sujet de l'assurance?

Appelez-nous.

Colombie-Britannique, Saskatchewan et Manitoba

Sans frais : 1 877 772-3777, poste 222

Heures d'ouverture : L-V de 9 h à 16 h

Alberta

Sans frais : 1 800 377-6378

Heures d'ouverture : L-V de 8 h à 16 h

Ontario

Sans frais : 1 800 387-2880

Heures d'ouverture : L-V de 8 h à 17 h

Québec

Sans frais : 1 877 288-4321

Heures d'ouverture : L-V de 8 h 30 à 16 h 30

Atlantique

Sans frais : 1 800 565-7189, poste 227

Heures d'ouverture : L-V de 8 h 30 à 16 h 30

www.ibc.ca

www.getintheknow.ibc.ca

 @InsuranceBureau

 [youtube.com/insurancebureau](https://www.youtube.com/insurancebureau)

Le Bureau d'assurance du Canada est l'association sectorielle nationale qui représente les sociétés privées d'assurance habitation, automobile et entreprise du Canada.



© 2011 Le Bureau d'assurance du Canada. Tous droits réservés.

Les renseignements contenus dans la présente sont offerts uniquement à titre éducatif et informatif. Pour déterminer si ceux-ci pourraient s'appliquer à sa situation, le lecteur devrait chercher à obtenir des conseils appropriés auprès de professionnels compétents.

09/11

Ce que vous devriez savoir à propos
de la culture de la marijuana

CONSEILS D'ASSURANCE À L'INTENTION DES PROPRIÉTAIRES DE LOGEMENTS



ASSURANCE HABITATION → PARCOUREZ IBC.CA



Établissez vos attentes par rapport aux locataires

Informez les nouveaux locataires de ce qui suit :

La police d'assurance du propriétaire ne couvre pas le locataire, qui devrait souscrire une assurance de responsabilité locative.

Les lieux seront inspectés régulièrement, et s'informer fréquemment auprès des voisins est pratique courante.

La moindre preuve de culture hydroponique de marijuana sera signalée sans tarder à la police.

Sélectionnez vos locataires

et vérifiez toujours leurs *références*.

Prenez en note le *numéro de plaque d'immatriculation des véhicules* de vos locataires.

Tâchez de savoir quel nom *figure* sur le compte d'électricité et de téléphone.

Exigez que vos locataires détiennent une *assurance de responsabilité locative*.

Soyez présent lorsque les locataires *emménagent*.

Exigez que le loyer soit payé par chèques – *pas* en argent comptant.

Demandez un dépôt de garantie *approprié*.

Résumé

Une police d'assurance peut offrir une protection à l'égard d'une panoplie de risques, mais elle comporte tout de même certaines restrictions.

En prenant ces précautions, vous risquez moins de louer votre propriété à un cultivateur de marijuana qui s'en servira pour y installer une serre hydroponique. Il est préférable de perdre un mois de loyer ici et là plutôt que de louer en hâte votre propriété et de mettre en péril votre investissement.

La sélection des locataires éventuels et l'inspection fréquente de la propriété réduiront considérablement le risque qu'une serre hydroponique soit installée sur votre propriété.

Si vous soupçonnez ou découvrez que de la marijuana est cultivée sur votre propriété, NE confrontez PAS votre locataire, appelez plutôt la police.

Nous espérons que les renseignements de cette publication vous permettront d'éviter certains des risques associés à la location de propriétés.

À surveiller :

À l'intérieur de la résidence	Autres indices	Choisir ses locataires
<ul style="list-style-type: none">• Des fenêtres entièrement recouvertes (avec du carton, du papier d'aluminium ou du plastique noir) afin de contrôler l'environnement de culture.• De la condensation sur des fenêtres obscurcies• Le conduit du réservoir à eau chaude qui est débranché pour que du CO et du CO2 circulent dans la résidence (afin de masquer les odeurs et faciliter la croissance des plants)• Le détournement de l'électricité ou un câblage électrique inhabituel• Des purificateurs d'air installés pour chasser les odeurs	<ul style="list-style-type: none">• Aucune activité résidentielle normale (adressez-vous aux voisins pour obtenir cette information) – accumulation de courrier et de circulaires, aucunes ordures à l'extérieur le jour de la cueillette, etc.• Cheminée, toit, grenier ou évents de sècheuse nouvellement installés• De la fumée ou de la chaleur qui sort de la cheminée pendant la saison chaude	<p>Signaux d'alerte</p> <p><i>Au cours du processus de vérification, vous devez porter particulièrement attention à certains comportements suspects. Les éléments suivants devraient vous mettre « sur vos gardes » lorsque vous rencontrez des locataires éventuels :</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Le locataire veut payer le loyer en argent comptant ou offre plus que le prix du marché.• Le locataire donne des réponses vagues ou incomplètes sur le formulaire de demande et des réponses évasives à vos questions.• Le locataire ne donne aucune référence ou identification.• Le locataire ne veut pas que les services publics soient facturés à son nom.• Le locataire s'intéresse particulièrement à l'alimentation en électricité.• Le locataire ne s'intéresse pas du tout à l'aménagement de la résidence, par ex., au nombre de chambres, à la connexion du câble, etc.• Le locataire n'a pas de numéro de téléphone conventionnel et ne donne seulement qu'un numéro de cellulaire ou de téléavertisseur.