

On interdit les animaux dans mon immeuble à logements

Vous habitez dans un immeuble à logements. Votre bail comporte une clause interdisant la présence d'animaux dans le logement loué. Pouvez-vous contester cette clause ? Pour quels motifs ?

LES FAITS

Une dame habite avec sa fille dans une coopérative d'habitation depuis le 28 avril 1999. Dans son contrat de bail, il est indiqué que la présence d'animaux est interdite dans les logements. Or, la dame en question possède un chat depuis le mois de mars 2003. Elle a décidé de l'acquérir à la suggestion de la psychologue de sa fille. Il s'agit en fait d'un traitement de zoothérapie. La présence de l'animal serait nécessaire pour l'enfant en raison d'un trouble anxieux. Lorsque le conseil d'administration de la coopérative apprend la présence du chat, il adopte une résolution pour faire appliquer la clause d'interdiction d'animaux. La locataire demande une dérogation à la règle étant donné la situation particulière de sa fille. Si cette dérogation ne lui est pas accordée, elle demande que la clause en question soit jugée abusive. Le locateur intente alors un recours à la Régie du logement. Cette dernière ordonne à la locataire de se départir du chat au plus tard le 30 juin 2004. La locataire en appelle de cette décision à la Cour du Québec.

LE LITIGE

Est-ce qu'une clause interdisant la présence d'animaux dans un immeuble locatif peut être jugée abusive ?

LA DÉCISION

La clause est jugée abusive. Le juge accueille l'appel de la locataire.

LES MOTIFS

Dans son analyse, le juge se penche sur la clause du bail qui interdit la présence d'animaux. Est-elle abusive ou non ? Il indique, qu'en soi, une telle clause n'est pas abusive. Par contre, elle peut le devenir dans une situation comme celle-ci. Dans les faits, rien ne révèle que la présence du chat dans le logement soit problématique pour le locateur. De plus, la preuve d'expert révèle que la présence de l'animal est bénéfique pour la santé de l'enfant. Le juge en vient donc à la conclusion qu'il s'agit ici d'une clause abusive dans les circonstances. En conséquence, il ordonne que l'application de la clause soit suspendue pendant la durée du traitement de zoothérapie de la jeune fille. Il accueille donc l'appel de la locataire et rejette la demande du locateur d'obliger cette dernière à se départir du chat.

*La preuve d'expert révèle que
la présence de l'animal
est bénéfique pour
la santé de l'enfant.*

Références

J. L. c. Coopératives de l'Ébène, Cour du Québec – Chambre civile (C.Q.) Chicoutimi 150-80-000069-042, 2004/11/30, Juge : Pierre Lortie (J.E. 2005-143; www.jugements.qc.ca)

Code civil du Québec, (L.Q. 1991, chapitre 64), art. 1901.

ATTENTION : La défense de zoothérapie est difficile. La preuve doit être convaincante. Certains jugements refusent de considérer cette défense.

Pour nous joindre

Centre communautaire
juridique de Montréal
425, boul. de Maisonneuve O.
bureau 600
Montréal (Québec) H3A 3K5

Téléphone : 514 864-2111
Télécopieur : 514 864-1516
www.cejm.qc.ca

*Les renseignements fournis dans
le présent document ne
constituent pas une
interprétation juridique.