

LES ÊTRES ANIMAUX DANS LES LOGEMENTS AU QUÉBEC

GUIDE JURIDIQUE À L'INTENTION
DES LOCATAIRES ET DES PROPRIÉTAIRES

EN COLLABORATION AVEC L'UNIVERSITÉ D'OTTAWA, SECTION DE DROIT CIVIL



HIVER 2024

Communauté Droit animalier Québec





La Communauté Droit animalier Québec – DAQ est un organisme de bienfaisance voué à l'avancement du droit animalier au Québec. Le DAQ constitue un regroupement de professionnels, d'experts et de membres de la communauté québécoise ayant un intérêt particulier pour le droit animalier et l'éthique animale au Québec. Cet organisme a pour mission :

- 1) **Faire respecter l'application et l'exécution des lois existantes** afin d'assurer la protection, le bien-être, la sécurité et la santé des êtres animaux et ce, en offrant aux membres de la collectivité un service d'encadrement et de consultation ;
- 2) **Éduquer et sensibiliser le public, les organismes sans but lucratif et les institutions œuvrant auprès des êtres animaux** sur la responsabilité collective imposée par le législateur découlant du nouveau statut juridique de l'être animal au Québec et aux enjeux éthiques et juridiques reliés notamment aux activités d'agriculture et de recherche scientifique, aux êtres animaux captifs utilisés pour le divertissement et leur fourrure ;
- 3) **Promouvoir l'éducation en matière de développement du droit animalier** afin de permettre l'identification des besoins essentiels des êtres animaux et les meilleures pratiques visant à prévenir la maltraitance, les abus, les lésions, la douleur, l'anxiété et la souffrance des êtres animaux. Le DAQ offre ainsi de la formation et de l'enseignement clinique aux étudiants de la communauté universitaire et aux stagiaires en droit afin d'acquérir les compétences juridiques et éthiques pour l'exercice de la profession d'avocat en droit animalier au Canada.

Les interventions juridiques et communautaires du DAQ ont ainsi pour but de protéger et de défendre les êtres animaux au Québec, incluant ceux qui sont domestiqués, utilisés dans l'élevage industriel, ceux de la faune et les êtres animaux exotiques.



L'ÉQUIPE DE RECHERCHE & RÉDACTION



John-Nicolas Morello

Avocat | Président fondateur

Communauté DAQ

✉ info@daq.quebec



Julie Paquin

Professeure agrégée

Faculté de droit, Université d'Ottawa

Section de droit civil



Andréa Deroy

Étudiante en droit

Faculté de droit

Université d'Ottawa



Bianca Morello

Étudiante en droit

Faculté de droit

Université d'Ottawa



Laura Trépanier-Champagne

Étudiante en droit

Faculté de droit

Université de Montréal

COORDINATION DE RÉDACTION

Me John-Nicolas Morello

Prof. Julie Paquin

VÉRIFICATION LINGUISTIQUE

Prof. Julie Paquin

MISE EN PAGE ET CONCEPTION GRAPHIQUE

Camille Dezauzier


POUR DE PLUS AMPLES RENSEIGNEMENTS


Communauté Droit animalier Québec
(DAQ)

info@daq.quebec

www.daq.quebec

 www.facebook.com/droitanimalierquebec/

 www.linkedin.com/company/droit-animalier-quebec/

 https://www.instagram.com/daq_quebec/



FAIRE UN DON | AVEC REÇU D'IMPÔT

Enregistré à titre d'organisme de bienfaisance, le DAQ délivre un reçu officiel pour chaque don qu'il reçoit. Les personnes qui souhaitent soutenir la mission du DAQ en faisant un don sont invitées à le faire en ligne à l'adresse suivante : <https://daq.quebec/faire-un-don/>

Le DAQ vous remercie de votre soutien dans sa mission de faire avancer l'éthique et le droit animalier au Québec.

CITER CE DOCUMENT

COMMUNAUTÉ DAQ, avec la collab. de l'UNIVERSITÉ D'OTTAWA, « Les êtres animaux dans les logements au Québec – Guide juridique à l'intention des locataires et propriétaires », novembre 2023.

Tous droits réservés © Droit animalier Québec – DAQ, 2023

AVERTISSEMENT : Ce guide s'applique seulement aux propriétaires et aux locataires au Québec. L'information présentée dans ce guide a été vulgarisée pour en favoriser la compréhension. La lecture du présent document ne remplace ni celle des textes des lois ni celle des règlements. La réglementation dont il est question dans ce guide juridique informatif est de compétence fédérale, provinciale et municipale. Le présent guide a pour objet de faciliter l'application des lois et règlements concernant les êtres animaux dans les logements au Québec. Il fait office de référence pour la clientèle concernée. Il n'est pas exhaustif. En cas de contradiction entre ce document et la Loi ou son Règlement, ce sont ces derniers qui prévalent. Le DAQ n'a pas pour mandat de fournir des avis ou des conseils juridiques. Pour obtenir un tel avis ou conseil, veuillez consulter un avocat ou un notaire. La pratique du droit étant évolutive, le Guide juridique fera l'objet d'une révision annuelle. Nous vous invitons donc à formuler vos commentaires et suggestions en vous adressant à info@daq.quebec.

TABLE DES MATIÈRES

Introduction	06
1. Êtres animaux permis	09
1.1. Description des êtres animaux autorisés	09
1.2. Êtres animaux additionnels	10
1.3. Enregistrement, vaccination, stérilisation et médaille	10
1.4. Chiens potentiellement dangereux	11
Références	11
2. Statut juridique de l'être animal	12
Références	12
3. Santé, soins et bien-être	12
3.1. Obligations du locataire	13
3.2. Obligations du propriétaire	13
Références	13
4. Salubrité du logement	14
4.1. Obligations du propriétaire	14
4.2. Obligations du locataire	14
Références	14
5. Jouissance des lieux et dommages	15
5.1. Lieux autorisés	15
5.2. Dommages causés par l'être animal	15
Références	15
6. Troubles de voisinage	16
6.1. Définitions	16
6.2. Obligations du locataire	17
6.3. Avis en cas de trouble de voisinage	17
Références	17
7. Abandon ou absence de soins	18
7.1. Notion d'abandon	18
7.2. Obligations du propriétaire	18
7.3. Obligations du locataire	18
Références	18
Annexe : Exemple de règlement d'immeuble	19



INTRODUCTION

En 2015, une nouvelle loi, la Loi sur le bien-être et la sécurité des animaux (« Loi BÊSA »), a été adoptée à l'unanimité. Elle vise notamment les êtres animaux domestiques de compagnie tels que les chats et les chiens. La Loi reconnaît dorénavant que l'être animal possède des impératifs biologiques, soit des besoins essentiels. Elle oblige, entre autres, tout propriétaire ou toute personne ayant la garde d'un être animal domestique à en prendre soin et à ne pas compromettre son bien-être et sa sécurité.

Si ces personnes ne respectent pas ces obligations, des sanctions sont prévues par la loi.



Par exemple, un propriétaire qui abandonne son être animal est passible d'une amende minimale de 2 500 \$.

La présence d'êtres animaux de compagnie dans des logements peut parfois être une source de frictions entre les locataires, qui en ont la garde, et leurs propriétaires et voisins. Afin d'éviter tout problème, certains propriétaires de logements locatifs ont pris l'habitude d'interdire la présence d'êtres animaux de compagnie dans les logements. La SPCA de Montréal a d'ailleurs élaboré des outils pour aider les locataires à trouver un logement qui accepte les êtres animaux.

La position du DAQ au sujet de la présence d'êtres animaux dans les logements locatifs est la suivante :

- La présence d'êtres animaux dans les logements résidentiels locatifs devrait être permise. Les clauses d'interdiction d'êtres animaux sont à proscrire dans les baux au Québec. Elles sont d'ailleurs interdites en Ontario[1] et en France[2];
- Les propriétaires peuvent avoir des préoccupations légitimes concernant la présence d'êtres animaux dans leurs logements;
- Comme le soutient la SPCA de Montréal, le fait d'exiger un dépôt de garantie[3] pour compenser d'éventuels dommages liés à la présence d'êtres animaux est une mesure qui pose problème, puisqu'elle ne favorise pas un accès au logement équitable pour les personnes à faible revenu;
- Le meilleur moyen de favoriser et de faciliter la présence d'êtres animaux dans les logements tout en répondant aux préoccupations des propriétaires est de clarifier les droits et obligations de chacune des parties au bail.

[1] Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, LO 2006, c 17, art 14.

[2] Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 modifiant et complétant la loi du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, JO, 10 juillet 1970, 6464, art. 10.

[3] SPCA de Montréal, « Foire aux questions », en ligne : SPCA de Montréal <https://www.sPCA.com/foire-aux-questions/>.

Le 25 mai 2023, Québec solidaire a présenté le projet de loi 494, lequel est à l'étape de la présentation, soit la première étape du processus législatif[4]. La SPCA de Montréal a manifesté son soutien à ce projet de loi. Elle justifie son appui en invoquant notamment que les êtres animaux sont souvent abandonnés en période de déménagement et que ces derniers procurent de nombreux bienfaits sur la santé des humains[5]. De son côté, le DAQ appuie la position de la SPCA de Montréal et considère qu'elle est bien fondée.

Les propriétaires qui militent pour une interdiction des êtres animaux dans les logements affirment parfois agir au nom de certains de leurs locataires, qui craignent de voir leur quiétude troublée par la présence d'êtres animaux à proximité de leur logement, ou ont des préoccupations liées aux allergies. Certains propriétaires souhaitent par ailleurs éviter les dommages qui pourraient être faits aux logements par des êtres animaux, surtout si ceux-ci doivent être laissés seuls pendant de longues périodes.[6]

À l'heure actuelle, il y a un manque d'encadrement législatif en ce qui concerne la présence d'êtres animaux dans les logements locatifs. Dans l'attente d'une modification législative ou de décisions judiciaires sur la question de la présence d'êtres animaux dans les logements, ce guide s'adresse à la fois aux locataires de logements locatifs résidentiels et aux propriétaires.

Ainsi, ce guide constitue un outil de travail visant à encadrer la présence des êtres animaux, à faciliter les discussions et les négociations entre les propriétaires et les locataires afin que les intérêts des deux parties soient satisfaits. Le Guide comprend des clauses modèles, présentées dans un langage simple et accessible, qui peuvent être ajoutées à un bail résidentiel ou à un règlement d'immeuble pour encadrer la présence d'êtres animaux. Le guide fournit également une description de l'état du droit ainsi que des références pour chacun des éléments visés par ces clauses.

Quelques références juridiques sont fournies dans ce guide, mais elles ne sont pas exhaustives. Veuillez consulter une clinique juridique ou consulter un avocat ou notaire pour toute question. Veuillez noter que des règles différentes s'appliquent aux êtres animaux de service ou de thérapie.



[4] « *Projet de loi* », *Encyclopédie du parlementarisme québécois, Assemblée nationale du Québec, 13 janvier 2016* ; « *Présentation d'un projet de loi* », *Encyclopédie du parlementarisme québécois, Assemblée nationale du Québec, 27 août 2015* ; « *Projet de loi n° 494, Loi modifiant le Code civil afin de rendre sans effet les clauses d'un bail de logement qui tendent à interdire les animaux de compagnie* », *Travaux parlementaires, Assemblée nationale du Québec, 25 mai 2023*.

[5] *Québec Solidaire dépose son projet de loi pour permettre les animaux de compagnie dans tous les logements*

[6] *Association des propriétaires du Québec, « Projet de loi 494 - Animaux et bail : une volonté irréaliste qui ne veut pas comprendre la réalité sur la terrain »*, *Association des propriétaires du Québec*.

Ce guide traite des sujets suivants :

- 1) Le nombre et le type d'êtres animaux permis dans le logement et les conditions relatives à leur stérilisation, à leur vaccination et à leur enregistrement;
- 2) Les responsabilités relatives à la santé et au bien-être de l'être animal et aux soins nécessaires pour satisfaire les impératifs biologiques et les besoins comportementaux de l'être animal;
- 3) L'obligation du propriétaire de garantir la salubrité du logement et l'obligation du locataire de maintenir la propreté du logement;
- 4) La jouissance paisible des lieux et les troubles de voisinage, y compris l'obligation du propriétaire de permettre la jouissance des lieux et de ne pas harceler le locataire, ainsi que l'obligation du locataire de ne pas nuire à la jouissance paisible de ses voisins. Nous abordons ce qui constitue un trouble du voisinage ou un inconvénient normal du voisinage et l'obligation du propriétaire de garantir le droit des locataires de vivre dans un logement sans troubles de voisinage;
- 5) La situation des êtres animaux abandonnés à la fin du bail ou lorsque les gardiens locataires ne peuvent plus prendre soin en cours de bail.

Enfin, nous présentons en annexe un exemple de règlement d'immeuble à joindre au bail. Ce modèle constitue uniquement un exemple destiné à inspirer les utilisateurs du présent guide, et non un modèle adapté à toutes les situations. Il importe donc de le modifier en fonction des circonstances de chaque cas, en s'inspirant au besoin des différentes clauses modèles qui figurent dans le guide.

Notez que nous avons choisi d'utiliser le terme « propriétaire » pour désigner le locateur d'un logement, afin de rendre la lecture conviviale. Le terme « locataire » vise le propriétaire ou le gardien de l'être animal.



1) ÊTRES ANIMAUX PERMIS

Le locataire et le propriétaire peuvent convenir du nombre et du type d'animaux qui pourront être présents dans les lieux loués. Cependant, le locataire doit, en tout temps, respecter les règles relatives au nombre maximal d'êtres animaux permis dans un logement qui figurent dans le règlement municipal applicable.

Le locataire doit aussi respecter la loi provinciale et le règlement municipal applicable concernant l'enregistrement des êtres animaux. Les règlements municipaux peuvent différer d'une municipalité à l'autre. Les clauses ci-dessous visent à assurer que le locataire respectera ces lois et règlements.

Une ville ou municipalité peut déclarer un chien « potentiellement dangereux » dans les cas suivants : le chien a mordu ou attaqué une personne ou un autre être animal domestique, ou une évaluation de l'état et la dangerosité du chien faite par un vétérinaire indique que l'être animal présente un risque pour la santé ou la sécurité publique. Ces déclarations visent à assurer la sécurité des locataires qui habitent dans le même immeuble que l'être animal déclaré potentiellement dangereux ainsi que de leurs voisins.

1.1. DESCRIPTION DES ÊTRES ANIMAUX AUTORISÉS

Le locataire est autorisé à garder les êtres animaux suivants :



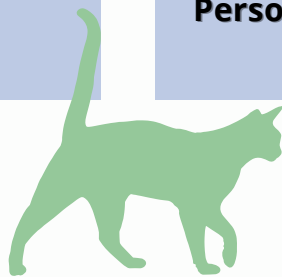
OPTION 1

Indiquer le nombre, l'espèce et tout autre renseignement pertinent, par exemple :

1 chien de race X ou d'une race ayant une taille similaire

2 chats

1 lapin, etc.



OPTION 2

Fournir des informations précises relatives à chaque être animal visé, par exemple :

Nom :

Âge :

Type d'être animal :

Race :

Stérilisation : Oui ou non

Enregistrement : Oui ou non

Personne ressource :

1.2. ÊTRES ANIMAUX ADDITIONNELS



OPTION 1

Le locataire peut garder des êtres animaux additionnels dans la mesure où il respecte la réglementation municipale relative au nombre d'animaux permis. Le locataire s'engage à aviser le propriétaire de tout changement relatif aux animaux dont il a la garde.



OPTION 2

Le locataire peut demander, par écrit, l'autorisation du propriétaire de garder des êtres animaux additionnels. En l'absence de réponse du propriétaire dans les ____ () jours ouvrables, il sera réputé avoir accepté la demande.



1.3. ENREGISTREMENT, VACCINATION, STÉRILISATION ET MÉDAILLE



Le locataire s'engage à respecter les règlements municipaux et lois applicables quant à l'enregistrement, à la vaccination et à la stérilisation de l'être animal.

Le locataire s'engage à assurer que son chien ou ses chiens respectent la réglementation municipale applicable concernant le port de la médaille.

Sur demande du propriétaire, le locataire doit fournir une preuve valide que son être animal respecte les règles municipales applicables en matière de stérilisation, de vaccination et d'enregistrement dans les ____ () jours ouvrables.

1.4. CHIENS POTENTIELLEMENT DANGEREUX

Le locataire déclare qu'aucun des êtres animaux dont il a la garde n'a fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de la Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements.

Si le chien du locataire fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de la Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements après la signature du bail, le locataire en avisera le propriétaire par écrit dans les ____ () jours ouvrables suivant la réception de l'avis de la municipalité à cet effet. Il est entendu que les mesures prévues dans la déclaration ou l'ordonnance constituent des obligations qui incombent au locataire aux termes du bail.

Si le propriétaire considère que la déclaration ou ordonnance rend nécessaire de renégocier les dispositions du bail relatives au chien visé, il en avisera le locataire dans les 15 jours ouvrables de la réception de l'avis du locataire. Les deux parties sont alors tenues de négocier de bonne foi afin de procéder aux modifications nécessaires compte tenu du risque que représente le chien et des mesures prévues dans la déclaration ou l'ordonnance. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, l'une ou l'autre des parties pourra demander au Tribunal administratif du logement de procéder à l'adaptation du bail.

Si le locataire désire ajouter au bail un chien qui a fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de la Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements, le locataire doit envoyer au propriétaire une copie de cette déclaration ou ordonnance. Le propriétaire devra aviser par écrit le locataire de sa décision d'accepter ou non l'ajout du chien à la liste des animaux autorisés, dans les ____ () jours ouvrables suivant la réception de la déclaration ou ordonnance. En l'absence de réponse du propriétaire dans les ____ () jours ouvrables, il sera réputé avoir accepté l'ajout du chien à la liste des animaux autorisés.

Références

- a) Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, art 1920.
- b) Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens, RLRQ 2018, c P-38.002, arts 16, 19, 21.
- c) Règlement d'application de la loi protection des personnes par mise en place encadrement concernant les chiens, arts 5, 8, 9.
- d) *Fakiri c Breton*, 2021 QCTAL 30601.



2) STATUT JURIDIQUE DE L'ÊTRE ANIMAL

En 2015, le Code civil du Québec a été modifié pour changer le statut de l'être animal de « bien » à « être doué de sensibilité ». La Loi reconnaît dorénavant que l'être animal possède des impératifs biologiques. Les propriétaires et gardiens d'un être animal ont maintenant plusieurs obligations et responsabilités qui leur sont imposées par la Loi sur bien-être et la sécurité de l'animal (« Loi BÊSA »), notamment celle de satisfaire aux besoins essentiels de l'être animal tout au long de sa vie. Dans le contexte d'un bail résidentiel, la déclaration ci-dessous vise à souligner ces obligations et responsabilités.

Les parties au présent bail reconnaissent que l'être animal ou les êtres animaux du locataire ne sont pas des biens. Ils sont des êtres sentients ayant des besoins essentiels. Le locataire est responsable de la satisfaction de ces besoins.

Références

a) Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, art. 898.1(1).

b) Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal, RLRQ 2015, c B-3.1, préambule.



3) SANTÉ, SOINS ET BIEN-ÊTRE

L'article 5 de la Loi BÊSA stipule que « le bien-être ou la sécurité d'un animal est présumé compromis lorsqu'il ne reçoit pas les soins propres à ses impératifs biologiques ». L'article 6 de la Loi BÊSA interdit à quiconque de faire en sorte qu'un être animal soit en détresse. De plus, l'article 8 de la Loi BÊSA énonce que le propriétaire ou le gardien d'un chat ou d'un chien doit lui fournir la stimulation, la socialisation et l'enrichissement environnemental qui conviennent à ses impératifs biologiques. Les articles 5 et 8 du Règlement sur la sécurité et le bien-être des chats et chiens stipulent que le bâtiment où se trouve un être animal ne doit pas causer de risque pour la sécurité de l'être animal et que la température intérieure doit être compatible avec ses impératifs biologiques. Les clauses qui suivent visent à encadrer les responsabilités des propriétaires de logement concernant la présence des êtres animaux et à clarifier les responsabilités du locataire concernant la santé, les soins nécessaires et les besoins psychologiques de l'être animal.

3.1. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE



Le locataire s'engage à faire en sorte que son être animal :

- ait accès à une quantité suffisante et de qualité convenable d'eau potable et de nourriture saines, fraîches et exemptes de contaminants;
- ne soit pas exposé à la chaleur ou au froid excessifs ou à des intempéries;
- reçoive les soins nécessaires lorsqu'il est blessé, malade ou souffrant;
- ne soit soumis à aucun abus ou mauvais traitement pouvant affecter sa santé ou son comportement;
- ne soit pas en détresse;
- reçoive la stimulation, la socialisation ou l'enrichissement environnemental qui conviennent à ses besoins essentiels;
- soit gardé dans un endroit salubre, propre, convenable, suffisamment espacé et éclairé pour lui;
- soit toiletté et ait les griffes taillées à une fréquence suffisante pour prévenir les maladies, l'inconfort, les blessures, une mauvaise posture ou démarche; et
- ait l'occasion de se mouvoir adéquatement et de faire l'exercice dont il a besoin en fonction de son âge et de sa condition physique.

Si l'être animal est placé dans un enclos ou une cage, à l'exception d'une cage utilisée pour son transport, ceux-ci doivent être d'une dimension suffisante pour que l'être animal puisse s'y tenir debout et s'y asseoir normalement, s'y retourner facilement, s'y étirer complètement et s'y allonger sur le côté, les membres en pleine extension.

La cage ou l'enclos doit être :

- fait de matériaux non poreux, non toxiques, faciles à laver et à désinfecter, durables, résistants à la moisissure et à la corrosion;
- en bon état, exempt de saillies, d'arêtes coupantes ou d'autres sources de blessures;
- solide et stable;
- construit et disposé de façon à ne pas nuire à la circulation de l'air;
- propre et exempt de déchets.

3.2. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE



Le propriétaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour permettre au locataire de faire en sorte que son être animal ne soit pas exposé à la chaleur ou au froid excessifs ou à des intempéries.

Le propriétaire s'engage à ne pas restreindre l'accès au logement, de façon à empêcher que l'être animal reçoive des soins.

Le propriétaire s'engage à ne pas compromettre la sécurité de l'être animal.

Références

a) Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, art. 1910.

b) Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal, RLRQ 2015, c B-3.1, arts 5, 6, 8.

c) Règlement sur la sécurité et le bien-être des chats et des chiens, RLRQ, c P-42, r. 10.1, arts 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 31, 36, 37.

d) TVA Nouvelles, *Interdiction des animaux dans les logements: à qui la faute?*

4) SALUBRITÉ DU LOGEMENT

Le Code civil du Québec prévoit que le propriétaire est tenu de s'assurer que tout logement qu'il loue est en bon état d'habitabilité pour la durée du bail. Le locataire, lui, doit le maintenir en bon état du point de vue de la propreté. Les clauses qui suivent servent à clarifier ces obligations et à prévoir un mécanisme de gestion des problèmes de propreté ou de salubrité qui pourraient découler de la présence de l'être animal.

4.1. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE



Le propriétaire est tenu de délivrer un logement en bon état d'habitabilité et de le maintenir ainsi pendant toute la durée du bail. Si le propriétaire constate que la présence de l'être animal compromet la propreté et la salubrité des lieux auxquels celui-ci a accès, il en avisera le locataire par écrit. Le locataire aura ____ () jours ouvrables pour corriger la situation.



4.2. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE



Le locataire est tenu de maintenir le logement dans un bon état de propreté.

Dans le cas d'un chat, le locataire s'engage à lui donner accès à une boîte à litière et à nettoyer celle-ci régulièrement.

Références

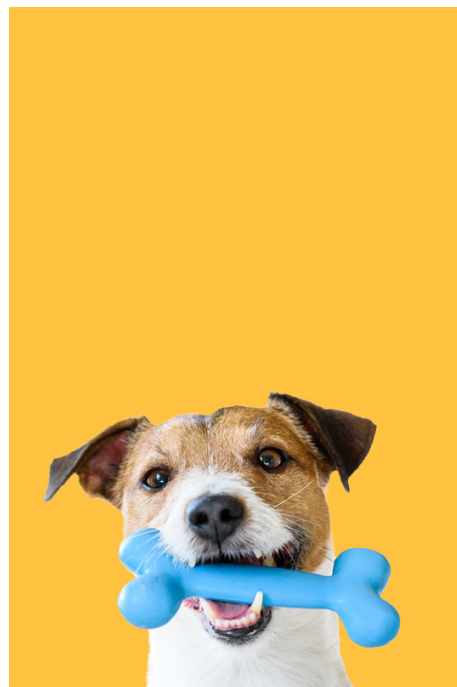
a) Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, arts 1466, 1911, 1915, 1920.

b) *Côté c Maranda*, 2010 QCRDL 36955 (R.L.) ; *Germain c Wolthausen*, 2011 QCRDL 40918 (R.L.) ; *Aloui c Blouin*, 2022 QCTAL 475; *Dagenais c Nadeau*, 2022 QCTAL 171 ; *Germain c Dionne*, 2021 QCTAL 24376.

c) *TVA Nouvelles, Interdiction des animaux dans les logements: à qui la faute?*

5) JOUISSANCE DES LIEUX ET DOMMAGES

Le locataire a droit à la jouissance paisible des lieux loués pendant toute la durée du bail. Les locataires sont tenus de faire preuve de prudence et de diligence dans leur utilisation des lieux loués. Ils doivent également effectuer les menues réparations d'entretien et réparer les dommages découlant de leur usage des lieux, y compris ceux causés par leurs êtres animaux. À la fin du bail, les locataires sont tenus de remettre les lieux dans l'état où ils étaient au début du bail, compte tenu de l'usure normale. Les clauses qui suivent visent à indiquer les lieux où la présence de l'être animal est permise et les obligations du locataire en cas de dommages causés par son être animal.



5.1. LIEUX AUTORISÉS

La présence de l'être animal est autorisée dans les lieux suivants :

- **l'intérieur du logement du locataire et les lieux auxquels celui-ci a un accès exclusif (par ex. un balcon ou une cour privés);**
- **les couloirs et passages intérieurs et extérieurs donnant accès au logement du locataire; et,**
- _____ **[ajouter les autres lieux où la présence est autorisée : par exemple balcon ou cour partagés]**

5.2. DOMMAGES CAUSÉS PAR L'ÊTRE ANIMAL

Le locataire est responsable de tout dommage causé par l'être animal au logement du locataire et aux autres parties extérieures et intérieures de l'immeuble.

Le locataire s'engage à ce que son être animal soit toiletté et ait les griffes taillées suffisamment fréquemment pour prévenir un dommage matériel au logement.

Références

a) Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, art 1855, 1862, 1864, 1890, 1911.

b) *Haddleton Kasak c Parisien*, [2005] J.L. 217 (R.L.) ; *Lauzon c Henderson*, 2012 QCRDL 20042 (R.L.) ; *Groupe Mercille Inc. c Messier*, 2011 QCRDL 17954 (R.L.) ; *Germain c Wolthausen*, 2011 QCRDL 40918 (R.L.) ; *Poirier-Pelletier c Fortin*, 2017 QCRDL 6534 ; *Aloui c Blouin*, 2022 QCTAL 475 ; *Foyer Hongrois inc. c Varela*, 2022 QCTAL 3274 ; *Germain c Dionne*, 2021 QCTAL 24376 ; *Groupe Di Feo c Marchand*, 2022 QCTAL 4312 ; *10590584 Canada Ltée c Urena*, 2021 QCTAL 16378 ; *Dagenais c Nadeau*, 2022 QCTAL 171 ; *Société immobilière Firebrooke c Robert*, 2021 QCTAL 31290.

c) TVA Nouvelles, Interdiction des animaux dans les logements: à qui la faute?

6) TROUBLES DE VOISINAGE

Le propriétaire d'un immeuble a l'obligation de faire en sorte que tous ses locataires ne subissent pas d'inconvénients qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage. Tous les occupants d'un immeuble sont par ailleurs mutuellement tenus de tolérer ces inconvénients normaux, mais non ceux qui sont sérieux et, continus ou répétitifs. Par exemple, le fait qu'un chien aboie à 2 h le matin chaque nuit et réveille les voisins peut constituer un trouble de voisinage.

Les clauses qui suivent visent à la fois à sensibiliser le locataire à l'égard de ses obligations concernant les troubles de voisinage, et à aider le propriétaire à remplir son obligation envers ses autres locataires relativement à la jouissance paisible des lieux.



6.1. DÉFINITION



Il est entendu que tous ont le droit de vivre dans un logement sans troubles de voisinage. Le locataire reconnaît que le propriétaire du logement est tenu de procurer la jouissance paisible de lieux à tous ses locataires.

Constituent des inconvénients normaux du voisinage ceux qui doivent être mutuellement tolérés par les autres locataires. À titre d'exemple, un chien qui aboie, incité par d'autres êtres animaux ou d'autres bruits, constitue un inconvénient normal du voisinage.

Par contre, les incidents persistants ou répétitifs qui dépassent les inconvénients normaux constituent des troubles de voisinage.



6.2. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à ce que son être animal ne nuise pas à la jouissance paisible des lieux de ses voisins. Le locataire est responsable de toute atteinte à la jouissance paisible des lieux causée par son être animal, qu'il soit sous sa garde ou sous celle d'un tiers. Il s'engage à ce que son être animal soit propre et bien dressé afin qu'il ne nuise pas à la jouissance paisible des lieux de ses voisins, que ce soit en sa présence ou pendant son absence.

En ce qui concerne les chiens, le locataire s'engage notamment :

- à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire en sorte que l'être animal n'aboie pas de façon excessive;
- à rester à proximité de son chien lorsque celui-ci se retrouve à l'extérieur du logement, de façon à pouvoir intervenir en cas d'aboiements excessifs;
- à ne pas laisser son chien seul dans le logement pendant plus de _____ () heures consécutives;
- à tenir son chien en laisse en tout temps lorsqu'il est à l'extérieur du logement. Sa laisse ne doit pas excéder 1,85 mètres. Si le chien pèse 20 kilogrammes ou plus, le locataire doit s'assurer que le chien porte un licou ou un harnais attaché à sa laisse;
- à faire en sorte d'être capable de maîtriser l'être animal en tout temps.

6.3. AVIS EN CAS DE TROUBLE DE VOISINAGE

En cas de trouble de voisinage, le propriétaire s'engage à donner un préavis écrit de ___ () jours ouvrables au locataire pour que celui-ci corrige la situation.



Références

- Code civil du Québec, RLRQ, c CCQ-1991, art 976, 1859, 1860.
- Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal, RLRQ 2015, c B-3.1, arts 5, 6.
- Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens, RLRQ 2018, c P-38.002.
- Règlement sur la sécurité et le bien-être des chats et des chiens, RLRQ, c P-42, r. 10.1.
- Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, LO 2006, c 17, art 76.
- Haddleton Kasak c Parisien, [2005] J.L. 217 (R.L.) ; Lauzon c Henderson, 2012 QCRDL 20042 (R.L.) ; Groupe Mercille Inc. c Messier, 2011 QCRDL 17954 (R.L.) ; Germain c Wolthausen, 2011 QCRDL 40918 (R.L.) ; Poirier-Pelletier c Fortin, 2017 QCRDL 6534 ; Aloui c Blouin, 2022 QCTAL 475 ; Foyer Hongrois inc. c Varela, 2022 QCTAL 3274 ; Germain c Dionne, 2021 QCTAL 24376 ; Groupe Di Feo c Marchand, 2022 QCTAL 4312 ; Dagenais c Nadeau, 2022 QCTAL 171 ; Société immobilière Firebrooke c Robert, 2021 QCTAL 31290 ; Bélanger c Cornea, 2018 QCCQ 6956 ; Homans c Gestion Paroi inc., 2017 QCCA 480 ; Ciment du Saint-Laurent inc. c. Barrette, 2008 CSC 64 ; J. L. c Coopérative de l'Ébène, 2004 CanLII 47995 (QC CQ) ; 10590584 Canada ltée c Urena, 2021 QCTAL 16378.
- Turgeon, Jean, « Le droit du logement, le locataire et l'animal de compagnie : quelques pistes de réflexion pour la mise à jour du droit québécois » (2018) 120 : 2 R du N 391, aux pp 20, 31, 32.
- TVA Nouvelles, Interdiction des animaux dans les logements: à qui la faute?

7) ABANDON OU ABSENCE DE SOINS

Il arrive qu'un être animal soit abandonné volontairement ou involontairement, par exemple en cas d'absence prolongée du locataire pour cause de maladie ou toute autre cause. Les clauses qui suivent prévoient une procédure à suivre en cas d'abandon afin de permettre au propriétaire de prendre des mesures pour remédier à l'abandon, tout en respectant les besoins essentiels et le statut d'être sentient de l'être animal. Elles permettent aussi de faciliter la réunification d'un locataire séparé de son être animal pour des raisons indépendantes de sa volonté. Pour ce faire, elles prévoient, dans un premier temps, le recours à une personne ressource désignée par le locataire, et, dans un deuxième temps, le recours aux autorités responsables (MAPAQ et SPCA, etc.).



7.1. NOTION D'ABANDON



L'être animal du locataire est réputé abandonné si :

1. il est laissé dans le logement du locataire après le déménagement de ce dernier; ou,
2. il est laissé dans le logement du locataire sans recevoir les soins nécessaires.



7.2. OBLIGATIONS DU PROPRIÉTAIRE

Si l'être animal du locataire est abandonné, le propriétaire s'engage à communiquer immédiatement avec :

1. le locataire;
2. s'il est impossible de communiquer avec le locataire ou en l'absence de réponse de sa part dans un délai raisonnable, la personne ressource désignée par le locataire.

S'il s'avère impossible de communiquer avec le locataire ou la personne ressource ou en cas d'absence de réponse de leur part, le propriétaire s'engage à aviser le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) au 1-844-ANIMAUX ou à confier l'être animal à la SPCA, aux frais du locataire.



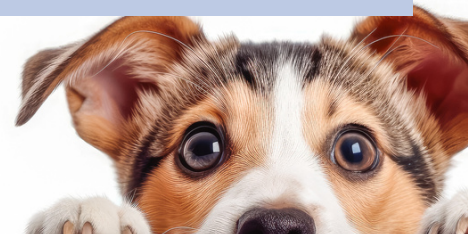
7.3. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le locataire s'engage à ne pas abandonner l'être animal.

Le locataire s'engage à fournir au propriétaire le nom, le numéro de téléphone et l'adresse d'une personne ressource en cas de maladie, de perte ou d'abandon de l'être animal. Le locataire autorise le propriétaire à communiquer avec la personne ressource afin de lui confier l'être animal. Le locataire s'engage à fournir au propriétaire immédiatement, et par écrit, les informations pertinentes en cas de changement de personne ressource.

Références

- a) Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal, RLRQ 2015, c B-3.1, arts 6, 51.





RÈGLEMENT DE L'IMMEUBLE

Ce règlement fait partie du bail au sens de l'article 1894 Code civil du Québec.

1. Le terme « propriétaire » fait référence au locateur de l'immeuble.

2. Êtres animaux permis

2.1. Description des êtres animaux autorisés

Le locataire est autorisé à garder les êtres animaux suivants :

Chiens	<input type="checkbox"/>	Nombre __
Chats	<input type="checkbox"/>	Nombre __
Lapins	<input type="checkbox"/>	Nombre __
Autre (préciser) : _____		Nombre __

Le locataire peut garder des êtres animaux additionnels dans la mesure où il respecte la réglementation municipale relative au nombre d'animaux permis. Le locataire s'engage à aviser le propriétaire de tout changement relatif aux animaux dont il a la garde.

2.2. Enregistrement, vaccination, stérilisation et médaille

Le locataire s'engage à respecter les règlements municipaux et lois applicables quant à l'enregistrement, à la vaccination et à la stérilisation de l'être animal.

Le locataire s'engage à assurer que son chien ou ses chiens respectent la réglementation municipale applicable concernant le port de la médaille.

Sur demande du propriétaire, le locataire doit fournir une preuve valide que son être animal respecte les règles municipales applicables en matière de stérilisation, de vaccination et d'enregistrement dans les _____ () jours ouvrables.

2.3. Chiens potentiellement dangereux

Le locataire déclare qu'aucun des êtres animaux dont il a la garde n'a fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de *la Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements*.



Si le chien du locataire fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de la *Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements* après la signature du bail, le locataire en avisera le propriétaire par écrit dans les ____ () jours ouvrables suivant la réception de l'avis de la municipalité à cet effet. Il est entendu que les mesures prévues dans la déclaration ou l'ordonnance constituent des obligations qui incombent au locataire aux termes du bail.

Si le propriétaire considère que la déclaration ou ordonnance rend nécessaire de renégocier les dispositions du bail relatives au chien visé, il en avisera le locataire dans les 15 jours ouvrables de la réception de l'avis du locataire. Les deux parties sont alors tenues de négocier de bonne foi afin de procéder aux modifications nécessaires compte tenu du risque que représente le chien et des mesures prévues dans la déclaration ou l'ordonnance. À défaut d'accord dans un délai raisonnable, l'une ou l'autre des parties pourra demander au Tribunal administratif du logement de procéder à l'adaptation du bail.

Si le locataire désire ajouter au bail un chien qui a fait l'objet d'une déclaration ou d'une ordonnance en vertu de la *Loi visant à favoriser la protection des personnes par la mise en place d'un encadrement concernant les chiens ou de ses règlements*, le locataire doit envoyer au propriétaire une copie de cette déclaration ou ordonnance. Le propriétaire devra aviser par écrit le locataire de sa décision d'accepter ou non l'ajout du chien à la liste des êtres animaux autorisés, dans les ____ () jours ouvrables suivant la réception de la déclaration ou ordonnance. En l'absence de réponse du propriétaire dans les ____ () jours ouvrables, il sera réputé avoir accepté l'ajout du chien à la liste des animaux autorisés.

3. Statut juridique de l'être animal

Les parties au présent bail reconnaissent que l'être animal ou les êtres animaux du locataire ne sont pas des biens. Ils sont des êtres sentients ayant des besoins essentiels. Le locataire est responsable de la satisfaction de ces besoins.

4. Santé, soins et bien-être

Le locataire s'engage à faire en sorte que son être animal :



- ait accès à une quantité suffisante et de qualité convenable d'eau potable et de nourriture saines, fraîches et exemptes de contaminants;
- ne soit pas exposé à la chaleur ou au froid excessifs ou à des intempéries;
- reçoive les soins nécessaires lorsqu'il est blessé, malade ou souffrant;
- ne soit soumis à aucun abus ou mauvais traitement pouvant affecter sa santé ou son comportement;
- reçoive la stimulation, la socialisation ou l'enrichissement environnemental qui conviennent à ses besoins essentiels;
- ait l'occasion de se mouvoir adéquatement et de faire l'exercice dont il a besoin en fonction de son âge et de sa condition physique.

Le propriétaire s'engage à ne pas compromettre la sécurité de l'être animal. Notamment, le propriétaire s'engage à prendre toutes les mesures nécessaires pour permettre au locataire de faire en sorte que son être animal ne soit pas exposé à la chaleur ou au froid excessifs ou à des intempéries.

Le propriétaire s'engage à ne pas restreindre l'accès au logement, de façon à empêcher que l'être animal reçoive des soins.

5. Salubrité et propreté des lieux

Si le propriétaire constate que la présence de l'être animal compromet la propreté et la salubrité des lieux auxquels celui-ci a accès, il en avisera le locataire par écrit. Le locataire aura _____ () jours ouvrables pour corriger la situation.

6. Jouissance des lieux et dommages

La présence de l'être animal est autorisée dans les lieux suivants :

- l'intérieur du logement du locataire et les lieux auxquels celui-ci a un accès exclusif (par ex. un balcon ou une cour privés);
- les couloirs et passages intérieurs et extérieurs donnant accès au logement du locataire; et,
- les autres lieux suivants : _____

Le locataire est responsable de tout dommage causé par l'être animal au logement du locataire et aux autres parties extérieures et intérieures de l'immeuble.



7. Troubles de voisinage

Le locataire s'engage à ce que son être animal ne cause pas de troubles de voisinage à ses voisins. Le locataire est responsable de tout trouble de voisinage causé par son être animal, qu'il soit sous sa garde ou sous celle d'un tiers. Il s'engage à ce que son être animal soit propre et bien dressé afin qu'il ne nuise pas à la jouissance paisible des lieux de ses voisins, que ce soit en sa présence ou pendant son absence.

En ce qui concerne les chiens, le locataire s'engage notamment :

- à prendre toutes les mesures nécessaires pour faire en sorte que l'être animal n'aboie pas de façon excessive;
- à faire en sorte d'être capable de maîtriser l'être animal en tout temps.

En cas de trouble de voisinage, le propriétaire s'engage à donner un préavis écrit de ___ () jours ouvrables au locataire pour que celui-ci corrige la situation.

8. Abandon ou absence de soins

L'être animal du locataire sera réputé abandonné si :

- il est laissé dans le logement du locataire après le déménagement de ce dernier; ou,
- il est laissé dans le logement du locataire sans recevoir les soins nécessaires.

S'il constate que l'être animal du locataire est abandonné, le propriétaire s'engage à communiquer immédiatement avec le locataire;

S'il est impossible de communiquer avec le locataire ou en l'absence de réponse de sa part dans un délai raisonnable, le propriétaire communiquera avec la personne suivante :

Nom : _____

No de téléphone : _____

Adresse : _____

Adresse courriel : _____

En cas d'absence de réponse de la part de cette personne dans un délai raisonnable, le propriétaire avisera le ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) au 1-844-ANIMAUX ou confiera l'être animal à la SPCA, aux frais du locataire.