

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 (bail ou condo) 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. Contrairement à la situation qui prévaut en Europe ou même en Ontario où, par exemple, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* déclare nulle toute clause de bail locatif « interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats », la mentalité juridique au Québec est beaucoup moins évoluée. Il n'existe pas de texte de loi au Québec qui traite explicitement de la question, si bien que l'on retrouve régulièrement dans les baux de logement ou les copropriétés une telle clause prohibitive. L'absence d'une législation québécoise invalidant les clauses interdisant les animaux nécessite un examen des principes généraux que l'on retrouve dans les lois québécoises et c'est en appliquant ces principes que les auteurs et les décisions judiciaires parviennent à des conclusions favorables ou défavorables au maintien d'un animal dans un condominium ou dans un logement loué.

Le premier réflexe ou principe général venant à l'esprit de tout juriste est celui du respect des contrats signés, lesquels deviennent la loi des parties. Le juriste représentant un locateur ou une copropriété voulant interdire les animaux indique donc à son client que cette clause est valide puisqu'aucun texte de loi n'empêche de la prévoir.

Mais cette approche est superficielle et incomplète. Certes, le respect des contrats signés est une règle fondamentale en droit. Mais il existe désormais des exceptions importantes à cette règle qui date d'une époque révolue où l'accord des parties devait obligatoirement être respecté sauf de rarissimes exceptions relevant de l'ordre public. Le droit a considérablement évolué depuis et cela se reflète notamment dans le *Code civil du Québec* qui prévoit de nombreuses atténuations à ce principe.

La clause d'interdiction des animaux se retrouve dans des contrats de copropriétés (condos) et dans des baux de logement. Nous examinerons successivement ces deux situations pour conclure que cette clause ne peut être généralement reconnue valide ou appliquée.

1- Condominium (copropriétaire)

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. Un jugement de la Cour supérieure, *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain*, [1996] R.J.Q. 1019, R.D.I. 261 (C.S.), fait autorité en la matière et invalide toute disposition ayant pour but ou effet d'interdire la présence d'animaux domestiques dans des unités de condos. L'acte constitutif d'une copropriété ne peut pas interdire des animaux car les restrictions aux droits des copropriétaires doivent se justifier par la destination de l'immeuble (commerciale, résidentielle ou industrielle par exemple). Ce concept de destination de l'immeuble ne peut pas permettre d'interdire des animaux selon l'humeur des copropriétaires car l'interdiction doit être en relation directe avec cette destination de l'immeuble. Il faudrait, pour justifier l'interdiction, que l'acte constitutif de la copropriété indique, par exemple, que l'immeuble doit être occupé seulement par des personnes physiologiquement allergiques aux animaux. Dans une copropriété résidentielle ordinaire, on ne peut donc pas, dans l'acte constitutif, justifier ou légaliser une interdiction de garder des animaux domestiques car elle est sans lien avec la destination de l'immeuble. Toute restriction aux droits des copropriétaires, que ce soit par l'acte constitutif ou le règlement de l'immeuble, doit se justifier par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. La destination de l'immeuble est donc fondamentale pour déterminer si une interdiction des animaux est justifiée. Pour leur part, les caractères et la situation de l'immeuble, des éléments ayant trait aux caractéristiques de l'immeuble ou du milieu où il se trouve ne peuvent pas justifier cette interdiction. Par conséquent, il ne serait pas possible dans une déclaration de copropriété résidentielle ordinaire d'empêcher un copropriétaire d'avoir un animal ou de le forcer à s'en départir.

Il arrive parfois que plutôt que d'interdire les animaux, on retrouve, dans l'acte constitutif ou les règlements de la copropriété, des dispositions limitant la taille ou le poids de l'animal permis. Même si formellement, il ne s'agit pas d'une interdiction complète puisqu'on accepte les animaux ayant un certain gabarit, il reste que cette disposition ne serait pas plus valide que l'interdiction complète. Tout comme l'interdiction pure et simple, l'interdiction partielle ne peut pas être valide parce que son objectif n'est pas lié à la destination de l'immeuble et la copropriété n'a tout simplement pas le pouvoir d'adopter une interdiction qu'elle soit totale ou partielle.

Chacun des copropriétaires peut user et jouir librement de sa partie privative et des parties communes, pourvu qu'il respecte le règlement de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble. Mais le droit de garder un animal n'est pas absolu et si un animal cause des problèmes majeurs ou inacceptables aux occupants d'un immeuble, ceux-ci se voient privés de leur propre droit d'usage et de jouissance des lieux et ils peuvent exiger la cessation du problème. Il importe peu, pour l'exercice de ce recours, qu'il existe ou non des dispositions relatives aux animaux domestiques dans la déclaration de copropriété. C'est l'existence du préjudice qui donne ouverture au recours.

Le caractère nuisible d'un animal s'évalue selon la conduite de l'animal à l'intérieur des parties exclusives et le copropriétaire a le droit d'être avisé de prendre des mesures pour corriger la situation si, vraiment, il y a preuve d'un caractère nuisible de l'animal.

Certaines déclarations de copropriété, au lieu d'interdire les animaux domestiques, attribuent plutôt à la direction de la copropriété le pouvoir discrétionnaire de déterminer si l'animal est une

nuisance et si tel est le cas, il est possible de forcer le locataire ou le copropriétaire à s'en départir.

Une telle clause n'est pas une interdiction formelle de garder des animaux domestiques et elle serait donc valide. Elle n'interdit pas la présence des animaux, mais pose des limites précises à cette présence. Elle peut se justifier par la nécessité d'assurer une jouissance paisible des lieux et traite d'un cas particulier qui est la présence potentiellement dérangeante de certains animaux domestiques. Mais il faut alors démontrer un préjudice sérieux causé par le locataire du condo ou un préjudice sérieux et irréparable causé par le copropriétaire. La discrétion des administrateurs doit s'exercer dans cette perspective et le comportement de l'animal doit être vraiment dérangeant au point de causer un préjudice sérieux (locataire) ou sérieux et irréparable (copropriétaire). Si ce n'est pas le cas, la décision peut être annulée par un tribunal car elle est illégale. Cette faute commise dans l'exercice du pouvoir engage aussi la responsabilité civile du syndicat. Et si cette décision produit un résultat déraisonnable au point de devenir un abus de droit ou constitue un geste posé de mauvaise foi dans l'intention de nuire au locataire ou au copropriétaire concerné par cette décision d'expulsion de l'animal, les administrateurs responsables de cette décision engageront également leur responsabilité civile.

Personne, que ce soit le président de la copropriété, un administrateur, le conseil d'administration, une personne prétendant agir au nom de la copropriété, ou l'assemblée des copropriétaires, ne peut vous dire que vous n'avez pas le droit d'avoir des animaux. Il faut bien comprendre que, suite au jugement *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain* mentionné plus haut, personne ne peut prétendre vous interdire de garder un animal domestique dans votre condominium. C'est une intrusion illégale dans votre vie privée et cela n'est pas plus acceptable que de vous forcer à y avoir uniquement un poêle ou un réfrigérateur d'une marque ou d'une couleur en particulier ou encore de vous interdire de posséder une radio ou une télévision sous prétexte que cela pourrait peut-être déranger les voisins.

Il ne faut pas se laisser impressionner par des personnes ou des groupes qui s'attribuent arbitrairement le droit de décider pour tout le monde alors que ce droit n'existe tout simplement pas. Les pouvoirs du président du syndicat de copropriété et du conseil d'administration leur permettent notamment de gérer les affaires d'administration courante du syndicat, de voir au bon fonctionnement de la copropriété et de faire respecter la déclaration de copropriété, mais ils ne peuvent pas créer ou inventer des règlements à leur guise. Le président, les administrateurs à titre individuel, le gérant du syndicat et les autres agents de la copropriété, exécutent les décisions valablement prises par le conseil d'administration ou l'assemblée des membres du syndicat. Ils doivent agir de manière impartiale, sans parti pris, et s'abstenir de profiter de leur position pour imposer leur point de vue purement personnel ou pour régler des comptes.

2- Bail de logement (locataire)

Si vous habitez un logement, il faut comprendre qu'il n'est pas établi, contrairement aux condominiums, qu'une telle interdiction de garder un animal est invalide. La situation est plus complexe, mais on peut, avec de bons arguments, faire valoir qu'une telle interdiction serait invalide.

Toutefois, avant d'aborder cette question, il y a lieu au préalable, d'apporter certaines précisions au sujet de baux signés dans une habitation à loyer modique ou dans une coopérative d'habitation pour constater que leurs particularités ne permettent pas de les distinguer des solutions devant s'appliquer dans les autres formes de logements.

L'habitation à loyer modique (HLM) et la coopérative d'habitation donnent accès à des logements à des coûts moindres pour les personnes ayant de faibles revenus. Mais un bail de logement doit être signé avec un locateur et les mêmes règles du *Code civil du Québec* s'appliquent quant au contenu du bail sans égard à la personne du locateur. Le financement des HLM dépend en tout ou en partie des municipalités et de la Société d'habitation du Québec, mais cela ne change rien aux droits et obligations des parties. Le *Code civil du Québec* contient certaines règles spécifiques au bail d'un logement à loyer modique, mais elles ont trait à l'admissibilité et à l'attribution du logement de même qu'aux règles à suivre pour les modifications futures du bail. Aucune disposition de ces articles ne permet de réglementer différemment le contenu du bail par rapport aux règles ordinaires.

Une coopérative d'habitation est formée en vertu d'une loi particulière, la *Loi sur les coopératives*, qui ne prévoit aucune disposition particulière permettant de déroger aux règles générales du bail de logement prévues par le *Code civil du Québec*. Par conséquent, une coopérative n'a pas plus le droit que tout autre locateur d'interdire des animaux sur les lieux loués sous prétexte qu'il s'agit d'une coopérative. Un tel règlement pourrait être invalidé au motif qu'il ne relèverait pas des pouvoirs d'une coopérative d'habitation de prévoir une interdiction des animaux parce que ses pouvoirs doivent se limiter à faciliter à ses membres l'accès à la propriété ou l'usage d'un lieu d'habitation. De ce fait, un règlement interdisant les animaux limite l'accès des membres au logement et va à l'encontre de cet objectif. Mais cette invalidation du règlement doit se faire devant la Cour supérieure et non devant la Régie du logement. Plutôt que de contester la validité du règlement, un membre a toujours la possibilité d'invoquer le caractère déraisonnable ou abusif de son application. Dans ce cas, ce n'est pas la validité du règlement qui est en cause mais son application et la Régie du logement serait compétente pour décider du cas sur cette base.

Passons maintenant aux contrats de bail locatif eux-mêmes.

Si vous avez signé un bail d'habitation, il est clairement admis qu'un locataire puisse 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.

Également, lorsqu'une personne démontre qu'elle possède un animal dans le but de pallier à son handicap, un locateur ne peut lui refuser l'accès à un logement, ni la forcer à se départir de son animal. Un chien spécifiquement dressé à cette fin peut aider par exemple une personne aveugle ou demi-voyante, paraplégique, ou encore souffrant de sclérose en plaque ou d'ataxie à acquérir un degré d'autonomie suffisant pour pallier du moins partiellement à son handicap.

Si on excepte les cas de la zoothérapie et l'aide aux personnes handicapées, 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 surtout pas se décourager et baisser les bras.

Si vous tenez à conserver votre animal et que vous êtes prêts à vous battre pour faire valoir vos droits, il est possible de le faire car cette tendance défavorable peut être renversée puisqu'elle ne tient absolument pas compte de l'évolution des principes fondamentaux du droit. Effectivement, on remarque une tendance en ce sens.

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 sa 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. Le droit à l'inviolabilité de la demeure est fondamental et cela donne ouverture à un recours non seulement pour les dommages causés, mais aussi pour des dommages punitifs ou exemplaires selon la gravité et le caractère intentionnel ou malicieux de la violation.

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. De plus, un nombre croissant de décisions sont favorables au locataire.

Il faut contester les décisions défavorables 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 la clause d'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.** Il faut le faire, car ce ne sera certes pas le locateur qui va l'invoquer en votre faveur ni le régisseur de la Régie du logement car ce n'est pas son rôle de défendre votre point de vue. Vous soulignerez que le recours du locateur 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 inconfort 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. On remarque une certaine évolution, timide, mais réelle, certains jugements requérant la preuve d'un préjudice sérieux pour la résiliation du bail. Cependant, il semble que la tendance encore majoritaire va dans le sens de l'ordonnance de l'expulsion de l'animal plutôt que vers la résiliation du bail. Toutefois dans ces jugements, et c'est leurs faiblesses majeures, les arguments du préjudice sérieux et du caractère abusif ou déraisonnable de l'exercice du droit sont rarement soulevés ou correctement appliqués. C'est à vous d'insister sur ces deux notions fondamentales du préjudice sérieux et de l'exercice déraisonnable de la clause d'interdiction de garder des animaux pour centrer le débat sur ces deux points afin de pouvoir gagner votre cause.

Très souvent, malheureusement, le locateur obtient jugement en sa faveur en s'appuyant sur des jugements qui ont accueilli le recours d'un locateur simplement pour le motif que la clause était raisonnable et qu'il fallait la respecter, sans indiquer pas pourquoi cette clause était raisonnable. La raisonnable semble donc aller de soi et être une évidence qui n'a pas besoin d'être expliquée, ni examinée.

Ce motif du caractère raisonnable de la clause a été régulièrement accepté dans des décisions antérieures à 1994 (avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*) et ces décisions ont continuées d'être machinalement appliquées par la suite, sans tenir compte des changements importants qui se sont produits dans l'état du droit.

Si cet argument est invoqué, il faut bien distinguer entre le caractère raisonnable de la clause et l'exercice raisonnable de cette clause. En effet, une clause peut être raisonnable mais son exercice peut être déraisonnable dans les circonstances. Par ailleurs, si la clause est

déraisonnable, alors il va de soi que son exercice sera déraisonnable. Il en découle donc que si la clause ou son exercice s'avère déraisonnable, le recours du locateur doit être rejeté.

Agir de façon raisonnable signifie adopter une conduite fondée sur la raison, qui est logique, mesurée et acceptable. C'est une conduite conforme au bon sens et réfléchie. Une clause, pour être raisonnable, doit être justifiée, insérée dans le contrat pour une raison légitime et valable. Il faut qu'il y ait un équilibre entre les droits du locateur et ceux du locataire. Le locateur ne peut unilatéralement déterminer et imposer ce qui est raisonnable sans tenir compte de ce qui est rationnel et donc de ce qu'une personne douée de la raison considérerait tel dans le contexte. Un locateur loue un logement pour en tirer un revenu et un locataire acquiert le droit d'habiter le logement pour lequel il paie un loyer. Le locateur a aussi l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux au locataire et garantit que les lieux peuvent servir à l'usage pour lesquels ils sont loués. En principe donc, par exemple, n'est pas raisonnable le locateur qui interdit à un locataire de recevoir de la visite parce qu'il veut la tranquillité ou de faire cuire certaines sortes d'aliments parce qu'il n'aime pas leur odeur.

Il est difficile de qualifier de raisonnable une clause ou l'exercice de cette clause qui brime les droits d'une partie sans raison véritable ou sans justification quelconque. Si le locateur ne peut pas expliquer que la clause ou son exercice est raisonnable dans les circonstances de la signature du bail, cet argument ne devrait pas tenir comme motif de jugement en sa faveur. Ce n'est pas parce que le locateur n'a pas envie de voir des animaux, ou que ceux-ci peuvent faire du bruit, laisser du poil, faire de poussière, user le plancher, etc. que la clause ou son exercice devient raisonnable. Il s'agit en fait d'un usage normal et d'une usure naturelle des lieux dont un animal ne peut être plus responsable qu'un humain habitant dans le logement.

Si le locateur invoque le caractère raisonnable de la clause d'interdiction des animaux, vous devrez lui demander pourquoi, selon lui, il est raisonnable ici d'appliquer cette clause. Suite à ses explications, il faudra présenter votre opinion qu'au contraire, il est déraisonnable d'appliquer la clause et pourquoi cela est déraisonnable. Vous devrez mentionner au tribunal que, faute de preuve du caractère raisonnable, appliquer la clause devient un abus de droit ou un exercice déraisonnable des droits en contravention des principes fondamentaux du *Code civil du Québec*. 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, sans malice 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. S'il est démontré que l'exercice du recours ne procure aucun avantage, ne met pas fin à aucun inconvénient réellement subi par le locateur et que le résultat du comportement du locateur a pour effet de nuire au locataire en le privant d'un animal auquel il tient, il y a alors là exercice déraisonnable des droits et le tribunal devra rejeter le recours, sous peine de commettre une erreur de droit.

L'exercice raisonnable des droits se détermine objectivement et non subjectivement en ce que l'examen du comportement doit se faire en fonction d'une personne raisonnable placée dans des circonstances comparables et non selon la perception de la personne dont on analyse le comportement. **C'est pourquoi un tribunal, lorsqu'il est confronté à une situation où il est allégué un abus de droit ou un exercice déraisonnable des droits, doit décider de l'affaire en se demandant si une personne raisonnable, vivant dans notre société et placée dans des circonstances comparables, agirait de la sorte.** Il ne doit donc pas juger de la raisonnableté de l'affaire en s'appuyant simplement sur l'opinion ou la perception de la personne en question, qu'elle soit locateur ou locataire.

De ce fait, on ne peut plus s'appuyer sur des arguments tels que la clause interdisant les animaux est prévue au bail ou encore que la signature du bail constitue une acceptation de cette interdiction. Il faut que l'exercice du droit par le locateur ne soit pas abusif, déraisonnable ni dans l'intention de nuire au locataire.

Vous pouvez vous présenter vous-même devant la Régie du logement avec une bonne preuve et bien préparé, ou encore désigner une personne (votre conjoint ou un avocat) 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.

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

Plan du texte

Introduction

I- Condominium (copropriétaire)

I.1- L'illégalité d'une clause d'interdiction des animaux domestiques

I.1.1- Les tribunaux

I.1.2- Le *Code civil du Québec* et la déclaration de copropriété

I.1.3- L'entente individuelle de tous les copropriétaires

I.2- L'animal causant un préjudice majeur aux occupants

I.3- Les pouvoirs et devoirs des gestionnaires de la copropriété

I.4- L'état de la situation

II- Bail d'habitation (locataire)

II.1- L'habitation à loyer modique (HLM) et la coopérative d'habitation

II.1.1- Le bail d'une habitation à loyer modique

II.1.2- Le bail d'une coopérative d'habitation

II.2- Les situations d'exceptions reconnues

II.2.1 - Les personnes handicapées

II.2.2 -La zoothérapie

II.3- Les autres situations

II.3.1- Que faire si le locateur vous demande de vous départir de votre animal?

II.3.2 -La validité ou le caractère raisonnable de la clause

II.3.2.1- Validité et raisonnable

II.3.2.2 -Clause générale d'interdiction

II.3.2.3 -Clause spécifique d'interdiction

II.3.3- Les principes fondamentaux du droit applicable

II.3.3.1- Le nouveau droit modifie les règles antérieures

II.3.3.2- La nécessité de l'exercice raisonnable du droit

II.3.3.3- La jouissance paisible des lieux

II.3.3.4- Les droits et libertés de la personne

II.3.3.5- Les règles de preuve

II.3.4- La réplique aux arguments courants du locateur

II.3.4.1- la clause est prévue au bail et cela est suffisant

II.3.4.2 - il y a acceptation de l'interdiction par la signature du bail

II.3.4.3 -la clause est raisonnable

II.3.4.3.1 - le sens du terme « raisonnable »

II.3.4.3.2 - la perspective d'une personne raisonnable

II.3.4.4- le locateur n'aime pas les animaux

II.3.4.5- le bruit

II.3.4.6- si tous les locataires ont des animaux, cela deviendrait invivable

II.3.4.7- la dégradation et l'insalubrité des lieux

II.3.4.8- les allergies

II.3.5- Considérations sur l'exercice des recours

II.3.6- Impact des autres locataires sur la cause

II.3.7- Les droits du locataire ne sont pas absolus

Conclusion

Annexe : Texte des principaux 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 (bail ou condo) 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?

Contrairement à la situation qui prévaut en Europe ou même en Ontario où, par exemple, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* déclare nulle toute clause de bail locatif «interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats», la mentalité juridique au Québec est beaucoup moins évoluée. Il n'existe pas de texte de loi au Québec qui traite explicitement de la question, si bien que l'on retrouve régulièrement dans les baux de logement ou les copropriétés une telle clause prohibitive. L'absence d'une législation québécoise invalidant les clauses interdisant les animaux nécessite un examen des principes généraux que l'on retrouve dans les lois québécoises et c'est en appliquant ces principes que les auteurs et les décisions judiciaires parviennent à des conclusions favorables ou défavorables au maintien d'un animal dans un condominium ou dans un logement loué.

Le premier réflexe ou principe général venant à l'esprit de tout juriste est celui du respect des contrats signés, lesquels deviennent la loi des parties. Le juriste représentant un locateur ou une copropriété voulant interdire les animaux indique donc à son client que cette clause est valide puisqu'aucun texte de loi n'empêche de la prévoir.

Mais cette approche est superficielle et incomplète. Certes, le respect des contrats signés est une règle fondamentale en droit. Mais il existe des exceptions importantes à cette règle qui date d'une époque révolue où l'accord des parties devait obligatoirement être respecté sauf de rarissimes exceptions relevant de l'ordre public. Le droit a considérablement évolué depuis et cela se reflète notamment dans le *Code civil du Québec* qui prévoit de nombreuses atténuations à ce principe.

La clause d'interdiction des animaux se retrouve autant dans des contrats de condominiums que dans des baux de logement. Nous examinerons tout d'abord la situation des condominiums,

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. Ce texte a été rédigé en pensant à mon chat décédé prématurément le 13 juin 2008 à l'âge de 14 ans.

laquelle est plus fermement établie en droit, puis celle existant dans le cas des baux de logements. Nous verrons que, dans les deux cas, il y a possibilité de garder un animal.

I- Condominium (copropriétaire)

La copropriété divise, aussi connue sous le nom de condominium, a une grande popularité et est en pleine expansion au Québec. De l'extérieur, rien ne la distingue d'un bloc appartement traditionnel. Alors qu'un bloc appartements appartient à un propriétaire et que les occupants sont des locataires, dans la copropriété divise, les occupants sont généralement propriétaires des lieux occupés et ils ont un pouvoir décisionnel sur le fonctionnement de l'immeuble en assemblée des copropriétaires. La copropriété est gérée par un conseil d'administration élu par les copropriétaires. Le tout est chapeauté par une déclaration de copropriété qui comprend un acte constitutif, le règlement de copropriété et l'état descriptif des unités résidentielles situées dans l'immeuble.

En vertu de l'article 1063 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte), chacun des copropriétaires peut user et jouir librement de sa partie privative et des parties communes, pourvu qu'il respecte le règlement de l'immeuble et ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l'immeuble. Le droit de jouissance d'un copropriétaire se trouve donc limité par celui des autres copropriétaires qui doivent pouvoir aussi jouir paisiblement de leur propre condominium.

Dans une déclaration de copropriété, on retrouve parfois une interdiction de garder des animaux sur les lieux. Dans un premier temps, nous verrons que cette interdiction est illégale, et dans un second temps, on constatera que les gestionnaires de la copropriété n'ont pas non plus le pouvoir d'interdire la présence des animaux domestiques dans une copropriété. Tout au plus, il est possible de leur conférer le droit de déterminer qu'un animal, dans les circonstances précises du cas, est nuisible et cause un préjudice majeur aux occupants de la copropriété. Cela permet de forcer le gardien de l'animal à mettre fin à cette nuisance.

I.1-L'illégalité d'une clause d'interdiction des animaux domestiques

L'illégalité d'une disposition interdisant des animaux domestiques dans une copropriété a été constatée par les tribunaux qui l'ont jugée contraire à certaines dispositions de la loi (I.1.1). Nous constaterons ensuite que l'ensemble des mesures traitant du contenu d'une déclaration de copropriété soutient et même renforce cette position judiciaire (I.1.2). Enfin, nous verrons que même une entente unanime des copropriétaires dans un contrat distinct d'une déclaration de copropriété ne peut véritablement outrepasser cette interdiction (I.1.3).

I.1.1- Les tribunaux

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 pas l'invoquer pour vous forcer à vous départir de votre animal. En principe, seulement une loi du parlement québécois, un jugement de la Cour suprême du Canada ou de la Cour d'appel du Québec peuvent renverser cette règle de l'arrêt *Wilson*. Par conséquent, une décision d'instance inférieure, comme la Cour du Québec par exemple, qui prétendrait valider un règlement de copropriété interdisant les animaux, serait erronée en droit et susceptible de réformation par les tribunaux supérieurs.

Aussi, il convient de souligner qu'antérieurement à cette décision *Wilson*, la Cour supérieure, dans l'affaire *Leduc-St-Pierre c. Thériault*, [1997] R.D.I. 542, REJB 1997-02176, avait déjà déclaré inopposable à une personne handicapée une clause de la déclaration de copropriété lui interdisant de garder son chien. L'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* (reproduit en annexe de ce texte), qui prévoit le droit de pallier à un handicap, a servi d'assise au tribunal pour permettre à la personne handicapée de garder son chien.

I.1.2- Le *Code civil du Québec* et la déclaration de copropriété

Il faut regarder ensemble les articles 1053 et 1056 du *Code civil du Québec* pour constater qu'on ne peut valablement en principe inclure une clause d'interdiction des animaux dans une déclaration de copropriété. Au cœur de ce raisonnement, il y a la notion de destination de l'immeuble qui, non seulement indique ce que l'on peut prévoir, mais aussi ce qu'on ne peut pas prévoir.

Selon l'article 1053 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte), l'acte constitutif de la copropriété définit la destination de l'immeuble. Ainsi, on peut donc indiquer que la destination de l'immeuble est de nature résidentielle, commerciale, professionnelle, industrielle ou une autre mention de même nature. Ce peut être une combinaison des genres comme une destination à la fois résidentielle et commerciale. Le concept de destination de l'immeuble cerne la raison d'être de l'immeuble, le personnalise en indiquant le but de sa formation ou sa vocation. Plusieurs facteurs peuvent servir à définir la destination d'un immeuble. Il peut falloir regarder l'ensemble de la déclaration de copropriété pour voir véritablement la destination de l'immeuble, l'acte constitutif contenant une clause générale de destination (résidentielle, commerciale etc.) pouvant être complétée par la description des parties privatives ou communes, laquelle ne doit cependant pas contredire la mention générale de la destination comprise dans l'acte constitutif de copropriété. On peut particulariser la destination de l'immeuble pour prévoir, par exemple, qu'il servira de résidence pour des personnes âgées, pour un centre médical ou encore pour des bureaux de professionnels déterminés. Ces destinations spécifiques caractérisent l'immeuble.

La destination de l'immeuble permet d'encadrer son utilisation et de déterminer ce qui peut se faire ou ne pas se faire dans l'immeuble. Le lieu d'habitation d'un copropriétaire est une partie privative. Le copropriétaire a donc le plein exercice de son droit de propriété dans cette partie privative sous réserve de son obligation de respecter la destination de l'immeuble. Cela signifie qu'un copropriétaire ne peut exploiter un commerce dans sa partie privative si l'immeuble est à vocation (destination) essentiellement résidentielle. L'article 1056 du *Code civil du Québec*

(reproduit en annexe de ce texte) est très clair à ce sujet. De même, une personne qui se servirait exclusivement d'une unité de condominium résidentielle comme un entrepôt afin de laisser ses affaires, sans que personne ne puisse y habiter, violerait la destination de l'immeuble inscrite dans la déclaration de copropriété et s'exposerait à des recours pour faire cesser cette situation.

Ce concept de destination ne peut pas permettre d'interdire des animaux selon l'humeur des copropriétaires car l'interdiction doit être en relation directe avec cette destination de l'immeuble. Il faudrait, pour justifier l'interdiction, que l'acte constitutif de la copropriété indique, par exemple, que l'immeuble doit être occupé seulement par des personnes physiologiquement allergiques aux animaux. Dans une copropriété résidentielle ordinaire, on ne peut donc pas, dans l'acte constitutif, justifier ou légaliser une interdiction de garder des animaux domestiques car elle est sans lien avec la destination de l'immeuble. Comme une interdiction est une restriction aux droits des copropriétaires, elle se trouve limitée par l'article 1056 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte) qui indique que les restrictions aux droits des copropriétaires doivent se justifier par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation. L'article 1056 du *Code civil du Québec*, en prévoyant des restrictions aux droits, doit s'interpréter de manière à porter atteinte le moins possible aux droits des copropriétaires. La destination de l'immeuble est donc fondamentale pour déterminer si une interdiction des animaux est justifiée. Pour leur part, les caractères et la situation de l'immeuble ne peuvent pas justifier cette interdiction.

En effet, par les caractères et la situation de l'immeuble, on entend des facteurs s'appréciant «par la qualité de la construction, et des matériaux employés, par l'harmonie de l'ensemble immobilier, par les aménagements intérieurs et extérieurs, par l'environnement particulier ou la situation de l'immeuble, par exemple, dans un quartier luxueux ou populaire ou encore à proximité d'un cours d'eau ou d'une autoroute» (voir C. Gagnon, **La copropriété divise**, 2^{ème} édition, Cowansville, Éditions Yvon Blais Inc., 2007, p.132). En d'autres termes, ce qui est visé, ce sont les caractéristiques de l'immeuble ou du milieu où il se trouve. Les concepts de caractère et de situation ont trait aux aspects matériels ou physiques de l'immeuble et ne peuvent pas normalement justifier une interdiction d'avoir des animaux dans l'immeuble. Une possibilité serait peut-être que l'immeuble ne comprenne que des chambres et non des appartements.

Le règlement de l'immeuble ne peut interdire ce que l'acte constitutif de la copropriété lui-même ne peut interdire. Ce règlement de l'immeuble doit donc respecter l'acte constitutif de la copropriété et traiter de la jouissance, de l'usage, de l'entretien, de l'administration et de la gestion quotidienne de la copropriété selon l'article 1054 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte). On ne peut donc pas par règlement aller à l'encontre de l'acte constitutif et adopter des mesures allant au-delà de ces questions. Un article du règlement interdisant les animaux est donc invalide car le contenu d'un règlement se trouve limité par la loi ou l'acte constitutif. Même si l'article 1054 du *Code civil du Québec* prévoit que le règlement de l'immeuble peut de traiter de la jouissance et de l'usage des parties privatives et communes, il reste que l'article 1056 du *Code civil du Québec* auquel on a référé plus haut en matière de destination de l'immeuble, s'applique aussi au règlement de l'immeuble qui est une partie de la déclaration de copropriété. Par conséquent, le règlement de l'immeuble, pour imposer des restrictions aux droits des copropriétaires, doit les justifier par la destination de l'immeuble, ses caractères et sa situation. Si on ne peut pas par un acte constitutif interdire les animaux

domestiques dans une copropriété, il en découle naturellement qu'on ne peut pas non plus l'interdire par règlement, ni par une résolution du conseil d'administration ou de l'assemblée des copropriétaires. De plus, le jugement de la Cour supérieure *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain* mentionné plus haut indique aussi que cette question ne peut entrer dans les sujets pouvant faire l'objet d'un règlement d'immeuble.

Il arrive parfois que plutôt que d'interdire les animaux, on retrouve, dans l'acte constitutif ou les règlements de la copropriété, des dispositions limitant la taille ou le poids de l'animal permis. Même si formellement, il ne s'agit pas d'une interdiction complète puisqu'on accepte les animaux ayant un certain gabarit, il reste que cette disposition ne serait pas plus valide que l'interdiction complète. Tout comme l'interdiction pure et simple, l'interdiction partielle ne peut être valide parce que son objectif n'est aucunement lié à la destination de l'immeuble et la copropriété n'a tout simplement pas le pouvoir d'adopter une interdiction qu'elle soit totale ou partielle. De plus, on constate souvent que la disposition est tellement limitative qu'elle interdit à toutes fins pratiques les animaux. Par exemple, une disposition qui limite le poids des chiens à 5 kilos (11 livres) ou à une hauteur de pattes n'excédant pas 15 cm (6 pouces) aurait comme résultat d'interdire la très grande majorité des races de chiens, ce qui équivaut à une interdiction presque totale d'avoir des chiens.

I.1.3- L'entente individuelle de tous les copropriétaires

Dans une tentative pour contourner les dispositions pourtant impératives de la loi, certains croient qu'il est possible de prévoir une interdiction de garder des animaux en insérant cette clause dans l'acte constitutif avec l'accord de tous les copropriétaires qui, en plus, signeraient une entente particulière pour se départir de leur animal ou ne pas les remplacer. Ceci empêcherait les futurs copropriétaires de pouvoir avoir des animaux.

Cette position est manifestement incorrecte en droit. Tout d'abord, comme on l'a déjà mentionné, la loi ne permet pas d'insérer une clause interdisant les animaux dans un acte constitutif et ce pouvoir n'existe pas. Même si tous les copropriétaires sont d'accord pour le faire, ils ne peuvent pas faire quelque chose que la loi interdit de faire. L'insertion de la clause dans l'acte constitutif n'y change rien et la clause est nulle et sans effet juridique. L'entente unanime de tous les copropriétaires ne peut non plus empêcher un éventuel copropriétaire d'avoir un animal car il s'agit d'un contrat privé qui ne lie que les parties contractantes et qui ne peut avoir d'effet juridique contre les tiers qui ne sont pas parties à ce contrat. Cette entente ne peut donc pas être invoquée contre un éventuel copropriétaire qui ne l'a pas signée. L'article 1056 C.C.Q. prévoit impérativement que les seules restrictions permises aux droits des copropriétaires sont celles qui doivent se justifier par la destination de l'immeuble, c'est-à-dire son caractère ou sa situation. Le texte même de cet article ne souffre pas d'exceptions et les copropriétaires, même unanimement, ne peuvent y déroger dans la déclaration de copropriété. Il s'agit de ce qu'on appelle une disposition d'ordre public économique de protection afin de protéger des droits d'une catégorie de personnes (voir l'arrêt *Belgo Fisher(Canada) Inc. c. Lindsay*, Cour d'appel du Québec, 11 avril 1988, [1988] R.J.Q. 1223 pour l'explication du concept).

Cependant, on peut se demander si un groupe ou même l'unanimité des copropriétaires peut s'entendre pour ne pas avoir d'animaux, pourvu que ce ne soit pas dans une déclaration de copropriété. Chose certaine, cette entente ne peut lier les personnes qui n'y sont pas parties et on peut même se demander si une personne qui y est partie se trouve liée tant qu'elle sera copropriétaire. Le droit est peu réceptif en effet aux clauses perpétuelles ou éternelles d'un contrat sans aucune porte de sortie. Un tribunal pourrait considérer qu'un tel engagement aurait un caractère de perpétuité et que la personne ne pourrait avoir d'animal le reste de sa vie si elle décide d'habiter les lieux à titre de copropriétaire. Cela pourrait permettre au copropriétaire de résilier l'entente et donc d'y mettre fin. Cela est particulièrement possible quand les raisons qui ont justifiées la conclusion de l'entente ne tiennent plus ou ne devraient plus tenir. De plus, cette convention va à l'encontre de dispositions de la loi et de l'interprétation judiciaire. Comme en droit, il existe une règle voulant qu'on ne puisse pas faire indirectement ce qu'on ne peut pas faire directement, on pourrait aussi conclure à l'invalidité de cette entente unanime.

I.2- L'animal causant un préjudice majeur aux occupants

L'absence de dispositions interdisant les animaux domestiques dans une copropriété ne signifie pas qu'un animal doit être toléré en toutes circonstances. Le droit de garder un animal n'est pas absolu et il arrive que cela puisse causer des problèmes majeurs ou inacceptables aux occupants d'un immeuble. Dans ce cas, les autres occupants de l'immeuble se voient privés de leur propre droit d'usage et de jouissance des lieux. Il serait abusif et injuste de tolérer cette situation.

Un syndicat de copropriété peut demander la résiliation d'un bail locatif ou forcer le copropriétaire à se conformer à la déclaration de copropriété si un comportement incorrect cause un préjudice majeur. L'article 1079 du *Code civil du Québec* (reproduit en annexe de ce texte) prévoit la demande de résiliation d'un bail si l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble. L'article 1080 de ce même Code (reproduit en annexe de ce texte) prévoit que si le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété provoque un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, il y a possibilité de recourir au tribunal pour demander le respect de la déclaration de copropriété.

Ces dispositions générales visent la correction d'un préjudice sérieux (locataire) ou sérieux et irréparable (copropriétaire). Il importe peu, pour l'exercice de ce recours, qu'il existe ou non des dispositions relatives aux animaux domestiques dans la déclaration de copropriété. C'est la situation du préjudice sérieux (locataire) ou du préjudice sérieux et irréparable (copropriétaire) qui donne ouverture au recours. Et s'il y a un tel préjudice, il ne peut être invoqué l'absence de dispositions relatives aux animaux domestiques. Ce préjudice est un véritable empêchement au droit de jouissance paisible des lieux et il ne peut provenir de la simple présence d'animaux sur les lieux. Le préjudice requis ici est celui de situations causant un problème majeur ou inacceptable pour les occupants de l'immeuble. Ces situations excluent manifestement celles qui se fondent sur des raisons générales et sans signification véritable comme « on ne veut pas d'animaux ici », « on n'aime pas les animaux », « les animaux peuvent déranger » et autres raisons futiles du même genre pour justifier une clause d'interdiction des animaux.

Certaines déclarations de copropriété, au lieu d'interdire les animaux domestiques, attribuent plutôt à la direction de la copropriété le pouvoir discrétionnaire de déterminer si l'animal est une nuisance et si tel est le cas, il est possible de forcer le locataire ou le copropriétaire à s'en départir.

Une telle clause n'est pas une interdiction formelle de garder des animaux domestiques et elle serait donc valide. Elle n'interdit pas la présence des animaux, mais pose des limites précises à cette présence. Elle peut se justifier par la nécessité d'assurer une jouissance paisible des lieux et traite d'un cas particulier qui est la présence potentiellement dérangeante de certains animaux domestiques. Mais l'application de cette clause se trouve limitée par les articles 1079 et 1080 du *Code civil du Québec* dont il a été question plus haut et qui requièrent un préjudice sérieux causé par le locataire ou un préjudice sérieux et irréparable causé par le copropriétaire. La discrétion des administrateurs doit s'exercer dans cette perspective et le comportement de l'animal doit être vraiment dérangeant au point de causer un préjudice sérieux (locataire) ou sérieux et irréparable (copropriétaire). Si ce n'est pas le cas, la décision peut être annulée par un tribunal car elle est illégale. Cette faute commise dans l'exercice du pouvoir engage aussi la responsabilité civile du syndicat. Et si cette décision produit un résultat déraisonnable au point de devenir un abus de droit ou constitue un geste posé de mauvaise foi dans l'intention de nuire au locataire ou au copropriétaire concerné par cette décision d'expulsion de l'animal, les administrateurs responsables de cette décision engageront également leur responsabilité civile.

De plus, la Cour supérieure, dans l'affaire *Syndicat de copropriété Novell II c. Ambeliotis*, rendue le 15 juillet 1997, REJB 1997-02100, [1997] R.D.I. 539, a clairement statué que le caractère nuisible d'un animal s'évaluait selon la conduite de l'animal à l'intérieur des parties exclusives et que le copropriétaire avait le droit d'être avisé de prendre des mesures pour corriger la situation si vraiment il y avait preuve d'un caractère nuisible de l'animal. De plus, la discrétion de ceux qui décident du caractère nuisible ne peut être absolue et peut être révisée judiciairement s'il y a abus de cette discrétion.

Pour vous forcer à vous départir de votre animal, il faudrait que les responsables de la copropriété démontrent des inconvénients majeurs, une nuisance inacceptable dans les circonstances et qu'on ne peut y mettre fin autrement. Cela est beaucoup plus difficile dans le cas d'un chat que d'un chien. On peut imaginer le cas assez particulier et plutôt rare du chat de mauvais caractère, non opéré, sortant régulièrement, attaquant et griffant systématiquement le monde qu'il rencontre. Comme autre exemple d'inconvénient majeur, 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, prend moins de place que la plupart des chiens et est moins bruyant par nature.

Si la nuisance est vraiment inacceptable, la copropriété peut vous forcer à vous départir de votre animal si la situation perdure, mais il faut bien comprendre que ce n'est pas en raison de l'existence de la clause interdisant de le garder, s'il y en a une, 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 également à ce sujet la **section II.3.7 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.

I.3- Les pouvoirs et devoirs des gestionnaires de la copropriété

Certaines personnes agissant au nom de la copropriété, que ce soit à titre de président, d'administrateur ou de représentant de la copropriété, ont parfois tendance à s'arroger tous les pouvoirs et prétendre décider n'importe quoi au nom de la copropriété. Si une personne, agissant au nom de la copropriété, vous fait part de l'interdiction de garder un chat, un chien ou un autre animal domestique, demandez-lui de vous indiquer, de préférence par écrit, la raison de cette interdiction. Plus précisément, demandez-lui sur quelle disposition légale (déclaration de copropriété, règlement, résolution ou autre ...) elle s'appuie pour justifier sa position. Vous pourrez alors lui répliquer fermement que la disposition sur laquelle elle s'appuie a été jugée invalide par les tribunaux ou encore que les fonctions de cette personne ne lui permettent pas de vous empêcher d'avoir votre animal.

Il faut bien comprendre que, suite au jugement *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain* mentionné plus haut, personne ne peut prétendre vous interdire de garder un animal domestique dans votre condominium, pas plus qu'on peut vous forcer à y avoir uniquement un poêle ou un réfrigérateur d'une marque ou d'une couleur en particulier. C'est une intrusion illégale dans votre vie privée et cela n'est pas plus acceptable que de vous interdire de posséder une radio ou une télévision sous prétexte que cela pourrait peut-être déranger les voisins.

Un syndicat de copropriété est une personne morale (article 1039 du *Code civil du Québec*, reproduit en annexe de ce texte) et ses administrateurs, qui sont ses mandataires, doivent agir honnêtement, de manière prudente, diligente, loyale, dans l'intérêt du syndicat et dans les limites des pouvoirs qui leurs sont conférés par la loi (articles 321 et 322 du *Code civil du Québec* reproduits en annexe de ce texte). Les pouvoirs du président du syndicat de copropriété et du conseil d'administration leur permettent notamment de gérer les affaires d'administration courante du syndicat, de veiller à son bon fonctionnement et de faire respecter la déclaration de copropriété, mais ils ne peuvent pas créer ou inventer des règlements à leur guise.

Le président, le gérant du syndicat, les administrateurs à titre individuel et les autres agents de la copropriété, exécutent les décisions validement prises par le conseil d'administration ou l'assemblée des membres du syndicat. Leurs pouvoirs se limitent à de la gestion courante et au bon fonctionnement de la copropriété. Ils doivent exécuter leurs fonctions de manière impartiale, sans parti pris et ne pas profiter de leur position pour imposer leur point de vue purement personnel ou pour régler des comptes. Ils doivent se rappeler qu'ils ne sont que des exécutants

représentant les intérêts de l'ensemble des copropriétaires et non s'attribuer des pouvoirs ou prendre une importance qu'ils n'ont pas.

I.4- L'état de la situation

Le jugement *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain* mentionné plus haut établit l'impossibilité pour un syndicat de copropriété résidentielle ordinaire de prévoir l'interdiction de garder des animaux sur les lieux.

Cependant, en cas de préjudice majeur, il est possible d'invoquer les articles 1079 et 1080 du *Code civil du Québec* pour mettre fin à ce préjudice. Mais il faut faire la preuve d'un préjudice sérieux en cas de bail d'un condominium ou que le refus d'un copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable pour forcer l'occupant d'un condominium à se départir de son animal. Le simple fait d'avoir un ou plusieurs animaux dans un condominium où les animaux domestiques seraient interdits ne suffit pas en soi, encore faudra-t-il démontrer l'existence d'un préjudice majeur justifiant son expulsion.

Lorsqu'on retrouve une disposition prohibant les animaux dans une déclaration de copropriété, cette disposition est invalide et ne peut donc être appliquée. Il est aussi possible de l'éliminer pour éviter toute discussion future à ce sujet. S'il s'agit d'une disposition dans les règlements de la copropriété, il suffit de l'abroger lors d'une assemblée des copropriétaires qui aura prévu cette question dans son ordre du jour. Si le conseil d'administration refuse de mettre ce point à l'ordre du jour d'une éventuelle assemblée des copropriétaires, on peut le forcer à le faire puisque l'article 1088 C.C.Q. prévoit que tout copropriétaire peut faire inscrire un point à l'ordre du jour de l'assemblée et le conseil d'administration doit aviser par écrit les autres copropriétaires que cette question sera à l'ordre du jour. Également, si un conseil d'administration persiste à vouloir faire appliquer la disposition invalide, il y a possibilité lors de l'assemblée annuelle ou d'une assemblée spéciale, de tenter d'élire un conseil d'administration qui sera plus réceptif à la volonté des copropriétaires et au respect de la loi.

Si une décision de la Régie du Logement, de la Cour du Québec ou de la Cour supérieure n'applique pas le jugement *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain* mentionné plus haut, il existe des recours pour contrer l'effet de cette tentative d'expulsion. Il est possible d'en appeler de cette décision en invoquant une erreur de droit fondée sur l'inapplication de l'arrêt *Wilson*. On peut aussi invoquer, si l'animal ne cause pas de préjudice majeur, l'abus de droit ou l'exercice déraisonnable des droits dans l'application de la clause interdisant les animaux. À cet égard, nous renvoyons le lecteur au texte de la partie II de ce document relatif au bail d'habitation. En effet, l'essentiel du texte de cette partie part de l'hypothèse que même si une clause d'un bail de logement interdisant les animaux était valide, il est quand même possible de soutenir avec succès une argumentation permettant malgré tout au locataire de pouvoir conserver son animal. La plupart des arguments pouvant être invoqués par le locataire peuvent aussi être invoqués dans le cas de l'occupant d'un condominium qui n'est pas copropriétaire, en faisant les adaptations nécessaires.

En terminant sur cette question des condominiums, il convient de souligner que nous avons traité ici de l'illégalité des clauses interdisant les animaux uniquement sous l'angle des

dispositions spécifiques au régime de la copropriété. D'autres dispositions des lois québécoises pourraient aussi soutenir l'invalidité de telles clauses, qu'elles soient imbriquées dans le *Code civil du Québec* ou la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec par exemple. Cependant, il en sera question dans la section qui suit et qui traite des baux d'habitation. Des dispositions susceptibles d'invalidier une clause d'un bail d'habitation pourraient aussi être invoquées à l'encontre des clauses incluses dans une déclaration de copropriété qui interdisent la présence d'animaux sur les lieux.

II- Bail d'habitation (locataire)

Si vous habitez un logement, il faut comprendre qu'il n'est pas établi, contrairement aux condominiums, 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. La situation des personnes handicapées est aussi une exception découlant de l'application de la loi. Hormis ces deux situations, 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. L'information juridique de sites Internet, comme Éducaloi (www.educaloi.qc.ca) ou de la Régie du logement elle-même (www.rdl.gouv.qc.ca), perpétuent cette approche prohibitive en signalant que si la clause d'interdiction apparaît au bail, il faut la respecter. Mais cette approche est superficielle et incomplète. Certes, le respect des contrats signés est une règle fondamentale en droit. Mais il existe des exceptions importantes à cette règle qui date d'une époque révolue où l'accord des parties devait obligatoirement être respecté sauf de rarissimes exceptions reliées à l'ordre public. Le droit a considérablement évolué depuis et cela se reflète notamment dans le *Code civil du Québec* qui prévoit de nombreuses atténuations à ce principe.

Cette position du site de la Régie du logement est regrettable puisque de plus en plus de décisions émanant de cette régie font les distinctions qui s'imposent selon le droit nouveau. Cela devient carrément discutable quand la Régie du logement, dans ses formulaires obligatoires pour les baux résidentiels, insère une clause dans le bail quant au droit du locataire de garder ou non des animaux. Il est évident qu'une telle approche ouvre toute grande la porte aux locateurs, qui sont en situation de force, pour imposer l'interdiction de garder un animal. Plus même, cela le suggère à bien des locateurs qui, autrement, n'y penseraient pas si la clause ne se retrouvait pas dans le bail obligatoire. Dans un contexte de rareté des logements, et donc accentuant le rapport de forces en faveur des locateurs, on peut certes dire que cette clause, même si elle est neutre en soi (il faut répondre oui ou non), facilite la tâche aux locateurs qui en profitent pour prévoir une interdiction.

Il faut savoir que de très nombreux jugements valident une clause anti-animaux. Le juge et le locateur s'appuient sur la clause du bail qui prévoit l'interdiction de garder un animal dans les lieux loués et beaucoup de jugements se fondent simplement et uniquement sur l'existence de cette clause pour donner raison au locateur. Celui-ci a le choix entre demander la résiliation du bail ou forcer le départ de l'animal. On constate que c'est cette seconde option qui est choisie et retenue le plus souvent et des jugements 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. Cette façon de voir nous apparaît déraisonnable et injustifiée.

Pour faire échouer le recours du locateur, il faut réussir à convaincre le tribunal de la Régie du logement que l'interdiction contenue dans le bail n'est pas suffisante pour vous forcer à vous départir de votre animal. Il faut démontrer que l'approche défavorable, qui s'appuie exclusivement sur l'insertion de la clause prohibitive dans le bail, est désuète et surtout incorrecte compte tenu de l'évolution des principes fondamentaux du droit, particulièrement depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994. Comme nous allons le voir, de plus en plus de décisions suivent cette approche.

Avant d'aborder ce point, il y a lieu, au préalable, d'apporter certaines précisions au sujet de baux signés dans une habitation à loyer modique ou dans une coopérative d'habitation. Nous verrons que leurs particularités ne permettent pas de les distinguer des solutions devant s'appliquer dans les autres formes de logements et qu'on ne peut davantage y justifier une clause interdisant la présence d'animaux.

II.1- L'habitation à loyer modique (HLM) et la coopérative d'habitation

Un bail de logement est signé avec un locateur et les mêmes règles du *Code civil du Québec* s'appliquent au contrat sans égard à la personne du locateur. Par conséquent, que le locateur soit une entreprise, un particulier, une coopérative d'habitation ou une habitation à loyer modique, les mêmes règles s'appliquent au contrat de bail.

II.1.1- Le bail d'une habitation à loyer modique (HLM)

Le bail d'un logement situé dans une habitation à loyer modique (HLM) est un bail signé pour un logement dans un immeuble dont la Société d'habitation du Québec est propriétaire ou administratrice ou encore un immeuble subventionné en tout ou en partie par cette Société d'habitation du Québec. Les HLM peuvent être de nature publique ou privée. Les HLM de nature publique fonctionnent par l'entremise des offices municipaux d'habitation (OMH) et sont des personnes morales (corporations) formées en vertu de la *Loi sur la société d'habitation du Québec*. Leur financement dépend en tout ou en partie des municipalités et de la Société d'habitation du Québec. Les HLM de nature privée fonctionnent par le biais de coopératives d'habitation ou d'organismes sans but lucratif dont les logements peuvent bénéficier aussi de subventions de l'État.

Que l'immeuble soit un HLM privé ou public ne change rien aux obligations et aux droits des parties. Le locateur, même s'il est un organisme public, est assujéti aux règles du *Code civil du Québec*, tout comme d'ailleurs les HLM privés. Un office municipal d'habitation doit donc respecter les règles prévues par le *Code civil du Québec* concernant le droit des obligations, y compris les règles relatives au bail de logement (articles 300 et 1976 C.C.Q.).

Le *Code civil du Québec*, aux articles 1984 à 1995 C.C.Q. contient certaines règles spécifiques au bail d'un logement à loyer modique, mais ces règles ont trait à l'admissibilité, à l'attribution du logement de même qu'aux règles à suivre pour les modifications futures du bail.

Aucune disposition de ces articles ne permet de réglementer différemment le contenu du bail par rapport aux règles ordinaires.

Par conséquent, les règles ne sont pas différentes parce qu'un HLM est propriété publique ou géré à même les fonds publics. Plus particulièrement, les offices municipaux d'habitation ne peuvent pas invoquer leur statut d'organisme municipal pour établir des règles qui interdisent les animaux dans les lieux loués. On constate cependant un bon nombre de litiges générés par des offices municipaux d'habitation par rapport aux autres propriétaires de logements. Comme ces offices sont administrés par des fonds publics et non par l'argent des propriétaires privés, cela explique peut-être, jusqu'à un certain point, leur insistance à prendre des recours que la plupart des entreprises ou propriétaires privés n'entreprendraient pas à moins d'inconvénients sérieux causés par l'animal.

À ce sujet, un document de la Fédération des locataires d'habitations à loyer modique du Québec constate qu'environ la moitié des 650 offices municipaux d'habitation du Québec ont une clause du bail interdisant les animaux, déplore cette position et indique qu'il y aurait lieu d'assouplir cette approche pour se limiter à la prévention des cas dérangeants (voir http://www.flhmq.com/flhmq/upload/PDF/animaux/Une_approche_plus_souple.pdf).

Enfin, un office municipal d'habitation a un rapport de force considérable envers une catégorie de locataires qui se trouvent, par définition, démunis financièrement et qui n'ont pas les moyens de se défendre ou qui ne peuvent pas faire valoir leurs droits. Ce contexte ne permet pas vraiment la libre négociation des conditions du bail et fait de ce bail de logement un contrat d'adhésion (voir plus loin la section **II.3.4.2** - il y a acceptation de l'interdiction par la signature du bail, pour la notion de contrat d'adhésion). Cela peut faciliter une demande de nullité de la clause interdisant les animaux en raison de son caractère abusif en vertu de l'article 1437 du *Code civil du Québec*.

Il convient aussi de souligner que la loi détermine la composition du conseil d'administration d'un office municipal d'habitation. Ainsi, il doit y avoir entre cinq et neuf administrateurs dont deux sont choisis parmi les locataires de l'office lors d'une assemblée des locataires tenue à cette fin (article 57.1 de la *Loi sur la Société d'habitation du Québec* L.R.Q., c. S-8). S'il existe une clause anti-animaux, ces administrateurs désignés par les locataires peuvent proposer de supprimer cette clause. Si la proposition n'est pas adoptée, cela n'affaiblit pas la position du locataire qui peut toujours en contester le caractère abusif ou sa validité, si jamais il est poursuivi en exécution de cette clause.

II.1.2- Le bail d'une coopérative d'habitation

Une coopérative d'habitation est formée en vertu d'une loi particulière, la *Loi sur les coopératives* (L.R.Q., c. C-67.2). Cette loi ne prévoit aucune disposition spécifique permettant de déroger aux règles générales du bail de logement prévues par le *Code civil du Québec*. Par conséquent, une coopérative n'a pas plus de droit que tout autre locateur d'interdire des animaux sur les lieux loués sous prétexte qu'il s'agit d'une coopérative.

Il faut noter l'article 1955 C.C.Q. prévoyant que ni «le locateur ni le locataire d'un logement loué par une coopérative d'habitation à l'un de ses membres, ne peut faire fixer le loyer ni modifier d'autres conditions du bail par le tribunal». Cela signifie que si la personne locataire est aussi membre de la coopérative d'habitation locatrice, il n'y a pas de possibilité de faire fixer le loyer ou de contester une modification du bail devant un tribunal. Si le règlement de la coopérative prévoit une interdiction d'avoir des animaux sur les lieux loués, le membre locataire ne peut contester sa légalité que devant la Cour supérieure qui est la seule compétente lorsqu'il est question de contrôle de la légalité de règlements de personnes morales (voir *Coopérative d'habitation Jeanne-Mance c. Landry*, Cour d'appel du Québec, 20-02-2002, [2002] R.J.Q. 336 : *Coopérative d'habitation St-Urbain c. Callejas*, Cour du Québec, 19-02-2008, J.E.2008-701). La Régie du logement n'a donc pas compétence pour statuer sur la validité du règlement et elle doit le présumer valide. Elle pourrait cependant juger son application abusive dans les circonstances, sans toucher à sa validité, et rejeter la demande du locateur pour ce motif comme on le verra particulièrement aux sections II.3.3.2 et II. 3.4.3 de ce texte.

Plutôt que de contester la validité du règlement, un membre a toujours la possibilité d'invoquer le caractère déraisonnable ou abusif de son application. Cet aspect est traité plus loin dans ce texte. Dans ce cas, ce n'est pas la validité du règlement qui est en cause mais son application et la Régie du logement serait compétente pour décider du cas lorsque le locateur demande l'application de la clause ou l'expulsion du locataire pour un manquement au bail. Par exemple, si le chien du membre est méchant ou dangereux, on ne pourra pas invoquer l'invalidité du règlement parce que, de toute façon, le droit commun s'appliquera et le membre devra mettre fin au problème. Cependant, si le litige provient uniquement de la simple présence de l'animal sans que celui-ci soit source d'un inconfort quelconque, alors le membre pourra plaider qu'il y a abus de droit ou exercice déraisonnable des droits par la coopérative : il n'aura pas besoin de contester la validité du règlement et la Régie du logement pourra statuer sur le cas et rejeter la demande de la coopérative parce qu'elle serait abusive.

Si le débat se porte sur la validité du règlement devant la Cour supérieure, le règlement pourrait être invalidé au motif qu'il ne relèverait pas des pouvoirs d'une coopérative d'habitation de prévoir une telle interdiction des animaux parce que ses pouvoirs doivent se limiter à faciliter l'accès à la propriété ou l'usage d'une maison ou d'un logement pour ses membres (article 220 de la *Loi sur les coopératives*). Un règlement interdisant les animaux limite l'accès des membres au logement et va donc à l'encontre de cet objectif.

Toutefois, si pour une quelconque raison, le locataire n'est pas membre de la coopérative d'habitation, l'article 1955 C.C.Q. n'a pas d'effet. Dans ce cas, ce sont les règles ordinaires du bail résidentiel qui s'appliquent à ce bail et ce sont les règles vues plus loin pour ce type de bail et sa contestation qui doivent régir la situation.

II.2- Les situations d'exception reconnues

Même si maintenant, on peut qualifier de rétrograde et de non-conforme à l'esprit du droit nouveau depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*, la tendance jurisprudentielle donnant effet aux clauses interdisant les animaux dans les lieux loués, il reste malgré tout qu'elle

reconnaît deux exceptions. Il s'agit du cas des animaux qui viennent en aide aux personnes handicapées et ceux qui sont des aides thérapeutiques par le biais de la zoothérapie.

II.2.1- Les personnes handicapées

Les animaux peuvent être très utiles pour les personnes handicapées ou non. Combien de fois, on a lu qu'un chat ou un chien a réveillé son maître ou d'autres personnes alors qu'un incendie s'était déclaré dans l'immeuble? Également, il existe des preuves que des chiens bien entraînés peuvent déceler une crise prochaine d'hypoglycémie, d'hyperglycémie et d'autres maladies. Sur le plan purement physique, les chiens guides ou d'assistance peuvent aider à atténuer des handicaps physiques.

La Cour supérieure, dans la décision *Leduc-St-Pierre c. Thériault*, [1997] R.D.I. 542, REJB 1997-02176, a reconnu le droit d'un copropriétaire de garder son chien qui lui permettait de pallier à son handicap. Cette décision, même si elle vise une copropriété, est aussi valable sur le plan des principes, dans des situations de location de logements résidentiels. En effet, la cour a notamment indiqué que l'interdiction de garder un chien était incompatible avec les articles 10, 13 et 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, reproduits en annexe de ce texte. Cette *Charte* reconnaît à toute personne l'exercice de ses droits en pleine égalité, sans qu'il y ait de distinction, d'exclusion ou de préférence fondée sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. Une clause dans un contrat qui porte atteinte à ces droits est discriminatoire, nulle, ce qui donne le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte. Une plainte peut être faite à la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* pour obtenir réparation du préjudice causé.

Par conséquent, lorsqu'une personne démontre qu'elle possède un animal dans le but de pallier à son handicap, un locateur ne peut lui refuser l'accès à un logement, ni la forcer à se départir de son animal. Certes, il va de soi que l'animal visé ici est la plupart du temps, sinon quasi-exclusivement, un chien lorsque le handicap est visuel, neuromusculaire ou auditif. Un chien spécifiquement dressé à cette fin peut aider une personne aveugle ou demi-voyante, paraplégique, atteinte de sclérose en plaque ou d'ataxie par exemple à acquérir un degré d'autonomie suffisant pour pallier du moins partiellement à son handicap.

Il convient de noter que les notions de handicap et de moyen pour pallier à un handicap reçoivent une interprétation large tant de la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* que des tribunaux chargés du respect de la loi. L'objectif visé est de permettre à toute personne handicapée de faire valoir ses droits sans discrimination et de lui accorder le plus d'autonomie possible. La Cour suprême du Canada, dans l'affaire *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Montréal (Ville)*, rapportée à [2000] 1 R.C.S. 665, 2000 CSC 27, a clairement indiqué la nécessité de ne pas restreindre la notion de handicap dans une définition étanche et rigide et qu'il ne fallait pas l'axer sur la seule condition biomédicale. Il faut mettre l'accent sur la dignité humaine, le respect de la personne et du droit à l'égalité. Ainsi, le handicap peut provenir d'une limitation physique, d'une affection, d'une construction sociale, d'une perception sociale ou d'une combinaison de ces facteurs. Un problème de santé, physique ou mentale, peut donc être un handicap.

Le handicap ne se limiterait donc pas à des difficultés uniquement physiques telles la vue, la difficulté de marcher, de parler, mais comprendrait des difficultés d'ordre mental ou psychologique.

Pour plus d'informations, il est possible de consulter le site Internet de la *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* à l'adresse suivante : <http://www.cdpcj.qc.ca>

II.2.2- 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). Dans ce cas, on pourra garder l'animal durant le temps requis pour la thérapie. Un jugement récent ajoute la possibilité de conserver l'animal durant la thérapie ou de prendre un engagement à déménager à la fin du bail : voir l'affaire *Les immeubles Mariluc 1991 Inc. c. Gauthier*, [2007] R.L. 189.

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 un médicament parfaitement connu et en vente libre comme l'aspirine® 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_20969 (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. Des études démontrent que la présence à la maison d'un chien pour des jeunes enfants pourrait diminuer leur risque de développer plus tard des allergies respiratoires. 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. Il est aussi démontré qu'il y peut y avoir un attachement profond pour un animal qui devient un compagnon de vie et dont le deuil ou la séparation est très difficile à vivre psychologiquement parlant. Il peut même en nécessiter un suivi médical pour cette personne. Il n'est point besoin de grandes études, ni d'une grande capacité de compréhension de la nature humaine pour saisir, par exemple, l'utilité de l'animal de compagnie pour la qualité de vie d'une personne âgée, seule, ayant peu ou pas d'amis. Cela peut prolonger l'autonomie de cette personne et réduire ainsi les coûts sociaux et médicaux engendrés par le vieillissement de la population.

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

Comme la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec reconnaît le droit à l'épanouissement, au respect de la dignité, de la liberté et de l'intégrité de la personne humaine (préambule et article 1, reproduits en annexe de ce texte) et qu'il faut une interprétation respectueuse de ces principes, il est tout à fait légitime de soutenir qu'une interdiction de garder un animal peut devenir une atteinte à l'épanouissement, à la dignité et à l'intégrité d'une personne. La notion d'atteinte à l'intégrité de la personne a été décrite par la Cour suprême du Canada dans l'affaire *Québec (Curateur public) c. Syndicat national des employés de l'hôpital St-Ferdinand*, [1996] 3 R.C.S. 211, comme étant un comportement laissant des marques ou des séquelles, pas nécessairement physiques ou permanentes, qui dépassent un certain seuil et qui affecte durant un certain temps l'équilibre physique, psychologique ou émotif d'une personne. Souvent, il y a un attachement profond, de l'affection, pour l'animal qui devient un compagnon de vie important, parfois même le seul pour une personne et ce pour diverses raisons. La personne peut être jeune ou âgée, vivre seule, être éloignée de sa famille etc. L'animal devient un soutien affectif important et parfois crucial pour la santé physique ou mentale de la personne. L'animal est un être vivant capable de communiquer et de comprendre un certain nombre de choses. Il peut en découler l'établissement de liens affectifs qui vont au delà de la simple possession de biens inanimés. On peut aussi mentionner qu'en Belgique, la Tribunal de Liège, dans une décision du 21 octobre 1986, a décidé que l'interdiction totale de détenir un animal domestique quelconque portait atteinte au droit à l'intégrité de la vie privée et de la vie familiale qui est reconnu par la *Convention de sauvegarde des Droits de l'Homme* du 4 novembre 1950.

Les personnes qui aiment la présence des animaux ont droit au respect de leurs opinions, de leurs valeurs, de leurs sentiments et de leur mode de vie. Il est déraisonnable et socialement injuste qu'un locateur s'approprie unilatéralement le droit de décider à son gré ce que doit penser un locataire ou comment il doit vivre. Il arrive qu'un tribunal manifeste sa sympathie pour la position du locataire, mais qu'il lui ordonne malgré tout de se départir de son animal même s'il n'est source d'aucun dérangement parce qu'il doit supposément appliquer le droit. Ce faisant, il commet une erreur de droit en forçant le respect d'une clause contractuelle dont l'effet va à l'encontre des valeurs impératives du *Code civil du Québec* et de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Cela peut justifier de porter en appel sa décision.

De plus, comme vu précédemment, l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, par l'interdiction de la discrimination fondée sur un handicap ou un moyen de pallier à un handicap physique, psychologique ou mental, peut intervenir pour invalider une clause prohibitive de garder un animal si celui-ci sert à pallier un handicap.

C'est pourquoi il nous semble 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.3- Les autres situations

Si on excepte les cas limités du traitement par la zoothérapie et des personnes handicapées, 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, l'article 14 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (L.O., 2006, c. 17) déclare nulle toute clause de bail locatif «interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats». En Europe, la loi française, par l'article 10 de la Loi no 570-598 du 9 juillet 1970, considère non écrite une obligation qui interdit de garder un animal familier dans un logement sauf si l'animal cause des dégâts à l'immeuble ou trouble la jouissance des autres occupants. Cette loi origine de la *Convention des droits de l'homme* du 9 juillet 1970. La Belgique a aussi adhéré à cette convention et elle rend donc sans effet aussi les clauses interdisant les animaux familiers. Cela illustre l'importance des droits accordés aux locataires dans ces juridictions qui font du droit d'avoir un animal une question d'ordre public invalidant toute convention contraire.

Malheureusement au Québec en 2009, la situation est différente. 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 et sans nuance aucune, pour décider de l'affaire, un chat tranquille et discret, un dangereux pitbull ou un serpent venimeux, sous prétexte 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, contrairement à ce que certains pourraient croire. 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. D'ailleurs, on constate des changements et 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 tracas 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, contrairement à du bruit constant, des mauvaises odeurs persistantes ou des dégâts d'eau causés par un locataire négligent qui rend les lieux invivables pour les autres occupants. Cause également de véritables inconvénients, une personne qui utilise incorrectement son balcon en attirant systématiquement de la vermine et des insectes nuisibles comme des guêpes. On est loin, dans ces cas de la situation causée par la simple présence d'un chat ou d'un chien...

II.3.1 - 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. L'entrée par effraction dans une maison d'habitation avec un dessein criminel constitue une infraction qui peut être passible de l'emprisonnement à perpétuité selon l'article 348 du *Code criminel*. La présence illégale dans une maison d'habitation dans le but de commettre un acte criminel constitue aussi une infraction qui peut conduire à une peine pouvant aller jusqu'à dix ans d'emprisonnement selon l'article 349 du *Code criminel*. Ce n'est pas parce que le locateur est le propriétaire de l'immeuble qu'il a le droit d'entrer chez vous sans permission ou préavis et encore moins pour y prendre des biens. Il y a aussi violation de la règle voulant que la demeure soit inviolable (articles 7 et 8 de la *Charte des droits et libertés de la personne* : articles 35 et 36 du *Code civil du Québec*, reproduits en annexe de ce texte). Le locataire a un recours pour les dommages causés et il peut obtenir aussi des dommages punitifs ou exemplaires en raison de la gravité et du caractère intentionnel ou malicieux de la violation. 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 s'il n'a pas illégalement pénétré dans le logement. 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 qu'il renoncera à son idée de l'expulser des lieux.

II.3.2- La validité ou le caractère raisonnable de la clause

II.3.2.1- 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, sauf circonstances exceptionnelles, 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.3.2.2- 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 une application limitée 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 s'appliquer à un chien ou à un chat malin qui sort du logement et attaque tout ce qui bouge. Mais elle ne se justifie pas si 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 sage et bien dressé même lorsqu'il est laissé seul. La demande de respect de la clause devient alors déraisonnable et abusive car son seul résultat est simplement, inconsciemment ou non, de nuire au locataire.

II.3.2.3 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 mouffette 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 véritablement dangereux, malfaisants, nuisibles ou sources de tracas sérieux 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.3.3 Les principes fondamentaux du droit applicable

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.

À la Régie du logement, le locateur doit faire sa demande d'expulsion de l'animal et sa preuve en déposant copie du bail justifiant son droit. À ce moment, **vous devrez répliquer et 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.

Pour bien procéder, il faut mettre l'accent sur le fait que la validation ou l'application systématique d'une clause interdisant les animaux s'est autrefois établie sur des principes de droit qui pouvaient alors se comprendre. Cependant, il faut noter de grands changements dans les principes fondamentaux du droit depuis quelques décennies. Dans un premier temps, il faut constater que depuis l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, de nouvelles règles modifient l'approche de la question et remettent en cause la validité des décisions antérieures à 1994 (II.3.3.1). Il faut désormais examiner la question en tenant compte du caractère raisonnable de l'exercice du droit (II.3.3.2). Il faut aussi considérer des aspects tels la jouissance paisible des lieux (II.3.3.3) et les droits et libertés de la personne (II.3.3.4). Comme tout droit ne vaut que s'il est prouvé, il faut se préparer à faire une preuve appropriée (II.3.3.5).

II.3.3.1- Le nouveau droit modifie les règles antérieures

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 puisse 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. Nous ne connaissons aucune autorité établissant l'inapplication de ces fondements du droit civil en matière de logement. Au contraire, il existe des décisions qui font référence à cette obligation de bonne foi dans les litiges impliquant la juridiction de la Régie du logement : voir *Huot c. Martineau*, décision de la Cour supérieure du 2 novembre 2004, REJB 2004-80132; *Langenberg*

c. Le 1530 Victoria, [2005] J.L. 14 (Régie du logement) ; *Lapointe c. Gamache*, 5 février 2008, Régie du logement, no 27 061221 003G (Bureau de Salaberry-de-Valleyfield).

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.

II.3.3.2- La nécessité de l'exercice raisonnable du droit

Vous aurez alors le fardeau de démontrer qu'il n'est pas suffisant que le bail prévoit l'interdiction de garder un animal pour réussir le recours, mais qu'il faut que ce droit d'exiger le respect de la clause s'exerce de bonne foi, sans intention de vous nuire, et cela, selon la perspective d'une personne raisonnable. Il vous faut insister sur cet aspect et souligner que l'exercice déraisonnable des droits fait perdre toute légitimité à celui qui veut en forcer l'exécution et que le tribunal doit dans ce cas refuser d'accueillir le recours. Cela est fondamental, car ce ne sera certes pas le locateur qui va insister sur ce point et il ne relève pas du rôle du tribunal de la Régie du logement de faire cette preuve et l'argumentation à votre place. 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.3.5 Considérations sur l'exercice des recours**). La notion d'exercice raisonnable des droits est depuis 1994 une valeur fondamentale du *Code civil du Québec* et elle doit être respectée et appliquée par tous.

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. Si le locateur se contente de soutenir sa position en s'appuyant seulement sur la clause prohibitive du bail, vous devrez répliquer en mentionnant que, si autrefois cela suffisait pour lui donner raison, les choses ont changé depuis l'entrée en vigueur en 1994 du *Code civil du Québec*. Le locateur doit donner des raisons précises et valables justifiant sa demande puisque vous vous opposez à sa demande que vous estimez déraisonnable. 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. 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, dans un quartier résidentiel animé, 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 locataire a eu une mauvaise expérience dans le passé ou qu'il 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, car cela devient excessif et déraisonnable. On peut illustrer ce cas avec l'exemple du locataire qui interdirait maintenant la radio ou la télévision dans ses logements tout simplement parce qu'un locataire antérieur les mettait à un niveau trop élevé.

Lorsque le locataire lui-même possède un animal, il devient abusif de sa part d'empêcher un locataire de conserver le sien : voir la décision *Leduc-St-Pierre c. Thériault*, [1997] R.D.I. 542, REJB 1997-02176. Dans l'affaire *Lapointe c. Gamache*, mentionnée plus haut, huit logements sur seize abritaient déjà des chats et dans les circonstances, il devenait abusif pour le locataire de forcer le locataire à se départir de son chien qui ne causait aucun préjudice à quiconque. Il en va de même dans une autre décision (*Bédard c. Lafrenière*, Régie du Logement, Gatineau, 16 avril 2008, no 22-070323-005G, J.L.E. 2008-25) qui a permis à une dame de conserver son chat malgré une clause du règlement de l'immeuble et du bail qui l'interdisaient alors que 50% des locataires de l'immeuble possédaient des animaux.

II.3.3.3- La jouissance paisible des lieux

De plus, le locataire 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 locataire 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 locataire 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 locataire 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).

II.3.3.4- Les droits et libertés de la personne

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 locataire d'interdire à un locataire de fumer dans son logement en l'absence

d'inconvénient causé par l'exercice de ce droit (*Larivière c. Fortin*, [2001] J.L. 251, *Vachon c. Gendron*, [2005] J.L.283). La *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec reconnaît le droit à l'épanouissement, au respect de la dignité humaine, de la liberté et de l'intégrité de la personne humaine (préambule et article 1), le respect du droit à la vie privée (article 5 reproduit en annexe de ce texte) et le droit à la jouissance paisible et à la libre disposition de ses biens (article 6 reproduit en annexe de ce texte) et ces droits s'appliquent évidemment aux rapports entre un locateur et un locataire. Ces aspects de la *Charte des droits et libertés de la personne* ont été traités précédemment.

II.3.3.5- Les règles de preuve

Les règles de droit, si fondées soient-elles, ne valent rien si une preuve appropriée de leur application n'est pas faite. Il ne donne rien d'alléguer que le locateur agit de manière incorrecte si vous ne pouvez pas le démontrer. Si vous prétendez que le locateur agit de manière abusive, déraisonnable, vous devrez le démontrer au tribunal. Pour ce faire, il est essentiel 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. Il vous faudra amener pour témoigner un ou plusieurs voisins ou des personnes qui seront en mesure de confirmer vos propos que votre animal ne cause aucun réel problème et n'est pas une source de tracas. Ceci démontrera 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. Vous pouvez aussi, lors de l'audition de la cause tenter de faire admettre au locateur que votre animal n'est pas une source de tracas et qu'il veut simplement faire respecter la clause d'interdiction parce qu'elle se trouve dans le bail.

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. Cette nuisance peut être matérielle ou psychologique.** Elle est simplement matérielle lorsqu'elle interdit la présence physique de l'animal même si le locataire n'a pas de sentiments particuliers pour son animal. Cela équivaut à empêcher le locataire de posséder des biens et de décider ce qu'il peut faire dans son logement. Mais cette nuisance physique peut aussi devenir psychologique s'il y a un attachement profond pour l'animal qui est un compagnon de vie et un soutien affectif important, et parfois crucial pour la santé physique ou mentale de la personne. Cela constitue une nuisance beaucoup plus grave qu'une nuisance matérielle car il s'agit d'une attaque émotionnelle ou psychologique

susceptible de laisser des marques potentiellement importantes au locataire. Ce résultat, voulu ou non par le locateur, vu sous l'angle d'une personne raisonnable, s'avère un exercice excessif et déraisonnable des droits du locateur.

À titre d'exemple, 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 raisonnable 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 pour les 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 qui jappe et hurle constamment à tout moment du jour ou de la nuit ou qui attaque 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.3.4 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.3.4.1- 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). Ces dispositions sont impératives et on ne peut les contourner.

Dans une décision rendue en 2008, la Régie du logement a rejeté une demande d'expulsion d'un petit chien alors qu'il a été mis en preuve qu'au moins dix chats résidaient dans le bloc appartements malgré l'existence d'une clause interdisant les animaux dans les lieux loués (*Lapointe c. Gamache*, 5 février 2008, Régie du logement, no 27 061221 003G (Bureau de Salaberry-de-Valleyfield). Manifestement ce jugement applique le concept de l'obligation d'agir de bonne foi et de manière raisonnable. Une autre décision va dans le même sens (*Bédard c. Lafrenière*, Régie du Logement, Gatineau, 16 avril 2008, no 22-070323-005G, J.L.E. 2008-25) et a permis à une dame de conserver son chat malgré une clause du règlement de l'immeuble et du bail qui l'interdisaient car la moitié des locataires de l'immeuble possédaient des animaux. Si d'autres animaux, qui ne dérangent pas plus que l'animal du locataire poursuivi, sont présents malgré une clause les interdisant, le locateur ne peut certes invoquer cette clause contre un locataire et non contre d'autres. Un tel exercice devient déraisonnable, abusif et ne peut être accepté par un tribunal.

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* reproduit en annexe de ce texte), **le droit au respect de sa vie privée** (article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reproduit en annexe de ce texte) **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 son point de vue 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.3.4.2- 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 régleme 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 (articles 1437 et 1901 du *Code civil du Québec*, reproduits en annexe de ce texte). La clause pourra être abusive quand on ne peut dire qu'elle est standard ou usuelle dans un contrat de bail de logement parce qu'elle se trouve à hausser les obligations du locataire ou à l'inverse, à diminuer ses droits.

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. Dans les grandes villes du Québec, ou dans certains secteurs de ces villes, le taux d'inoccupation se situe souvent à moins de 2%, ce qui ne laisse pratiquement aucune marge de manœuvre aux locataires pour tenter de discuter des conditions du bail, le locateur sachant qu'il peut trouver des locataires qui accepteront ses conditions parce qu'ils n'auront pas le choix. De plus, lorsqu'il s'agit d'un bail dans un logement à loyer modique (HLM) géré par un office municipal d'habitation, tout le contenu du bail est déterminé d'avance et ne laisse pas normalement place à la libre négociation, ce qui en fait un contrat d'adhésion. Enfin les baux des coopératives d'habitation sont aussi des baux uniformes, qui en principe, ne laissent pas vraiment de place à la libre négociation et dans un tel cas, ce seront aussi des contrats d'adhésion.

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 n'accepte pas 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 pas 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. Il est important de souligner, lors de l'audition de la cause devant la Régie du logement, que le bail est un contrat d'adhésion, que le locataire ne pouvait librement négocier, afin que le jugement tienne compte de cet aspect et constate le caractère abusif de la clause d'interdiction. Si vous ne le faites pas, personne ne le fera à votre place.

De plus, les clauses contractuelles d'un bail résidentiel sont assujetties aux dispositions impératives du *Code civil du Québec*. Même si le bail comprend une interdiction de garder des animaux, l'article 1863 du *Code civil du Québec* requiert la preuve d'un préjudice sérieux pour obtenir une résiliation de bail. Par conséquent, malgré le consentement à la clause de par la signature du bail, le locateur devra démontrer un préjudice sérieux pour obtenir la résiliation du bail et la simple présence d'un animal ne suffira pas. Cela a été appliqué dans l'affaire *Hiller c. Antal*, [2007] R.L. 257, jugement rendu le 23-07-2007 par la Régie du logement. De même, les obligations d'agir de bonne foi et de manière non excessive et déraisonnable (articles 6, 7 et 1375 du *Code civil du Québec*) sont aussi des dispositions impératives supplantant l'application stricte de clauses contractuelles interdisant la présence d'animaux et peuvent contrer une demande d'expulsion de l'animal.

L'acceptation de la clause, de par son insertion dans le bail, interdisant de garder des animaux n'est donc pas un argument irréfutable pour mettre fin au débat. En outre, même si la clause n'était pas jugée abusive en soi, son exercice dans le contexte de la cause pourrait être abusif ou déraisonnable avec le résultat que le recours du locateur pourra être rejeté pour cette raison.

II.3.4.3 – la clause est raisonnable

Il arrive souvent que le locateur obtienne jugement en sa faveur en s'appuyant sur des jugements qui ont accueilli le recours d'un locateur pour le simple motif que la clause était raisonnable et qu'il fallait la respecter. Cependant, on constate que ces jugements n'indiquent pas souvent pourquoi cette clause est raisonnable. La raisonnabilité semble donc aller de soi et être une évidence qui n'a pas besoin d'être expliquée, ni examinée.

Ce motif a été régulièrement accepté dans des décisions antérieures à 1994 (avant l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec*) et ces décisions ont continué à être machinalement appliquées par la suite, sans tenir compte des changements qui se sont produits dans l'état du droit.

Si cet argument est invoqué, **il faut bien distinguer entre le caractère raisonnable de la clause et l'exercice raisonnable de cette clause. En effet, une clause peut être raisonnable**

mais son exercice peut être déraisonnable dans les circonstances. Par ailleurs, si la clause est déraisonnable, alors il va de soi que son exercice sera déraisonnable. Il en découle donc que si la clause ou son exercice s'avère déraisonnable, le recours du locateur doit être rejeté. On peut certes démontrer que la clause est déraisonnable, mais il sera généralement plus facile de démontrer que son exercice est déraisonnable parce qu'il suffit simplement de prouver le caractère déraisonnable dans les circonstances précises de notre cas et on n'a pas à prouver que, dans toutes les circonstances quelles qu'elles soient, l'application de la clause est déraisonnable.

Il faut demander au locateur pourquoi, selon lui, il est raisonnable d'exiger ici l'application de cette clause. Il faut expliquer que la notion de ce qui est un exercice raisonnable doit d'abord se faire à partir du sens que la langue attribue au mot « raisonnable », et ensuite que le droit actuel exige que l'examen d'un exercice ne se fasse pas de manière théorique et abstraite, mais bien dans la perspective d'une personne raisonnable placée dans des circonstances comparables. Puis, il y aura lieu de réfuter cet argument de raisonabilité à partir des explications du locateur s'il en a données.

II.3.4.3.1- sens du terme « raisonnable »

Selon le sens usuel, un comportement raisonnable signifie que la personne agit d'une manière pensée, fondée sur la raison, de façon logique, mesurée et acceptable. C'est une conduite conforme au bon sens et réfléchie. Une clause, pour être raisonnable, doit être justifiée, insérée dans le contrat pour une raison légitime et valable et son exercice relié à cette raison. Il faut qu'il y ait un équilibre entre les droits du locateur et ceux du locataire. Le locateur ne peut unilatéralement déterminer et imposer ce qui est raisonnable sans tenir compte de ce qui est rationnel et donc de ce qu'une personne douée de la raison considérerait raisonnable dans le contexte. Un locateur loue un logement pour en tirer un revenu et un locataire acquiert le droit d'habiter le logement pour lequel il paie un loyer. Le locateur a l'obligation de fournir la jouissance paisible des lieux au locataire et garantit que les lieux peuvent servir à l'usage pour lesquels ils sont loués (articles 1854 et 1860 C.C.Q.) En principe donc, par exemple, n'est pas raisonnable le locateur qui interdit à un locataire de recevoir de la visite parce qu'il veut la tranquillité ou de faire cuire certaines sortes d'aliments parce qu'il n'aime pas leur odeur.

Il est difficile de qualifier de raisonnable une clause et son exercice relié à cette raison qui brime les droits d'une partie sans raison véritable ou sans justification quelconque. Si le locateur ne peut pas expliquer que la clause ou son exercice est raisonnable dans les circonstances de la signature du bail, cet argument ne devrait pas tenir comme motif de jugement en sa faveur. Ce n'est pas parce que le locateur n'a pas envie de voir des animaux, que ceux-ci peuvent faire du bruit, laisser du poil, faire de la poussière, user le plancher, etc. que la clause ou son exercice devient raisonnable. Il s'agit en fait d'un usage normal et d'une usure naturelle des lieux dont un animal n'est pas plus responsable qu'un humain habitant dans le logement.

Lorsque la preuve ne démontre pas une raison valable pour justifier la présence de la clause interdisant les animaux dans le bail, celle-ci devrait être jugée déraisonnable et on ne pourrait justifier sa validité ou son exécution pour ce motif. Le tribunal qui juge la clause raisonnable, en

l'absence de preuve de son caractère raisonnable, et sans indiquer pourquoi elle est raisonnable, commet une erreur de droit qui justifie un appel de sa décision.

II.3.4.3.2- la perspective d'une personne raisonnable

Si le locateur invoque le caractère raisonnable de la clause d'interdiction des animaux, vous devrez lui demander pourquoi, selon lui, il est raisonnable ici d'appliquer cette clause. Suite à ses explications, il faudra présenter votre opinion qu'au contraire, il est déraisonnable d'appliquer la clause et pourquoi cela est déraisonnable. Vous devrez mentionner au tribunal que, faute de preuve du caractère raisonnable, appliquer la clause devient l'approbation d'un abus de droit ou d'un exercice déraisonnable des droits et une décision allant en directe contravention avec les dispositions claires des articles 6, 7 et 1375 C.C.Q. Si, antérieurement à l'entrée en vigueur du *Code civil du Québec* en 1994, des décisions pouvaient plus ou moins valablement se fonder sur le caractère raisonnable sans expliquer pourquoi cela était raisonnable, cela n'est plus vrai maintenant et il s'agit d'une erreur de droit.

L'exercice raisonnable des droits se détermine objectivement et non subjectivement en ce sens que l'examen du comportement doit se faire en fonction d'une personne raisonnable placée dans des circonstances comparables et non selon la perception de la personne dont on analyse le comportement. Une telle approche est tout à fait logique car on ne peut laisser la personne dont la conduite est contestée, décider elle-même de la justesse de sa conduite. Si c'était le cas, il n'y aurait aucune faute, ni aucun abus ou exercice déraisonnable des droits car on permettrait à la personne de se disculper en disant simplement qu'elle estime sa conduite correcte et que personne n'a à décider qu'elle ne l'est pas.

C'est pourquoi un tribunal, lorsqu'il est confronté à une situation où il est allégué abus de droit ou exercice déraisonnable des droits, doit décider de l'affaire en se demandant si une personne raisonnable, vivant dans notre société et placée dans des circonstances comparables, agirait de la sorte. Il ne doit donc pas juger de la raisonabilité de l'affaire en s'appuyant simplement sur l'opinion ou la décision de la personne en question sans se demander si elle est objectivement raisonnable.

Un examen de ce qui se fait ailleurs n'est pas inutile pour voir ce qui est raisonnable ou non et même si un tribunal québécois n'est pas lié par ces dispositions, il reste que cela permet de donner des indications utiles pour décider si une clause est raisonnable ou non. On a mentionné en introduction que certaines juridictions (France, Belgique, Ontario) ont jugé nécessaire de déclarer législativement illégales les clauses interdisant les animaux dans les lieux loués. Elles estiment donc que ces clauses sont excessives, abusives et contraires à l'ordre public. D'autres législatures, sans statuer spécifiquement sur cette situation, ont néanmoins édicté des critères quant à la raisonabilité des clauses pouvant être insérées dans un bail. Par exemple, le Manitoba (article 11(2) *The Residential Tenancies Act*, C.C.S.M. c. R119) et la Nouvelle-Écosse (article 9A(3) *Residential Tenancies Act*, R.S.N.S. c. 401) établissent qu'une clause sera raisonnable si elle vise à promouvoir une distribution équitable des services et des installations pour tous les résidents et assurer leur confort et leur sécurité tout en protégeant les biens du locateur contre un usage abusif. Il faut aussi que ces règles s'appliquent à tout le monde de manière équitable et qu'elles soient raisonnables eu égard aux objectifs visés.

Il en découle donc qu'on ne peut plus décider qu'une clause doit être appliquée uniquement parce que des jugements ont décidé que ce genre de clause était raisonnable sans expliquer pourquoi cette clause ou son exercice était raisonnable dans les circonstances particulière du cas jugé. Le caractère raisonnable de la clause doit être justifié et motivé à la lumière des faits de l'espèce. Il faut aussi se rappeler qu'une clause pourtant raisonnable peut être appliquée par le locateur de manière déraisonnable ou abusive dans les circonstances. Par ailleurs, si vous démontrez que la clause est déraisonnable, cela implique que son exécution est nécessairement déraisonnable et abusive. Que la clause ou son exercice soit déraisonnable, le constat est le même : la demande du locateur doit être rejetée.

À titre d'exemple, dans l'affaire *OMH de Pointe-Claire c. Rouleau*, [2001] J.L. 211, 15 juin 2001, la Cour supérieure a maintenu une décision de la Cour du Québec à l'effet qu'il était déraisonnable que le locataire se départisse de son animal, même si une clause du bail interdisait la présence des animaux dans les lieux loués car cette clause était abusive.

II.3.4.4- 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 et l'exécution 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 ne le croyons pas. On peut dire aussi que des plantes d'intérieur sont vivantes. La vie ne se résume pas au règne animal. 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.3.4.5- le bruit** et **II.3.4.7- 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*. En vertu de l'article 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*, une victime de l'atteinte illicite à ses droits ou libertés peut demander la cessation de cette atteinte et des dommages pour le préjudice causé. Il est donc déraisonnable pour un locateur d'exiger l'exécution de la clause parce qu'il n'aime pas les animaux.

II.3.4.5- 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 ou son exécution 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 ennuis sérieux qu'il cause aux autres habitants des lieux. Mais dans la mesure où vous n'êtes pas dans cette situation, que votre animal est sociable et n'est pas une source de tracasseries 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, de parler trop fort ou de passer un aspirateur électrique sous peine de faire face à une demande d'expulsion des lieux...

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.3.4.6- 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.3.4.7- 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 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 l'été.

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 ou 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 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.3.4.8 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. Il est faux de prétendre que la simple présence d'un animal dans un logement sera une source de problème allergique pour toute personne occupant l'immeuble. 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 possiblement 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 et dangereuse allergie face à des animaux qui étaient présents sur les lieux antérieurement, même en prenant toutes les précautions nécessaires. 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*). À notre connaissance, les odeurs de chats ne provoquent pas d'allergies, celles-ci provenant d'un contact direct ou indirect avec l'animal.

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 ses moustiquaires ou en bloquant l'accès à son balcon. Ce n'est pas parce qu'une personne est allergique dans un immeuble qu'elle peut justifier ou imposer l'interdiction d'un animal à tous les autres occupants. Cette personne doit prendre les moyens nécessaires pour pallier à son problème dans la mesure du possible. De plus en plus, on remarque la présence sur le marché de produits qui annihilent ou qui réduisent sensiblement les symptômes des allergies tant pour les adultes que pour les enfants. Par ailleurs, le locataire qui garde un animal doit aussi prendre les précautions nécessaires pour éviter d'exposer déraisonnablement une personne qu'il sait allergique aux risques qu'implique la présence de son animal ou son contact. Le tout devient une question de l'équilibre des droits des occupants. Chacun a l'obligation d'agir de manière responsable pour respecter les droits des autres.

La *Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse* tout comme les tribunaux chargés du respect des droits des personnes handicapées, ne reconnaissent pas l'excuse des allergies pour empêcher une personne de bénéficier de son chien guide ou de son chien d'assistance. Ce n'est pas jugé une contrainte excessive pour les personnes qui offrent ordinairement des biens ou des services au public. Si un chat aide une personne handicapée, le même raisonnement devrait s'appliquer et la personne handicapée aurait le droit de le conserver.

II.3.5 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 ou un avocat pour vous représenter. Si vous le préférez et en avez les moyens, vous pouvez donc faire appel aux services d'un avocat, mais il faut alors tenir compte des coûts éventuels. Également, un parent, un allié ou même un ami pourra faire des représentations à votre place si vous ne pouvez vous présenter pour cause de maladie, d'éloignement ou pour toute cause jugée suffisante par un régisseur de la Régie du logement.

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 le jugement accueille le recours du locateur au motif que la clause est raisonnable, il y aurait possibilité de demander une permission d'appel pour ce motif en soutenant que la clause ou son exercice est déraisonnable et qu'il y a là erreur de droit compte tenu de la preuve présentée lors de l'audition de la cause. Ce ne serait pas le cas cependant si le tribunal estime qu'il est raisonnable dans les circonstances d'accueillir le recours du locateur parce que l'animal est dérangeant ou est une source de trouble du voisinage. Dans ce cas, le jugement n'applique pas la clause d'interdiction d'avoir un animal, mais bien un principe du droit commun qui ne remet pas en cause le droit d'avoir un animal et qui serait applicable même s'il n'y avait pas de clause interdisant les animaux.

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 comprendre que tout avocat n'est pas un spécialiste du domaine et vous pouvez le référer à ce texte pour lui permettre de se faire une opinion. 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.

En terminant sur ce point, il est intéressant de souligner les notes d'une décision rendue par la Régie du logement, *Les Immeubles Mariluc Inc. c. Gauthier*, [2007] R.L. 189, traitant de l'effet pratique d'une ordonnance d'expulsion d'un animal :

« Mais où le bât blesse, c'est que la seule sanction prévue pour l'inobservation d'une ordonnance rendue en stricte application de la clause prohibitive est – plutôt étonnamment d'ailleurs – de nature pénale. L'article 112 de la *Loi sur la Régie du logement* prévoit en effet que le non-respect d'une ordonnance de ce type constitue un *outrage au tribunal*. La Régie n'a pas le pouvoir de résilier le bail ni d'appliquer une peine quelconque pour le seul motif que le locataire n'a pas obéi à son ordre.

Le locateur n'a d'autre choix que de s'adresser à la Cour supérieure. Si la violation de l'ordonnance est prouvée, la Cour se limitera à prononcer les sanctions prévues à l'article 51 du *Code de procédure civile*, c'est-à-dire qu'elle imposera l'amende ou l'emprisonnement. Le tribunal de droit commun n'a pas non plus le pouvoir de résilier le bail.

Voilà pourquoi le recours en outrage au tribunal, peu commode et dispendieux, est rarement exercé. Dans les faits, par conséquent, l'ordonnance qui enjoint de se départir de son animal est d'application problématique. »

II.3.6 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 doit 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 en principe 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.3.7 -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. De manière générale, le locataire a la responsabilité de voir à ce que son animal ne soit pas source de tracas indu pour les autres occupants de l'immeuble et de prendre les mesures raisonnables qui s'imposent pour que les personnes qui souffrent d'allergies aux animaux ne soient pas en contact contre leur gré avec l'animal ni indûment exposées aux effets de sa présence.

En effet, selon l'article 1860 du *Code civil du Québec*, un locataire a l'obligation de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et doit réparer le préjudice qu'il cause le cas échéant. Un droit cesse d'en être un quand son exercice devient un abus. À titre d'exemple, même si fumer dans un logement est protégé par le droit au respect de la vie privée mentionné plus haut, il reste néanmoins que si cela cause des problèmes sérieux à un occupant souffrant d'asthme parce que l'immeuble est vétuste et que cela empêche sa propre jouissance paisible des lieux loués, le locataire devra s'abstenir de fumer : *Koretsky c. Fowler*, Cour du Québec, 17 avril 2008, 2008 QCCQ 2534. Malgré l'existence d'une clause du bail interdisant de fumer dans le logement, le tribunal a accueilli la demande du locateur pour forcer le locataire à cesser de fumer, non pas en raison de cette clause d'interdiction, mais bien parce que cela causait un préjudice sérieux à un autre occupant de l'immeuble, lequel avait aussi le droit de jouir paisiblement des lieux sans avoir à subir les effets néfastes de la fumée. L'existence de la clause interdisant de fumer ne fut donc pas le fondement de la décision.

Le droit de fumer a certainement un impact négatif sur la santé du fumeur et de son entourage. La présence d'un animal ne peut pas normalement se comparer avec les inconvénients

beaucoup plus graves causés par la présence de la fumée de cigarette. On ne peut pas non plus soutenir rationnellement qu'une clause interdisant de fumer est légale alors qu'une clause interdisant les animaux est illégale en raison des conséquences que peut avoir la présence d'un animal sur les lieux. Ce jugement *Koretsky c. Fowler* indique bien que c'est la nuisance prouvée, le préjudice sérieux, qui est crucial dans la preuve pour forcer un locataire à s'abstenir de faire quelque chose. On peut, en appliquant le raisonnement de ce jugement, déduire que la simple présence d'un animal sur les lieux loués ne suffit pas pour obtenir son expulsion malgré la présence d'une clause d'un bail interdisant sa présence.

Par conséquent, si on s'appuie sur ce jugement *Koretsky c. Fowler*, peu importe qu'il soit jugé qu'une clause interdisant un animal soit valide ou non, une décision d'expulser un animal doit se fonder sur le préjudice sérieux empêchant la jouissance paisible des lieux. Il en va de même malgré l'absence d'une disposition d'interdiction des animaux dans le bail et un locateur pourra aussi le demander et l'obtenir dans un tel cas. 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. Le préjudice sérieux dépend de facteurs tels la dimension des lieux, l'insonorisation, le nombre d'animaux et leur grosseur par exemple, lesquels peuvent faire en sorte qu'il y aura préjudice sérieux causé dans une situation déterminée. On peut penser au cas d'un grand nombre de chiens constamment très bruyants dans un petit logement mal insonorisé : cela peut devenir vite invivable pour l'entourage et le locateur serait justifié de vouloir mettre fin à la situation.

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. Il en va de même pour une personne handicapée ayant un chien pour l'aider à pallier à son handicap.

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 par la Cour supérieure du Québec dans les condominiums malgré une pratique illégale d'adoption de mesures prohibitives à cette fin ou de tentatives d'intimidation de certains gestionnaires voulant faire valoir cette interdiction illégale. Mais il n'est malheureusement pas encore aussi reconnu judiciairement 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 ou pour pallier à un handicap, la Régie du logement semble encore accepter 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 et la Régie du logement qui doit statuer sur le cas. **Le locateur 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 principaux 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 35

Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée.

Nulle atteinte ne peut être portée à la vie privée d'une personne sans que celle-ci y consente ou sans que la loi l'autorise.

Article 36

Peuvent être notamment considérés comme des atteintes à la vie privée d'une personne les actes suivants:

- 1° Pénétrer chez elle ou y prendre quoi que ce soit;
- 2° Intercepter ou utiliser volontairement une communication privée;
- 3° Capter ou utiliser son image ou sa voix lorsqu'elle se trouve dans des lieux privés;
- 4° Surveiller sa vie privée par quelque moyen que ce soit;
- 5° Utiliser son nom, son image, sa ressemblance ou sa voix à toute autre fin que l'information légitime du public;
- 6° Utiliser sa correspondance, ses manuscrits ou ses autres documents personnels.

Article 321

L'administrateur est considéré comme mandataire de la personne morale. Il doit, dans l'exercice de ses fonctions, respecter les obligations que la loi, l'acte constitutif et les règlements lui imposent et agir dans les limites des pouvoirs qui lui sont conférés.

Article. 322

L'administrateur doit agir avec prudence et diligence.
Il doit aussi agir avec honnêteté et loyauté dans l'intérêt de la personne morale.

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 1039

La collectivité des copropriétaires constitue, dès la publication de la déclaration de copropriété, une personne morale qui a pour objet la conservation de l'immeuble, l'entretien et l'administration des parties

communes, la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou à la copropriété, ainsi que toutes les opérations d'intérêt commun.

Elle prend le nom de syndicat.

Article 1052

La déclaration de copropriété comprend l'acte constitutif de copropriété, le règlement de l'immeuble et l'état descriptif des fractions.

Article 1053

L'acte constitutif de copropriété définit la destination de l'immeuble, des parties privatives et des parties communes.

Il détermine également la valeur relative de chaque fraction et indique la méthode suivie pour l'établir, la quote-part des charges et le nombre de voix attachées à chaque fraction et prévoit toute autre convention relative à l'immeuble ou à ses parties privatives ou communes. Il précise aussi les pouvoirs et devoirs respectifs du conseil d'administration du syndicat et de l'assemblée des copropriétaires.

Article 1054

. Le règlement de l'immeuble contient les règles relatives à la jouissance, à l'usage et à l'entretien des parties privatives et communes, ainsi que celles relatives au fonctionnement et à l'administration de la copropriété.

Le règlement porte également sur la procédure de cotisation et de recouvrement des contributions aux charges communes.

Article 1056

La déclaration de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires, sauf celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, ses caractères ou sa situation.

Article 1063

Chaque copropriétaire dispose de sa fraction; il use et jouit librement de sa partie privative et des parties communes, à la condition de respecter le règlement de l'immeuble et de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Article 1079

Le syndicat peut, après avoir avisé le locateur et le locataire, demander la résiliation du bail d'une partie privative lorsque l'inexécution d'une obligation par le locataire cause un préjudice sérieux à un copropriétaire ou à un autre occupant de l'immeuble.

Article 1080

Lorsque le refus du copropriétaire de se conformer à la déclaration de copropriété cause un préjudice sérieux et irréparable au syndicat ou à l'un des copropriétaires, l'un ou l'autre peut demander au tribunal de lui enjoindre de s'y conformer.

Si le copropriétaire transgresse l'injonction ou refuse d'y obéir, le tribunal peut, outre les autres peines qu'il peut imposer, ordonner la vente de la fraction conformément aux dispositions du Code de procédure civile relatives à la vente du bien d'autrui.

Article 1103

Tout copropriétaire peut demander au tribunal d'annuler une décision de l'assemblée si elle est partielle, si elle a été prise dans l'intention de nuire aux copropriétaires ou au mépris de leurs droits, ou encore si une erreur s'est produite dans le calcul des voix.

L'action doit, sous peine de déchéance, être intentée dans les soixante jours de l'assemblée.

Le tribunal peut, si l'action est futile ou vexatoire, condamner le demandeur à des dommages-intérêts.

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 1860

Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.

Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.

Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail.

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*Préambule*

CONSIDÉRANT que tout être humain possède des droits et libertés intrinsèques, destinés à assurer sa protection et son épanouissement;

Considérant que tous les êtres humains sont égaux en valeur et en dignité et ont droit à une égale protection de la loi;

Considérant que le respect de la dignité de l'être humain et la reconnaissance des droits et libertés dont il est titulaire constituent le fondement de la justice et de la paix;

Considérant que les droits et libertés de la personne humaine sont inséparables des droits et libertés d'autrui et du bien-être général (...)

Article 1: Droit à la vie.

Tout être humain a droit à la vie, ainsi qu'à la sûreté, à l'intégrité et à la liberté de sa personne.

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 7 : Demeure inviolable

La demeure est inviolable.

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.

Article 10 : Discrimination interdite

Toute personne a droit à la reconnaissance et à l'exercice, en pleine égalité, des droits et libertés de la personne, sans distinction, exclusion ou préférence fondée sur la race, la couleur, le sexe, la grosseur, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'âge sauf dans la mesure prévue par la loi, la religion, les convictions politiques, la langue, l'origine ethnique ou nationale, la condition sociale, le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap.

Il y a discrimination lorsqu'une telle distinction, exclusion ou préférence a pour effet de détruire ou de compromettre ce droit.

Article 12 : Discrimination dans formation d'acte juridique

Nul ne peut, par discrimination, refuser de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public.

Article 13 : Clause interdite

Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination. Une telle clause est sans effet.

Article 49 : Réparation de préjudice pour atteinte illicite à un droit

Une atteinte illicite à un droit ou à une liberté reconnu par la présente Charte confère à la victime le droit d'obtenir la cessation de cette atteinte et la réparation du préjudice moral ou matériel qui en résulte.

En cas d'atteinte illicite et intentionnelle, le tribunal peut en outre condamner son auteur à des dommages-intérêts punitifs.
