

PROJET DE LOI 54

LOI VISANT L'AMÉLIORATION DE LA SITUATION JURIDIQUE DE L'ANIMAL

**MÉMOIRE PRÉSENTÉ AUX MEMBRES DE LA COMMISSION DE
L'AGRICULTURE, DES PÊCHERIES, DE L'ÉNERGIE
ET DES RESSOURCES HUMAINES**

QUÉBEC, LE 6 OCTOBRE 2015

Association des propriétaires
d'appartements du Grand Montréal



Apartment Owners
Association of Greater Montréal

6555, Côte-des-Neiges, bur. 420, Montréal (Québec) H3S 2A6
Tél. : 514-908-9154 Télécopieur : 514-908-9155
Courriel : info@apagm.ca • Internet : www.apagm.ca
Organisme reconnu comme lobbying d'organisation

1) À PROPOS DE L'ASSOCIATION DES PROPRIÉTAIRES D'APPARTEMENTS DU GRAND MONTRÉAL

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM) est un organisme sans but lucratif reconnu comme lobby d'organisation et ayant pour mandat de représenter et de défendre les intérêts des propriétaires et des gestionnaires possédant des immeubles sur le territoire de la Communauté métropolitaine de Montréal. Créée en 2001, l'APAGM est dirigée par un conseil d'administration de 16 personnes, tous bénévoles et répondant à l'obligation d'être propriétaire ou de gérer des immeubles locatifs. L'APAGM regroupe quelque 400 membres pour un parc locatif de près de 100 000 logements.

Caractéristique propre à l'APAGM, les prises de position sont systématiquement tributaires des normes de l'industrie. Autre caractéristique, les représentations de l'APAGM sont toujours effectuées par des membres du conseil d'administration, ce qui permet ainsi des échanges concrets avec des praticiens de l'immobilier locatif.

Active auprès des autorités politiques, l'APAGM a participé au comité de consultation propriétaires-locataires sous la direction de monsieur Vincent Auclair, député de Vimont et alors adjoint parlementaire à l'Habitation en 2008. Parmi ses principales interventions publiques, notons également la participation de l'APAGM, par la présentation de deux mémoires, aux travaux du Groupe Roche, qui a présenté en 2005 un rapport sur la réforme de la méthode de fixation des loyers, la présentation d'un mémoire en commission parlementaire sur le logement abordable en 2003, la présentation d'un mémoire en janvier 2007 sur l'impact des décisions de la Cour du Québec dans les affaires Guerrero et Appartements Tour Stanley concernant les qualités requises pour effectuer de la représentation auprès de la Régie du logement et des présences en commission parlementaire pour les projets de loi 131 (forclos) et 22 (résiliation

de bail), respectivement en novembre 2010 et en octobre 2011. Soulignons finalement la participation active de l'APAGM concernant les nouvelles règles d'expulsion lors de la réforme du Code de procédure civile en septembre 2013 et plus récemment, sa présence aux audiences du projet de loi 492.

L'Association est également présente à titre consultatif, comme le démontrent sa présence au comité de la Régie du bâtiment, qui a donné naissance au projet de loi 122 sur la sécurité dans les bâtiments, ou, actuellement, son implication dans le cadre de la réévaluation des programmes de la Société d'habitation du Québec.

L'APAGM, outre son mandat de représentation gouvernementale, offre à ses membres des services de support à la gestion immobilière (consultation sans frais en gestion immobilière, consultation en droit, documents de gestion, enquêtes de prélocation, formation spécialisée, etc.), un programme de communication et d'information, ainsi qu'un regroupement d'achats dont le principe est d'encourager les entreprises du Grand Montréal.

2) UNE LIBERTÉ CONTRACTUELLE RECONNUE

Le **projet de loi 54, Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal**, a notamment pour objectif d'établir de nouvelles règles visant à assurer une protection adéquate des animaux domestiques, entre autres.

Pour l'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal (APAGM), ce projet de loi offre d'une part la possibilité de rappeler au législateur la situation de l'animal domestique dans un contexte de location d'appartements et, d'autre part, permet de préciser certains aspects quant à la responsabilité des propriétaires d'immeubles à logements concernant les animaux domestiques en fonction dudit projet de loi.

Il est donc important de rappeler la question du droit des locataires de posséder un animal domestique.

Actuellement, il existe ce que nous appelons la liberté contractuelle lors de la signature d'un bail. Effectivement, certains propriétaires d'immeubles locatifs acceptent la présence d'animaux domestiques dans leurs immeubles, tandis que d'autres la refusent systématiquement. Et c'est justement lors de la signature du bail que se détermine cette condition inhérente au bail.

La Régie du logement a reconnu cette réalité en inscrivant dans le bail obligatoire, et ce, dans la Partie E dudit bail, un espace permettant de confirmer ou d'infirmer la permission d'avoir des animaux et les conditions se rattachant à cette permission (exemple : chat seulement). Par ailleurs, l'actuel ministre responsable de la Régie du logement a également reconnu cette liberté contractuelle des parties dans sa réponse du 23 mars 2015 à une pétition déposée à l'Assemblée nationale, pétition demandant de rendre nulles les clauses de bail interdisant les animaux (voir annexe 1). Encore plus récemment,

une décision de la Cour du Québec dans une cause en appel a reconnu les règlements qui restreignent la possession des animaux dans les logements.

On peut donc se demander pourquoi certains propriétaires refusent systématiquement la présence d'animaux.

Deux raisons sont invoquées par les propriétaires : l'interaction de l'animal avec les autres locataires de l'immeuble et les atteintes physiques au logement. Et ces deux raisons sont essentiellement imputables à la responsabilité du locataire-propriétaire de l'animal qui accepte un comportement inapproprié pour son animal.

Ainsi, la présence d'un animal dans un immeuble peut facilement causer des inconvénients aux autres locataires. Aboiements intempestifs, peur des animaux pour plusieurs locataires, comportements agressifs de l'animal, allergies, problème de salubrité dans les corridors, sur les balcons et autour de l'immeuble sont des situations qui portent atteinte à l'ensemble des locataires. Et même récemment, un propriétaire s'est vu imposer une plainte (règlement municipal) pour un conflit entre deux locataires possédant des chiens ! (voir annexe 2 - même numéro de plainte)

Lorsqu'il rencontre un tel problème, le propriétaire de l'immeuble a l'obligation d'intervenir. En effet, l'article 1854 du Code civil du Québec stipule que « *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.* »

À cause de l'obligation de résultat, le propriétaire qui rencontre un ou des problèmes avec des animaux est donc tenu d'intervenir et, le cas échéant, de

s'adresser à la Régie du logement pour que cessent les préjudices subis par les autres locataires.

Une autre conséquence de la présence d'un animal est liée aux dommages que peut faire un animal au logement. Hygiène douteuse de l'animal, problème d'urine, bris divers, planchers abîmés sont souvent la réalité que rencontrent des propriétaires d'immeubles locatifs lorsque le locataire quitte son logement. Le propriétaire a des recours en dommages-intérêts, mais, plus souvent qu'autrement, les locataires qui occasionnent les bris sont insolvables.

De nombreux intervenants demandant la suppression des clauses interdisant aux locataires d'avoir des animaux indiquent que la Régie du logement est en mesure d'intervenir afin de pallier les problèmes des animaux.

Malheureusement, cela est faux. La Régie du logement n'est pas en mesure de répondre rapidement aux attentes des propriétaires d'immeubles locatifs. Avec un délai pour les audiences de près de 15 mois, le propriétaire d'immeubles locatifs aux prises avec un animal ne peut obtenir une justice rapide pour lui mais surtout, pour les autres occupants de l'immeuble, justice lui permettant également de limiter ses pertes et inconvénients.

C'est fort de cette réalité que de nombreux propriétaires d'immeubles à logements ont décidé d'interdire la présence d'animaux dans leurs immeubles.

Les organisations demandant de rendre nulle une clause de bail interdisant la présence d'animaux dans les logements indiquent que cela favorise l'abandon des animaux, principalement le 1^{er} juillet. Il serait important de souligner que de nombreux animaux sont plutôt abandonnés à cause de la période des vacances.

L'Association, ayant comme politique de proposer régulièrement des éléments de solution afin de favoriser les relations harmonieuses entre locataires et

propriétaires et dans l'optique d'encourager les propriétaires qui acceptent actuellement des animaux, considère que le dépôt de garantie à la signature d'un bail et la possibilité pour un propriétaire de demander un montant pour frais accessoires devraient être considérés par le législateur.

Enfin, au regard de la définition donnée à un animal d'assistance mentionnée à l'article 13 du Projet de loi, l'APAGM considère que la Régie du logement devrait adopter cette définition principalement afin de contrer l'utilisation abusive de la notion d'animal d'assistance pour rendre invalides les clauses de bail interdisant les animaux.

L'Association des propriétaires d'appartements du Grand Montréal propose que :

- ***la liberté contractuelle à la signature d'un bail permettant aux propriétaires d'offrir un logement où les animaux sont interdits soit reconnue par le législateur;***

- ***les membres de la Commission suggèrent au ministre responsable de la Régie du logement deux nouvelles mesures pour encourager les propriétaires qui acceptent la présence d'animaux domestiques : autoriser le dépôt de garantie à la signature d'un bail et permettre à un propriétaire d'imposer des frais accessoires pour la présence d'un animal.***

3) PRÉCISIONS CONCERNANT CERTAINS ARTICLES DU PROJET DE LOI

ARTICLES 37 & 38

L'APAGM rappelle qu'un propriétaire peut accéder en cas d'urgence à un logement. Est-ce que le droit du propriétaire d'accéder d'urgence soutient les règles inscrites aux articles 37 et 38 et notamment à l'alinéa 5 de l'article 38?

SOUS-SECTION 3 – PRISE EN CHARGE D'UN ANIMAL ABANDONNÉ

Les procédures inscrites dans le projet de loi concernant un animal abandonné, et plus spécifiquement l'alinéa 2 de l'article 50, sont difficilement applicables pour un propriétaire qui a l'obligation de rendre disponible sans délai un logement qui fait l'objet d'un nouveau bail.

Il serait opportun d'autoriser un propriétaire d'immeubles à logements à disposer sans délai d'un animal abandonné dans un logement. Les frais inhérents à cette disposition devraient aussi être assumés par l'inspecteur ou l'enquêteur, puisque le propriétaire de l'immeuble n'est pas le propriétaire de l'animal, ni son gardien.

ARTICLE 55

Puisque le propriétaire d'immeubles à logements doit souvent agir avec célérité concernant la présence d'un animal dans un logement, il est recommandé que l'immunité de poursuite soit également accordée au propriétaire d'immeubles à logements.

Québec, le 23 mars 2015

Monsieur Jean-Marc Fournier
Leader parlementaire du gouvernement
Cabinet du leader parlementaire du gouvernement
Édifice Pamphile-Le May
1035, rue des Parlementaires
1er étage, bureau 1.39
Québec (Québec) G1A 1A4

Cher collègue,

La présente fait suite à la pétition de 11 905 signataires, déposée à l'Assemblée nationale par le député de Marie-Victorin, M. Bernard Drainville le 11 février dernier. L'intervention réclamée se résume ainsi : « Nous, Québécoises et Québécois, demandons au Ministre de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation, dans le cadre de la prochaine modification du code civil ayant pour le but une plus grande protection des animaux, de rendre nulle et non avenue toute clause de bail locatif et règlement d'immeuble interdisant de détenir chien et chat comme animal de compagnie dans un logement, une maison ou un condominium. »

L'importance des animaux domestiques dans la vie quotidienne de plusieurs citoyens et leurs effets bénéfiques sur la santé physique et mentale des personnes sont reconnus, plus particulièrement auprès des personnes atteintes d'une maladie ou d'un handicap.

Toutefois, les clauses du bail et certaines dispositions réglementaires interdisant la présence d'animaux sont valides. Elles peuvent cependant être écartées lorsque la personne qui loue le logement requiert la présence de l'animal dans certaines circonstances particulières. Ce droit est protégé par la *Charte des droits et libertés de la personne* et la Régie du logement a d'ailleurs rendu plusieurs décisions en ce sens.

Je vous rappelle que la liberté contractuelle entre locateur et locataire prime. 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

Il est par ailleurs loisible à tout citoyen qui désire avoir un animal de compagnie de choisir un logement en conséquence. C'est déjà le choix que fait déjà, année après année, un nombre considérable de Québécois.

Veillez agréer, Cher collègue, l'expression de mes salutations distinguées.



PIERRE MOREAU

c. c. M. Pierre Paradis, ministre, ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

5160, boulevard Décarie, suite 865
Montréal (Québec) H3X 2H9

Le 30 mars 2015

Annexe 2

Exemples de plainte

Ville de Montréal

MAYFLOWER SUR LA MONTAGNE INC.
4150 RUE SHERBROOKE O 400
WESTMOUNT QC H3Z 1C2

Objet: Numéro de la plainte: 3000983836

Récemment, une plainte à été déposée à la Division de permis et inspections
concernant la situation suivante:

App. # [REDACTED] - Chien qui aboie, hurle ou gémit de façon à troubler la
paix et la tranquillité d'une ou de plusieurs personnes.
Règlement sur le contrôle des animaux (RCA13 17212) art. 17.4°

Endroit:

3445, avenue Ridgewood # [REDACTED]

Cette situation, si elle est fondée, constitue une infraction au règlement
sur le contrôle des chiens et autres animaux (R.R.V.M.c.C-10).

Nous vous prions de corriger ou de faire corriger ladite situation
immédiatement, à défaut de quoi, un inspecteur pourra
constater l'infraction et entreprendre les procédures nécessaires.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez communiquer avec nous
entre 8 h 30 et 16 h 15 au 514 872-5160 ou par télécopieur au 514 872-2765.

Anticipant votre collaboration, nous vous prions d'accepter l'expression de nos
sentiments les meilleurs.



Mylène Lortie
Inspecteur en bâtiments.
Division des permis et inspections

R/txccfr/02

Direction de l'aménagement urbain et des
services aux entreprises

5160, boulevard Décarie, suite 865
Montréal (Québec) H3X 2H9

Le 15 avril 2015

MAYFLOWER SUR LA MONTAGNE INC.
4150 RUE SHERBROOKE O 400
WESTMOUNT QC H3Z 1C2

Objet: Numéro de la plainte: 3000983836

Récemment, une plainte à été déposée à la Division de permis et inspections
concernant la situation suivante:

App. # [REDACTED] - Constitue une nuisance et est interdit pour un animal
de mordre ou d'attaquer une personne ou un autre animal.
Règlement sur le contrôle des animaux (RCA13 17212) art. 17.5°

Endroit:
3445, avenue Ridgewood # [REDACTED]

Cette situation, si elle est fondée, constitue une infraction au règlement
sur le contrôle des chiens et autres animaux (R.R.V.M.c.C-10).

Nous vous prions de corriger ou de faire corriger ladite situation
immédiatement, à défaut de quoi, un inspecteur pourra
constater l'infraction et entreprendre les procédures nécessaires.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez communiquer avec nous
entre 8 h 30 et 16 h 15 au 514 872-5160 ou par télécopieur au 514 872-2765.

Anticipant votre collaboration, nous vous prions d'accepter l'expression de nos
sentiments les meilleurs.



Mylène Lortie
Inspecteur en bâtiments.
Division des permis et inspections

R/txccfr/02