

Réactions face à l'interdiction de garder un animal dans une maison, un logement ou un condominium?

**Par Me Jean Turgeon LL.L, LL.M.,LL.D., avocat,
Professeur agrégé, Faculté de Droit, Université Laval
jean.turgeon@fd.ulaval.ca**

RÉSUMÉ

Une clause de votre contrat d'habitation vous interdit de garder des animaux avec vous. Devez-vous obligatoirement respecter cette clause et vous départir de votre chat, de votre chien ou d'un autre animal?

Pas nécessairement.

Si vous êtes propriétaire d'un condominium, vous devez savoir que la réglementation d'une copropriété ne peut interdire à un copropriétaire d'avoir des animaux dans son condominium.

Si vous avez signé un bail d'habitation, un locataire peut garder un animal pour des fins thérapeutiques afin d'aider à soigner une personne ayant des problèmes de santé physique ou psychologique si une preuve du besoin de la présence de l'animal est bien établie par un médecin.

Dans les autres cas, malheureusement, il faut savoir que de très nombreux jugements valident une clause anti-animaux et forcent le locataire à se départir de son animal peu importe les liens qui l'unissent à celui-ci et peu importe que l'animal soit dérangeant ou non. Le chat tranquille et discret est traité sur le même pied qu'un dangereux pitbull ou un serpent venimeux.

Ceci étant, il ne faut pas se décourager et baisser les bras.

Si vous tenez à conserver votre animal et que vous êtes prêts à vous battre et faire valoir vos droits, il est possible de le faire car cette position défavorable peut être renversée puisqu'elle ne tient pas compte de l'évolution des principes fondamentaux du droit.

Mais tout d'abord, si vous refusez de vous départir de votre animal, sachez que votre locateur ne peut se faire justice à lui-même et pénétrer chez vous pour faire prendre l'animal. S'il le fait, vous pouvez appeler la police et faire une plainte pour intrusion illégale dans votre logement et pour vol d'un de vos biens. Cela peut conduire à des accusations criminelles contre votre locateur et à une condamnation. Ce n'est pas parce que votre locateur est propriétaire des lieux qu'il peut pénétrer à son gré chez vous pour prendre un de vos biens.

Si le locateur veut faire respecter sa clause interdisant la présence d'animaux dans votre logement, il devra s'adresser à la Régie du logement pour exiger le respect de cette clause.

Dans ce cas, il faut réaliser qu'actuellement la Régie du logement est très réceptive en faveur du locateur. Elle acceptera régulièrement de lui donner raison en invoquant souvent que la clause interdisant les animaux est incluse dans un bail et qu'il faut s'y conformer. Cependant, il y a moyen

de renverser cette tendance en se préparant adéquatement et en montant un bon dossier. Certes, le résultat ne peut pas être garanti, mais comme beaucoup de décisions sont souvent peu motivées ou déraisonnables dans leurs conclusions, il existe de réelles possibilités de succès.

Il faut contester ces décisions en démontrant que cette position de la Régie du logement tire ses origines d'un droit ancien qui nous semble d'un conservatisme décadent et dépassé. La présence de la clause prohibitive dans le bail ne règle pas définitivement la question. Il faut souligner que ces décisions ignorent le fait que depuis plusieurs décennies, le législateur et les tribunaux supérieurs ne reconnaissent plus le caractère absolu des contrats. Un droit cesse d'être un droit quand son exercice, selon l'appréciation d'une personne raisonnable, révèle de la mauvaise foi ou l'intention de nuire. De plus, quand le résultat de l'exercice du droit apparaît excessif ou déraisonnable dans les circonstances pour la personne victime de cet exercice, il y a une faute qui rend illégal l'exercice du droit en question.

Malgré cette évidence du droit, un examen de la très grande majorité des décisions rendues en matière de bail d'habitation démontrent, sur cette question, que le locateur est traité comme un seigneur féodal du Moyen-Âge ayant le droit de dicter à ses sujets locataires ce qu'ils peuvent faire et ne pas faire dans leur logement. Ce faisant, on ignore ou refuse d'appliquer le droit tel qu'il existe aujourd'hui, notamment le respect de la vie privée et la jouissance paisible des lieux reconnus par la *Charte des droits et libertés de la personne*. Le *Code civil du Québec*, depuis 1994, reconnaît aussi, comme principe fondamental, que les droits doivent s'exercer de bonne foi et sans intention de nuire à autrui. Le respect de l'interdiction des animaux est une approche négative niant les règles du droit nouveau et c'est là que réside la possibilité de faire déclarer cette clause prohibitive déraisonnable ou inapplicable dans les circonstances.

Devant la Régie du logement, il faut d'abord faire valoir que le droit d'aujourd'hui doit s'appliquer à ses décisions, que les règles du contrat de bail sont pleinement assujetties à ces principes du droit commun et que rien ne peut justifier de les ignorer. Puis, vous devrez insister fortement sur le caractère déraisonnable du recours de votre locateur. Vous soulignerez que son recours est abusif parce qu'il ne subit aucun préjudice quelconque. Il faut faire preuve de bonne foi et de bon sens. Dans l'application de la clause interdisant des animaux, il ne faut pas mettre sur le même pied un chat discret et tranquille, dormant 16 heures par jour et un pit-bull méchant et jappeur qui dérange constamment le voisinage. Un chat, dont la présence est quasi indétectable, ou un chien tranquille et bien dressé, ne cause aucune nuisance ou inconvénient réel. Exiger son départ en s'appuyant uniquement sur l'existence de la clause qui interdit les animaux dans les lieux loués est une illustration on ne peut plus évidente d'un exercice déraisonnable des droits. En effet, il n'y a aucune justification pour exiger le respect de la clause si vous démontrez clairement la tranquillité du chat ou du chien, l'absence de bruit, d'odeur ou de danger pour la sécurité des gens.

Vous pouvez vous présenter vous-même devant la Régie du logement avec une bonne preuve et bien préparé, ou encore désigner une personne pour vous représenter. Si vous ne réussissez pas à convaincre la Régie du logement, vous devrez envisager de porter cette décision en appel en espérant que les tribunaux supérieurs pourraient ou devraient être beaucoup plus réceptifs à votre argumentation. Par ailleurs, il est possible que le locateur insatisfait décide de son côté de faire appel de la décision. Dans ces deux hypothèses, il faut envisager d'avoir recours aux services d'un avocat compétent et convaincu de votre cause, avec les frais que cela peut engendrer.

Plan du texte

Introduction

I- Condominium

II- Bail d'habitation (logement)

II.1- L'exception de la zoothérapie

II.2- Les autres situations

II.2.1 Que faire si le locateur vous demande de vous départir de votre animal?

II.2.2 La validité ou le caractère raisonnable de la clause

II.2.2.1 Validité et raisonabilité

II.2.2.2 Clause générale d'interdiction

II.2.2.3 Clause spécifique d'interdiction

II.2.3 Les principes fondamentaux du droit applicable

II.2.4 La réplique aux arguments courants du locateur

II.2.4.1 la clause est prévue au bail et cela est suffisant

II.2.4.2 il y a acceptation de l'interdiction par la signature du bail

II.2.4.3 le locateur n'aime pas les animaux

II.2.4.4 le bruit

II.2.4.5 si tous les locataires ont des animaux, cela deviendrait invivable

II.2.4.6 la dégradation et l'insalubrité des lieux

II.2.4.7 les allergies

II.2.5 Considérations sur l'exercice des recours

II.2.6 Impact des autres locataires sur la cause

II.2.7 Les droits du locataire ne sont pas absolus

Conclusion

Annexe : Texte des articles de loi mentionnés dans ce document

Une clause interdisant les animaux dans un logement est valide.
Pourquoi?
Parce qu'un chien jappe¹.

Introduction

Vous venez d'aménager et vous constatez qu'il existe une interdiction de garder votre animal dans les lieux. Ou encore, vous avez envie de recueillir un chat abandonné ou d'adopter un chien et vous constatez que cela est interdit.

Le locateur ou les responsables de la copropriété, voyant ou apprenant que vous avez un animal, vous font valoir l'interdiction d'en garder dans les lieux et vous demandent de vous en départir pour respecter le bail ou le règlement de la copropriété.

Devez-vous vous départir de votre chat, de votre chien ou de tout autre animal ou existe-t-il une solution pour le garder?

I- Condominium

Si vous habitez un condominium, il faut savoir que la Cour supérieure, un tribunal de droit commun, a jugé qu'on ne pouvait, dans les règlements d'une copropriété, prévoir l'interdiction de garder un animal, cette interdiction n'entrant pas dans les sujets que peut traiter le règlement d'une copropriété. Ce jugement de la Cour supérieure est *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, [1996] R.J.Q. 1019, R.D.I. 261 (C.S.) et il fait autorité en la matière. Par conséquent, cette clause d'interdiction du règlement est invalide, nulle, sans valeur, comme si elle n'existait pas. On ne peut donc l'invoquer pour vous forcer à vous départir de votre animal.

Pour que vous deviez vous départir de votre animal, il faudrait que les responsables de la copropriété démontrent des inconvénients sérieux, une nuisance inacceptable dans les circonstances. Cela est beaucoup plus difficile dans le cas d'un chat que d'un chien. On peut imaginer le cas du chat de mauvais caractère, non opéré, sortant régulièrement, attaquant et griffant systématiquement le monde qu'il rencontre. Comme autre exemple d'inconvénient sérieux, et pour illustrer la gravité requise, on pourrait penser à un chien qui jappe en tout temps le jour ou la nuit ou qui est dangereux pour la sécurité des gens. Mais il faut bien comprendre et faire comprendre à une personne qui s'objecte en principe à la présence d'un chien qu'il existe une infinité de races de chiens et que ceux-ci ont différents comportements selon leur caractère, la manière dont ils sont traités ou ont été dressés. Ils sont en réalité comme les humains et si l'un d'eux peut être encombrant ou nuisible, cela ne signifie pas que tous les autres humains ou chiens le sont. Par ailleurs, il faut réaliser que la présence d'un chat est plus facile à faire accepter en raison de la relative uniformité de leurs caractéristiques. Par exemple, un chat peut facilement s'adapter pour ne pas sortir des lieux sans véritable problème, est moins gros et prend moins de place que la plupart des chiens et sont moins bruyants qu'eux par nature.

¹ Réflexion faite à l'auteur par une personne qui voulait justifier la validité d'une clause interdisant les animaux de compagnie dans un logement.

Dans une telle situation, la copropriété peut vous forcer à vous départir de votre animal, mais il faut bien comprendre que ce n'est pas en raison de l'existence de la clause interdisant de le garder, mais bien d'une autre disposition plus générale du règlement de copropriété ou de la loi, qui est le droit de jouissance paisible des lieux reconnu à tous les occupants. Le droit de garder un animal ne doit pas devenir une nuisance déraisonnable pour les autres habitants des lieux. Voir à ce sujet la section II.2.7 Les droits du locataire ne sont pas absolus, plus loin dans ce texte. Même si cette section est écrite en fonction des locataires, les inconvénients et nuisances qui y sont mentionnés s'appliquent aussi au cas des condominiums.

II- Bail d'habitation (logement)

Si vous habitez un logement, il faut comprendre qu'il n'est pas établi qu'une telle interdiction de garder un animal est invalide. Au contraire, la plupart des décisions rendues par la Régie du logement à cet égard valident, sauf des exceptions, comme des raisons thérapeutiques (zoothérapie), une telle clause d'interdiction. Si le locateur décide d'aller devant la Régie du logement, il a des bonnes chances de faire valoir son point si vous n'êtes pas bien préparé pour contester sa demande. Il faut savoir que de très nombreux jugements valident une clause anti-animaux et forcent le locataire à se départir de son animal peu importe les liens qui l'unissent à celui-ci, et peu importe que l'animal soit dérangeant ou non. Le chat tranquille et discret est traité sur le même pied qu'un dangereux pitbull ou un serpent venimeux.

II.1 L'exception de la zoothérapie

Il est reconnu qu'un locataire peut garder un animal à des fins thérapeutiques pour aider une personne qui a des problèmes de santé physique ou psychologique si une preuve du besoin de la présence de l'animal est bien établie par un médecin.

Les tribunaux commencent à prendre conscience de l'intérêt et de l'utilité des animaux dans ces situations de besoin. Mais il ne suffit pas de dire simplement qu'on a besoin de l'animal pour des soins thérapeutiques. Devant le tribunal, il faudra démontrer clairement ce besoin par une bonne preuve médicale fondée sur le témoignage ou des rapports de médecins ou de spécialistes de la santé (un psychologue par exemple).

Cette exception, et surtout la rigueur des conditions de son acceptation, nous semble beaucoup trop restrictive maintenant que l'effet bénéfique que peut avoir un animal sur la santé physique et mentale de personnes seules ou âgées, entre autres, est bien reconnu et évident. L'obligation de faire une preuve médicale solide nous apparaît démesurée et déraisonnable dans les circonstances, bien qu'il faille malheureusement la faire. Doit-on, pour une chose évidente comme un mal de tête, nécessairement consulter un médecin pour qu'il nous prescrive de l'aspirine ou un autre médicament pour soigner ce mal de tête?

L'effet bénéfique de la présence des animaux sur la santé humaine est maintenant bien établi par de nombreuses études. Voir à cet égard, sur Internet

http://www.passeportsante.net/fr/Therapies/Guide/Fiche.aspx?doc=zoothérapie_th#P93_209
69 (les sections sur les livres, sites d'intérêts et référence)

www.zoothérapie.com (les rubriques sur la documentation et les magazines pour des textes écrits par des médecins et des spécialistes du sujet).

On pourra aussi consulter notamment les ouvrages suivants :

C. Bouchard et C. Delbourg, **Les effets bénéfiques des animaux sur notre santé**, Paris, France, éditions Albin Michel, 1995;

J.L. Victor, **Ces animaux qui nous font du bien**, Paris, France, éditions Deville, 2004;

A. Fine (éd.) **Handbook on Animal-assisted Therapy**, San Diego, USA, Academic Press, 2000.

Cette documentation permet de démontrer non seulement l'utilité et l'intérêt des animaux sur le bien-être de beaucoup de gens et qu'on ne devrait pas limiter la justification de la présence des animaux à des seules fins de zoothérapie où des problèmes sérieux de comportement existent. Le chat, le chien ou un autre animal, en tant que compagnon de vie, peut aussi jouer un rôle préventif en améliorant la qualité de vie des occupants des lieux. Pour une personne âgée ou seule, cette présence peut être vitale pour son bien-être et parfois être une raison de vivre en santé et plus longtemps de manière autonome. De plus en plus, il existe des programmes de visite ou de présence d'animaux dans les hôpitaux et les centres d'accueil pour divertir les malades et les personnes âgées.

C'est pourquoi il nous apparaît déraisonnable de limiter l'exception d'une clause interdisant les animaux aux seuls cas de prescriptions d'un professionnel de la santé. Les effets bénéfiques sur la santé des gens sont bien établis et il nous apparaît que, dès le départ, la présence de cette clause dans un bail, ou une demande de la respecter, devrait être jugée déraisonnable sauf motif valable.

II.2 Les autres situations

Si on excepte le cas limité du traitement par la zoothérapie, il faut reconnaître que la mentalité commune et juridique au Québec est loin d'être aussi évoluée qu'en Europe ou même en Ontario où, par exemple, la *Loi sur la protection des locataires* déclare nulle toute clause de bail locatif « interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats ».

Malheureusement au Québec, il faut savoir que de très nombreux jugements valident une clause anti-animaux et forcent le locataire à se départir de son animal, peu importe les liens qui l'unissent à celui-ci, et peu importe que l'animal soit dérangeant ou non. Ces jugements ne prennent pas en considération le fait qu'un chat ou un chien dont il est question dans le litige peut être tranquille, discret, et qu'il ne cause aucun problème réel aux autres occupants des lieux. Ce faisant, ces jugements mettent sur le même pied, pour décider de l'affaire, un animal tranquille et discret, un dangereux pitbull ou un serpent venimeux, sous prétexte quand, celui-ci est invoqué, qu'il n'y a pas lieu de faire cette différence quand une clause interdit de garder des animaux.

Il faut contester ces décisions en démontrant que cette position de la Régie du logement tire ses origines d'un droit ancien qui nous semble d'un conservatisme décadent et dépassé. La présence de la clause prohibitive dans le bail ne règle pas définitivement la question. Il faut souligner que ces décisions ignorent le fait que depuis plusieurs décennies, le législateur et les tribunaux supérieurs ne reconnaissent plus le caractère absolu des contrats. Un droit cesse d'être un droit quand son exercice, selon l'appréciation d'une personne raisonnable, révèle de la mauvaise foi ou l'intention de nuire. De plus, quand le résultat de l'exercice du droit apparaît excessif ou déraisonnable dans les circonstances pour la personne victime de cet exercice, il y a une faute qui rend illégal l'exercice du droit en question.

Malgré cette évidence du droit, un examen de la très grande majorité des décisions rendues en matière de bail d'habitation démontrent, sur cette question, que le locateur est traité comme un seigneur féodal du Moyen-Âge ayant le droit de dicter à ses sujets locataires ce qu'ils peuvent faire et ne pas faire dans leur logement. Ce faisant, on ignore ou refuse d'appliquer le droit tel qu'il existe aujourd'hui, notamment le respect de la vie privée et la jouissance paisible des lieux reconnus par la *Charte des droits et libertés de la personne*. Le *Code civil du Québec*, depuis 1994, reconnaît aussi, comme principe fondamental, que les droits doivent s'exercer de bonne foi et sans intention de nuire à autrui. Le respect de l'interdiction des animaux est une approche négative niant les règles du droit nouveau et c'est là que réside la possibilité de faire déclarer cette clause prohibitive déraisonnable ou inapplicable dans les circonstances.

La Régie du logement est très réceptive en faveur du locateur. Elle acceptera généralement de lui donner raison en invoquant souvent que la clause interdisant les animaux est incluse dans un bail et qu'il faut s'y conformer. Cependant, il ne faut pas se décourager et nécessairement abandonner. Il y a moyen de renverser cette tendance en se préparant adéquatement et en montant un bon dossier. Certes, le résultat n'est pas garanti, mais comme beaucoup de décisions sont souvent peu motivées ou déraisonnables dans leurs conclusions, il existe de réelles possibilités de succès.

Si vous tenez à conserver votre animal et que vous êtes prêts à vous battre pour faire valoir vos droits, cela est possible. Cette tendance défavorable peut être renversée à tout moment car elle ne tient pas compte de l'évolution des principes fondamentaux du droit. Avec de solides arguments bien présentés et une cause impliquant un chat discret et tranquille, dormant 18 heures par jour dont la présence est quasi indétectable, il devrait être possible d'obtenir gain de cause. Cela devrait être possible aussi dans le cas d'un autre animal, particulièrement un chien, si vous démontrez que cet animal ne cause aucun souci ou tracasserie réel aux autres occupants des lieux. La simple présence d'un chat ou d'un chien n'est pas en soi une nuisance ou un inconvénient pour les autres habitants des lieux.

II.2.1 - Que faire si le locateur vous demande de vous départir de votre animal?

La première chose à faire, c'est de demander la ou les raisons qui poussent le locateur à vouloir que votre animal quitte les lieux et tenter de discuter avec lui pour faire valoir votre point de vue. Si possible, il vaut mieux procéder par écrit afin d'éventuellement vous servir de la réponse du locateur comme preuve devant le tribunal. Sinon, il faut faire en sorte que la discussion ait lieu devant un ou plusieurs témoins, de préférence des personnes autres que des occupants de votre logement. Si vous estimez que cette demande d'exécution de la clause par le locateur est

déraisonnable, excessive ou sans fondement véritable, vous pouvez le lui faire savoir et refuser de vous départir de votre animal.

Dans ce cas, le locateur ne peut vous forcer lui-même à laisser votre animal et il doit faire une demande devant la Régie du logement. Vous avez le droit de garder votre animal jusqu'à ce qu'un jugement final de la Régie du logement ou d'un tribunal d'appel de la décision de la Régie du logement vous ordonne de vous en départir.

Surtout, rappelez-vous et rappelez à votre locateur qu'il ne peut se faire justice à lui-même et faire disparaître votre chat, votre chien ou tout autre animal. Si, dans les discussions ou la correspondance, le locateur vous menace de faire disparaître votre animal, faites-lui savoir qu'il n'a pas le droit de le faire et qu'il s'expose à des recours de votre part si jamais il ose le faire.

En effet, si votre animal disparaît, vous avez des recours contre le locateur ou une autre personne responsable de sa disparition si vous pouvez prouver sa culpabilité ou sa participation à la disparition.

Ainsi, si votre chat ou votre chien ne sort pas de votre logement sans votre surveillance et qu'il est disparu pendant votre absence, il se peut fort bien que le locateur soit entré dans les lieux pour le prendre et le faire disparaître. Dans ce cas, vous pouvez faire une plainte à la police pour intrusion illégale dans votre logement et une plainte pour vol de votre animal par le locateur. La preuve de l'intrusion et du vol sera d'autant plus facile que le locateur vous a menacé de le faire ou que des témoins l'ont entendu à ce sujet. Le locateur a le droit de pénétrer dans le logement, mais ce droit est strictement réglementé. Cela se limite principalement à la vérification de l'état des lieux, y faire des travaux, ou faire visiter le logement à un acquéreur ou un éventuel locataire après avoir donné un avis à cet effet au locataire.

La situation est plus difficile si votre animal sort sans votre surveillance car il faudra alors prouver le rôle du locateur pour sa disparition. Mais des menaces préalables du locateur ou son aveu qu'il « ne manquerait pas sa chance » peuvent justifier aussi une plainte à la police.

D'autre part, vous pouvez vous entendre pour résilier le bail ou quitter les lieux à la fin du bail et trouver un locateur plus civilisé et plus raisonnable qui acceptera votre animal dans le logement. Ce peut être parfois un compromis acceptable pour tout le monde. Si le propriétaire et locateur est une personne raisonnable qui réside aussi dans le même édifice, il pourrait arriver qu'il constate que l'animal ne cause aucun problème et renoncera à son idée de l'expulser des lieux.

II.2.2 La validité ou le caractère raisonnable de la clause

II.2.2.1 Validité et raisonnabilité

Malgré que de nombreuses décisions jugent que la clause interdisant les animaux dans les lieux loués est valide, nous ne partageons pas ce point de vue. Cette clause d'interdiction nous apparaît illégale, déraisonnable et non valide pour diverses raisons. Plus particulièrement, les décisions qui soutiennent la validité de la clause d'interdiction ne se fondent pas sur des arguments juridiques valables ou, à tout le moins, ne tiennent pas compte de l'évolution du droit depuis 1994, date

d'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*. Un certain nombre de décisions, qui ne sont malheureusement pas suivies dans l'ensemble, font preuve de moins d'ignorance de l'évolution des principes fondamentaux du droit et respectent davantage la dignité et les droits humains.

Mais il nous semble que dans la très grande majorité des cas où un litige survient quant au droit de présence d'un chat, d'un chien ou d'un autre animal dans un logement, il ne sera pas nécessaire d'engager un débat juridique devant la Régie du logement pour soutenir l'invalidité de la clause et la faire annuler.

Même en admettant que la clause d'interdiction serait valable et légale dans des circonstances bien déterminées, il sera plus simple et facile, pour empêcher le locateur d'obtenir une ordonnance d'expulsion de l'animal, de démontrer que cette demande est abusive et déraisonnable dans les circonstances de la demande. En d'autres mots, que les véritables raisons invoquées pour demander l'exécution de la clause et vous forcer à vous départir de votre animal n'ont pas pour résultat de mettre fin à un préjudice quelconque causé au locateur mais plutôt de vous causer des inconvénients émotionnels, financiers ou autres, en vous privant de votre droit à la jouissance libre et paisible des lieux loués.

Il faut tenir compte non seulement du texte même de la clause qui interdit des animaux mais aussi de la nature et des caractéristiques de l'animal présent dans les lieux car cela peut avoir un impact important sur le maintien de la légalité de la clause ou sur encore sur le caractère raisonnable ou non de sa demande de respect.

II.2.2.2 Clause générale d'interdiction

En effet, on constate que bien des clauses sont rédigées de manière très générale et interdisent simplement la présence des animaux dans les lieux loués. C'est le cas de la clause du bail type fourni par la Régie du logement. Cette clause générale a donc pour but d'interdire tout animal que ce soit, qu'il soit sauvage ou domestique. Il peut être raisonnable et légitime de concevoir que la présence d'animaux sauvages soit interdite dans un logement. On sait que certaines personnes ont des goûts particuliers et peuvent vouloir « adopter » une mouffette, un renard, un castor, ou une marmotte par exemple. Cela peut effectivement causer des problèmes sérieux tant aux personnes qu'aux animaux eux-mêmes déracinés de leur milieu naturel. On a même vu à l'occasion des cas de serpents tels des boas, et aussi de tigres ou d'autres grands félins. L'interdiction des animaux sauvages doit être considérée comme potentiellement justifiée et valide dans la très grande majorité des cas.

Mais la situation est fort différente lorsque l'on entre dans la catégorie des animaux domestiques. La clause générale a pour effet d'interdire les chats, les chiens, les oiseaux et les poissons. L'interdiction met donc sur le même pied un chat et un tigre, un chien et un loup, un canari et un aigle ou encore un serpent et un poisson rouge. S'il peut être raisonnable d'interdire les animaux sauvages et qu'une clause générale les vise, il n'y a pas de problème réel. Mais il en va tout autrement quand une clause générale a pour objet d'interdire des animaux qui, par définition, sont domestiques et font partie de la vie de tous les jours des humains depuis parfois plus de mille ans.

La clause générale d'interdiction cause aussi problème quand elle ne tient pas compte du caractère et du comportement de l'animal domestique interdit. Le contexte n'est pas le même quand on compare potentiellement un berger allemand à des poissons rouges ou à un chat dont la présence serait non détectable si ce n'est qu'il aime s'installer dans une fenêtre pour dormir, prendre du soleil ou surveiller l'extérieur...

La clause générale peut recevoir application pour justifier et légitimer l'expulsion d'un chien dangereux ou qui dérange constamment le voisinage par ses grognements ou ses aboiements. Elle peut aussi viser un chat malin qui sort du logement et attaque tout ce qui bouge. Mais elle ne se justifie pas quand elle sert de fondement par exemple à l'expulsion d'un chat, seul compagnon d'une personne âgée, quand ce chat n'est pas malfaisant, ne sort pas et ne cause aucune nuisance véritable. Elle ne se justifie pas non plus dans le cas d'un couple tranquille et sans enfants qui possède un chien bien dressé et tranquille même lorsqu'il est laissé seul.

II.2.2.3 Clause spécifique d'interdiction

Une clause plus précise n'est pas nécessairement plus correcte. Tout dépend de sa formulation. Si elle interdit uniquement les chats et les chiens, non seulement elle n'interdit pas les autres animaux dont la présence peut être problématique (animaux sauvages ou plus ou moins domestiqués comme une marmotte, un renard, une moufette etc.), mais encore elle ne tient pas compte du comportement ou des caractéristiques du chat ou du chien qui peut se trouver sur les lieux.

Par contre, une clause qui interdit les animaux malfaisants, nuisibles ou sources de tracas pour les occupants de l'immeuble peut être considérée comme valide et raisonnable. Elle devra être respectée quand il sera démontré que la présence de l'animal cause ces problèmes.

II.2.3 Les principes fondamentaux du droit applicable

À la Régie du logement, le locateur doit faire sa demande d'expulsion de l'animal et faire sa preuve en déposant copie du bail justifiant son droit. À ce moment, vous devrez faire valoir que cette demande est déraisonnable et contraire aux règles du *Code civil du Québec*, plus particulièrement à l'obligation d'agir de bonne foi et non dans le but de nuire à autrui. Le locateur devra donc expliquer ses raisons et non se contenter simplement de dire qu'une clause du contrat de bail interdit les animaux.

Vous aurez alors le fardeau de démontrer qu'il ne suffit pas que le bail prévoie l'interdiction de garder un animal, mais que ce droit d'exiger le respect de la clause doit s'exercer de bonne foi, sans intention de vous nuire, et cela, selon la perspective d'une personne raisonnable. Vous devrez espérer que la Régie du logement acceptera cet argument ou à tout le moins en prendra connaissance et y référera dans sa décision. Ceci est important si vous voulez aller plus loin si la décision ne vous est pas favorable (voir plus bas le texte au point II.2.5 Considérations sur l'exercice des recours).

Vous devrez, si nécessaire, répliquer à l'argument des décisions validant la clause d'interdiction en soulignant que les décisions à l'origine de cette validation reposent sur un droit différent de celui d'aujourd'hui, qu'elles ne sont pas conformes au droit actuel parce qu'ils ne

tiennent pas compte de l'obligation d'agir de bonne foi dans l'exercice des droits sans nuire à autrui (articles 6 et 7 du *Code civil du Québec*, reproduits en annexe de ce texte) ou que cet exercice du droit d'expulsion se fait de manière excessive et déraisonnable (article 7 du *Code civil du Québec*). Vous rappellerez que le caractère raisonnable du droit s'évalue, non sur la base de l'opinion personnelle de votre locateur, mais sur celle de la personne raisonnable placée dans les mêmes circonstances et que, dans ce cas, elle n'agirait pas de la même façon que votre locateur.

Pour ce faire, il est très important de très bien vous préparer et de présenter une preuve convaincante que votre animal n'est pas une source de problèmes ou ne cause pas de problèmes vraiment sérieux. Pour ce faire, il vous faudra amener comme témoin un ou plusieurs voisins qui seront en mesure de confirmer vos propos et que le locateur agit de manière déraisonnable.

Dans la mesure du possible également, vous devriez tenter d'obtenir une preuve écrite du locateur, ou un aveu, démontrant qu'il n'a aucune raison valable de demander l'exécution de la clause vous forçant à vous départir de votre animal.

Le locateur ne peut pas uniquement se fonder sur l'existence de la clause d'interdiction dans le contrat de bail, encore faut-il que le droit de demander son respect soit exercé de bonne foi, de façon non malicieuse et non dans le but de nuire à autrui. Il doit donner des raisons précises et valables justifiant sa demande. Le droit doit s'exercer de manière raisonnable, c'est-à-dire en se posant la question de savoir, si une personne raisonnable, dans les mêmes circonstances, aurait des raisons valables de demander le respect de la clause d'interdiction. Par ailleurs, cette personne raisonnable doit aussi se placer selon la perspective de la personne subissant l'obligation, en l'occurrence la position du locataire assujéti à la clause et non dans la seule position du locateur.

Par exemple, il est incorrect de se placer selon le seul point de vue d'un gérant ou d'un locateur de multiples logements pour conclure au caractère raisonnable d'une clause ou de son exécution parce qu'il a de nombreux logements à gérer et que cela facilite son travail. Par analogie, ce serait comme se mettre dans la peau d'un génocidaire qui décide qu'une partie de la population qui réside sur son territoire doit être exterminée pour des motifs de pureté de la race ou la qualité de vie des autres. Ou encore, on peut penser au cas d'un conducteur qui décide que de circuler à 130 Km/h en ville est parfaitement raisonnable parce qu'il est un bon conducteur. Il est donc juste que la raisonnable d'une clause ne soit pas analysée selon le point de vue exclusif et personnel de celui qui veut l'invoquer.

Ce ne serait pas non plus raisonnable de justifier le maintien ou l'exécution de la clause parce que le locateur a eu une mauvaise expérience dans le passé ou connaît quelqu'un qui en a eu une. Le comportement et le caractère des animaux varient comme ceux des humains et ce n'est pas parce qu'un locataire a eu un chien méchant auparavant que tous les chiens et chats sont nécessairement méchants. Il faut faire preuve de jugement et de discernement et ne pas généraliser des exceptions.

Il importe de savoir que la Régie du logement et certains tribunaux qui révisent les décisions de cette régie vont souvent s'appuyer fondamentalement sur l'existence de la clause d'interdiction et le fait que celle-ci a été librement signée pour donner raison au locateur. Ce faisant, il y a méconnaissance des principes de droit fondamentaux maintenant en vigueur au Québec.

Il faut se rappeler que depuis 1994, le *Code civil du Québec* prévoit une règle fondamentale quant aux droits qui découlent d'un contrat. Il faut que ce droit soit exercé de bonne foi (article 6 du *Code civil du Québec*) et plus précisément encore, qu'aucun droit ne peut s'exercer dans le but de nuire à autrui, d'une manière excessive ou déraisonnable (article 7 du *Code civil du Québec*) et ce tant à la signature du contrat que dans son exécution ou sa terminaison (article 1375 du *Code civil du Québec* reproduit en annexe de ce texte). Cela est fondamental et les tribunaux supérieurs tels la Cour suprême du Canada, la Cour d'appel du Québec, la Cour supérieure du Québec et la Cour du Québec le rappellent souvent.

De plus, le locateur a l'obligation notamment d'assurer la jouissance paisible des lieux loués au locataire (articles 1854 et 1858 du *Code civil du Québec* reproduits en annexe de ce texte) et une clause qui dispense le locateur de cette obligation est sans effet et donc illégale et nulle (article 1893 du *Code civil du Québec* reproduit en annexe de ce texte). L'article 1901 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte) interdit une clause qui prévoit une peine dont le montant excède la valeur du préjudice subi par le locateur et toute obligation déraisonnable imposée au locataire dans les circonstances du cas.

Nous vivons en société et il existe aussi un principe dit de l'acceptation des troubles de voisinage, ce qui signifie que les voisins, y compris les autres locataires et votre locateur le cas échéant, doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance (article 976 du *Code civil du Québec* reproduit en annexe de ce texte).

Il faut aussi tenir compte de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec qui garantit des droits fondamentaux. Cette *Charte* a déjà été invoquée par la Régie du logement pour empêcher un locateur d'interdire à un locataire de fumer dans son logement (*Larivière c. Fortin*, [2001] J.L. 251). Le respect du droit à la vie privée (article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reproduit en annexe de ce texte) et le droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens (article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reproduits en annexe de ce texte) s'appliquent évidemment aux rapports entre un locateur et un locataire.

Que cela signifie-t-il concrètement ici?

Cela veut dire que même si la clause d'interdiction de garder des animaux est valide, il faut quand même que la demande de respect de cette clause soit faite de bonne foi et non dans le seul but de nuire au locataire. Cela signifie aussi que l'exécution de la clause qui force le locataire à se départir de son chat, de son chien ou d'un autre animal ne doit pas être excessive ou déraisonnable selon la perspective, non pas du locateur personnellement, mais bien d'une personne raisonnable confrontée aux mêmes circonstances. De plus, même si la volonté ou l'intention du locateur n'est pas de nuire au locataire, il suffit que ce comportement soit peu soucieux des intérêts du locataire pour qu'il y ait abus de droit. Il y aura aussi un abus de droit si le résultat du comportement du locateur aboutit à une nuisance excessive ou déraisonnable des intérêts du locataire.

Ainsi, il arrive de plus en plus fréquemment maintenant qu'un chat ne sorte pas de la maison ou du logement et que sa présence ne soit pratiquement pas détectée ou détectable. Pour prendre un exemple extrême, quelle est la raisonnabilité de forcer une personne seule et âgée à se départir de son chat qu'elle a depuis plusieurs années quand ce chat ne sort pas, ne fait pas de bruit et que sa

présence est imperceptible sauf aux personnes qui rendent visite au locataire? Il faut donc tenir compte des circonstances. Il peut falloir faire une distinction entre le chat tranquille qui ne sort jamais du logement et le chien agressif, jappant et hurlant constamment à tout moment du jour ou de la nuit ou attaquant les enfants ou les gens du coin par exemple. Il existe énormément de races de chiens et ceux-ci sont de différentes grosseurs, ont des caractères parfois particuliers à leur race, sont dressés à divers degrés (ils peuvent l'être très bien ou pas du tout), si bien que certains d'entre eux peuvent aboyer fort à tout moment du jour ou de la nuit, pleurer constamment quand ils sont seuls, être agressifs envers les autres habitants des lieux ou les visiteurs. Il faut donc faire la part des choses et examiner chaque cas à son mérite. Si votre chien est de nature docile et tranquille, peu importe sa race ou sa grosseur, il est fort probable qu'il n'importunera personne. Et s'il n'importune et ne dérange personne, il est un animal sociable et il n'existe aucune raison d'interdire sa présence, ni d'exiger son départ des lieux. Le locateur qui se présente devant la Régie du logement ne peut véritablement justifier sa demande et par conséquent, n'exerce pas ses droits de manière raisonnable. En effet, il faut insister sur le fait qu'il n'agit pas de bonne foi ou qu'il exerce son droit uniquement pour nuire à autrui ou d'une manière qui est excessive et déraisonnable, allant à l'encontre de l'obligation d'agir de bonne foi. Dans ce contexte, la Régie du logement, si elle se veut appliquer les principes fondamentaux du droit actuel, se devra de rejeter la demande du locateur non pas parce que son droit n'existe pas, mais bien parce qu'il l'exerce de manière excessive ou déraisonnable.

II.2.4 La réplique aux arguments courants du locateur

On peut regrouper sous quelques rubriques les motifs le plus souvent invoqués par un locateur pour justifier sa demande de respect de la clause d'interdiction de garder des animaux dans les lieux loués.

II.2.4.1- la clause est prévue au bail et cela est suffisant

Le locateur qui s'appuie uniquement ou principalement sur cet argument démontre la faiblesse de sa justification. Il agit sur un coup de tête ou sans justification réelle. Cela signifie que le locateur n'a aucune vraie raison pour inclure cette interdiction dans le bail. Toute obligation doit avoir une cause, c'est-à-dire une raison qui incite les parties à la conclure. Si l'interdiction ne repose sur aucune justification, elle est invalide car il n'y a aucun fondement pour son existence. Il faut, en droit, une cause, c'est-à-dire une raison qui incite les parties à conclure une obligation et s'il n'y a pas de cause ou de raison, il manque une condition de validité pour l'obligation. D'autre part, si la justification est peu crédible, elle existe, mais alors elle doit s'examiner en fonction de son caractère raisonnable.

Il est extrêmement important d'insister sur la nécessité du caractère raisonnable du recours requis par le nouveau droit depuis 1994 et de démontrer que dans votre affaire, le recours est déraisonnable en raison de l'absence de nuisance du chat, du chien ou d'un autre animal et que le locateur n'est pas justifié de faire sa demande d'expulsion. Il existe des décisions de la Régie du logement qui mentionnent qu'il n'est pas nécessaire pour le locateur de prouver un préjudice sérieux pour obtenir gain de cause. Si cet argument est soulevé, vous devrez répliquer que même s'il était encore valide aujourd'hui, il ne prévaut pas sur la nécessité d'agir de bonne foi et de manière raisonnable dans l'exercice des droits (articles 6, 7, 1375 et 1901 du *Code civil du Québec* reproduits en annexe de ce texte).

Le motif se fondant exclusivement sur le fait que l'interdiction se trouve prévue dans le bail a comme seul résultat de nuire au locataire qui se voit privé de ses droits fondamentaux que sont la libre jouissance de ses biens (article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne*), le droit au respect de sa vie privée (article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne*) et même le droit à la dignité (article 4 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reproduit en annexe de ce texte). Ce droit à la dignité, même si ses contours sont flous, peut quand même être violé dans certains cas quand un locateur se sert de sa position de force pour faire valoir sa position et ainsi faire naître un sentiment d'infériorité chez le locataire qui se sent humilié parce qu'il est incapable de se défendre et qu'il se retrouve dans une position d'extrême vulnérabilité en raison de son âge, ou de son statut économique ou social. La clause d'interdiction de garder un chat ou un autre animal peut être vue comme déraisonnable si elle sous-entend, pour la personne, une obligation de s'acheter une maison pour garder son animal et que cette personne ne peut le faire parce qu'elle est trop âgée, handicapée ou pas suffisamment riche.

II.2.4.2- il y a acceptation de l'interdiction par la signature du bail

L'argument de la clause signée est souvent un bon point en faveur du locateur car il suggère à la fois la connaissance et l'acceptation de l'interdiction par le locataire. Mais il n'est pas toujours décisif et des exceptions importantes sont reconnues en droit. Tout le monde sait que lorsqu'on a donné son accord à un contrat, on doit normalement le respecter. Nous insistons ici sur ce mot « normalement » car il faut réaliser que tout contrat ne doit pas toujours être respecté peu importe ses conditions. Il existe en effet des règles qui tempèrent le caractère absolu d'un contrat et cela est oublié par de nombreuses décisions de la Régie du logement qui s'appuient simplement sur le bail pour faire valoir l'interdiction de garder un animal. Si tous les contrats étaient inattaquables, on n'aurait pas besoin de lois ou de tribunaux pour corriger des abus contractuels ...

De plus, on oublie fréquemment que le contrat de bail est souvent un contrat d'adhésion et que le législateur réglemente ce contrat dans un souci de protection de la partie qui n'est pas en mesure de négocier librement les conditions du contrat, en l'occurrence ici le locataire.

Le bail de logement devient un contrat d'adhésion quand des clauses essentielles sont imposées par le locateur et qu'elles ne peuvent pas être librement négociées (article 1379 du *Code civil du Québec* reproduit en annexe de ce texte). Dans un tel cas, une clause abusive peut être déclarée nulle (article 1437 du *Code civil du Québec* reproduit en annexe de ce texte).

Le contexte du bail locatif résidentiel peut faire en sorte qu'il s'agit souvent d'un contrat d'adhésion. En effet, la rareté des logements disponibles met les locateurs dans une situation de force qui leur permet d'imposer leurs conditions. Cela est vrai lors de la période habituelle de signature des baux et encore plus en dehors de cette période.

Par conséquent, dès que le locataire ne peut négocier les conditions essentielles du bail, ce sera un contrat d'adhésion. Si des clauses peuvent être négociées et d'autres non, ce pourra aussi être un contrat d'adhésion si une clause essentielle ne peut pas être négociée. Ce sera le cas par exemple si le locateur insiste sur la clause interdisant la présence d'animaux et qu'il refuse de louer si le locataire refuse de s'y conformer. La clause elle-même peut alors être abusive, ou à tout le moins sa

demande d'exécution peut le devenir dans les circonstances. Si le locataire est mal pris et doit signer le contrat, on ne peut dire qu'il consent librement au contrat. Ce n'est pas parce que d'autres logements pourraient être disponibles ailleurs que le contrat cesse d'être un contrat d'adhésion ou que le consentement demeure libre et éclairé. Le contrat devient d'adhésion dès que des clauses essentielles sont imposées par une partie (le locateur) et il ne cesse pas de l'être parce que l'autre partie (le locataire) aurait pu peut-être négocier de meilleures conditions ailleurs. Limiter la notion du contrat d'adhésion aux seuls contrats dont il est impossible de trouver une autre partie plus conciliante constitue une lecture incorrecte de la notion de contrat d'adhésion prévue à l'article 1379 du *Code civil du Québec* et n'est pas conforme à l'intention du législateur qui l'a édicté. Plus grave encore, cela empêche la réalisation d'un objectif législatif important en le rendant quasiment inapplicable en pratique.

II.2.4.3 - le locateur n'aime pas les animaux

Est-il raisonnable qu'un locateur justifie sa clause d'interdiction parce qu'il n'aime pas les animaux et n'en veut pas dans son édifice? Certes, on ne peut pas forcer une personne à aimer des animaux. Mais on voit mal comment cet état d'âme personnel d'un locateur, purement arbitraire et sans fondement rationnel, peut être raisonnable au point de valider l'imposition d'une interdiction formelle et absolue à un locataire d'avoir des animaux avec lui dans son logement. Il faut se demander si une personne raisonnable trouverait acceptable ou justifiable d'inclure une clause d'interdiction dans ce bail locatif. Plus précisément, il faut voir quelles sont les limites raisonnables d'une restriction d'un droit de jouissance des lieux loués.

Par analogie, il suffit de penser au locateur qui n'aime pas une certaine musique et qui, pour cette raison, interdirait à un locataire de faire jouer, ou même de posséder, des disques des Rolling Stones, des Beatles, des Respectables, de Bach, de Beethoven ou de Céline Dion par exemple. Ou encore le cas du locateur qui n'aime pas certains auteurs et qui interdirait à un locataire la possession d'œuvres de Molière, de J. K. Rowling, de Arlette Cousture ou de Michel Tremblay. On peut aussi donner l'exemple du locateur qui interdirait les boissons alcoolisées dans ses logements. C'est une ingérence dans la vie privée du locataire et une imposition de valeurs personnelles qui ne peuvent se justifier dans un bail de logement. Pourquoi interdire sans motif réellement valable les animaux serait une clause plus raisonnable que l'interdiction de la possession de certains biens tels des livres, des CD musicaux, des instruments de musique ou de l'alcool? Ou encore serait-il raisonnable d'interdire de manger de la viande ou du poisson dans le logement? Un animal qui est vivant rend-il la situation vraiment différente?

Certes, un animal est vivant et il se distingue d'un bien matériel inanimé ou sans vie qui ne peut déranger que par l'utilisation que peut en faire une personne. Mais cet argument du caractère vivant de l'animal doit-il être décisif? Nous le croyons pas. On peut dire aussi que des plantes d'intérieur sont vivantes. Il est vrai que l'animal est autonome et peut être actif même en l'absence de personnes dans le logement. Mais un locataire absent peut fort bien laisser sa radio ou sa télévision ouverte et il peut donc y avoir du bruit dans le logement même s'il n'est pas là. Par ailleurs, tout est une question de comportement de l'animal. Les questions du bruit et des odeurs sont traitées séparément ailleurs (II.2.4.4- le bruit et II.2.4.6- la dégradation et l'insalubrité des lieux). Dans la mesure où l'animal est discret et ne porte pas atteinte à la jouissance paisible des lieux et que sa présence n'est pas plus perceptible que celle d'un locataire agissant dans les normes, on voit mal

en quoi le locateur pourrait se plaindre et il n'a pas à imposer ses propres valeurs et standards de vie aux locataires. Le simple fait que l'animal soit vivant contrairement à une chose ne justifie pas une discrimination particulière de traitement. Réduit à sa plus simple expression, cet argument nous apparaît vide de substance et démonstratif de l'incapacité du locateur à faire valoir le caractère raisonnable de sa demande.

L'interdiction imposée par le locateur de garder un animal porte atteinte aux droits fondamentaux du locataire reconnus par l'article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne* quant au respect de la vie privée et par l'article 6 de la *Charte des droits et libertés de la personne* qui accorde la droit à la jouissance paisible des biens. Ces articles sont violés puisque le locateur s'ingère dans la vie privée du locataire en l'empêchant de vivre librement selon ses valeurs et le prive de son droit de bénéficier pleinement de la jouissance son logement en le forçant à se départir de son animal sans motif valable. En aucun endroit le législateur a indiqué qu'une disposition contractuelle d'un bail de logement pouvait primer des dispositions impératives du *Code civil du Québec* ou la *Charte des droits et libertés de la personne*.

II.2.4.4- le bruit

On peut soutenir qu'un chat peut faire du bruit en miaulant à l'occasion ou en jouant dans le logement. Mais nous ne croyons pas que ce soit des motifs raisonnables pour justifier une clause d'interdiction car il est facile de réaliser que ce n'est pas habituellement un chat qui fait le plus de bruit dans un logement. De plus, il est reconnu que la plupart des chats n'aiment pas le bruit et sont peureux, décampant au moindre bruit suspect.

Un chien, un oiseau ou un autre animal peuvent manifester plus bruyamment leur présence qu'un chat. Mais tout dépend de l'ampleur du bruit, de sa fréquence et du moment. Ne cause pas de problème véritable le chien qui aboie à l'occasion durant la journée. Il s'agit d'une situation fort distincte du chien qui aboie régulièrement à toute heure du jour ou de la nuit et qui dérange constamment le milieu. Cette situation regrettable doit être corrigée par le locataire qui doit prendre en considération les nuis sérieux qu'il cause aux autres habitants des lieux. Mais dans la mesure où vous n'êtes pas dans cette situation et que votre animal est sociable et n'est pas une source de tracas en raison du bruit qu'il fait normalement, le locateur ne peut plaider le bruit fait par l'animal. Le silence absolu pour tous dans un logement est à la fois impossible et déraisonnable.

À ce compte-là, un locateur pourrait mettre une clause dans le bail interdisant au locataire de posséder une télévision, une radio ou un système de son dans le logement pour assurer la quiétude des lieux. Il pourrait aussi interdire au locataire de marcher avec des souliers dans l'appartement ou de passer un aspirateur électrique...

Il n'y a donc pas lieu de distinguer, en ce qui a trait au bruit, entre la présence d'un chat tout au moins et d'autres sources de bruit, surtout quand il est reconnu qu'un chat dort seize heures par jour et plus. Un chien pourrait poser plus de problèmes, mais encore là, il faut accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance (article 976 du *Code civil du Québec*) en ce qui concerne le bruit causé par des locataires ou le locateur lui-même s'il habite l'édifice. Si on vit dans un édifice ayant plusieurs logements, il est normal que le bruit soit plus élevé et fréquent que si on vit dans une maison unifamiliale. Comme plus de personnes vivent

au même endroit, on doit s'attendre à une tranquillité moindre, même si chacun est respectueux des droits des autres et fait attention.

II.2.4.5- si tous les locataires ont des animaux, cela deviendrait invivable

Cet argument nous semble démagogique en ce qu'il est purement spéculatif et apocalyptique. Il laisse entendre que tous les locataires auraient des animaux et que les lieux loués deviendraient vite une porcherie où la qualité de vie serait inacceptable en raison du bruit, des odeurs, du mouvement, etc.

Dans un immeuble contenant de nombreux logements, il est assez peu probable que tous les locataires aient des animaux. Et même si c'était le cas, il appartiendrait à chacun de s'assurer de la tranquillité des lieux et que la qualité de vie des autres soit respectée. De plus, la possibilité que plusieurs locataires puissent avoir des animaux ne doit pas empêcher l'un d'eux en particulier de pouvoir en avoir.

II.2.4.6- la dégradation et l'insalubrité des lieux

Un locateur peut tenter d'invoquer comme justification de la clause d'interdiction qu'un animal brise les lieux et fait des dégâts. Il peut se plaindre qu'un chat ou un chien laisse du poil sur les tapis des passages ou dans le logement. Encore une fois, cet argument ne peut raisonnablement justifier une clause d'interdiction absolue et il faut voir si la demande d'expulsion de l'animal ou la résiliation du bail est raisonnable dans les circonstances du cas.

L'argument du poil sur les tapis ou les lieux loués est vraiment pathétique et dénote soit la mauvaise foi évidente du locateur, soit son incapacité à soulever des motifs raisonnables pour justifier sa clause d'interdiction de garder des animaux. C'est comme si, par nature, un chat pouvait être plus malpropre qu'une personne qui ne fait jamais ou presque jamais le ménage dans son logement. Un chat est par nature propre, fait ses besoins dans une litière et se lave régulièrement. Même en prenant tous les soins requis, et en l'absence d'animaux, la poussière et la saleté se propagent allègrement dans une maison, particulièrement en hiver ou lorsqu'il pleut.

Le cas d'un chat est aussi très différent de celui d'un chien qui, laissé seul par son maître, peut effectivement gruger des meubles ou des parties des lieux loués parce qu'il s'ennuie ou n'est pas contrôlé par son maître. Certains animaux dits domestiques comme les furets, contrairement aux chats, sont plus coquins et dommageables pour l'environnement d'un logement : il est rapporté qu'ils aiment se délecter de tapis ou de la mousse des matelas et divans ou qu'ils s'amuse à gruger des meubles ou coins de murs.

Par ailleurs, il arrive parfois que c'est davantage le gardien de l'animal qui est coupable de nuisance et de malpropreté. En effet, qui n'a pas vu le gardien d'un chien le promener et lui laisser faire ses besoins n'importe où dans un immeuble sans les ramasser ou les essuyer par la suite. Dans un tel cas, ce n'est pas le chien qui est à blâmer, mais bien la personne qui le laisse faire. Cette personne manque nettement de civisme et nuit à la majorité de ceux et celles qui font attention et prennent les moyens pour que les lieux soient propres ou demeurent propres après leur passage. Il est totalement déraisonnable de pénaliser l'ensemble de ceux qui ont des animaux parce que certains

d'entre eux sont irresponsables et non civilisés. Ce problème réel peut être facilement réglé, non pas par une interdiction de garder des animaux, mais par une réglementation de l'immeuble qui impose une amende dissuasive à la personne qui laisse son animal faire ses besoins n'importe où dans l'immeuble sans nettoyer les lieux par la suite.

Toutefois, même si cet argument de dégradation et d'insalubrité des lieux avait un certain fondement, il faut voir quelles sont les règles du droit relativement à l'usure et à la détérioration des lieux.

L'article 1864 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte) prévoit que le locateur est tenu durant le bail de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué sauf les menues réparations d'entretien qui sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien. Le locataire a une obligation de conservation des lieux en bon état, mais la réparation de toute usure normale détérioration des lieux découlant de l'usage normal et prolongée revient au locateur. Le locateur peut-il s'appuyer sur cette disposition de la loi pour justifier une clause interdisant les animaux dans les lieux loués? Nous ne le croyons pas.

En effet, rien ne prouve que la seule présence d'un animal, quel qu'il soit, a comme conséquence une usure prématurée des lieux loués. Les humains sont aussi susceptibles, sinon plus, de détériorer les lieux qu'un chat, un chien ou un autre animal. Une demande de se débarrasser d'un animal parce qu'il pourrait éventuellement détériorer les lieux est excessive et déraisonnable quand, dans les faits, il n'y a aucune détérioration des lieux. Et même s'il y avait détérioration des lieux, celle-ci devra avoir été faite par l'animal et alors le locataire sera responsable des dommages et les coûts des réparations ne devront pas être supportés par le locateur. Il est donc abusif d'inclure une clause d'interdiction ou de demander son application parce que possiblement un animal pourrait faire des dégâts. Certes, des poissons dans un aquarium (des animaux en passant...) sont moins susceptibles de provoquer une usure prématurée des lieux, et une application stricte de la clause permettrait au locateur de forcer le locataire à éliminer son aquarium. Même si les probabilités sont plus grandes pour des oiseaux, des chats ou des chiens, ces probabilités rendent-elle vraiment plus raisonnable l'exécution préventive de la clause d'interdiction?

II.2.4.7 les allergies

Cet argument de l'allergie de personnes aux chats ou aux chiens est parfois invoqué pour justifier l'existence d'une interdiction d'avoir des animaux. Ainsi, cette interdiction peut se comprendre quand le locateur ou des membres de sa famille qui cohabitent avec lui sont sérieusement allergiques au poil des animaux et que le bail en question est celui d'une chambre dans la maison. Dans ce cas, le contact est très réel et la clause peut être justifiée et raisonnable.

Cependant, la situation est fort différente quand le locataire a son propre logement. Le respect de cette interdiction est déraisonnable et ne se justifie pas quand le chat ne sort pas ou pratiquement pas des lieux loués car alors le contact, source de l'allergie, est peu probable. Les possibilités de mise en contact forcé entre les personnes allergiques et l'animal sont purement occasionnelles ou accidentelles. Le maintien d'une propreté normale dans l'édifice diminuera encore davantage les risques. Par ailleurs, il existe divers niveaux d'allergies qui vont, en fait, de la simple intolérance à l'allergie sévère. Une personne allergique, selon son niveau de gravité, peut malgré

tout supporter la présence d'un chat et développer des anticorps qui favoriseront une meilleure tolérance à l'animal. De nombreuses personnes pourtant médicalement allergiques aux chats en ont et les supportent. Mais plus important encore, une personne allergique sait qu'elle doit faire attention et réaliser les conséquences possibles si elle prend le chat dans ses bras et le flatte. Dans un tel cas, elle ne pourra pas se plaindre ensuite au locateur de la présence du chat dans les lieux. Quant aux chiens, il faut souligner que la grande variété des races existantes fait qu'une personne peut être allergique à un chien précis mais fort bien ne pas l'être pour un autre. L'interdiction générale de posséder des animaux, chat ou chien, ne peut se justifier par la suite en alléguant des motifs d'allergie aux animaux. Elle pourrait se justifier par exemple dans le cas du locateur qui habite une maison où il loue un ou deux logements et dont lui ou un membre de sa famille a développé une sévère allergie face à des animaux qui étaient présents sur les lieux antérieurement. Le locateur pourrait alors raisonnablement inscrire une clause d'interdiction en insistant bien sur la présence et la nécessité de cette clause avant la signature du bail. Mais cette clause sera beaucoup plus difficile à justifier si le locateur habite dans un bloc appartements comportant un bon nombre de logements.

Le locateur pourrait alléguer que même si le chat ne sort pas du logement, est discret et ne fait pas de bruit, il reste que sa senteur, celle de son urine ou de ses poils sont diffusés dans le système de circulation de l'air et alors, produire des inconvénients dans les autres logements d'un immeuble. La présence de chiens ou d'autres animaux pourrait causer aussi le même problème. Ce problème pourrait être amplifié si plusieurs chats ou chiens habitent un même immeuble. Si, effectivement, l'immeuble est doté d'un système central de circulation d'air, ce qui est loin d'être le cas de tous les immeubles, il reste à voir dans ce cas quel est le niveau de diffusion et si le système est bien fonctionnel. Il arrive régulièrement que des odeurs circulent dans des habitations mais un système bien fonctionnel les élimine rapidement. Il est tout à fait normal de sentir à l'occasion des odeurs de fumée de cigarette, ou encore de cuisson d'aliments provenant de cuisines ou de BBQ extérieurs. Cela fait partie des inconvénients normaux du voisinage qui doivent être tolérés quand ils ne deviennent pas excessifs (article 976 du *Code civil du Québec*). Quant aux poils et autres poussières, ils sont ou doivent être filtrés par des systèmes efficaces. La vie en société exige certains aménagements de la part de tous. Par exemple, si un locataire est très allergique au poil de chat, il ne devrait pas laisser traîner du linge sur lequel le chat du voisin pourrait s'installer et il devrait empêcher ce chat de venir dans son logement ou sur son balcon par exemple en fermant le moustiquaire ou en bloquant l'accès à son balcon.

II.2.5 Considérations sur l'exercice des recours

Devant la Régie du logement, il est possible de vous présenter vous-même pour faire valoir vos arguments. Vous pouvez être conseillé préalablement pour le faire et tenir compte des éléments pertinents de ce texte. Pour faire valoir votre point de vue, vous devez présenter une bonne preuve et être bien préparé à répondre aux arguments de la partie adverse. Par ailleurs, il vous est possible de désigner une autre personne, que ce soit votre conjoint, un proche parent ou même un ami pour faire des représentations à votre place si vous estimez que cette personne serait mieux en mesure de faire valoir votre point de vue. Si vous le préférez et en avez les moyens, vous pouvez faire appel aux services d'un avocat, mais il faut alors tenir compte des coûts éventuels.

Si vous ne réussissez pas à convaincre la Régie du logement, vous devrez envisager de porter cette décision en appel en espérant que les tribunaux pourraient ou devraient être beaucoup plus

réceptifs à votre argumentation. Par ailleurs, il est possible que le locateur, si la Régie rejette son recours, décide de son côté de faire appel de la décision. Dans ces deux hypothèses, il faut savoir que le débat se transportera devant les tribunaux de droit commun, en l'occurrence la Cour du Québec.

Mais toute décision de la Régie du logement n'est pas susceptible d'appel. En fait, il faut procéder par une demande de permission d'appel devant un juge de la Cour du Québec qui devra décider si la question en litige devrait être soumise à la Cour du Québec. Ce peut être le cas par exemple, si la décision est insuffisamment motivée, déraisonnable, comporte une erreur de droit ou ne tient pas compte de la preuve présentée.

Si les choses en arrivent là, il faudrait envisager d'avoir recours aux services d'un avocat compétent et convaincu de votre cause, avec tous les frais que cela peut engendrer. On entre dans des subtilités et des technicalités juridiques et il pourrait être nécessaire de prendre un avocat ou à tout le moins en consulter un pour être conseillé et voir ce qui est possible de faire. Il faut donc considérer les coûts, incluant les frais d'avocat, les délais d'un recours aux tribunaux et bien réaliser que le recours ne réussira pas nécessairement. Il faut donc prendre la décision en toute connaissance de cause en évaluant les avantages et les inconvénients. Cependant, comme une demande d'appel d'une décision suspend son exécution, il en résulte que vous pouvez conserver votre animal jusqu'au jugement final ou déménager en des lieux plus cléments avant que la décision d'appel, favorable ou non, soit rendue.

II.2.6 Impact des autres locataires sur la cause

Afin de simplifier le texte, nous considérons que le litige survient entre un locateur et un locataire qui a un animal. Mais il peut très bien arriver que d'autres locataires soient mêlés à ce litige comme instigateurs ou non. Ils peuvent se plaindre au locateur quand ils voient que la clause interdisant les animaux n'est pas respectée. Tous les locataires d'un immeuble ne partagent pas nécessairement le même point de vue sur le droit indiscutable de garder un animal dans un immeuble à appartements. Mais même dans un tel cas, c'est au locateur d'agir en droit en non aux autres locataires et le litige doit se régler entre le locateur et le locataire car c'est le locateur qui doit agir pour faire respecter une clause de bail interdisant des animaux dans les lieux loués.

Mais l'intervention des autres locataires ne change pas véritablement la situation. La question ne porte pas sur une opposition entre la catégorie « locateur » et la catégorie « locataire », mais sur le droit individuel du locataire d'avoir ou non des animaux dans les lieux loués. Même si tous les autres locataires ou la grande majorité d'entre eux s'opposent au droit d'un d'entre eux de garder un animal dans l'immeuble qu'ils habitent, cela ne signifie pas que ce droit doive devenir inexistant ou disparaître. Sinon, les droits de la majorité ou de la collectivité auraient toujours priorité sur les droits individuels quels qu'ils soient. Certes, une plainte mettant en cause une majorité des locataires peut avoir un impact certain lorsqu'il est invoqué que l'animal est nuisible ou nuit à la tranquillité des lieux par exemple. Cela risque de se produire beaucoup plus dans le cas d'un gros chien qui déplace beaucoup d'air ou qui aboie constamment que dans le cas d'un minou discret et dont la présence est imperceptible ou quasi-imperceptible. Comme notre argumentation porte essentiellement sur l'exercice déraisonnable des droits, le fait qu'une majorité ou non des locataires s'oppose à la présence des animaux n'a pas d'impact pour déterminer si, en soi et de manière objective, l'exercice de ce droit est raisonnable ou non.

II.2.7 -Les droits du locataire ne sont pas absolus

Il faut par contre bien réaliser que si les droits d'un locateur ne sont pas absolus, ceux d'un locataire ne le sont pas non plus.

Même si on juge qu'une clause interdisant les animaux est invalide ou qu'il n'existe pas de telle clause dans le bail, cela ne signifie pas qu'un locateur ne pourra pas obtenir l'expulsion de l'animal si celui-ci est une véritable nuisance dans les lieux. Le tout est une question d'appréciation des faits au cas par cas. Mais le fait qu'un animal puisse éventuellement être une nuisance ne peut en soi justifier une clause préventive d'interdiction de garder des animaux. Comme souligné plus haut, il faut que la nuisance dépasse les inconvénients normaux du voisinage. Et il va de soi que les risques sont plus grands dans le cas d'un chien que d'un chat, car il est évident qu'un chien est plus susceptible de déranger les voisins.

Un locataire qui a un animal comme instrument de thérapie a le droit de le garder, mais cela doit se faire dans le respect du voisinage. Malgré qu'il ait le droit de garder un animal, cela ne justifie pas le maintien dans les lieux d'un animal dangereux ou nuisible. Pour poursuivre sa thérapie, le locataire devra corriger le problème et, si nécessaire, choisir une bête dont le comportement sera plus respectueux de la présence des autres résidents.

Un autre exemple d'excès serait celui du locataire qui, ayant un ou plusieurs chats ou chiens, les laisse aller et venir à leur guise avec comme résultat des inconvénients d'odeurs ou de malpropreté excessives dans l'édifice et autour de l'édifice. Il n'agit pas de manière responsable, ni raisonnable, et s'exposera à des sanctions fort légitimes s'il ne corrige pas la situation.

Conclusion

Le droit de garder un animal est reconnu dans les condominiums. Mais il n'est pas acquis s'il existe une clause anti-animaux dans un bail d'habitation de logement. À moins de faire la preuve médicale que l'animal est utile ou nécessaire à des fins de zoothérapie, la Régie du logement accepte régulièrement les demandes des locateurs pour forcer les locataires à se départir de leur animal. Nous avons soumis notre opinion dans ce texte que la clause interdisant les animaux dans les lieux loués pouvait être illégale, mais que même si elle ne l'était pas, elle devait être appliquée de manière raisonnable par le locateur. Celui-ci doit démontrer que sa demande se fonde sur des motifs raisonnables parce que l'animal trouble inconsiderément la tranquillité des lieux et empêche les voisins de jouir paisiblement de leur logement. Dans l'examen de l'exercice raisonnable du droit du locateur, il faut distinguer entre un chat qui est discret et le pit-bull méchant et jappeur qui dérange constamment le voisinage. Une décision de la Régie du logement qui ne tient pas compte de cette réalité est déraisonnable et pourrait être susceptible de révision pour cause d'erreur de droit.

ANNEXE : Texte des articles de loi mentionnés dans ce document

Code civil du Québec

Article 6

Toute personne est tenue d'exercer ses droits civils selon les exigences de la bonne foi.

Article 7

Aucun droit ne peut être exercé en vue de nuire à autrui ou d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre des exigences de la bonne foi.

Article 976

Les voisins doivent accepter les inconvénients normaux du voisinage qui n'excèdent pas les limites de la tolérance qu'ils se doivent, suivant la nature ou la situation de leurs fonds, ou suivant les usages locaux.

Article 1375

La bonne foi doit gouverner la conduite des parties, tant au moment de la naissance de l'obligation qu'à celui de son exécution ou de son extinction.

Article 1379

Le contrat est d'adhésion lorsque les stipulations essentielles qu'il comporte ont été imposées par l'une des parties ou rédigées par elle, pour son compte ou suivant ses instructions, et qu'elles ne pouvaient être librement discutées.

Tout contrat qui n'est pas d'adhésion est de gré à gré.

Article 1437

La clause abusive d'un contrat de consommation ou d'adhésion est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

Est abusive toute clause qui désavantage le consommateur ou l'adhérent d'une manière excessive et déraisonnable, allant ainsi à l'encontre de ce qu'exige la bonne foi; est abusive, notamment, la clause si éloignée des obligations essentielles qui découlent des règles gouvernant habituellement le contrat qu'elle dénature celui-ci.

Article 1854

Le locateur est tenu de délivrer au locataire le bien loué en bon état de réparation de toute espèce et de lui en procurer la jouissance paisible pendant toute la durée du bail.

Il est aussi tenu de garantir au locataire que le bien peut servir à l'usage pour lequel il est loué, et de l'entretenir à cette fin pendant toute la durée du bail.

Article 1858

Le locateur est tenu de garantir le locataire des troubles de droit apportés à la jouissance du bien loué.

Article 1864

Le locateur est tenu, au cours du bail, de faire toutes les réparations nécessaires au bien loué, à l'exception des menues réparations d'entretien; celles-ci sont à la charge du locataire, à moins qu'elles ne résultent de la vétusté du bien ou d'une force majeure.

Article 1893

Est sans effet la clause d'un bail portant sur un logement, qui déroge aux dispositions de la présente section, à celles du deuxième alinéa de l'article 1854 ou à celles des articles 1856 à 1858, 1860 à 1863, 1865, 1866, 1868 à 1872, 1875, 1876 et 1883.

Article 1901

Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

Charte des droits et libertés du Québec

Article 4 :Sauvegarde de la dignité

Toute personne a droit à la sauvegarde de sa dignité, de son honneur et de sa réputation.

Article 5 : Respect de la vie privée

Toute personne a droit au respect de sa vie privée.

Article 6 : Jouissance paisible des biens

Toute personne a droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens, sauf dans la mesure prévue par la loi.

Article 8 : Respect de la propriété privée

Nul ne peut pénétrer chez autrui ni y prendre quoi que ce soit sans son consentement exprès ou tacite.
