

Projet de loi n° 54 visant l'amélioration de la
situation juridique de l'animal

Recommandations de la CORPIQ présentées

à la

Commission de l'Agriculture, des pêcheries, de l'énergie
et des ressources naturelles

Québec, 16 septembre 2015





Montréal et Ouest du Québec

750, boulevard Marcel Laurin, bureau 131
Montréal (Québec) H4M 2M4
Téléphone : 514 748-1921
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

Québec, Centre et Est du Québec

1750, avenue de Vitré, bureau 500
Québec (Québec) G1J 1Z6
Téléphone : 418 529-4985
Sans frais : 1 800 529-4985
Télécopieur : 418 529-0806

Estrie

9, Wellington Sud, bur. 205
Sherbrooke (QC) J1H 5C8
Téléphone : 819 434-2995
Sans frais : 1 800 548-1921
Télécopieur : 514 748-2473

corpiq@corpiq.com
www.corpiq.com

Remerciements

La CORPIQ remercie les membres de la Commission de l'Agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles d'avoir accepté qu'elle présente son mémoire portant sur le projet de loi n° 54.

Elle demeure à leur disposition pour tout complément d'information qu'elle pourrait fournir ultérieurement afin de les éclairer dans leur analyse. La CORPIQ est d'ailleurs convaincue que les membres de la Commission sauront formuler, dans leur rapport, les recommandations les plus constructives à l'égard du projet de loi, dans l'intérêt du Québec.

La CORPIQ tient à saluer le travail accompli par le gouvernement du Québec et en particulier par le ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, M. Pierre Paradis, pour améliorer le bien-être et la sécurité des animaux.

Table des matières

I	Sommaire des recommandations	5
II	Présentation de la CORPIQ	6
III	Les propriétaires et les immeubles de logements	8
1.	Introduction	10
2.	La position de la CORPIQ	11
3.	Le bien-être des animaux	15
4.	Le choix des propriétaires de logements	18
5.	Le recours aux tribunaux	24
6.	Les animaux d'assistance personnelle	27
7.	Conclusion	28
	Annexes – résultats des sondages	29

I Sommaire des recommandations

La CORPIQ recommande respectueusement à la Commission de l'Agriculture, des pêcheries, de l'énergie et des ressources naturelles, ce qui suit.

Afin d'éviter de multiplier les dommages aux logements et les plaintes des locataires liés à la présence d'animaux dans les logements :

1. Que le projet de loi 54 soit maintenu dans sa version originale afin de préserver la liberté contractuelle permettant aux propriétaires de décider s'ils permettent ou non au locataire de posséder un animal.

Afin de réduire la pression sur le système judiciaire québécois et éviter les jurisprudences contradictoires qui génèrent inutilement des litiges :

2. Que la Commission recommande qu'un article soit ajouté au Code civil du Québec, après l'article 1901, stipulant qu'une clause au bail initial interdisant ou restreignant la possession d'animaux ne peut pas être invalidée, à moins qu'il s'agisse d'un « animal d'assistance personnelle ».

Considérant que les animaux ne sont pas des biens et que les propriétaires de logements ne peuvent pas empêcher un locataire d'abandonner son animal en quittant :

3. Que le propriétaire du logement loué où un animal a été abandonné ne puisse pas être réputé comme étant celui qui a la garde de cet animal, au sens du projet de loi 54 et, par conséquent, qu'aucun frais et aucune responsabilité ne lui soient imputables.

II Présentation de la CORPIQ

La CORPIQ, au service des propriétaires de logements depuis 35 ans

Forte de 15 000 membres regroupant 25 000 propriétaires, copropriétaires et gestionnaires de logements issus de toutes les régions, la CORPIQ est de loin la plus importante association en immobilier locatif au Québec. Elle est la seule à refléter l'ensemble des profils des 277 000 propriétaires (propriétaires occupants, propriétaires non occupants, sociétés immobilières, gestionnaires, ensembles immobiliers, duplex, triplex, etc.). Ses publications lui permettent de joindre plus de 50 000 propriétaires de logements.

La CORPIQ est une association à but non lucratif dont la mission consiste à offrir une gamme de services à ses membres afin d'améliorer leur environnement, ainsi que celui de leurs clientèles, de façon à contribuer à l'essor financier des Québécois dans une perspective de développement durable.

Son conseil d'administration se compose de 15 propriétaires ou gestionnaires immobiliers élus lors de l'assemblée générale annuelle.

La CORPIQ emploie 35 personnes dans trois bureaux afin d'offrir une vaste gamme de services à ses membres :

- Conseils en gestion
- Assistance juridique
- Programme d'économies
- Service ProprioEnquête^{MC}
- Conférences thématiques
- Publications

- Programme d'assurance
- Répertoire de fournisseurs
- Site de gestion immobilière Kangalou.com
- Formations en investissement immobilier et en gestion immobilière

La CORPIQ agit à titre de porte-parole des propriétaires auprès des autorités gouvernementales et des médias. Elle a publié plus d'une centaine de mémoires, études et sondages, en plus de participer à tous les débats touchant de près ou de loin l'habitation au Québec.

III Les propriétaires et les immeubles de logements

Au Québec, le parc de logements locatifs d'initiative privée compte 1,3 million d'unités d'habitation détenues par environ 277 000 propriétaires. Celles-ci se répartissent comme suit : 59 % dans la région métropolitaine de Montréal, 10 % dans la région métropolitaine de Québec et 31 % dans les autres régions.⁽¹⁾

La grande majorité des propriétaires québécois (80 %) ne possèdent qu'un immeuble (duplex ou triplex), tandis que quelque 800 propriétaires (0,3 %) détiennent 100 logements ou plus. **La quasi-totalité des propriétaires est donc composée de petits investisseurs dont l'occupation principale est autre que l'immobilier.** Leur motivation première est d'investir à long terme en prévision de leur retraite.

Avec un loyer moyen d'environ 700 \$, on estime que l'industrie de la location de logements génère des revenus bruts de plus ou moins 10 milliards \$ par an.

Le Québec compte 315 478 immeubles de 2 à 5 logements (plex) d'une valeur foncière totale de 114 milliards \$. Les immeubles abritant 6 logements ou plus, quant à eux, sont au nombre de 50 791 (valeur foncière de 60 milliards \$). À cela s'ajoutent des dizaines de milliers de copropriétés et maisons louées.⁽²⁾

Selon un rapport sur la rentabilité des petits immeubles à logements à Montréal⁽³⁾, les propriétés de type « plex » récemment transigées dégagent, en moyenne, des encaisses nettes annuelles insignifiantes, même après 10 ans de rétention :

- immeuble de 4 logements non occupé par le propriétaire : -0,7 % à 2,1 %
- immeuble de 4 logements occupé par le propriétaire : -3,3 % à -0,4 %
- immeuble de 6 logements non occupé par le propriétaire : 2,3 % à 5,1 %

Cette faible rentabilité et le manque de liquidités ont des conséquences. Malgré la volonté des propriétaires de préserver la valeur de leur immeuble, qui constitue pour une majorité un investissement à long terme en prévision de leur retraite, les besoins en rénovation sont criants. Selon un sondage réalisé en 2009 auprès des propriétaires, le tiers des logements au Québec aurait besoin de rénovations majeures (32 %) tandis que 25 % nécessitent des rénovations mineures.⁽⁴⁾

Les trois quarts du parc de logements locatifs a plus de 30 ans : ⁽⁵⁾

Période de construction	Total
Tous les logements	1 267 940
1920 ou avant	80 795
1921 à 1945	119 020
1946 à 1960	256 950
1961 à 1970	247 655
1971 à 1980	223 275
1981 à 1990	189 900
1991 à 2000	93 770
2001 à 2006	56 570

Enfin, mentionnons que c'est au Québec qu'on retrouve les loyers les plus bas au pays, soit 22 % moins chers que la moyenne canadienne.⁶ Durant le dernier cycle immobilier de 20 ans, le niveau des loyers au Québec a progressé à un taux annuel moyen légèrement inférieur à 2 %.

¹ INRS – Urbanisation, culture et société, Les logements privés au Québec, juin 2002

² MAMROT, Inventaire provincial des immeubles selon leur utilisation (2015)

³ François Des Rosiers PH.D. – *La rentabilité des immeubles locatifs de 4 et 6 logements – simulations pour la région de Montréal, secteur Rosemont-La-Petite-Patrie*, juillet 2011

⁴ Sondage réalisé par la CORPIQ en octobre 2009 auprès d'un échantillon représentatif de l'ensemble des propriétaires de logements du Québec. 1 084 répondants.

⁵ Statistique Canada, Recensement 2006

⁶ SCHL, rapports sur le marché locatif

1. Introduction

Le mémoire de la CORPIQ sur le projet de loi 54 porte spécifiquement sur les animaux de compagnie dans les logements locatifs.

Bien que le projet de loi publié ne comporte pas de disposition modifiant le droit des propriétaires de logements d'inclure dans leurs baux des restrictions concernant les animaux, la CORPIQ juge néanmoins essentiel d'aborder cette question, et ce pour deux raisons.

D'abord parce que nous savons qu'une modification de la loi pour interdire ce genre de clause au bail est réclamée par certains groupes, prétendument dans l'intérêt des animaux et de ceux qui les possèdent. Les arguments de l'autre point de vue, celui des propriétaires, méritent donc être portés à la connaissance de la Commission. La CORPIQ tient en effet à s'assurer que soit maintenu le statu quo.

Ensuite parce que, même avec le statu quo sur le droit d'interdire les animaux dans un bail, le sort des animaux de compagnie vivant dans les logements reste une préoccupation générale.

Par ailleurs, ce mémoire dévoile plusieurs statistiques exclusives à la CORPIQ et éclairantes sur la question des animaux et des baux résidentiels. Nous sommes convaincus qu'elles seront des plus utiles pour alimenter la réflexion des membres de la Commission.

2. La position de la CORPIQ

Préserver la liberté contractuelle

La CORPIQ préconise le maintien de la liberté contractuelle, c'est-à-dire de laisser aux propriétaires bailleurs le choix de décider s'ils permettent ou non la présence d'animaux dans leurs logements et, si oui, à quelles conditions.

Il nous apparaît d'ailleurs des plus sensé et rassurant que le gouvernement du Québec ait déjà statué plus tôt cette année que « la liberté contractuelle prime » et que « le locateur a donc le droit de décider de la présence ou non d'animaux, selon les caractéristiques particulières de son immeuble et de son environnement »²

RECOMMANDATION 1

Afin d'éviter de multiplier les dommages aux logements et les plaintes des locataires liés à la présence d'animaux dans les logements :

Que le projet de loi 54 soit maintenu dans sa version originale afin de préserver la liberté contractuelle permettant aux propriétaires de décider s'ils permettent ou non au locataire de posséder un animal.

² Lettre du ministre des Affaires municipales au Leader parlementaire du gouvernement (23 mars 2015)

Éviter de submerger des tribunaux

Les groupes d'intérêt qui souhaitent abolir le droit d'inclure une clause au bail interdisant les animaux n'ont qu'une seule solution à proposer aux propriétaires qui subissent des dommages ou qui doivent répondre aux plaintes d'autres locataires affectés : déposer une demande au tribunal.

Considérant le manque de ressources des tribunaux et les délais judiciaires démesurément longs pendant lesquels le problème causé par l'animal perdure, cette approche correctrice est irresponsable de la part de ces groupes de pression qui prêchent pour une plus grande présence des animaux dans les logements locatifs, sans se soucier des conséquences.

La CORPIQ prône plutôt un cadre législatif favorisant la prévention. En effet, le nombre de problèmes engendrés par les animaux (et de litiges judiciairisés qui en découlent) est directement proportionnel au nombre de baux résidentiels autorisant les animaux. Il est donc primordial que les propriétaires de logements puissent continuer d'exercer un choix et un contrôle.

Malheureusement, certains régisseurs de la Régie du logement s'éloignent du courant jurisprudentiel constant et majoritaire qui reconnaît la validité des clauses interdisant les animaux. Ceci perpétue inutilement une confusion et entraîne parfois le recours aux tribunaux supérieurs.

RECOMMANDATION 2

Afin de réduire la pression sur le système judiciaire québécois et éviter les jurisprudences contradictoires qui génèrent inutilement des litiges :

Que la Commission recommande qu'un article soit ajouté au Code civil du Québec, après l'article 1901, stipulant qu'une clause au bail initial interdisant ou restreignant la possession d'animaux ne peut pas être invalidée, à moins qu'il s'agisse d'un « animal d'assistance personnelle ».

Protéger les propriétaires bailleurs contre les comportements sauvages

Il arrive que des propriétaires ou gestionnaires immobiliers constatent qu'en quittant, le locataire a abandonné son animal dans le logement ou le local. Ce comportement sauvage affecte l'animal et cause d'importants problèmes au propriétaire bailleur, surtout lorsqu'il doit, le jour même, livrer à un autre locataire un logement en bon état d'habitabilité.

Le projet de loi 54 prévoit que les frais de garde ou de prise en charge d'un animal abandonné sont à la charge du propriétaire ou de la personne ayant la garde de l'animal (art. 46 à 50, notamment). La CORPIQ comprend ici que les termes « propriétaire » et « personne ayant la garde » désignent uniquement celui qui était responsable de l'animal avant de l'abandonner.

La CORPIQ demande une clarification au projet de loi pour dégager de toute responsabilité ou paiement de frais le propriétaire des lieux loués et le nouveau locataire qui en prend possession après qu'un animal y ait été abandonné. Ces personnes ne doivent pas être réputées en avoir la garde.

RECOMMANDATION 3

Considérant que les animaux ne sont pas des biens et que les propriétaires de logements ne peuvent pas empêcher un locataire d'abandonner son animal en quittant :

Que le propriétaire du logement loué où un animal a été abandonné ne puisse pas être réputé comme étant celui qui a la garde de cet animal, au sens du projet de loi 54 et, par conséquent, qu'aucun frais et aucune responsabilité ne lui soient imputables.

3. Le bien-être des animaux

Selon un sondage Léger réalisé en septembre 2015, un ménage québécois sur deux possède un animal de compagnie.³ Le type d'animal possédé était le plus souvent un chat ou un chien.

Il existe une petite différence entre les ménages locataires, qui possèdent un animal dans une proportion de 47 %, et les ménages propriétaires, chez qui l'on retrouve un animal dans 53 % des demeures.

Le bien-être des animaux de compagnie est influencé par plusieurs facteurs. Leur maître et leur environnement en sont assurément les plus importants.

Des maîtres inconscients du degré de responsabilité

Le désir d'avoir un animal de compagnie est le plus souvent d'origine émotive. La décision l'est aussi. Posséder un animal est un engagement. Une analyse plus rationnelle de leurs besoins et de leur mode de vie, tant du maître que de l'animal, conduirait certainement à des décisions plus sages.

Des organismes soutiennent que le refus des propriétaires de les accepter dans les baux résidentiels constitue la principale cause d'abandon des animaux dans les refuges. Pourtant, il est connu d'avance des locataires que les clauses restreignant les animaux sont répandues.

Ce qui n'est pas connu d'avance cependant, c'est l'implication que requiert la possession d'un animal. Malheureusement, de nombreux locataires s'aperçoivent rapidement que leur mode de vie ne leur permet pas de s'occuper d'un chien par exemple, lequel a besoin d'être promené au moins

³ Voir l'annexe 1 en page 29

deux fois par jour, 365 jours par année, pendant une dizaine d'années. Lorsqu'ils le réalisent, peu de temps après l'acquisition de l'animal, il est déjà trop tard. Cette prise de conscience peut aussi survenir quand le locataire vit un changement qui l'oblige à se départir de l'animal (horaire de travail, conjoint(e) allergique, enfant, perte de capacité physique, etc.).

L'environnement inadéquat

L'autre problème qui se pose très tôt concerne l'environnement de l'animal. Le mignon petit chiot de l'animalerie grandit vite. L'appartement 3½ au deuxième étage d'un immeuble en ville s'avère rapidement ne pas être l'endroit idéal pour garder confiné un animal 23 h sur 24, le plus souvent laissé seul.

De quel espace dispose-t-il pour faire de l'exercice? Où fait-il ses besoins? Quelle stimulation lui procure-t-on quand on est absent de l'appartement du lundi au vendredi de 8 h à 17 h?

Dans le même sondage Léger, 73 % des propriétaires et 63 % des locataires ont d'ailleurs affirmé que les appartements en ville étaient des endroits « peu » ou « pas du tout » appropriés pour avoir un chien. C'est l'évidence même.⁴

Le bien-être des animaux n'implique pas seulement leur vie auprès de leur maître, dans l'environnement qu'il leur a choisi, mais aussi leur sort après que ce maître ait réalisé qu'il ne pourra pas s'engager pendant dix ou quinze à s'occuper du chien ou du chat.

⁴ Voir l'annexe 2 en page 30

Un contrôle salutaire

Le fait que beaucoup de propriétaires interdisent les animaux dans le bail exerce un effet régulateur sur le nombre d'animaux de compagnie dans les demeures québécoises. Surtout, en créant une barrière à l'entrée, cette interdiction atténue le nombre de cas où des locataires se procuraient un animal pour ensuite se rendre compte qu'ils ne peuvent pas s'en occuper. Dès lors qu'on ouvrirait toute grande la porte aux animaux dans les logements locatifs, leur nombre exploserait. Les animaleries feraient la promotion de ce nouveau droit. On entendrait ensuite les organismes et refuges pour animaux se plaindre du nombre d'abandons, cette fois causés par des locataires encore plus nombreux qui renoncent à leurs responsabilités parce qu'ils s'aperçoivent qu'ils n'ont tout simplement pas la capacité de s'occuper d'un chien ou d'un chat.

L'existence de certaines barrières à l'acquisition et à la possession d'un animal de compagnie constitue un outil de prévention. Ceux qui surmonteront ces obstacles auront généralement fait preuve d'une plus grande préparation. Les chances de l'animal de croître dans un environnement adéquat et favorisant son épanouissement à long terme n'en seront que meilleures.

Le nombre d'animaux maltraités, abandonnés, malades, malpropres, non stérilisés, agressifs envers les autres ou privés de socialisation va de pair avec le nombre d'animaux dans une société. Envoyer le signal qu'on abolit le droit de les restreindre dans les baux résidentiels aurait pour conséquence d'exacerber ces problèmes, soit exactement le contraire de l'effet recherché par le projet de loi 54.

4. Le choix des propriétaires de logements

L'article 7 du projet de loi édicte que « les animaux contribuent à la qualité de vie de la société québécoise ». En tout respect pour ce principe, on ne peut pas l'appliquer pour les animaux de compagnie lorsqu'il est question d'habitation. En effet, on devrait plutôt dire que « les animaux **peuvent** contribuer à la qualité de vie **de ceux qui les possèdent** ».

La nuance est importante. La présence d'animaux dans les immeubles de logements locatifs entraîne en effet son lot de plaintes de la part des autres locataires et de problèmes à gérer pour les propriétaires bailleurs. Ils peuvent même devenir une nuisance pour leur propre maître.

Les propriétaires qui incluent dans le bail une clause interdisant ou restreignant les animaux le font le plus souvent à titre préventif, à la suite de mauvaises expériences vécues.

On peut les comprendre. Une fois que l'animal a été autorisé, rien ne garantit que le locataire respectera ses obligations pour que tout se passe bien. En cas de défaut, le seul moyen dont dispose le propriétaire pour régler le litige est le recours au tribunal. Cette voie est longue et elle ne garantit pas que le préjudice subi sera réparé. Des propriétaires prudents préfèrent donc éviter les difficultés de gestion en amont, c'est-à-dire en interdisant dans le bail de posséder un animal.

Selon un sondage⁵ réalisé auprès de 1450 propriétaires de logements en septembre 2015, la proportion d'entre eux qui accepteraient de signer un bail permettant au locataire d'avoir un chien s'élevait à 24 % et, s'il s'agissait d'un chat, à 71 %.

⁵ Voir annexe 5 en page 33

Cette statistique diffère grandement de celle véhiculée par la SPCA qui affirme, en citant erronément la Régie du logement, que seulement 3 % des propriétaires acceptent les locataires ayant un chien. Une simple vérification auprès de la Régie permet de constater que celle-ci n'a jamais publié une telle statistique.

La CORPIQ a pu établir, grâce à son récent sondage, que 4 % des propriétaires refuseraient de signer un bail permettant au locataire d'avoir un chien. Cependant, il est nécessaire d'ajouter qu'un 20 % additionnel se montre ouvert, mais à certaines conditions. Sans que le sondage ait permis d'identifier ces conditions, on peut sans se tromper parler du nombre de chiens, de leur taille, de leur race et, bien sûr, de la configuration du logement, tous des facteurs importants à considérer dans l'évaluation du risque.

En ce qui concerne les chats, 42 % des propriétaires accepteraient que le locataire en ait un. Un autre groupe de 29 % des bailleurs seraient disposés à autoriser un chat, mais à certaines conditions. Cela porte le total à une forte majorité de 71 %, tel que dit précédemment.

Contrairement au mythe tenace véhiculé donc, une ouverture des bailleurs existe dans le marché locatif à l'égard des animaux. Malheureusement, les locataires irresponsables, les délais judiciaires très longs lorsque le locataire ne collabore pas et les dédommagements difficiles à obtenir, ont contribué à décourager d'autres propriétaires autrefois accommodants sur la clause des animaux.

Prévenir les problèmes

Les nuisances causées par la présence d'un animal appartenant à un locataire sont innombrables. Au fil des ans, des histoires de toutes sortes ont été rapportées. Certaines dépassent l'entendement, ne serait-ce que par les animaux impliqués. Des cas bien réels ont été constatés dans des logements loués. Certains ont été médiatisés, d'autres non : une centaine de chats dans un appartement, 180 perroquets dans une maison, un porc, un serpent dans un aquarium et ses repas congelés (des rats) abandonnés dans le frigo d'un logement de Montréal, etc.

Les mauvaises expériences qui ont incité des propriétaires à ajouter dans leurs prochains baux une clause interdisant les animaux sont tout à fait compréhensibles. Voici un aperçu des problèmes rencontrés :

L'hygiène

Les logements ne sont pas tous situés en face d'un parc et, très souvent, on envoie le chien ou le chat dans la cour de l'immeuble pour qu'il fasse ses besoins. Lorsque les autres locataires utilisent cette même cour, les plaintes affluent inévitablement. Il arrive souvent que, faute d'accès à un terrain, le chien ou le chat défèque sur le balcon ou même à l'intérieur du logement. Il est à espérer que le locataire prenne soin d'installer une litière, mais, aussi incroyable que cela puisse paraître, ce n'est pas toujours le cas.

On sait aussi qu'en hiver, la volonté du maître et de l'animal de sortir faire la promenade quotidienne diminue. Les déjections de l'animal s'accumulent donc dans la neige du balcon et y restent parfois jusqu'au dégel...

De façon générale, les locataires voisins se plaignent des odeurs attribuables aux animaux dans les aires communes ou provenant des poubelles où s'accumulent les petits sacs et les litières souillées.

Les dommages

En vertu des critères de fixation de loyer accordés par le gouvernement du Québec pour 2015, les dépenses supplémentaires d'entretien d'un logement ne permettent aucun ajustement de loyer conséquent. Le propriétaire doit donc puiser directement dans son revenu net pour remettre en bon état un logement endommagé par un animal. S'il s'agit de réparations majeures, le coût peut être transféré au locataire, mais seulement sur...34 ans. Rien n'a une durée de vie utile aussi longue, certainement pas un logement où vit un animal.

Prenons le cas du plus beau et inoffensif (en apparence) des chats; en peu de temps, il peut causer des milliers de dollars de dommages à un logement. Les planchers de bois ruinés par l'urine sont un problème souvent rapporté par les membres de la CORPIQ. Même un sablage puis un revernissage ne suffisent pas à chasser les odeurs imprégnées.

Il est également notoire que les chats aiment se tenir sur les cadres de fenêtre et chasser les insectes sur les moustiquaires. La durée de vie utile d'une moustiquaire neuve est courte et les cadres de fenêtre doivent être réparés.

Les chiens qui grattent dans la porte pour entrer ou sortir et leurs griffes sur les planchers et escaliers en bois causent d'importants dommages au fil des ans. Ces réalités sont bien connues.

Le bruit

Les propriétaires de logements ont l'obligation légale de procurer pleine jouissance des lieux à leurs locataires. Le jappement constant d'un chien dans le logement voisin, qui peut être incessant si son maître est absent, est une source de plaintes que les propriétaires du logement sont appelés à traiter. Cela envenime les relations dans l'immeuble et il n'y a pas de solution rapide à ce problème.

Les allergies

Les allergies aux animaux sont un phénomène grandissant et les propriétaires se rendent vite compte des difficultés de relouer un logement où a vécu un animal. Même s'il a été nettoyé après le départ du locataire, les substances allergènes sont tenaces. Il faut également tenir compte que la présence d'un animal qui circule chaque jour dans les aires communes de l'immeuble peut affecter des locataires allergiques qui y circulent aussi.

La sécurité

On ne peut pas parler d'animaux sans évoquer l'enjeu de la sécurité. Les chiens et parfois les chats peuvent instinctivement avoir des comportements dangereux envers les locataires, leurs enfants, leurs invités ou tout étranger qui circulent dans leur environnement immédiat. Les propriétaires voudront assurer aux occupants de l'immeuble un environnement sécuritaire, accessible et paisible. Le partage d'une cour entre un ou plusieurs chiens et des enfants constitue un risque inutile que le propriétaire voudra éviter.

N'oublions pas que beaucoup de locataires recherchent des immeubles sans animaux ou sans fumée et cela force les locateurs à faire des choix. Il s'agit d'une clientèle qu'un propriétaire ne veut pas perdre, surtout lorsque les taux d'inoccupation sont élevés, comme c'est désormais le cas.

Par ailleurs, il y a de plus en plus de plaintes de citoyens qui déplorent que leur parc soit envahi par les chiens. Les enclos dédiés (parcs à chiens) n'ont pas résolu le problème. La cohabitation est difficile entre les chiens en promenade, tenus en laisse ou non, et les enfants qu'il faut constamment surveiller et protéger.

Un problème exacerbé par la santé des locataires

Le vieillissement de la population s'observe facilement et se caractérise, entre autres, par des problèmes de mobilité ainsi que de santé mentale. Récemment, une propriétaire membre de la CORPIQ a découvert lors d'une inspection que sa locataire avait un chien, et ce depuis longtemps. Jamais elle ne l'avait vu, puisque jamais la locataire ne sortait l'animal. En effet, celle-ci avait des problèmes à la fois de mobilité et de santé mentale. Lorsqu'elle a quitté, la facture pour réparer le plancher contaminé par l'urine s'est élevée à près de 4000 \$.

Au-delà des dommages, il est déplorable de constater que l'occupant du logement et l'animal vivent tous deux dans des conditions d'hygiène inacceptables.

Les Québécois appuient les propriétaires

Selon le sondage Léger, 69 % des Québécois sont d'accord pour que les propriétaires aient le droit de choisir s'ils permettent ou non au locataire d'avoir un animal. Aussi, une majorité des répondants n'accepteraient pas, s'ils étaient propriétaires de logements locatifs, que le locataire puisse avoir un chien⁶.

⁶ Voir annexe 3 en page 31

5. Le recours aux tribunaux

Le recours aux tribunaux pour tenter de régler des litiges impliquant des animaux est inévitable. Les deux tiers des propriétaires de logements (67 %) ont d'ailleurs déjà eu un locataire qui a possédé un animal alors qu'ils l'avaient pourtant interdit dans le bail⁷. Une majorité a entrepris des démarches pour faire respecter l'interdiction.

Or, la Régie du logement est débordée. Ce tribunal reçoit déjà plus de 72 000 requêtes de toutes sortes par année, dont neuf sur dix proviennent des propriétaires. Pas moins de 37 000 dossiers étaient en attente d'une audience lors de son dernier rapport annuel. Depuis le début des années 2000, les ressources ne suffisent plus et cela se répercute sur les délais avant audience : 15 mois d'attente en moyenne pour une cause « prioritaire ». C'est environ deux fois plus que la cible fixée.

À titre d'exemple, au 15 septembre 2015, un propriétaire membre de la CORPIQ attendait toujours après deux ans de connaître sa date d'audience. Il a introduit sa demande au tribunal de la Régie du logement de Gatineau le 13 septembre 2013 afin que sa locataire respecte la clause du bail interdisant les animaux.

Il est donc impensable d'obliger les propriétaires à accepter les animaux en se disant qu'ils pourront toujours recourir au système judiciaire en cas de litige avec un locataire. C'est pourtant ce que propose la SPCA...

En effet, dans sa campagne pour que les propriétaires deviennent obligés d'accepter les animaux, la SPCA n'a qu'une seule et unique solution à proposer aux propriétaires aux prises avec des dommages ou des plaintes pour bruit ou odeurs excessifs : « aller devant un tribunal pour demander que la nuisance cesse ou réclamer d'être compensé pour les inconvénients

⁷ Voir annexe 5 en page 33

subis ».⁸ Balayer ainsi le problème dans une cour est exactement ce qu'il faut éviter. Engorger davantage le tribunal s'avère la pire des options.

Comment peut-on ne pas anticiper l'explosion du nombre d'abandons d'animaux si on permettait à tout ménage d'en avoir un « pour essayer »?

Un courant jurisprudentiel majoritaire

Selon l'article 1901 du Code civil du Québec, une clause au bail est abusive lorsqu'elle impose au locataire une obligation déraisonnable dans les circonstances. Il serait souhaitable que la loi soit plus explicite, car dans certains cas, pour les clauses interdisant les animaux, cela crée malheureusement des interprétations contradictoires parmi les juges administratifs de la Régie du logement.

Une telle clause dans le bail n'est pas en soi abusive, soutient le courant jurisprudentiel majoritaire. Le propriétaire n'a d'ailleurs pas à prouver l'existence d'un préjudice causé par l'animal pour démontrer qu'il y a violation du contrat. Il peut donc, ultimement, obtenir une ordonnance ou la résiliation du bail.

Dans un jugement rendu en 2014, un régisseur avait annulé une clause qu'un locateur avait incluse dans ses baux afin de restreindre le nombre d'animaux dans chaque logement. La décision a été portée en appel et, après un an de procédures, la Cour du Québec a statué que le régisseur avait erré et qu'il était allé à l'encontre de la jurisprudence constante et majoritaire.⁹ Cette décision reconnaît aux propriétaires de logements le droit de choisir s'ils acceptent ou refusent les animaux lorsqu'ils signent un bail.

⁸ www.spca-mtlaction.com/gardonslesfamillesunies (septembre 2015)

⁹ Office municipal d'habitation de Saint-Félicien c. Lavoie (juillet 2015), Cour du Québec

Il faut déplorer à la fois les longs délais judiciaires pour qu'on puisse définitivement faire cesser une situation impliquant un animal, mais également la nécessité parfois d'avoir recours aux tribunaux supérieurs pour trancher le litige. Cela engendre des coûts importants pour les parties et pour la société québécoise.

Une clause interdisant les animaux constitue une condition préalable au bail. Le locataire décide alors en toute connaissance de cause d'accepter ou de refuser de louer le logement. Il ne peut pas ensuite changer les règles du contrat unilatéralement et ainsi faire peser sur les épaules du propriétaire un risque que ce dernier n'aurait jamais accepté de prendre.

Une interdiction de garder un animal a l'avantage de ne pas être subjective, elle ne porte pas à confusion. La compréhension et l'application sont donc plus faciles. À l'inverse, laisser au tribunal le soin de décider a posteriori si le préjudice subi par le propriétaire (ou par les autres locataires qui se plaignent d'un animal) justifie l'interdiction implique une évaluation au cas-par-cas. L'exercice est nettement plus complexe. En envoyant au public le message voulant que, malgré une interdiction au bail, le locataire puisse garder son animal s'il convainc ultérieurement le tribunal, on ouvre la porte à une surutilisation du système judiciaire.

6. Les animaux d'assistance personnelle

La CORPIQ a déjà eu l'occasion de se prononcer publiquement sur la question des animaux dont un locataire peut avoir absolument besoin pour pallier un handicap, principalement visuel. Il lui apparaît raisonnable que, dans certaines circonstances précises, l'interdiction de posséder un animal ne puisse s'appliquer. À l'article 13 du projet de loi, on désigne un tel animal par l'expression « animal d'assistance personnelle ».

En précisant que l'animal doit faire l'objet d'un certificat attestant qu'il a été dressé à cette fin par un organisme professionnel, on vient fournir des balises claires. On y précise aussi qu'il s'agit d'un animal « dont une personne handicapée a besoin pour l'assister. »

Il serait souhaitable qu'une telle interprétation puisse servir enfin à guider les régisseurs de la Régie du logement dans l'interprétation d'un bail contenant une clause interdisant les animaux.

Les propriétaires ont le droit d'interdire la possession d'un animal, sauf s'il s'agit d'un animal d'assistance personnelle.

En revanche, les propriétaires de logements ne peuvent accepter que la zoothérapie soit invoquée par des locataires pour déroger à une clause au bail interdisant les animaux. En effet, cette notion est extrêmement subjective et invoquée de façon abusive pour contourner l'interdiction. En possédant un animal alors que le bail l'interdit, le locataire tente de placer le propriétaire devant un fait accompli. Il force un long débat devant le tribunal et gagne ainsi du temps.

7. Conclusion

Le projet de loi 54 vise à améliorer le bien-être et la sécurité des animaux. Il s'agit d'un objectif souhaitable et nous croyons que les nouvelles mesures procureront à la société québécoise les moyens de l'atteindre.

Cette législation n'a cependant pas pour but d'accroître le nombre d'animaux de compagnie dans les habitations ou dans les lieux publics et, par le fait même, faire exploser le nombre de plaintes déjà élevé. C'est pourquoi il est primordial de continuer de permettre aux propriétaires de logements locatifs de choisir dans le bail s'ils acceptent ou non que le locataire possède un animal. Le projet de loi 54 apparaît donc rassurant à cet égard.

Contrairement au mythe véhiculé par certains groupes d'intérêt, il existe déjà une réelle possibilité pour les locataires de trouver un logement où ils pourront garder un animal. Malgré les risques, cette possibilité dans le bail est offerte par le quart des propriétaires bailleurs concernant les chiens et par les trois quarts d'entre eux dans le cas des chats.

Un sondage Léger permet aussi de constater qu'une majorité de Québécois (locataires ou propriétaires) estime qu'un appartement en ville est un endroit peu approprié pour posséder un chien. De plus, les propriétaires et les locataires sont majoritairement en faveur du droit du propriétaire de décider s'il accepte ou non qu'il y ait un animal dans le logement loué. Cette opinion majoritaire et la jurisprudence qui la reflète – y compris par les tribunaux supérieurs – mériteraient d'ailleurs d'être mieux respectées par certains juges administratifs.

Enfin, la CORPIQ profite de l'occasion pour encourager les propriétaires bailleurs qui acceptent les animaux à porter une attention particulière à leur traitement par les locataires et, si leur bien-être est menacé, à intervenir.

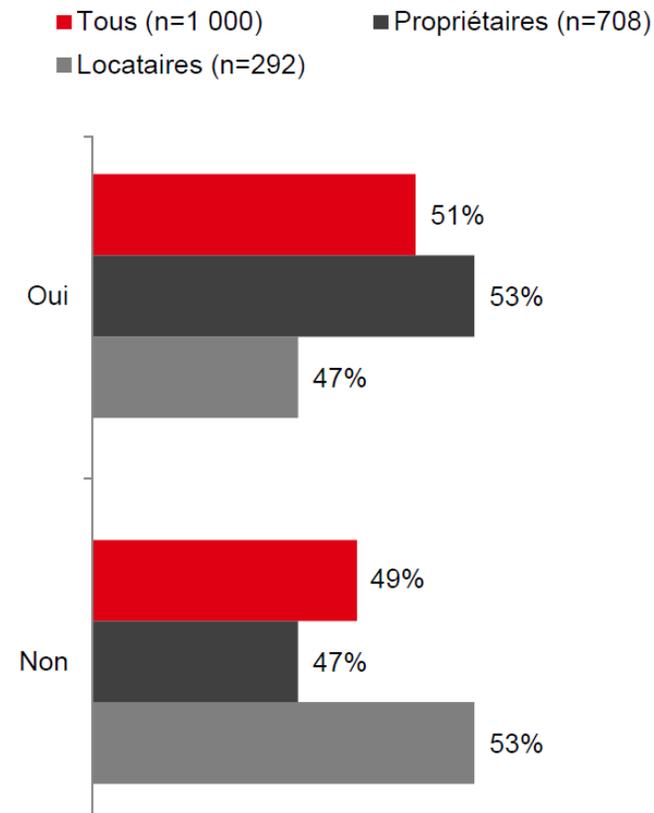
Annexe 1

Sondage Léger

Sondage Web réalisé par Léger du 28 août au 1^{er} septembre 2015, auprès d'un échantillon représentatif de 1000 Québécois âgés de 18 ans et plus et pouvant s'exprimer en français ou en anglais. De plus, compte tenu des objectifs de l'étude, seules les personnes propriétaires ou les locataires (dont le nom est inscrit sur le bail) étaient admissibles à participer à celle-ci. Les résultats globaux demeurent représentatifs de la population du Québec, sans distorsion liée au nombre de répondants pour chacun des modes d'occupation. Aux fins de comparaison, un échantillon probabiliste de 1000 répondants aurait une marge d'erreur de +/- 3,1%, et ce, dans 19 cas sur 20.

Avez-vous un ou des animaux à la maison?

Base : tous les répondants

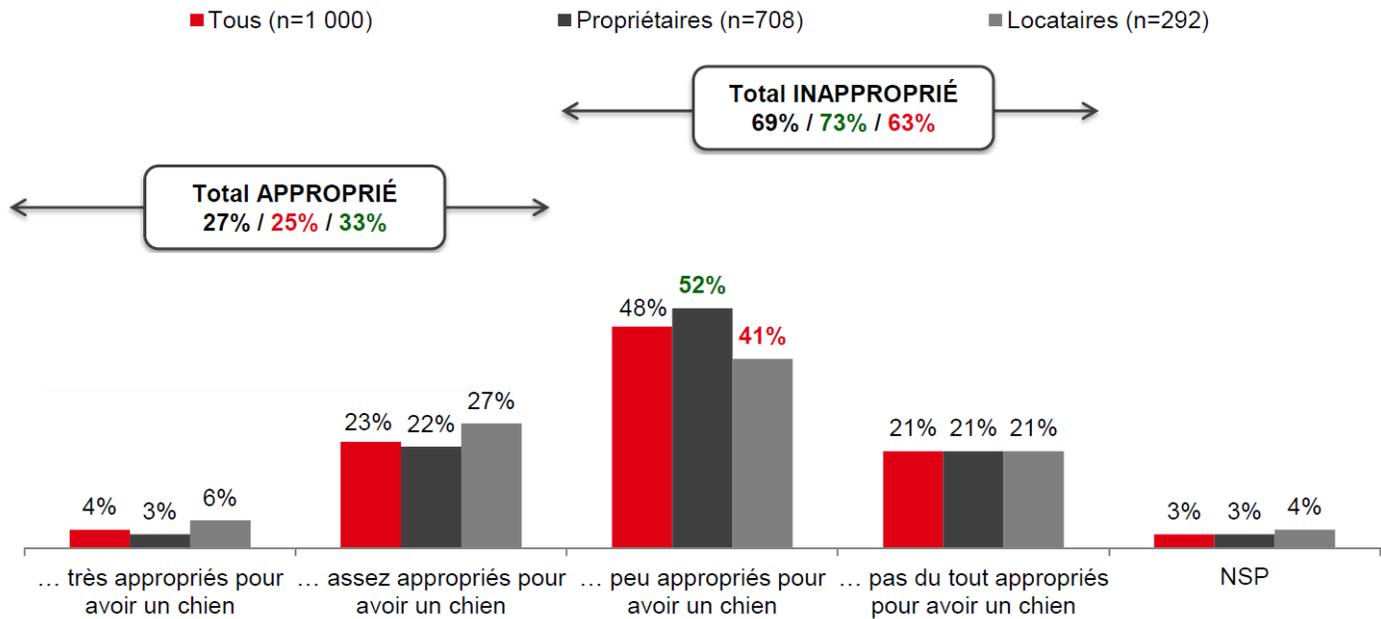


Annexe 2

Sondage Léger

De manière générale, les appartements en ville sont des endroits...

Base : tous les répondants

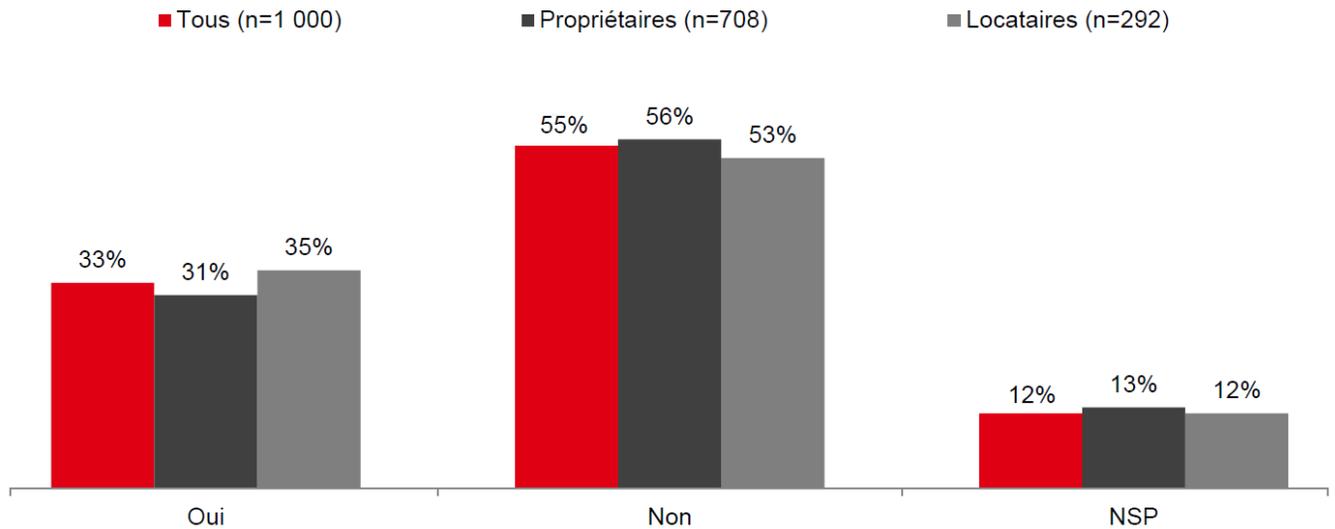


Annexe 3

Sondage Léger

Si vous étiez ou si vous êtes un propriétaire qui loue des logements, accepteriez-vous que vos locataires puissent posséder un chien, quel que soit le type de chien?

Base : tous les répondants

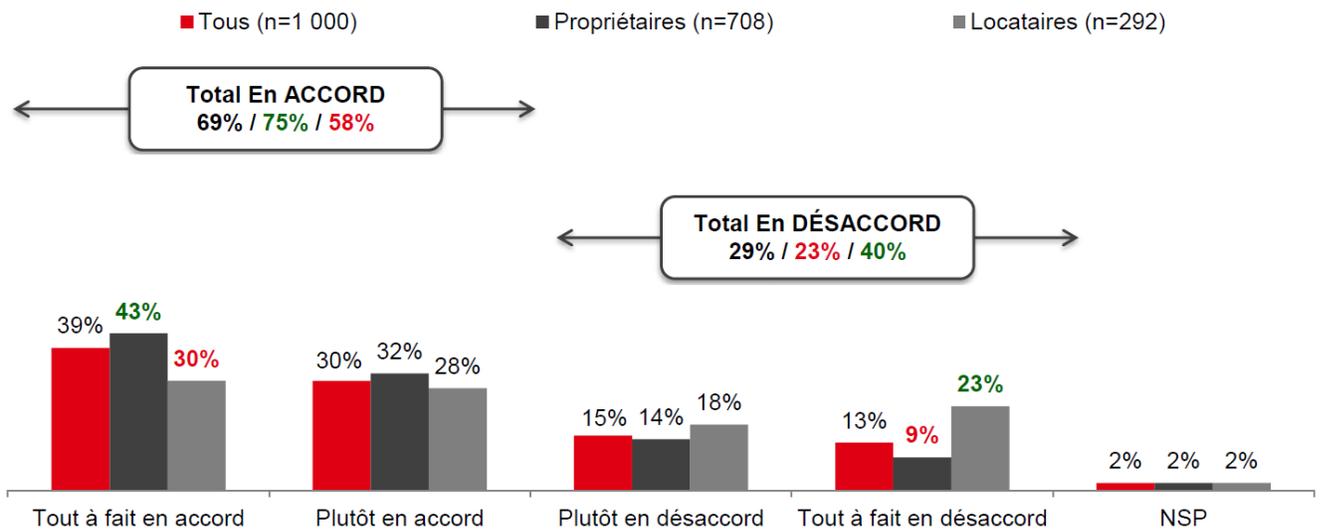


Annexe 4

Sondage Léger

Êtes-vous en accord ou en désaccord avec le droit des propriétaires de logements de choisir s'ils permettent ou non au locataire d'avoir un animal (sachant que les animaux servant à pallier un handicap seraient toujours admis)?

Base : tous les répondants



Annexe 5

Sondage CORPIQ

Sondage réalisé par Internet du 3 au 9 septembre 2015 auprès de propriétaires et de gestionnaires de logements locatifs représentatifs du marché québécois.

Lorsque vous signerez un prochain bail, permettez-vous au locataire :

	Oui	Ça dépend	Non	
D'avoir un (1) chat?	41,9 %	29,1 %	29,0 %	100 %
	71,0 %			
D'avoir un (1) chien?	4,2 %	19,5 %	76,3 %	100 %
	23,7 %			

Répondants : 1450

Avez-vous déjà eu un locataire qui a possédé un animal alors que vous l'aviez pourtant interdit dans le bail?

Oui	67,0 %
Non, pas à ma connaissance	33,0 %

Répondants : 1444