Association des Propriétaires du Québec (APQ)
10720 boulevard Saint-Laurent
Montréal (Québec) H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
www.apq.org

Québec, lundi le 15 Avril 2013 à 17h
Commission de la santé et des services sociaux
Convocation - pétition sur les chiens d'assistance

Personnes présentes :
Martin A. Messier, Président
Me Annie Lapointe, Notaire
Estelle Fabre, Directrice adjointe

Présentation de l'Association des propriétaires du Québec

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 13 000 membres dans toutes les régions du Québec. Au fil des ans, l'Association des Propriétaires du Québec, en partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives depuis 2003, fût appelée à évoluer avec les besoins du marché et offre des services avancés aux propriétaires et gestionnaires d'immeubles locatifs résidentiels pour faciliter la gestion de leurs logements.

Cette implication de l'APQ dans tous les dossiers sociaux-économiques qui concernent l'habitation, s'est faite en communication et en collaboration avec les principales instances gouvernementales et municipales.

L'APQ offre également à ses membres des services tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif. Elle fournit également une panoplie de services et de réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel "Le Propriétaire", qui est édité depuis plus de 25 ans.

L'Association des propriétaires soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis plus de 25 ans, et est heureuse de participer aux consultations sur la possibilité d'une loi autorisant une personne handicapée à être toujours accompagnée de son chien d'assistance.

Par ce mémoire, l'APQ tient à émettre ses commentaires et questionnements sur le sujet.

Profil de la situation

À la lecture du texte de la pétition déposée à l'Assemblée nationale du Québec le 14 février 2013, la demande est d'adopter une loi qui autorise une personne atteinte d'un handicap d'être accompagnée de son chien d'assistance non seulement dans un endroit public, mais aussi dans son lieu d'habitation, que ce lieu soit une unité de condominium ou un logement locatif.

Selon l'opinion de l'Association des propriétaires du Québec, à sa face même cette problématique est déjà régie par la Loi. Dans le domaine locatif résidentiel, le refus d'un candidat handicapé qui requiert l'aide d'un chien guide ou d'assistance, malgré un règlement d'immeuble interdisant les chiens, serait selon notre opinion contraire aux dispositions de la "Charte des droits et libertés de la personne "(ci-après «Charte») dont il est fait mention dans le texte même de la pétition, soit l'article 10, selon lequel on ne peut faire de distinction

fondée sur le handicap ou l'utilisation d'un moyen pour pallier ce handicap. La discrimination selon cette loi est le fait de faire une distinction ayant pour effet de compromettre le droit à l'exercice en pleine égalité des droits d'une personne.

Plus spécifiquement au domaine locatif, les articles 12 et 13 de la Charte prennent plein effet :

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

13. Nul ne peut, dans un acte juridique, stipuler une clause comportant discrimination.

Une telle clause est sans effet.

Le fait d'interdire les chiens et autres animaux dans son immeuble est un droit de gestion en soi pour le propriétaire d'un immeuble locatif. Par contre, nous sommes d'avis que cette même clause deviendrait sans effet à partir du moment où il est déterminé que quelqu'un a besoin d'un animal pour pallier à son handicap en vertu de la Charte.

Selon la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse, il existe une distinction entre les chiens guides et les chiens d'assistance. Les chiens guides sont une aide technique pour les personnes non-voyantes ou ayant une déficience visuelle pour pallier à ce handicap. Il existe aussi les chiens d'assistance, qui aident à pallier d'autres types de handicap ou de problèmes, tels que la surdité, le trouble envahissant du comportement (comme l'autisme)[1]. Le chien guide ou d'assistance est reconnu par les tribunaux comme étant un moyen pour pallier un handicap.

Des lois semblables à celle proposée dans la pétition existent ailleurs au Canada. À titre d'exemple, dans les modèles de loi de l'Alberta ("Service Dogs Act") et de la Colombie-Britannique ("Guide and Assistance Dog Act"), il est clairement défini qu'on ne peut refuser l'occupation d'une unité de logement à une personne handicapée qui est accompagnée de son chien guide ou d'assistance, ou poser des conditions discriminatoires qui mettraient en péril ce droit.

Nos recommandations

L'Association des propriétaires du Québec a pour objectif de favoriser les relations harmonieuses entre les propriétaires et les locataires. L'APQ est entièrement favorable à l'adoption d'une loi autorisant une personne handicapée à être accompagnée de son chien d'assistance en tout lieu, incluant chez lui. Cela permettrait, comme c'est le cas dans d'autres provinces du Canada, de clarifier une situation déjà contraire à la Charte, mais qui gagnerait à être précisée pour éviter les situations vécues actuellement par des personnes qui vivent avec un handicap.

En conséquence de ce qui précède, nous vous soumettons respectueusement les recommandations suivantes:

L'Association des propriétaires du Québec croit justifiée l'obligation pour la personne qui nécessite un chien guide ou un chien d'assistance, de présenter un document légal à l'effet

que le chien en question est un chien guide ou d'assistance reconnu et que sa situation nécessite la présence dudit chien. En effet, il faut s'assurer de clarifier quels types de handicap peuvent être palliés par l'aide d'un chien. Dans les lois mentionnées de l'Alberta et de la Colombie Britannique, le chien en question doit avoir été entraîné soit par une école accréditée par la "International Guide Dog Federation" ou le "Assistance Dogs International". En se basant sur le survol de ces lois, le gouvernement pourrait ensuite délivrer une carte d'identification pour les utilisateurs des chiens qualifiés et la présence de cette carte prouverait la qualification à l'application de la loi proposée dans la pétition, c'est-à-dire que nous sommes en présence d'une personne dont le handicap peut être pallié à l'aide d'un chien et que le chien provient d'une école accréditée. Cette carte devrait être présentée autant par une personne souhaitant louer un logement avec son chien guide ou d'assistance qu'à une personne déjà en logement qui aurait nouvellement l'aide de ce type de chien. Nous croyons légitime l'obligation par le locataire d'envoyer un avis au propriétaire pour l'aviser de cette nouvelle situation et de présenter les pièces justificatives.

L'Association des propriétaires est toutefois d'avis que la nouvelle loi ne devrait pas s'appliquer aux chiots en entrainement, par soucis d'équité pour ceux qui ne peuvent avoir de chien en vertu d'un règlement de l'immeuble, par exemple et n'ayant pas de handicap à pallier. Cette loi devrait s'appliquer qu'en cas de nécessité pour les personnes qui vivent un handicap seulement.

L'Association des propriétaires tient à émettre un bémol à la Commission de la santé et des services sociaux concernant une obligation du propriétaire dans la loi d'assurer la jouissance paisible des lieux pour l'ensemble de ses locataires. Il faudrait donc être en mesure de restreindre les inconvénients possibles à la présence d'un chien dans un immeuble qui interdit les animaux pour différentes raisons. L'APQ souhaite porter à votre attention l'importance, pour certains locataires ou pour certains propriétaires de logements détenus en copropriété divise, du choix d'un immeuble sans animaux, que ce soit pour des raisons d'allergie ou d'hypersensibilité environnementale, au même titre qu'on peut choisir un immeuble sans fumée. L'Association est d'avis que ce n'est pas suffisant pour user de discrimination envers les personnes qui doivent vivre en présence d'un chien pour pallier un handicap, mais tient à sensibiliser la Commission de la santé et des services sociaux au niveau de difficulté auquel peut être confronté un propriétaire de logements devant une situation où un chien d'assistance arrive dans un immeuble choisi pour son absence de chien par une personne lourdement allergique.

D'autre part, il faut penser aux inconvénients possibles reliés à la présence d'un chien qui peuvent nuire autant aux autres locataires qu'au propriétaire. Peu importe que la personne vive un handicap ou non, un animal risque d'être plus dérangeant s'il est moins bien entretenu: besoins à l'extérieur ou à l'intérieur, aboiements, bris dans le logement. L'entretien d'un logement dans lequel un animal vit peut être plus demandant. Nous sommes d'avis que ces situations pourraient justifier un dépôt de garantie au propriétaire.

De façon plus générale, certains locataires font preuve de négligence dans l'entretien de leur logement, même malgré le manque de mauvaise volonté. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état au locataire suivant, souvent dans de courts délais et sachant que les frais sont souvent impossibles à récupérer. Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs.

Pour conclure, L'Association des propriétaires du Québec souhaiterait voir une suite à la loi proposée dans la pétition et souhaite être présente lors de l'analyse du projet de loi.

[1] *Commission des droits de la personne et de la jeunesse, Le chien d'assistance et le chien guide au service des personnes en situation de handicap (Dépliant) Québec 2013, http://www.cdpdj.qc.ca/Publications/depliant_chien-guide.pdf.*