

# LE DROIT DU LOGEMENT, LE LOCATAIRE ET L'ANIMAL DE COMPAGNIE : QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION POUR LA MISE À JOUR DU DROIT QUÉBÉCOIS

Jean Turgeon

Volume 120, numéro 2, 2018

Le statut juridique de l'animal

URI : <https://id.erudit.org/iderudit/1058359ar>

DOI : <https://doi.org/10.7202/1058359ar>

[Aller au sommaire du numéro](#)

Éditeur(s)

Éditions Yvon Blais

ISSN

0035-2632 (imprimé)

2369-6184 (numérique)

[Découvrir la revue](#)

Citer cet article

Turgeon, J. (2018). LE DROIT DU LOGEMENT, LE LOCATAIRE ET L'ANIMAL DE  
COMPAGNIE : QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION POUR LA MISE À JOUR DU  
DROIT QUÉBÉCOIS. *Revue du notariat*, 120(2), 391–441.  
<https://doi.org/10.7202/1058359ar>

Tous droits réservés © Jean Turgeon, 2018

Ce document est protégé par la loi sur le droit d'auteur. L'utilisation des  
services d'Érudit (y compris la reproduction) est assujettie à sa politique  
d'utilisation que vous pouvez consulter en ligne.

<https://apropos.erudit.org/fr/usagers/politique-dutilisation/>

**é**rudit

Cet article est diffusé et préservé par Érudit.

Érudit est un consortium interuniversitaire sans but lucratif composé de  
l'Université de Montréal, l'Université Laval et l'Université du Québec à  
Montréal. Il a pour mission la promotion et la valorisation de la recherche.

<https://www.erudit.org/fr/>

# LE DROIT DU LOGEMENT, LE LOCATAIRE ET L'ANIMAL DE COMPAGNIE : QUELQUES PISTES DE RÉFLEXION POUR LA MISE À JOUR DU DROIT QUÉBÉCOIS

Jean TURGEON\*

INTRODUCTION . . . . .	393
1. L'émergence des lois sur la protection des animaux en droit québécois . . . . .	398
1.1 L'assistance des principes d'interprétation des lois . . . . .	399
1.2 <i>La Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal.</i> . . . . .	405
1.2.1 L'article 898.1 C.c.Q.. . . . .	405
1.2.1.1 Le statut juridique de l'animal . . . . .	405
1.2.1.2 Le contexte d'application de l'article 898.1 C.c.Q.. . . . .	409
1.2.2 <i>La Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal.</i> . . . . .	412
1.2.2.1 Les obligations imposées par la Loi . . . . .	413
1.2.2.2 Les sanctions pénales de la Loi . . . . .	414
2. L'intervention de l'ordre public . . . . .	418
2.1 Les caractéristiques de l'ordre public . . . . .	418

\* LL. D., avocat, professeur agrégé, Faculté de droit, Université Laval. L'auteur tient à remercier M<sup>e</sup> Martine Lachance pour ses commentaires et suggestions fort utiles à la révision de ce texte.

2.2	La protection de l'animal . . . . .	421
2.3	Le droit du logement. . . . .	422
2.3.1	L'ordre public et le bail de logement . . . . .	422
2.3.2	Le contrat de bail et la présence de l'animal de compagnie . . . . .	424
2.3.3	Le droit du logement et la protection de l'animal de compagnie . . . . .	428
3.	La <i>Charte des droits et libertés de la personne</i> , le locataire et son animal de compagnie . . . . .	432
	CONCLUSION . . . . .	439

## INTRODUCTION

De nombreuses législations, dont celles de la France<sup>1</sup> et de l'Ontario<sup>2</sup>, interdisent les clauses prohibant les animaux de compagnie dans les logements. Si le Québec se targue d'être progressiste en matière de protection des animaux, il n'en va pas de même en ce qui a trait au droit d'un locataire d'aménager librement dans un logement avec son animal. En effet, de nombreux baux de logements reconnaissent le droit du locateur d'interdire purement et simplement, sans fondement sérieux et sans égard pour le locataire, les animaux dans ses logements<sup>3</sup>.

À titre d'exemple, dans l'affaire *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe*<sup>4</sup>, il fut ordonné à une dame âgée de 68 ans vivant seule, sans conjoint et sans enfant, de se départir de son chat pour l'unique raison que son bail interdisait la présence d'animaux dans son logement. Pourtant, elle avait son chat depuis plus d'un an quand des employés chargés de l'entretien ont pénétré dans son logement et ont dénoncé sa présence. Devant la Régie du logement, tous ont admis que le chat ne causait aucun préjudice au locateur ou aux autres occupants<sup>5</sup>. Il fut aussi prouvé que la dame, dépressive et malade, n'avait pas les moyens financiers d'aller vivre ailleurs et qu'elle avait repris le goût de vivre depuis la présence de son chat<sup>6</sup>.

- 
1. L'article 10 de la Loi 70-598 du 9 juillet 1970 édicte en partie ce qui suit : « Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. »
  2. L'article 14 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (L.O. 2006, ch. 17) déclare nulle toute clause de bail locatif « interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats ».
  3. Beaucoup de locateurs, semble-t-il, indiquent à leurs locataires et futurs locataires que cette clause est mise dans le bail « à titre préventif ». Mais cela ne la rend pas pour autant légitime, car elle peut néanmoins être utilisée abusivement par certains locateurs. Le caractère préventif ne se justifie pas vraiment comme on le verra, car les règles du droit du logement accordent un recours au locateur dans les cas qui méritent un correctif approprié.
  4. [1994] J.L. 79 (R.L.) ; J.E. 95-1257 (C.Q.) ; [1996] R.J.Q. 1902 (C.S.) ; [1999] R.J.Q. 2348 (C.A.).
  5. [1994] R.L. 79, 81.
  6. *Ibid.*, p. 80-81.

Le tribunal a froidement jugé que la clause prohibitive était raisonnable, non abusive et que la dame était liée par un bail librement consenti<sup>7</sup>. La Cour du Québec a maintenu la décision, étant d'avis que la clause était valide et devait être respectée<sup>8</sup>. La Cour supérieure a annulé cette décision en la jugeant manifestement déraisonnable dans les circonstances<sup>9</sup>. Mais la Cour d'appel du Québec a rétabli la décision de la Régie du logement<sup>10</sup> parce qu'elle n'était pas manifestement déraisonnable et qu'il fallait tenir compte de la clause privative restreignant le pouvoir d'intervention des tribunaux siégeant en appel<sup>11</sup>.

Cette approche se fonde sur le droit du XIX<sup>e</sup> siècle qui prône la liberté contractuelle sans réserve. Elle ne tient pas compte de la *Charte des droits et libertés de la personne*<sup>12</sup>, ni des articles 6 et 7 C.c.Q. qui imposent un exercice raisonnable des droits pour ne pas nuire à autrui. Ces articles s'appliquent à l'ensemble du droit québécois, incluant le bail résidentiel<sup>13</sup>.

Malgré cela, dans une publication antérieure, nous avons répertorié plus de 150 jugements provenant de la Régie du logement, principalement entre 2009 et 2012, et nous avons constaté que la très grande majorité de ces décisions acceptait allègrement l'argument des locataires quant à la nécessité de respecter la clause du bail interdisant les animaux dans les lieux loués<sup>14</sup>. Le refus

7. *Ibid.*, p. 81-82.

8. [1996] R.J.Q. 1902, 1902-1903 (C.S.).

9. *Ibid.*, p. 1903-1904 (C.S.).

10. [1999] R.J.Q. 2348 (C.A.), demande de pourvoi devant la Cour suprême du Canada refusée.

11. *Ibid.*, 2350 (C.A.).

12. RLRQ, c. C-12 [ci-après « C.D.L.P. »].

13. Voir Jean TURGEON, « La Régie du logement, l'interdiction d'un animal de compagnie et son expulsion sans préjudice sérieux : abus de droit ou droit d'abus ? », (2013) 72 R. du B. 287. En ce qui concerne le droit du logement, le droit français reconnaissait, bien avant l'adoption de l'article 515-14 du Code civil français, l'interdiction de clauses prohibant les animaux dans les logements. Toutefois, le droit français ne codifie pas l'abus de droit comme le fait le *Code civil du Québec* aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. L'abus de droit en France est une faute engageant la responsabilité civile extracontractuelle en vertu de l'article 1241 du Code civil français : voir à ce sujet l'historique brossé par la juge L'Heureux-Dubé dans l'arrêt *Houle c. Banque canadienne nationale*, [1990] 3 R.C.S. 122, 138-139.

14. Voir J. TURGEON, préc., note 13. Dans ce texte, nous faisons état de décisions illustrant les pratiques abusives de certains locataires qui utilisent, sans raison autre que la présence d'une clause anti-animaux dans le bail, cette clause pour expulser un locataire. Il y est aussi question de l'utilisation de cette clause pour expulser un locataire, même si l'animal fut accepté sur les lieux pendant un bon (à suivre...)

d'application de cette clause était une position nettement minoritaire.

Mais pour avoir une vision complète du contexte, il faut considérer maintenant aussi la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal*<sup>15</sup>. Dans un premier temps, cette Loi ajoute au *Code civil du Québec* l'article 898.1 C.c.Q., lequel proclame notamment que tous les animaux ne sont pas de simples biens, qu'ils sont doués de sensibilité et possèdent des impératifs biologiques. Elle édicte aussi la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*<sup>16</sup> dont le préambule indique que « l'espèce humaine a une responsabilité individuelle et collective de veiller au bien-être et à la sécurité des animaux ». Dorénavant, la collectivité humaine a des obligations envers eux.

Bien que l'énoncé ci-dessus de l'article 898.1 C.c.Q. s'applique à toutes les espèces animales, qu'elles soient ou non sauvages, nous faisons le choix de limiter le champ du présent texte aux seuls animaux de compagnie. L'article 1(2) de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* le définit comme un « animal domestique ou sauvage qui vit auprès de l'humain, notamment dans son foyer, en tant que compagnon et pour des fins d'agrément ». La qualification à ce titre d'un chat, d'un chien, d'un lapin, d'un oiseau ou d'une tortue s'impose par son évidence. Pour déterminer les autres espèces qui pourraient être ici visées, il faut s'en remettre aux caractéristiques suivantes : l'animal doit vivre à proximité de l'humain – mais pas nécessairement dans son foyer – et apporter un certain attrait au quotidien de ce dernier. Un raton laveur, un faon, une moufette, un oiseau exotique et même un cochon domestique ou un serpent peuvent ainsi, selon les circonstances, être considérés comme des animaux de compagnie<sup>17</sup>.

---

(...suite)

moment, afin de l'expulser pour un motif n'ayant rien à voir avec la présence de l'animal (p. 303 et 336). L'impact de la nuisance éventuelle causée par l'insalubrité (p. 339-341), le bruit (p. 318, 350, 364, 367, 370, 382-384 et 387-389) et les odeurs (p. 351, 370, 384, 391) est examiné. Le problème de l'allergie de certains occupants y est aussi traité (p. 349, note 268).

15. L.Q. 2015, c. 35.

16. RLRQ, c. B-3.1 [ci-après « L.B.E.S.A. »].

17. Il existe des cas de rats laveurs et de faons qui ont été sauvés et adoptés comme animaux de compagnie par des amoureux de la nature. Pour les animaux sauvages, il faut tenir compte de la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune*, RLRQ, c. C-61.1. Ce n'est pas parce qu'une réglementation interdit la garde ou la possession de ces animaux que ceux-ci ne peuvent pas devenir des animaux de compagnie lorsque des circonstances particulières le justifient...

Si on cerne la question de la présence d'animaux de compagnie dans le contexte du bail résidentiel, il faut tenir compte des règles propres au bail de logement<sup>18</sup>, des règles générales du *Code civil du Québec* et de la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal*. Le refus injustifié d'un locateur d'accepter des animaux sur les lieux loués devient un abus de droit, les règles fondamentales du droit exigeant que l'application d'une clause interdisant les animaux dans un logement repose sur une raison sérieuse et valable. Avant l'entrée en vigueur de l'article 898.1 C.c.Q. et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, seules des conditions intrinsèques au locataire pouvaient entrer en considération pour justifier l'application de la clause. Un locateur doit maintenant garder à l'esprit, avant de refuser la présence d'un animal de compagnie, l'existence de la responsabilité individuelle et collective de l'espèce humaine envers les animaux<sup>19</sup>. Il en résulte qu'un locateur intraitable peut agir de manière déraisonnable ou abusive en refusant un animal. Quant au locataire qui renonce à son droit de garder l'animal, il viole l'esprit de la législation ayant conduit à l'article 898.1 C.c.Q. puisqu'en ayant adopté l'animal, il assume des obligations envers lui.

Ces énoncés ne signifient pas, comme certains vont le prétendre, que cela donne déraisonnablement des droits aux animaux ou encore qu'ils sont excessifs. En matière de logement, indépendamment de l'existence d'une clause prohibant les animaux, un locataire ne peut amener avec lui dans son logement n'importe lequel animal. Cela ne réduit pas à néant les obligations du locataire puisqu'il ne doit pas causer de troubles de voisinage<sup>20</sup>, ni porter atteinte à la jouissance paisible des lieux des autres occupants de l'immeuble<sup>21</sup>. Le locataire doit aussi se conformer à l'usage pour lequel les lieux sont destinés<sup>22</sup> et les maintenir en bon état sous peine de devoir réparer le préjudice causé<sup>23</sup>.

On verra que l'ordre public, particulièrement en matière de logement, ainsi que la *Charte des droits et libertés de la personne*, doivent jouer un rôle prépondérant pour faire valoir le droit du locataire à son animal de compagnie. Il faut en examiner les fondements

---

18. Art. 1892 à 2000 C.c.Q.

19. Cela est un considérant de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

20. Art. 976, 1860 et 1902 C.c.Q.

21. Art. 1902 C.c.Q.

22. Art. 1856 C.c.Q.

23. Art. 1862 C.c.Q.

et les objectifs afin de les agencer avec le droit du logement. On constatera que l'approche restrictive, déjà passablement amoindrie malgré les réticences des tribunaux à reconnaître le nouveau droit, tient encore moins la route désormais.

À notre avis, une évolution positive du sort des animaux, particulièrement les animaux de compagnie, doit passer par la reconnaissance du droit d'héberger des animaux pour les personnes désireuses de le faire. En effet, si les droits de ces personnes sont niés ou brimés pour des considérations purement monétaires ou antisociales, il devient difficile d'imaginer comment on pourra envisager une véritable amélioration de leur situation juridique et de celle des animaux.

Il importe ici de faire la nuance entre des concepts distincts qui sont le droit aux animaux et le droit des animaux. Aux fins de notre texte, le concept du droit aux animaux a trait au droit d'une personne de garder avec elle un animal de compagnie à l'endroit où elle réside. Quant à l'expression « droit des animaux », elle peut, dans une perspective globale, concerner l'ensemble des règles de droit ayant trait aux animaux : dans ce sens, elle est la branche du droit qui se consacre à leur situation juridique<sup>24</sup>. En droit français, il est question de droit animalier par lequel « on entend l'ensemble des dispositions légales et réglementaires actuellement en vigueur portant sur les animaux »<sup>25</sup>. Le « droit des animaux » peut aussi viser la protection des animaux et ce droit – issu du mouvement de libération animale – préconise la reconnaissance des intérêts propres des animaux et l'extension en leur faveur de certains droits fondamentaux<sup>26</sup>.

À la suite de ces prolégomènes, nous allons d'abord voir comment les nouvelles lois sur les animaux devront influencer les règles concernant la présence d'animaux de compagnie dans un logement.

---

24. Ainsi, on peut employer cette expression « droit des animaux » de la même manière que les expressions « droit des personnes » ou « droit des biens » qui régissent les règles générales relatives aux personnes et aux biens respectivement. D'autres personnes préfèrent l'expression « droit de l'animal ».

25. Jean-Pierre MARGUÉNAUD, Florence BURGAT et Jacques LEROY, *Le droit animalier*, Paris, P.U.F., 2016, p. 23. Ces auteurs, aux pages 20 à 25 de leur ouvrage, distinguent entre le droit animalier et le droit des animaux qui est voué à la protection des animaux.

26. Certains utilisent l'expression « droits des animaux » pour viser exclusivement les règles établies pour la protection des animaux.



Puis il y aura lieu d'examiner comment l'ordre public peut intervenir pour la protection de l'animal de compagnie et pour le locataire qui en est propriétaire ou en a la garde. Enfin, nous nous pencherons sur les mesures prévues de la *Charte des droits et libertés de la personne* et susceptibles de protéger le locataire désireux de garder un animal de compagnie dans son logement.

### 1. L'émergence des lois sur la protection des animaux en droit québécois

La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* établit diverses règles visant à assurer une protection minimale particulière pour les animaux domestiques et certains animaux sauvages<sup>27</sup>. Cet ensemble législatif comporte des éléments de base pour une future charte des droits des animaux. Son préambule, son dispositif, ses objectifs et les moyens pour les atteindre en font une loi importante dans le système juridique québécois. On ne doit pas sous-estimer son importance quand il faut l'appliquer et la faire interagir avec d'autres dispositions, que ce soit celles du *Code civil du Québec* ou d'autres lois. S'il existe un véritable conflit entre ces dispositions, il faut alors le résoudre selon les règles normales d'interprétation des lois tout en gardant à l'esprit que pour plus de sécurité, le législateur a prévu expressément la priorité de cette *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* sur toute législation ou réglementation municipale qui serait incompatible avec l'une ou l'autre de ses dispositions (art. 4 L.B.E.S.A.)<sup>28</sup>.

27. Il faut noter que l'article 1 de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* fait une distinction entre l'animal, l'animal de compagnie et l'équidé. Cela conduit à des règles de protection ou de non-protection différentes selon la catégorie visée. Ainsi le terme « animal » employé seul désigne un animal domestique, certains animaux sauvages ou poissons gardés en captivité et qui font l'objet d'un élevage dans un but de commerce de la fourrure, de la viande ou d'autres produits alimentaires et tout animal non visé par la *Loi sur la conservation et la mise en valeur de la faune* (préc., note 17) désigné par règlement. Les termes « animal de compagnie » et « équidé » décrivent certaines catégories spécifiques d'animaux.

28. Le texte de cet article 4 L.B.E.S.A. est transcrit, *infra*, note 46. À noter aussi que l'article 3 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) déclare aussi inopérante toute réglementation municipale inconciliable avec une disposition d'une loi ou d'un règlement du gouvernement ou d'un de ses ministres. Même si l'article 3 de la *Loi sur les compétences municipales* a été adopté en 2005 (L.Q. 2005, c. 6), le législateur québécois a préféré réitérer ce principe à l'article 4 L.B.E.S.A. en raison de l'article 248 de la *Loi sur les compétences municipales*. Cette mesure a toute son importance et elle n'est pas inutilement répétitive car l'article 248 de la *Loi sur les compétences municipales* prévoit que tout règlement adopté par une ville ou une municipalité demeure en vigueur tant qu'il n'est pas (à suivre...)

Il ne faut pas oublier que la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* a été adoptée à l'unanimité par l'Assemblée nationale du Québec, sans égard aux considérations politiques partisans. On doit en déduire l'accord d'une grande partie, sinon de la majorité, de la population, avec les constats et les objectifs présents dans le préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

Pour interpréter correctement une loi, il faut tenir compte des règles fondamentales d'interprétation des lois tant pour son dispositif (texte de loi) sous forme d'articles que pour son titre et son préambule.

### **1.1 L'assistance des principes d'interprétation des lois**

Le titre d'une loi fait partie de la loi elle-même et il peut servir à son interprétation<sup>29</sup>. On ne peut passer sous silence que des titres tels que *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* et *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* sont très évocateurs et révélateurs des objectifs législatifs recherchés. Ils ne laissent aucun doute sur l'intention législative et il faut éviter une interprétation réductrice qui se limiterait simplement à une meilleure protection des animaux dans certaines situations bien précises et limitées. Le concept d'amélioration de la situation juridique des animaux interdit une telle approche restrictive car il faut une interprétation large et libérale de cette législation afin d'assurer l'accomplissement de ses objectifs fondamentaux en conformité avec son esprit et son sens véritable<sup>30</sup>.

Même si on ne retrouve aucune disposition expresse dans ces lois indiquant qu'elles sont impératives<sup>31</sup>, on verra plus loin dans ce

---

(...suite)

modifié, remplacé ou abrogé. Cela signifie que si une ville ou une municipalité a adopté un règlement allant à l'encontre de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, ce règlement demeurerait en vigueur selon le bon vouloir de la ville ou de la municipalité. L'article 4 L.B.E.S.A. empêche l'application de l'article 248 de la *Loi sur les compétences municipales* et rend invalide la disposition de la ville ou de la municipalité si elle va à l'encontre de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

29. Pierre-André CÔTÉ, avec la collaboration de Stéphane BEAULAC et Mathieu DEVINAT, *Interprétation des lois*, 4<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2009, n° 212, p. 70.

30. Art. 41 de la *Loi d'interprétation*, RLRQ, c. I-16.

31. Il faut, bien sûr, faire exception des dispositions pénales de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* qui, par définition, sont d'ordre public et auxquelles on (à suivre...)

texte qu'elles le sont<sup>32</sup>. Cela exige des changements dans l'interprétation de l'ensemble du droit québécois qui doit s'adapter et s'harmoniser avec ces nouvelles mesures.

Le préambule d'une loi publique fait partie de cette loi et il peut servir à en expliquer l'objet et la portée comme le précise le premier alinéa de l'article 40 de la *Loi d'interprétation* du Québec<sup>33</sup>. Un préambule sert, entre autres, à établir l'objet général de la loi<sup>34</sup>, son caractère interprétatif ou d'ordre public<sup>35</sup>. On ne peut interpréter correctement une loi en faisant abstraction de son préambule<sup>36</sup>. Puisqu'il fait partie de la loi, on peut y déceler l'intention législative et on ne peut mettre de côté les indices qu'il peut fournir<sup>37</sup>.

La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* contient un préambule avec de nombreux et importants énoncés dont il faut tenir compte non seulement dans son interprétation et son application, mais également dans son interaction avec le *Code civil du Québec* et les autres lois du Québec. La lecture du préambule de cette loi permet de découvrir, par ses nombreux considérants, des objectifs qui vont au-delà d'un unique objectif de protection minimaliste des animaux.

Voici donc le préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* :

CONSIDÉRANT que la condition animale est devenue une préoccupation sociétale ;

---

(...suite)

ne peut déroger. Voir Gisèle CÔTÉ-HARPER, Pierre RAINVILLE et Jean TURGEON, *Traité de droit pénal canadien*, 4<sup>e</sup> éd. revue et augmentée, Montréal, Éditions Yvon Blais, 1998, p. 19.

32. *Infra*, 2.2 La protection de l'animal.

33. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 223, p. 72-73.

34. *Ibid.* *Finlay c. Canada (Ministre des finances)*, [1993] 1 R.C.S. 1080 ; *Athabaska Tribal Council c. Compagnie de pétrole Amoco Canada Ltée*, [1981] 1 R.C.S. 699 ; *C.C.R.T. c. Ville de Yellowknife*, [1977] 2 R.C.S. 729.

35. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 223, p. 72-73 ; *Western Minerals Ltd. c. Gaumont*, [1953] 1 R.C.S. 345 ; *Pauzé c. Gauwin*, [1954] R.C.S. 15.

36. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 227, p. 74 ; *Attorney General c. Prince Ernest Augustus*, [1957] A.C. 436, 460, 461, 463, 465 et 473. *Infra*, 2.2 La protection de l'animal.

37. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 226, p. 74 ; *Midland Railway of Canada c. Young*, (1893) 22 R.C.S. 190, 200.

CONSIDÉRANT que les animaux contribuent à la qualité de vie de la société québécoise ;

CONSIDÉRANT que l'espèce humaine a une responsabilité individuelle et collective de veiller au bien-être et à la sécurité des animaux ;

CONSIDÉRANT que l'animal est un être doué de sensibilité ayant des impératifs biologiques ;

CONSIDÉRANT que l'État estime essentiel d'intervenir afin de mettre en place un régime juridique et administratif efficace afin de s'assurer du bien-être et de la sécurité de l'animal.

Il ne faut pas se méprendre sur ces nombreux considérants qui doivent écarter toute interprétation restrictive de cette loi, car ce ne sont pas de simples énoncés réducteurs de sa portée. Si une certaine tendance d'interprétation des lois, minoritaire sinon écartée aujourd'hui<sup>38</sup>, voit une portée limitée pour les considérants dans un préambule<sup>39</sup>, ce ne peut être le cas ici car ce sont des principes législatifs au même titre que des articles de loi. D'emblée, la loi du Québec reconnaît la nécessité de protéger les animaux en énonçant « que l'espèce humaine a une responsabilité individuelle et collective de veiller au bien-être et à la sécurité des animaux » et qu'il s'agit d'une préoccupation de la société québécoise. Le fait que l'État reconnaisse le besoin de mettre en place un régime juridique efficace pour s'assurer du bien-être et de la sécurité de l'espèce animale qui apporte sa contribution à la qualité de vie des citoyens du Québec illustre l'importance, sinon l'urgence, d'agir pour réaliser les objectifs de ce préambule et de la loi.

Les partisans d'une interprétation restrictive et limitée de la loi ne peuvent pas faire abstraction de la responsabilité collective de la société et de ses individus envers les animaux. Ils ne peuvent donc pas minimiser l'impact du préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* puisque cette loi ne vise pas seulement à protéger et à respecter les animaux de façon extrêmement limitative. On ne peut pas soutenir que, puisque cette loi prévoit des interdictions précises en matière de maltraitance des animaux, qu'elle se limite simplement à prévenir ces excès de comportement. Ce serait nier ou

---

38. *Ibid.*

39. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, nos 224-227, p. 73-74. Dans le cas présent, le préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* est issu de l'article 7 de la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal*.

ignorer juridiquement les divers considérants de cette loi et ses objectifs. On remarque une réticence de certains tribunaux conservateurs face à de nouvelles lois. Ils tentent d'en limiter la portée par une interprétation qui nous semble manifestement et indûment restrictive avec le résultat que les objectifs législatifs ne sont pas respectés<sup>40</sup>. Il est possible que la généralité de ces textes, qui ne distinguent pas toujours entre les différentes règles applicables aux animaux, leur fassent craindre des aberrations éventuelles dans l'application stricte de ces textes de lois.

En droit canadien, Leslie Bisgould classe les animaux en quatre grandes catégories : les animaux domestiques dits de compagnie, les animaux de consommation, les animaux servant pour la recherche et l'expérimentation ainsi que les animaux sauvages<sup>41</sup>. Sous réserve des classifications et des règles particulières faites par le législateur à des fins précises, telles qu'on en retrouve à la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* au titre de la protection accordée à certaines catégories d'animaux, rien n'empêche les tribunaux de reconnaître de telles catégories pour établir un régime juridique adapté à chacune d'elle.

L'article 41.1 de la *Loi d'interprétation*<sup>42</sup> énonce que les « dispositions d'une loi s'interprètent les unes par les autres en donnant à chacune le sens qui résulte de l'ensemble et qui lui donne effet ». Il est établi aussi que la disposition préliminaire du *Code civil du Québec* constitue le droit commun et que les autres lois telles la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* et la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* ajoutent à ce Code et peuvent y

---

40. *Doucet c. St-Eustache (Ville de)*, 2016 QCCS 1865, 2018 QCCA 282 ; *Montréal (Ville de) c. Lours*, 2016 QCCA 1696. Il ne faut pas non plus sous-estimer l'importance d'une loi ou ne pas lui donner effet sous prétexte qu'il est impossible de sanctionner toute dérogation à cette loi. Ce n'est pas parce que toute infraction à une loi n'est pas toujours sanctionnée que cette loi devient nécessairement inopérante ou désuète et qu'il faut l'abroger ...

41. Leslie BISGOULD, *Animals and the Law*, Toronto, Irwin Law, 2011, chapitres 5 à 8 (p. 127 à 277). Des auteurs français font aussi des distinctions assez semblables. Voir J.-P. MARGUÉNAUD, F. BURGAT et J. LEROY, préc., note 25, p. 183-184. Il y a d'une part, les animaux domestiques et d'autre part, les animaux sauvages. De manière plus spécifique, les animaux domestiques se subdivisent en animaux de compagnie, en animaux d'élevage, en animaux apprivoisés et en animaux sauvages maintenus en captivité. Quant aux animaux sauvages, ils se subdiviseraient en espèces protégées, gibier et espèces nuisibles.

42. RLRQ, c. I-16.

déroger dans la mesure où il faut le faire pour atteindre la réalisation de leurs objectifs.

De ce fait, la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* qui édicte la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* doit se lire avec le *Code civil du Québec*, les autres lois du Québec et les principes fondamentaux du droit<sup>43</sup> de façon à leur donner tout leur sens. Donc l'article 898.1 C.c.Q. et toute autre disposition applicable du *Code civil du Québec* incluant celles relatives au logement, doivent, pour leur interprétation et leur application, s'imprégner du contenu de ces lois pour ne pas nier ce nouveau statut juridique des animaux. Cela est particulièrement vrai pour les animaux de compagnie en raison de leur contribution à la qualité de vie des membres de la société québécoise. Lorsque l'article 898.1 C.c.Q. indique qu'il faut tenir compte de la sensibilité et des impératifs biologiques d'un animal, cela renvoie directement aux dispositions à ce sujet dans la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Et comme le *Code civil du Québec* doit tenir compte de cette loi qui le complète ou y déroge, on ne peut interpréter l'article 898.1 C.c.Q., ou tout autre article de ce Code, dans un sens qui nie la portée de cette loi.

Cela ne signifie pas que les impératifs biologiques de l'animal doivent l'emporter sur ceux de l'être humain<sup>44</sup>, ni avoir une priorité absolue sur toute autre disposition législative. S'il y a un conflit d'interprétation, il faut alors rechercher l'intention du législateur par l'interprétation téléologique ou contextuelle. Les droits de l'être humain ne doivent pas être anéantis ou secondarisés par l'article 898.1 C.c.Q. ou les dispositions de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

L'article 898.1 C.c.Q. n'est pas uniquement une disposition déclaratoire énonçant l'état actuel du droit. Il ne s'agit pas non plus d'une disposition qui a pour but de dissiper un doute quant au sens ou à la portée d'une loi<sup>45</sup>. Cela ne serait pas conforme aux principes fondamentaux de l'interprétation des lois. Cet article 898.1 C.c.Q. a

---

43. L'alinéa 1 de la Disposition préliminaire du *Code civil du Québec* prévoit que ce Code régit les personnes ainsi que les rapports entre les personnes et les biens en harmonie avec la *Charte des droits et libertés de la personne* et les principes généraux du droit.

44. Ainsi, une personne humaine qui est en danger ou en difficulté peut faire passer ses propres impératifs biologiques ou de survie avant ceux d'un animal.

45. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 1834, p. 597.

été intégré au *Code civil du Québec* par l'article 1 de la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal*, qui a comme objectif manifeste le progrès de la condition animale par l'avancement de son statut juridique qui passe du statut de simple bien à un statut supérieur même s'il n'est pas déterminé. Toute interprétation d'une disposition législative, que ce soit le *Code civil du Québec* ou toute autre loi antérieure et postérieure, doit être modifiée si elle ne tient pas compte de cette nouvelle réalité juridique.

La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* pourra être modifiée ultérieurement puisque son préambule ouvre la porte à des modifications pour améliorer non seulement la situation juridique de l'animal, mais aussi pour reconnaître davantage la responsabilité de l'espèce humaine envers l'espèce animale pour les bienfaits qu'elle peut en recevoir. La contribution des animaux à la qualité de vie de la société québécoise justifie des mesures bonifiant leur sort, ce qui peut se manifester par des mesures les touchant directement mais aussi des mesures affectant les membres de la société québécoise qui auront pour effet d'améliorer mutuellement leurs conditions de vie. Cette amélioration permettra aux amis des animaux d'agir sans entrave indue de la part de certains tribunaux et groupes de pression qui tentent d'amoindrir, sinon d'annihiler, les objectifs fondamentaux de la Loi. Cette loi, contrairement à ce que disent certains jugements<sup>46</sup>, va plus loin que d'accorder des droits minimaux

---

46. Dans l'affaire *Doucet c. St-Eustache (Ville de)*, préc., note 40, tant la Cour d'appel que la Cour supérieure ont totalement ignoré la portée de l'article 4 L.B.E.S.A qui prévoit que :

**4.** « Toute disposition d'une loi accordant un pouvoir à une municipalité ou toute disposition d'un règlement adopté par une municipalité, inconciliable avec une disposition de la présente loi ou d'un de ses règlements, est inopérante.

Il en est de même pour les dispositions des normes ou codes de pratiques dont l'application est rendue obligatoire par le gouvernement conformément au paragraphe 3<sup>o</sup> de l'article 64 ».

On n'a pas tenu compte non plus de l'article 3 de la *Loi sur les compétences municipales* (RLRQ, c. C-47.1) qui déclare inopérante toute réglementation municipale inconciliable avec une disposition d'une loi ou d'un règlement du gouvernement ou d'un de ses ministres.

L'affaire *Doucet* a autorisé une municipalité à exterminer éventuellement une vingtaine de chats non errants qui étaient gardés et soignés dans une résidence privée en dépit de la responsabilité humaine de veiller au bien-être et à la sécurité des animaux et de l'obligation de l'État, qui inclut les municipalités, d'intervenir pour mettre en place un régime juridique et administratif efficace à cette fin tel qu'imposé par la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Pourtant, la personne possédait un permis valide et en bonne et due forme du ministère de l'Agriculture, des Pêches et de l'Alimentation du Québec pour s'occuper des chats...



qui y sont strictement énumérés sans faire le lien entre la nécessaire relation humain/animal qui va au-delà de simplement s'abstenir de maltraiter les animaux ou de leur donner uniquement à boire et à manger.

## **1.2 La Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal**

La *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* ajoute notamment l'article 898.1 C.c.Q.<sup>47</sup> et modifie diverses dispositions du *Code civil du Québec* pour tenir compte du statut juridique de l'animal<sup>48</sup>. On verra à la section 1.3 que cette loi ajoute aussi au régime québécois la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

### *1.2.1 L'article 898.1 C.c.Q.*

L'article 898.1 C.c.Q. se lit comme suit :

Les animaux ne sont pas des biens. Ils sont des êtres doués de sensibilité et ils ont des impératifs biologiques.

Outre les dispositions des lois particulières qui les protègent, les dispositions du présent code et de toute autre loi relative aux biens leur sont néanmoins applicables.

Cela nécessite une réflexion sur la portée de cet article directeur dans la perspective du droit du logement en situant, dans un premier temps, l'impact qu'il devrait avoir sur le droit québécois, puis dans un second temps, ses conséquences sur le contexte locatif résidentiel.

#### 1.2.1.1 Le statut juridique de l'animal

L'article 898.1 C.c.Q., comme son équivalent, l'article 515-14 du Code civil français et d'autres dispositions de pays européens<sup>49</sup>, devrait éventuellement permettre un troisième statut propre aux

---

47. Art. 1 de la *Loi sur l'amélioration de la situation juridique de l'animal*.

48. Art. 2 à 6 de la *Loi sur l'amélioration de la situation juridique de l'animal*.

49. Voir aussi dans le même sens, notamment l'article 285a du Code civil autrichien, l'article 641a du Code civil suisse et l'article 90 du Code civil allemand qui énoncent que l'animal n'est pas une chose ou un bien.



animaux<sup>50</sup>. Clairement, l'animal n'est plus un bien, une chose ou un simple objet.

Antérieurement, le *Code civil du Québec* reconnaissait les personnes (physiques ou morales) et les biens (meubles et immeubles). Si, depuis l'article 898.1 C.c.Q., l'animal n'est pas une personne ou un bien, que doit-il être ? Un sujet de droit<sup>51</sup>, puisque la société québécoise a des obligations envers lui ? Un bien ne peut être un sujet de droit. Certains considèrent l'animal comme une personne non-humaine<sup>52</sup> ou une forme de personne morale<sup>53</sup>. À notre avis, il serait préférable de parler de personnalité animale comme le font des auteurs français<sup>54</sup>. Selon cette approche, il pourrait y avoir éventuellement dans notre Code civil un livre sur les personnes, un livre sur les biens et un livre sur les animaux où leur statut juridique serait développé<sup>55</sup>.

La portée de l'article 898.1 C.c.Q. est large, mais l'animal de compagnie possède néanmoins un statut juridique particulier au Québec<sup>56</sup>. On ne retrouve nulle part dans la législation québécoise une mention suivant laquelle l'animal est un sujet de droit. Cela n'est cependant nullement décisif puisque le *Code civil du Québec* lui-même n'indique pas que les personnes physiques sont des sujets de droit, se contentant, par exemple à l'article 3, d'indiquer qu'elles

50. Jean-Pierre MARGUÉNAUD, « L'entrée en vigueur de "l'amendement Glavany" : un grand pas de plus vers la personnalité juridique des animaux », (2014) 2 RSDA 15, 16 et 18. On ne peut plus le classer dans la catégorie des biens : *ibid.*, p. 19.

51. Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2014, p. 50-51. Un sujet de droit est un titulaire de droits : voir la définition de « sujet de droit » dans le dictionnaire *Le Petit Robert*. On peut soumettre que pour être titulaire de droits, il faut être un sujet de droit, ce qui nécessite une certaine personnalité juridique ou une personnalité juridique certaine pour des représentants du monde animal. Un droit implique une obligation et le titulaire de ce droit devient créancier de l'obligation.

52. J.-P. MARGUÉNAUD, préc., note 50, p. 18. Voir aussi Steven WISE, « Avocat des personnes non humaines », dans K. L. MATIGNON (dir.), *Révolutions animales – Comment les animaux sont devenus intelligents*, Paris, Arte Éditions/Éditions Les liens qui libèrent, 2016, p. 528 et s.

53. J.-P. MARGUÉNAUD, préc., note 50, p. 20.

54. J.-P. MARGUÉNAUD, préc., note 50, p. 26.

55. Ce serait certes préférable à la situation actuelle car l'article 898.1 C.c.Q. est une disposition générale introductive du Livre IV sur les biens, disposition qui statue justement que les animaux ne sont pas des biens. C'est incohérent, même si, sur le plan légistique, il aurait été curieux d'avoir un livre « 4.1 Des animaux » d'un seul article pour le moment....

56. Tout comme en France d'ailleurs : J.-P. MARGUÉNAUD, F. BURGAT et J. LEROY, préc., note 25, p. 186.

sont titulaires de droits de la personnalité et d'en énumérer quelques-uns dont ceux du droit à la vie et au respect de la vie privée.

Des commentaires et des opinions provenant de l'Assemblée nationale voulant que l'animal ne soit pas un sujet de droit ne sont pas concluants puisqu'ils contredisent manifestement des principes de droit reconnus. Dans l'affaire *Doré c. Verdun*<sup>57</sup>, la Cour suprême du Canada souligne que les commentaires de ministres et de députés en chambre ne sont pas une autorité absolue et ne lient pas les tribunaux<sup>58</sup>. Un autre tribunal ajoute que ces commentaires ne peuvent avoir un poids identique à la loi elle-même au point de lui enlever toute signification<sup>59</sup>. Le point de départ doit donc être le texte de loi et il faut l'interpréter de manière cohérente avec son libellé.

En somme, l'interprétation législative doit être recherchée à partir du texte législatif et quand celui-ci comporte des éléments à l'appui d'une approche juridique, il est pour le moins difficile de l'écarter en s'appuyant sur des éléments extrinsèques à la loi et à ses objectifs sous prétexte que l'intention du législateur ne va pas en ce sens. Autrement dit, l'intention du législateur ne peut aller à l'encontre du texte qu'il a édicté. Si tel est le cas, il y aurait lieu de rectifier le tir en corrigeant la loi.

Être un sujet de droit implique des droits qui n'ont pas nécessairement à être revendiqués par le sujet de droit lui-même. Ainsi, les personnes morales doivent agir par des représentants<sup>60</sup> tout comme les mineurs<sup>61</sup> et les majeurs protégés<sup>62</sup> dans les cas prévus par la loi. Leurs droits doivent être réclamés, revendiqués ou exercés par quelqu'un en leur nom. Comme la société québécoise assume une responsabilité collective envers les animaux, un de ses mem-

57. [1997] 2 R.C.S. 862.

58. Le juge Gonthier énonce (*id.*, par. 14) : « Évidemment, l'interprétation du Code civil doit avant tout se fonder sur le texte même des dispositions. Cela dit et comme le soulignait le juge Baudouin dans le jugement dont appel, il n'y a cependant aucune raison d'écarter systématiquement les Commentaires du ministre, puisqu'ils peuvent parfois constituer un élément utile pour cerner l'intention du législateur, particulièrement lorsque le texte de l'article prête à différentes interprétations (à la p. 1327). Toutefois, ces commentaires ne constituent pas une autorité absolue. Ils ne lient pas les tribunaux et leur poids pourra varier, notamment, au regard des autres éléments pouvant aider l'interprétation des dispositions du Code civil. »

59. *Dionne (Syndic de)*, [1998] R.J.Q. 124, J.E. 98-24 (C.S.).

60. Art. 311 et 312 C.c.Q.

61. Art. 158 C.c.Q.

62. Art. 258 C.c.Q.

bres intéressés pourrait invoquer cette responsabilité collective pour agir au nom d'un animal menacé dans ses droits qui sont limités, mais qui existent néanmoins.

Puisque l'animal n'est pas un bien selon l'article 898.1 C.c.Q., même si les dispositions de droit civil régissant les biens lui sont applicables, ces dispositions ne peuvent s'appliquer sans nuance ni réserve. L'article 898.1 C.c.Q., préalablement à l'énoncé de l'application des règles du droit des biens, met un bémol à leur application puisqu'il faut tenir compte des « dispositions particulières qui les protègent ». Quoique l'article 515-14 du Code civil français soit plus explicite sur cet aspect en employant les termes « Sous réserve des lois qui les protègent », la même solution doit prévaloir en droit québécois en appliquant les principes d'interprétation reconnus<sup>63</sup>. Une règle du droit des biens ne peut contrecarrer la nécessité de protection de l'animal prévue non seulement par l'article 898.1 C.c.Q. mais encore par l'esprit et la lettre de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Ce n'est pas parce que le législateur ne fait pas précisément référence au droit du logement dans l'article 898.1 C.c.Q. ou dans la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* que ces dispositions ne peuvent pas protéger les animaux dans un logement si leur application n'est pas contraire à l'objet de la loi ou un résultat manifestement absurde<sup>64</sup>.

À titre d'exemple, l'article 947 C.c.Q. prévoit que le droit de propriété permet d'user et de disposer librement et complètement d'un bien. Mais ce droit doit s'exercer sous réserve des limites et des conditions d'exercice prévues par la loi. Un animal n'est pas un bien jetable dont son propriétaire peut disposer comme il le veut, car il doit respecter l'article 898.1 C.c.Q. et la *Loi sur le bien-être et la sécu-*

63. Outre les autres modifications apportées au *Code civil du Québec* à l'occasion de l'adoption de l'article 898.1 C.c.Q. (art. 905, 910, 934, 989 et 1161 C.c.Q.), comme en droit français, l'objectif est d'écarter toute approche considérant les animaux comme des meubles, des immeubles ou des objets : voir J.-P. MARGUÉNAUD, préc., note 50, p. 15. Il faut distinguer entre les concepts de loi applicable et de loi protectrice. Ici, le législateur est allé plus loin que simplement faire mention des autres lois susceptibles de s'appliquer aux animaux. Il est très significatif que le second alinéa de l'article 898.1 C.c.Q. débute par la nécessité de considérer les lois protectrices des animaux dans l'application du *Code civil du Québec* et des autres lois.

64. P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 1628, p. 520. L'article 38 de la *Loi d'interprétation* indique qu'une « loi n'est pas soustraite à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable, et qui, d'ailleurs, n'est pas incompatible avec la présente loi, parce que celle-ci ne la contient pas ».

*rité de l'animal*. La Loi ne parle pas pour rien dire et il faut lui donner un sens en fonction des objectifs législatifs. Le droit du logement ne peut donc pas ignorer ces dispositions et, plus particulièrement, un bail résidentiel ne peut traiter l'animal de compagnie comme un objet ou un bien inanimé et le régir comme une cuisinière à gaz, un barbecue, un système de son, une antenne parabolique ou une autre chose du même genre.

Il y a désormais une limitation législative aux prérogatives que peut revendiquer le propriétaire de l'animal<sup>65</sup>. Lorsqu'une loi précise protège les animaux, ils ne sont plus soumis aux dispositions du régime des biens quand celles-ci portent atteinte directement à leur protection puisque que ces lois priment les règles du droit des biens<sup>66</sup>. En droit français, un auteur conclut que c'est « par le jeu d'une fiction juridique et de manière subsidiaire que les animaux sont soumis au régime des biens »<sup>67</sup>. Cette entreprise de déréification de l'animal n'est pas complète, car l'extraction des animaux de la catégorie des biens n'a pas été suivie de l'octroi d'un statut précis par le législateur, ce qui a fait dire à ce même auteur que les animaux sont dans un « état de lévitation »<sup>68</sup>.

La loi, la jurisprudence et la doctrine antérieures doivent être revues pour s'adapter à cette nouvelle réalité juridique voulant que l'animal ne soit plus un objet ou un simple bien avec les conséquences qui s'ensuivent. Il faut une interprétation renouvelée qui ne rend pas sans effet la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* et la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* ainsi que leurs objectifs, sinon le législateur aurait parlé pour ne rien dire.

#### 1.2.1.2 Le contexte d'application de l'article 898.1 C.c.Q.

En droit du logement, la responsabilité collective envers les animaux implique un triangle des droits locateur/locataire/animal.

En matière de logement, une présomption de validité d'une clause interdisant purement et simplement tout animal nie cette nouvelle réalité qui n'est pas si nouvelle que cela puisque, comme déjà mentionné en introduction de ce texte, ce genre de clause est

65. J.-P. MARGUÉNAUD, préc., note 50, 19.

66. *Ibid.*, p. 20.

67. *Ibid.*

68. *Ibid.*, p. 22.

interdit depuis 1970 en France<sup>69</sup> et depuis 2006 en Ontario<sup>70</sup>. Le législateur québécois, en adoptant une mesure similaire, serait en parfaite harmonie avec cette approche d'ailleurs appuyée par le préambule, ayant valeur de loi, de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* qui souligne notamment la nécessité d'intervention de l'État pour « mettre en place un régime juridique et administratif efficace afin de s'assurer du bien-être et de la sécurité de l'animal ». De plus, l'établissement de règles pour « la protection des animaux dans une optique visant à garantir leur bien-être et leur sécurité tout au long de leur vie », un objectif prévu par l'article 1 de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, justifie aussi la légitimité d'une disposition édictant qu'on ne peut interdire la présence d'un animal de compagnie dans la mesure où sa présence ne porte pas atteinte au respect des règles fondamentales régissant le droit du logement. Cela aurait pu faire partie des dispositions modificatives apportées par le chapitre IX de cette Loi établissant des dispositions modificatives à diverses lois québécoises. Il est très regrettable que le législateur québécois, lors de l'adoption de la *Loi sur l'amélioration de la situation juridique de l'animal*, n'ait pas traité de cette question et profité de l'occasion pour suivre les exemples français et ontarien en amendant le *Code civil du Québec* pour interdire ce genre de clauses et mettre fin au débat à ce sujet<sup>71</sup>.

69. L'article 10 de la Loi 70-598 du 9 juillet 1970 énonce en partie ce qui suit : « Est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. » Voir aussi, pour une interprétation très restrictive dans le même sens de cette disposition, *Montréal (Ville de) c. Lours*, 2016 QCCA 1931.

70. L'article 14 de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (L.O. 2006, ch. 17) déclare nulle toute clause de bail locatif « interdisant la présence d'animaux dans l'ensemble d'habitation ou dans ses environs immédiats ».

71. Cette *Loi sur l'amélioration de la situation juridique de l'animal* origine du ministère de l'Agriculture, des Pêches et de l'Alimentation, un ministère qui n'a certes pas pour vocation première la protection des animaux, mais plutôt celle de la santé publique humaine pour la consommation des produits des animaux ou des animaux eux-mêmes. C'est le ministère des Affaires municipales et de l'Occupation du territoire qui était responsable de l'application de la *Loi sur la Régie du logement* (RLRQ, c. R-8.1) et il est dommage que celui-ci n'ait pas proposé à ce moment un tel amendement quand le projet de loi a été soumis à l'Assemblée nationale. En date du 1<sup>er</sup> juin 2018, c'est désormais la ministre responsable de la Protection des consommateurs et de l'Habitation qui en est responsable (art. 144 de la *Loi sur la Régie du logement* et Décret 1028-2017 du 25 octobre 2017, (2017) 149 G.O. 2, 5161). Un tel partage de compétences rend plus difficile l'établissement d'une politique cohérente et structurée pour la réalisation des objectifs de protection des animaux et des personnes qui les hébergent.

Pour exécuter une clause d'interdiction d'un animal, qu'elle ait été signée volontairement ou non (contrat d'adhésion), il faut en voir les conséquences en tenant compte maintenant de l'article 898.1 C.c.Q. et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Ces mesures sont publiques et donc réputées connues des locateurs, des locataires et des tribunaux. Une clause contractuelle, mutuellement consentie ou non, ne supprime pas ces dispositions impératives de la Loi, particulièrement ses mesures pénales, lesquelles seront vues ci-dessous<sup>72</sup>.

Comme l'article 898.1 C.c.Q. applique le régime du droit des biens à l'animal de compagnie, il est assimilé à des biens du locataire si on peut dire et, en ce sens, un locateur ne peut en interdire l'accès sans motif raisonnable<sup>73</sup>. Donner priorité à une disposition du droit des biens qui permettrait l'usage d'un animal en contravention de l'article 898.1 C.c.Q. ou de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* serait contraire à l'objet de ces textes de loi<sup>74</sup>. Le bien-être et la sécurité des animaux sont devenus une responsabilité à la fois individuelle et collective non exclusivement imposée aux détenteurs d'animaux, mais également aux locateurs et aux autres membres de la société<sup>75</sup>.

Pour un animal de compagnie vivant dans un logement, l'article 898.1 C.c.Q. lui reconnaît une protection puisqu'il faut tenir compte de sa sensibilité et de ses impératifs biologiques décrits à

---

72. *Infra*, 1.2.2.2 Les sanctions pénales de la Loi.

73. Ce serait, tel que soutenu ailleurs dans ce texte, une atteinte au droit du locataire de jouir de son logement tant en vertu des règles du droit du logement que de celles de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

74. Cela conduirait à un résultat manifestement absurde : voir P.-A. CÔTÉ, avec la collaboration de S. BEAULAC et M. DEVINAT, préc., note 29, n° 1628, p. 520. Rappelons que l'article 38 de la *Loi d'interprétation* prévoit qu'une « loi n'est pas soustraite à l'application d'une règle d'interprétation qui lui est applicable, et qui, d'ailleurs, n'est pas incompatible avec la présente loi, parce que celle-ci ne la contient pas ».

75. Il est indûment restrictif de limiter la responsabilité collective à des dispositions particulières de la Loi tels les articles 5, 6 et 8 L.B.E.S.A. Ainsi, il faut noter que les impératifs biologiques dont il est question à l'article 5 L.B.E.S.A. ne sont pas décrits limitativement et que d'autres impératifs biologiques peuvent exister et devoir être respectés. L'article 6 L.B.E.S.A. interdit de mettre un animal en détresse et cette notion de détresse est circonscrite en des termes suffisamment généraux pour couvrir les principales situations susceptibles de se produire. Les dispositions du droit pénal entrent aussi en jeu car les infractions qui y sont prévues prévoient des sanctions à toute personne qui viole la Loi. L'interprétation de la Loi, comme on l'a vu à la section 1.1, doit être libérale dans un objectif de respect des considérants qui y sont prévus.

l'article 1(5<sup>o</sup>) L.B.E.S.A. Il faut aussi respecter les normes édictées par la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Le respect de la sensibilité d'un animal et de ses impératifs biologiques, tout comme la responsabilité civile pour le fait des animaux prévue par l'article 1466 C.c.Q., imposent à une personne l'obligation de tenir compte de ses capacités personnelles non seulement dans le choix d'un animal, mais également dans sa décision d'en garder un. Ainsi, pour sa propre sécurité et pour celle de l'animal, une personne pesant 50 kilos doit y penser sérieusement avant d'avoir un chien pesant autant ou plus qu'elle ou qui a une force qu'elle ne peut pas contrôler. Ce n'est pas une légende urbaine que de dire qu'il arrive régulièrement que des personnes tombent ou se fassent traîner par leur chien qui décide d'aller faire un tour ou de faire un mauvais coup...

Il faut être réaliste et tenir compte de la morphologie et du tempérament de l'animal. Ainsi, il est pour le moins problématique de garder en permanence un très gros chien ou une dizaine de chats dans un très petit logement ou dans l'espace restreint d'une chambre. Il en va de même pour un grand danois ou un bouvier bernois dans un petit logement ou au 15<sup>e</sup> étage d'un bloc appartement. C'est aussi le cas pour un chien ou un chat qui est habitué à sortir régulièrement dans une cour et qui se retrouve dans un logement situé au 9<sup>e</sup> étage d'un immeuble sans possibilités de sortie autre que le balcon. Un tel environnement est inadapté à leur nature et peut mener à des troubles comportementaux.

Dans ces cas, le locateur pourrait invoquer cet article 898.1 C.c.Q. pour refuser de louer ou demander le départ de l'animal vers des lieux mieux adaptés à ses besoins. Le nombre d'animaux doit aussi être pris en considération selon la surface de location disponible, car les dimensions et la situation du logement, ainsi que la nature et le nombre d'animaux, sont aussi à évaluer dans la possibilité de garder un ou plusieurs animaux.

### 1.2.2 *La Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*

On a vu précédemment que le législateur voulait manifestement améliorer la situation juridique de l'animal en adoptant les fondements de l'article 898.1 C.c.Q. Une manifestation concrète de cette amélioration se retrouve dans la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* tant par les obligations qu'elle impose à la société québécoise que par les sanctions pénales qu'elle prévoit pour en assurer le respect.



### 1.2.2.1 Les obligations imposées par la Loi

La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* reconnaît des obligations pour l'espèce humaine envers les animaux. Notamment, pour cerner la notion d'impératifs biologiques mentionnée dans l'article 898.1 C.c.Q., il faut se référer à la définition d'impératifs biologiques que l'on retrouve à l'article 1, al. 1(5) L.B.E.S.A. :

5° « impératifs biologiques » : les besoins essentiels d'ordre physique, physiologique et comportemental liés, notamment, à l'espèce ou la race de l'animal, à son âge, à son stade de croissance, à sa taille, à son niveau d'activité physique ou physiologique, à sa sociabilité avec les humains et autres animaux, à ses capacités cognitives, à son état de santé, ainsi que ceux liés à son degré d'adaptation au froid, à la chaleur ou aux intempéries.

Cette définition se trouve complétée par l'article 8 L.B.E.S.A. pour certains animaux :

8. Le propriétaire ou la personne ayant la garde d'un chat, d'un chien, d'un équidé ou d'un autre animal déterminé par règlement doit fournir à l'animal la stimulation, la socialisation ou l'enrichissement environnemental qui conviennent à ses impératifs biologiques.

Les articles 5 à 15 L.B.E.S.A. énumèrent une série d'obligations de soins et d'actes interdits dans un but de protection des animaux. Ils sont en relation directe avec l'article 898.1 C.c.Q.

Il faut noter particulièrement l'article 5 L.B.E.S.A. qui oblige le propriétaire ou une personne ayant la garde d'un animal à s'assurer que le bien-être ou la sécurité de l'animal n'est pas compromis. Cette notion de sécurité et de bien-être d'un animal a un lien direct avec sa sensibilité et ses impératifs biologiques, lesquels sont également mentionnés par l'article 898.1 C.c.Q. Ce concept n'est pas limité à des actes ou à des obligations précisées par la Loi puisque le bien-être ou la sécurité d'un animal est présumé compromis quand il ne reçoit pas les soins propres à ses impératifs biologiques. Ces soins propres font l'objet d'une énumération non limitative à cet article 5 L.B.E.S.A. et réfèrent à une qualité de vie au point de vue de l'eau, de la nourriture, du mouvement, etc.

Il y a aussi l'article 6 L.B.E.S.A. qui interdit aussi de mettre l'animal dans une situation de détresse en l'abandonnant à son sort



et que cela conduit à un traitement menant à sa mort, à des douleurs aiguës ou à des souffrances excessives.

Il découle de ces mesures des règles impératives à respecter pour la protection de certains animaux, dont les animaux de compagnie résidant dans des logements. Comme on le verra dans la section qui suit, des dispositions pénales sont prévues pour favoriser leur respect.

#### 1.2.2.2 Les sanctions pénales de la Loi

Le droit pénal peut jouer un rôle important dans la poursuite du respect d'une loi. La rigueur des sanctions pénales potentielles est un indice de l'importance que le législateur accorde à une loi. Il y a donc lieu de voir quel message le législateur québécois<sup>76</sup> veut transmettre aux citoyens qui dérogent à la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. La maltraitance et l'abandon d'un animal, tout comme l'incitation ou l'ordre imposé par quiconque à l'abandonner, sont des infractions pénales prévues par cette loi.

En effet, les articles 5, 6 et 8 L.B.E.S.A. vus ci-dessus sont impératifs puisque l'article 68 L.B.E.S.A. indique que leur violation constitue une infraction pénale. Cette infraction est passible d'une amende de 2 500 \$ à 62 500 \$ pour une personne physique et l'amende est portée de 5 000 \$ à 125 000 \$ pour tout autre contrevenant<sup>77</sup>. Une personne morale, une société de personnes ou une association non personnalisée (non constituée en personne morale) peut donc aussi commettre une infraction et, dans le cas où son agent, son mandataire ou son employé commet l'infraction, l'article 74 L.B.E.S.A. édicte que l'administrateur ou le dirigeant de la personne morale, de la société ou de l'association est présumé avoir commis lui-même cette infraction sous réserve d'une défense de diligence raisonnable de sa part pour se disculper.

L'article 71 L.B.E.S.A. ajoute que si l'infraction est commise par un administrateur ou un dirigeant d'une personne morale,

---

76. Nous ne traiterons pas ici des dispositions des articles 444 à 447.1 du *Code criminel* (L.R.C. (1985), ch. C-46) qui concerne la cruauté envers les animaux. Ils sont évidemment applicables, mais cela va au-delà de notre sujet.

77. L'article 70 L.B.E.S.A. ajoute que le montant minimal et maximal d'une amende est portée au double pour une première récidive et au triple pour toute récidive additionnelle.

d'une société de personnes ou d'une association non personnalisée, c'est l'amende supérieure de 5 000 \$ à 125 000 \$ qui est applicable à cet administrateur ou dirigeant. Donc, un gérant d'immeuble d'une société par actions ou d'une société immobilière impliqué dans la gestion locative d'un immeuble est visé par cette disposition pénale.

De plus, l'article 70 L.B.E.S.A. permet au tribunal d'imposer un emprisonnement maximal de six mois lors d'une première infraction et de 12 mois en cas de récidive.

Il serait erroné de croire que seul le propriétaire, ou quiconque ayant la garde d'un animal, qui ne s'assure pas du bien-être ou de la sécurité de l'animal, ou qu'il ne se retrouve pas en situation de détresse, est toujours le seul commettant de l'infraction. L'article 72 L.B.E.S.A. prévoit :

**72.** Quiconque aide, par un acte ou une omission, ou, par un encouragement, un conseil, un consentement, une autorisation ou un ordre, amène une personne à commettre une infraction à la présente loi ou à ses règlements commet une infraction et est passible de la même peine que celle prévue pour l'infraction qu'il a aidé ou amené à commettre.

Par conséquent, un locateur qui force une personne à se départir de son animal pour conserver ou louer son logement, peut encourir une responsabilité pénale si l'animal est éliminé ou abandonné à son sort. Cela constitue en droit pénal une aide, une incitation ou une participation à l'infraction commise et il devient complice. Si l'animal est sur les lieux quand le locateur force le locataire à s'en départir s'il veut conserver son logement, cela peut devenir un ordre de se départir de l'animal. Mais il n'est même pas nécessaire que ce soit un ordre, car un conseil ou un encouragement pour commettre l'infraction suffit pour établir la responsabilité pénale.

Il peut y avoir, dans le comportement du locateur et du locataire, de l'insouciance ou de l'aveuglement volontaire quant aux conséquences, ce qui peut suffire à les rendre coupables d'une infraction sans que cela soit nécessairement désiré ou voulu.

L'aveuglement volontaire est une ignorance délibérée qui résulte du choix d'une personne de se fermer volontairement les

yeux pour demeurer résolument dans l'ignorance des faits tout en se doutant de leur existence alors qu'elle pouvait se renseigner<sup>78</sup>. Avoir des soupçons, réaliser la probabilité d'un fait, refuser de se renseigner pour ne pas connaître la conséquence d'un acte ou d'une omission constitue de l'aveuglement volontaire<sup>79</sup> parce que la personne préfère rester dans l'ignorance<sup>80</sup>. Cet aveuglement volontaire équivaut à de la connaissance réelle en droit pénal<sup>81</sup>.

Contrairement à l'aveuglement volontaire, l'insouciance désigne la conscience d'un risque par une personne qui, malgré cela, ne fait rien et accepte ou est indifférente au résultat qui surviendra<sup>82</sup>. La personne sait donc que son comportement va probablement ou possiblement causer le résultat incriminé et demeure indifférente<sup>83</sup>. C'est la connaissance d'un risque et la persistance de la conduite qui pourra entraîner un résultat prohibé<sup>84</sup>. L'insouciance est une faute subjective en droit pénal canadien<sup>85</sup>.

Lorsqu'un locateur indique clairement que les animaux ne sont pas permis dans ses logements, et qu'il sait fort bien, ou se doute, que l'animal de compagnie sera abandonné une fois le bail signé par le locataire, cela peut devenir de l'aveuglement volontaire ou de l'insouciance de sa part quant au sort de l'animal.

Le locateur d'un immeuble ne peut se dégager de sa responsabilité pénale en invoquant son droit de faire respecter la clause d'interdiction de garder un animal en arguant que le sort de l'animal n'est pas son problème. Laisser l'animal dans la rue, ou l'amener suffisamment loin du logement pour qu'il n'y revienne pas, constitue un abandon surtout si l'animal a des problèmes de santé et est

---

78. Hugues PARENT, *Traité de droit criminel*, t. 2, « La culpabilité », 3<sup>e</sup> éd., Montréal, Éditions Thémis, 2014, n° 105, p. 110 ; G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 382-383.

79. H. PARENT, préc., note 78, n° 105, p. 110-111.

80. G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 387.

81. H. PARENT, préc., note 78, n° 105, p. 111 ; G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 387.

82. H. PARENT, préc., note 78, n° 338, p. 281-282.

83. G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 436.

84. H. PARENT, préc., note 78, n° 338, p. 281.

85. *Ibid.*, n° 340, p. 282. Une faute subjective est celle où il est démontré que l'accusé a l'intention de commettre son acte, en d'autres mots, qu'il a conscience de cet acte ou de la vraisemblance de certaines conséquences qui vont en découler : G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 362 et 374-375.

incapable de survivre sans un traitement adéquat<sup>86</sup>. En théorie, simplement aller mener l'animal dans un refuge quelconque ne suffit pas nécessairement puisque beaucoup de refuges sont débordés, ne sont pas suffisamment équipés ou n'ont pas les moyens nécessaires pour s'occuper adéquatement de tout animal qui leur est amené. L'animal pourra donc risquer inutilement la mort pour une de ces raisons.

Le droit pénal peut avoir une incidence certaine pour forcer le respect des obligations imposées par la Loi, que ce soit celles énumérées par la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* ou par la négation de la sensibilité animale et des impératifs biologiques dont fait état l'article 898.1 C.c.Q. Pour assurer le respect d'une loi par des sanctions pénales, celles-ci doivent être efficacement appliquées et il faut que la société se donne les moyens nécessaires pour le faire. Certes, la Loi prévoit des infractions, mais encore faut-il qu'il y ait suffisamment de personnel pour veiller au respect de la Loi. Force est aussi de constater que le système judiciaire est lourdement encombré et que le procureur général ainsi que la direction des poursuites criminelles et pénales manquent de personnel pour effectuer leur travail. Il leur est donc nécessaire d'établir leurs priorités en fonction des infractions plus graves qui leur sont soumises pour des poursuites.

Soulignons cependant qu'en vertu du *Code de procédure pénale*<sup>87</sup>, peut être poursuivant, outre le procureur général et le directeur des poursuites criminelles et pénales, toute personne que le tribunal autorise à intenter une poursuite<sup>88</sup>. Une association protectrice des animaux ou toute autre personne pourrait donc obtenir la permission de poursuivre un contrevenant pour l'infraction commise. Ce pourrait être pertinent quand l'association ou un refuge animalier reçoit un animal devenu errant, malade ou blessé et qu'elle peut retrouver le locataire qui l'a délaissé par une micro puce implantée sous la peau de l'animal ou autrement. Il est aussi possible de retrouver le locateur en faisant une petite enquête. Mais on peut faire mieux. En France, la situation permet à une association de protection animale régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans d'agir, ce qui fait dire à un auteur que la présence de telles

---

86. On sait que des animaux de compagnie peuvent souffrir de la plupart des mêmes maladies que les humains. On relève chez eux des cas de diabète, d'épilepsie, de glande thyroïde, de problèmes rénaux, cardiaques, etc.

87. RLRQ, c. C-25.1.

88. Art. 9 du *Code de procédure pénale*, RLRQ, c. C-25.1.

associations est indispensable parce qu'il est difficile de considérer le ministère public comme le représentant des animaux<sup>89</sup>.

En aucun cas, le locateur ou le locataire ne peuvent invoquer une clause contractuelle comme moyen de défense car le droit civil, rappelons-le, ne peut supplanter le droit pénal, une infraction pénale constituant une infraction à l'ordre public<sup>90</sup>.

Suivant ces réflexions sur les objectifs de l'article 898.1 C.c.Q. et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, il y a lieu de se demander à quel niveau ces mesures doivent se situer dans la hiérarchie des lois québécoises. Il y a tout lieu de croire qu'elles sont d'ordre public et qu'elles ont un caractère impératif. On peut les juger comme d'ordre public de protection des locataires et d'ordre public de direction pour la protection de l'animal.

## **2. L'intervention de l'ordre public**

L'examen des caractéristiques de l'ordre public nous permettra de déterminer comment il peut venir au secours du locataire et de son animal de compagnie quand le locataire décide de le garder dans son logement malgré l'opposition du locateur qui invoque une clause de son bail qui l'interdit.

### **2.1 Les caractéristiques de l'ordre public**

L'ordre public est un ordre normatif supérieur qui limite le principe de la liberté contractuelle. Cela est reconnu tant par l'article 9 C.c.Q. pour le *Code civil du Québec* que par l'article 41.4 de la *Loi d'interprétation* pour les autres lois<sup>91</sup>. Le principe de la liberté contractuelle se trouve édulcoré par de nombreuses mesures législatives protectrices depuis quelques décennies<sup>92</sup>. Cet aspect fondamental du droit est souvent ignoré pour maintenir la validité des clauses interdisant les animaux<sup>93</sup>.

89. J.-P. MARGUÉNAUD, F. BURGAT et J. LEROY, préc., note 25, p. 217-218.

90. G. CÔTÉ-HARPER, P. RAINVILLE et J. TURGEON, préc., note 31, p. 19.

91. Didier LLUELLES et Benoit MOORE, *Droit des obligations*, 2<sup>e</sup> éd., Montréal, Les Éditions Thémis, 2012, n° 1879, p. 1054. Une auteure souligne que l'ordre public a pour rôle de donner préséance à certaines normes sur d'autres : Michelle CUMYN, « L'ordre public et le droit civil », dans Benoit MOORE (dir.), *Mélanges Jean-Louis Baudouin*, Montréal, Éditions Yvon Blais, 2012, p. 269, 282.

92. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1879, p. 1054-1055.

93. Voir J. TURGEON, préc., note 13, p. 305-312.

Même si le texte législatif n'indique pas quelle est la sanction de la violation d'une disposition d'ordre public, l'article 41.3 de la *Loi d'interprétation* édicte que les « lois prohibitives emportent nullité quoiqu'elle n'y soit pas prononcée »<sup>94</sup>.

L'ordre public peut être textuel ou virtuel<sup>95</sup>. L'ordre public textuel provient d'un texte législatif dont le contenu indique manifestement qu'il est impératif par des dispositions explicites ou implicites de ce caractère impératif<sup>96</sup>. Les lois d'ordre public virtuel, qui visent l'intérêt public général, sont d'ordre public de direction<sup>97</sup>.

L'ordre public virtuel est de nature jurisprudentielle et il se trouve détecté par le tribunal recherchant la véritable intention législative par une analyse du caractère et de l'objet d'un texte de loi. Cette détection est particulièrement pertinente quand il y a lieu de réprimer des abus<sup>98</sup>. L'absence d'une mention directe du caractère impératif de mesures de protection des personnes et des biens ne signifie pas pour autant que ces dispositions ne sont pas d'ordre public, car il revient alors aux tribunaux d'intervenir pour constater leur existence<sup>99</sup>.

À cet égard, la Cour suprême du Canada, dans l'arrêt *Garcia Transport Ltée c. Compagnie Trust Royal*<sup>100</sup>, rappelle que le silence du législateur ne signifie pas pour autant que la loi n'est pas d'ordre public<sup>101</sup>, parce qu'il n'est pas nécessaire de retrouver une mention

---

94. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1127, p. 608-609.

95. *Ibid.*, n° 1906, p. 1066-1067 ; Vincent KARIM, *Les obligations*, 4<sup>e</sup> éd., vol. 1, Montréal, Wilson & Lafleur, 2015, nos 1304-1305, p. 564-565.

96. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, nos 1906-1909, p. 1066-1068. Le législateur peut indiquer ce caractère impératif d'une manière qui ne laisse aucun doute à ce sujet par des termes tels « malgré toute stipulation contraire » ou « est sans effet une disposition dérogeant à la présente loi ». Voir aussi V. KARIM, *id.*, n° 1305, p. 564-565.

97. D. LLUELLES et B. MOORE, *id.*, n° 1127, p. 608-609.

98. *Ibid.*, nos 1915-1917, p. 1071-1072. Voir aussi V. KARIM, préc., note 95, n° 1305, p. 565.

99. D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, nos 1918 et 1919, p. 1072-1074. Pour l'illustration d'autres lois jugées impératives par les tribunaux, on peut noter certaines lois dont la *Charte des droits et libertés de la personne*, celles visant l'exercice de certaines professions, la protection de la santé publique et la qualité de l'environnement : D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, nos 1920 et 1921, p. 1074-1075.

100. [1992] 2 R.C.S. 499.

101. *Ibid.*, p. 526.

que la loi est d'intérêt public quand elle vise la protection d'un groupe particulier<sup>102</sup>.

L'ordre public virtuel est par essence évolutif<sup>103</sup> pour coïncider avec la variation des valeurs fondamentales de la société<sup>104</sup>. Ainsi, cette évolution de l'ordre public jurisprudentiel va vers la promotion des intérêts collectifs<sup>105</sup> et des intérêts individuels. La *Charte des droits et libertés de la personne* l'illustre bien.

Un texte de loi impératif peut toucher la protection d'intérêts particuliers tout en recherchant la promotion de l'intérêt général<sup>106</sup>. La nullité d'une opération dans ce cas, pour cause d'atteinte à l'ordre public, sera absolue si on met l'accent sur la promotion de l'intérêt général et relative si, au contraire, la prépondérance de l'intérêt protégé concerne un intérêt particulier<sup>107</sup>.

L'intérêt général doit dépasser l'intérêt individuel d'un contractant et il coïncide la plupart du temps avec celui de la collectivité de la société dans son ensemble<sup>108</sup>. Il ne faut pas conceptualiser cependant la société dans son ensemble comme étant monolithique puisque l'intérêt général de la société dans son ensemble peut comprendre diverses collectivités<sup>109</sup>.

L'intérêt collectif doit être privilégié, mais cela ne signifie pas qu'il supplante en tout temps des intérêts particuliers. Par ailleurs, les intérêts particuliers ne peuvent brimer l'intérêt collectif. Même si la protection animale est un intérêt collectif, cela ne va pas jusqu'à prioriser une protection particulière d'un intérêt au détriment de l'ensemble des citoyens.

---

102. *Ibid.*, p. 523.

103. *Braker c. Marcovitz*, 2007 CSC 54, par. 61.

104. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1924, p. 1076.

105. Sont notamment considérés ici la saine organisation des pouvoirs publics, le respect du pouvoir judiciaire et le libre accès à la justice, le droit à la santé et l'organisation familiale : voir *ibid.*, nos 1925-1926, p. 1076-1077 et V. KARIM, préc., note 95, n° 1307, p. 565-566.

106. D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, n° 1130, p. 610 ; V. KARIM, *ibid.*, n° 1359, p. 583-584, souligne aussi la possibilité que la mesure touche à la fois à l'ordre public de direction et à l'ordre public de protection. Dans ce cas, si on ne peut déterminer lequel doit prévaloir, il faut donner préséance à l'ordre public de direction.

107. D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, n° 1130, p. 610-611.

108. *Ibid.*, n° 1129, p. 610. Voir aussi V. KARIM, préc., note 95, p. 583, n° 1357.

109. D. LLUELLES et B. MOORE, *id.*, n° 1129, p. 610.



## 2.2 La protection de l'animal

Les animaux sont visés par l'ordre public de direction<sup>110</sup> dans la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* qui édicte la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Cette dernière Loi contient un préambule d'ordre public nécessitant la considération de leur présence dans les lieux loués en raison de la responsabilité collective ou individuelle de l'espèce humaine envers eux ou de leur contribution à la qualité de vie de la société québécoise. Cette présence se justifie par la zoothérapie<sup>111</sup>, l'assistance pour pallier un handicap ou simplement pour l'agrément de la vie des locataires. La nécessité de s'occuper d'un animal de compagnie, en général, améliore ou maintient la qualité de vie et de santé des occupants du logement. Mais cela n'outrepasse pas les obligations du locataire envers les autres occupants de l'immeuble. La contribution à la qualité de vie de la société québécoise englobe l'ensemble de la société et la contribution individuelle d'un animal ne peut nuire à la qualité de vie de la collectivité.

---

110. L'ordre public se divise en ordre public de direction, destiné à l'intérêt public en général et en ordre public de protection, qui vise la protection d'intérêts particuliers ou individuels. Vincent Karim traite de l'ordre public politique et moral ou social par opposition à l'ordre public économique. Cet ordre public politique ou social a pour objectif une certaine organisation de la société : V. KARIM, préc., note 95, nos 1308, 1309 et 1311, p. 566-567, nos 1356-1357, p. 583. Comme illustration, la *Loi sur la protection du territoire agricole et des activités agricoles* (RLRQ, c. P-41.1) protège les terres agricoles, non pas pour les terres elles-mêmes parce qu'il s'agit de terres, mais bien en raison de leur nécessité pour le bien-être collectif. En d'autres termes, si les terres agricoles sont protégées, c'est qu'il y va de l'intérêt général de la société québécoise de les préserver. On doit faire le même parallèle avec les animaux, qui deviennent à tout le moins indirectement protégés de cette manière. Pour le concept de la protection d'intérêts particuliers ou individuels, voir D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1933, p. 1084 ; V. KARIM, préc., note 95, n° 1307, p. 565-566. Nous verrons un peu plus loin dans cette section, que la plupart des dispositions relatives au bail de logement sont d'ordre public de protection en faveur du locataire.

111. Voir, sur le sujet, notamment les ouvrages suivants : Caroline BOUCHARD et Christine DELBOURG, *Les effets bénéfiques des animaux sur notre santé*, Paris, Albin Michel, 1995 ; Jean-Louis VICTOR, *Ces animaux qui nous font du bien*, Paris, Delville, 2004 ; Aubrey H. FINE (ed.), *Handbook on Animal-assisted Therapy*, 4<sup>e</sup> éd., San Diego, Academic Press, 2015 ; Cynthia K. CHANDLER, *Animal-Assisted Therapy in Counseling*, 3<sup>rd</sup> ed., New York, Routledge, 2017 ; Georges Henri-ARENSTEIN, *Zoothérapie – Quand l'animal devient assistant-thérapeute*, nouvelle édition, St-Sauveur, Marcel Broquet Éditeur, 2013.



L'ordre public intervient pour la protection de l'animal<sup>112</sup> et pour celle des locataires, et son caractère impératif prévaut sur tout contrat de bail ou son exécution ayant pour effet d'entraver indûment la présence d'animaux. Si, pour le locataire, il s'agit d'appliquer les règles du droit du logement, pour l'animal, la situation s'examine sous l'angle de l'article 898.1 C.c.Q. et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

### 2.3 Le droit du logement

Nous avons vu, à la section précédente, que les mesures de protection des animaux relève de l'ordre public. Comme cet ordre public intervient aussi pour réglementer le bail résidentiel afin d'assurer la protection des locataires, cela nous amène à la question de savoir comment la présence et la protection de l'animal de compagnie peuvent être reconnues et respectées par les règles du droit du logement prévues par le *Code civil du Québec*<sup>113</sup>.

#### 2.3.1 L'ordre public et le bail de logement

La plupart des dispositions relatives au bail locatif résidentiel sont d'ordre public en faveur du locataire. Elles constituent des exigences minimales et il n'est pas possible d'y déroger<sup>114</sup>. L'article 1893 C.c.Q. rend impératives les principales dispositions du *Code civil du Québec* sur le louage résidentiel en interdisant toute dérogation aux dispositions qu'il indique sous peine de nullité. Ainsi, la renonciation au droit au maintien dans les lieux est une mesure d'ordre public de protection prévue par l'article 1936 C.c.Q.<sup>115</sup>. Mais certaines règles du droit du logement seraient d'ordre public de direction, car il est fondamentalement dans l'intérêt général que toute personne puisse avoir droit à un logement. Le refus du droit à

112. Même si on traite de la protection de l'animal, c'est néanmoins l'ordre public de direction qui serait impliqué et non l'ordre public de protection. Voir, *supra*, note 110.

113. Art. 1851 à 2000 C.c.Q. Nous n'aborderons pas ici la question du droit au logement et des personnes sans-abris, ce qui relève du droit social et soulève la question des logements à des coûts abordables. Cette question sociale fondamentale dépasse l'objet de ce texte.

114. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1889, p. 1059.

115. *Ibid.*, n° 1935, p. 1085 ; V. KARIM, « L'ordre public en droit économique : contrats, concurrence, consommation », (1999) 40 *C. de D.* 403 ; *Bérubé c. 2426-1554 Québec inc.*, [1994] J.L. 238, 240 (C.Q.) ; *Lepage c. Compagnie de fiducie du Groupe Investor Ltée*, [1993] J.L. 206, 207.

un logement dans un contexte particulier de besoin, tel la zoothérapie, en invoquant la présence d'animaux ou la nécessité de s'en départir, pourrait violer cet ordre public de direction<sup>116</sup>. Accepter ce motif d'interdiction permettrait à un contractant potentiel, le locateur, de profiter d'un accroc à l'intérêt général<sup>117</sup>.

Une clause allant au-delà de ce qui est nécessaire pour protéger les intérêts légitimes d'un contractant est excessive que ce soit par son application abusive<sup>118</sup> ou par sa contravention à l'ordre public<sup>119</sup>. On est en droit de se demander en quoi l'interdiction absolue de garder un animal dans un logement protège un intérêt légitime du locateur<sup>120</sup>. L'ordre public de protection protège le droit du locataire au maintien dans les lieux et la libre jouissance du bien loué, en l'occurrence le logement<sup>121</sup>.

Même si la plupart des normes impératives en matière de bail résidentiel ont pour objectif la protection des locataires parties à un bail, il arrive que d'autres dispositions ont pour but le respect de politiques sociales en matière de logement<sup>122</sup> et elles vont au-delà de la protection d'un ou de plusieurs locataires spécifiques. Ainsi, une mesure comme le droit à la démolition d'un logement relève de l'ordre public de direction car l'opportunité d'autoriser la démolition concerne davantage l'intérêt public que l'intérêt privé du locataire<sup>123</sup>. La salubrité d'un logement requise par l'article 1913 C.c.Q. relève de l'ordre public de direction car cela vise non seulement la protection du locataire, mais également celle du public<sup>124</sup>. Il y a

---

116. En fait, l'ordre public de protection intervient aussi ici quand on constate qu'il y a nécessité de protéger un besoin particulier de ce locataire.

117. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1940, p. 1088. Mais cela n'interdit pas la conclusion de clauses plus avantageuses pour le locataire : *ibid.*, n° 1889, p. 1059.

118. Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.

119. Les auteurs D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, p. 1080-1083, illustrent le cas de l'ordre public par une clause de non-concurrence qui prive déraisonnablement une personne de la liberté de gagner sa vie. Voir aussi V. KARIM, préc., note 95, n° 1306, p. 565.

120. Il n'est pas réaliste de justifier une interdiction absolue et générale d'animaux en invoquant qu'il est notoire que tout animal cause inévitablement des dommages sérieux à l'immeuble ou encore que les voisins seront dérangés peu importe la nature ou le caractère de l'animal.

121. Art. 1854 et 1902 C.c.Q.

122. D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, n° 1132, p. 611-612, et notes 146 et 147 ; V. KARIM, *ibid.*, n° 1359, p. 583-584.

123. D. LLUELLES et B. MOORE, *ibid.*, n° 1945, p. 1092, note 220.

124. *Ibid.* ; V. KARIM, préc., note 95, n° 1367, p. 586.

aussi le principe de l'article 1936 C.c.Q. quant au maintien sur les lieux d'un locataire malgré la vente de l'immeuble dans lequel il réside. Une nullité absolue peut s'inférer naturellement du contexte qui l'indique alors clairement<sup>125</sup>.

### 2.3.2 *Le contrat de bail et la présence de l'animal de compagnie*

Un locateur invoquant la liberté contractuelle et le consentement du locataire à une clause du bail prohibant les animaux doit néanmoins se heurter à des dispositions impératives de la loi en matière de logement et en matière de responsabilité collective et individuelle envers les animaux. De même, le consentement du locataire à l'interdiction de garder un animal devrait être nul ou annulable dans la mesure où cela contrevient à ses intérêts ou à ceux de l'animal<sup>126</sup>. La liberté contractuelle ne peut contrer des dispositions impératives de la loi ou qui sont d'une hiérarchie supérieure.

Par conséquent, la nullité du contrat est absolue dans le cas de l'ordre public de direction et relative dans le cas de l'ordre public de protection<sup>127</sup>. Qu'il s'agisse de l'ordre public de direction ou de protection, les deux ont en commun la nullité de la renonciation à l'avance au droit protégé par la loi<sup>128</sup>. Mais la nullité n'est pas absolue pour le bail résidentiel.

La renonciation postérieure à un droit reconnu par une disposition d'ordre public de direction est impossible alors qu'elle le sera dans le cas d'une mesure d'ordre public de protection parce qu'on peut alors savoir à quoi on renonce et ce qu'on peut recevoir en contrepartie<sup>129</sup>.

Quand la disposition est d'ordre public de protection, il découle de l'arrêt *Garcia*<sup>130</sup> que le locataire ne peut renoncer à son droit

125. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1139, p. 615-616.

126. Les intérêts de l'animal se retrouvent dans l'article 898.1 C.c.Q., la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* et la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Les intérêts du locataire se retrouvent dans le *Code civil du Québec*, notamment les dispositions relatives au bail résidentiel et dans la *Charte des droits et libertés de la personne* que nous verrons dans la partie 3 de ce texte.

127. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1934, p. 1085.

128. *Ibid.*, n° 1935, p. 1085-1086 ; Pierre-Gabriel JOBIN, « Contrats et droits de la personne, un arrimage laborieux », dans Benoît MOORE (dir.), *Mélanges Jean Pineau*, Montréal, Éditions Thémis, 2003, p. 357.

129. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1934, p. 1085.

130. *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, préc., note 100.

qu'au moment de l'exécution de la clause, donc au moment où le locateur veut la faire appliquer. En cas de refus du locataire, le *statu quo* doit demeurer. La Régie du logement ne doit intervenir que s'il y a un principe de droit en matière de droit au logement qui prévaut, tel le droit à la libre jouissance des autres locataires et occupants de l'immeuble qui est violé par un trouble de voisinage<sup>131</sup> ou par un usage inadéquat des lieux<sup>132</sup>.

Si l'expulsion de l'animal est envisagée et légitime, elle doit se faire dans le respect de l'animal, car l'ordre public de direction entre en jeu à ce moment. Il faut s'assurer que la solution retenue respectera sa sensibilité, ses impératifs biologiques ainsi que la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

Quand une clause, même librement négociée, heurte les dispositions d'ordre public d'une loi comme la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, le locataire peut toujours invoquer la nullité de la clause parce qu'elle est contraire à la Loi et à l'ordre public<sup>133</sup>. On peut faire une comparaison avec la situation d'un consommateur en vertu de la *Loi sur la protection du consommateur*<sup>134</sup>, car le consommateur peut toujours invoquer la protection de la Loi.

Si pour le locataire, avoir son animal avec lui dans le logement est une condition essentielle, il peut invoquer l'article 1438 C.c.Q. pour obtenir l'annulation du bail si le contrat de bail forme pour lui un tout indivisible. L'annulation du bail serait possible s'il est démontré que pour le locataire, il n'est pas question de demeurer dans le logement sans la présence de son animal de compagnie<sup>135</sup>. L'admissibilité de cet argument permettrait de contrer de très nombreuses décisions de la Régie du logement qui forcent le locataire à se départir de son animal en donnant effet à la clause prohibant les animaux sans permettre au locataire de résilier le bail ou de quitter le logement<sup>136</sup>. Non seulement dans ce cas le locataire doit se départir

---

131. Art. 1860 et 1902 C.c.Q.

132. Art. 1856 C.c.Q.

133. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, nos 1901 et 1902, p. 1065.

134. RLRQ, c. P-40.1.

135. V. KARIM, préc., note 95, n° 2057, p. 856. Cet argument peut être fondamental si le locateur a convaincu la personne de signer le bail malgré la présence de la clause en disant qu'elle est simplement là à titre préventif et qu'il ne l'appliquerait pas si l'animal ne cause aucun problème.

136. Voir notamment *3860 Linton inc. c. Sepulveda*, 2011 QCRDL 46816 ; *Accès Logis phase 2 c. Nieto*, 2011 QCRDL 7322 ; *Agence d'assurances Richard* (à suivre...)

tir de son animal, mais il est tenu de continuer à demeurer dans les lieux loués et de payer le loyer malgré la privation de son droit à la pleine jouissance du logement. Certes, il peut alors tenter de sous-louer le logement, ce que le locateur ne peut refuser sans motif raisonnable<sup>137</sup>, quitter les lieux tout en continuant de payer le loyer ou encore déguerpir en vidant le logement, ce qui amène la résiliation de plein droit du bail conformément à l'article 1975 C.c.Q. Ces solutions sont impossibles si le locataire ne peut pas se reloger dans un endroit où son animal sera accepté tout en étant adapté à ses besoins et à ses capacités financières.

Le locataire qui a signé un bail prohibant tout animal alors que cela ne l'affectait pas à ce moment n'est pas sans recours si jamais il en acquiert un par la suite, que ce soit en raison d'un handicap, de la nécessité d'avoir accès à la zoothérapie ou pour avoir un compagnon afin de combler un vide dans sa vie. Il pourra tenter de renégocier son bail pour enlever cette clause et, si le locateur refuse et en demande l'exécution, le locataire pourra envisager une des situations suivantes pour garder son animal de compagnie. Il pourra invoquer l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* s'il a un handicap. Si un autre droit ou une autre liberté de la *Charte des droits et libertés de la personne* entre en jeu, la renonciation au droit d'avoir un animal ne devient possible qu'au moment où il a acquis l'animal et la renonciation antérieure lors de la signature du bail est inopérante<sup>138</sup>. L'abus de droit peut venir à l'aide du locataire si l'exécution de la clause est déraisonnable et excessive et, qu'en fin de compte, elle a pour but ou comme résultat de lui nuire, ce qui est contraire aux exigences de la bonne foi<sup>139</sup>.

S'il appert qu'un contrat de bail résidentiel est un contrat d'adhésion<sup>140</sup> comme cela arrive régulièrement<sup>141</sup>, il pourrait y avoir

---

(...suite)

*Simard inc. c. Patrice*, 2011 QCRDL 40543 ; *7037457 Canada inc. c. Audelin*, 2012 QCRDL 3059 ; *Bazinet c. Richard*, 2010 QCRDL 22301 ; *Béliveau c. Tremblay*, 2010 QCRDL 5184 ; *Bertrand c. Gratton*, 2010 QCRDL 27250 ; *Bourdeau c. Dubé*, 2010 QCRDL 26731 ; *Cloutier c. Pelletier*, 2011 QCRDL 8507 ; *Dupont c. Filali*, 2011 QCRDL 7900.

137. Art. 1871 et 1893 C.c.Q.

138. *Garcia Transport Liée c. Cie Trust Royal*, préc., note 100.

139. Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.

140. L'article 1379 C.c.Q. décrit le contrat d'adhésion comme celui dont les clauses essentielles sont imposées par une partie, et que ces clauses ne peuvent pas être librement discutées.

141. Il peut arriver que le locateur indique clairement au locataire que cette clause d'interdiction d'un animal n'est pas négociable...

lieu d'appliquer la sanction de la nullité d'une clause abusive. On ne peut envisager le choix de la réduction d'une clause abusive puisque les dispositions du bail résidentiel sont pour la plupart impératives et donc d'ordre public : on ne pourrait opter pour la réduction de la clause illégale, car l'ordre public requiert sa nullité<sup>142</sup>, d'autant plus qu'ici, on voit mal comment on peut réduire une clause interdisant tout animal dans les logements. La réduction ne serait possible que si la clause limite le nombre d'animaux, mais il faudrait alors alléguer que le nombre excessif d'animaux justifie une réduction de leur nombre. Si cette situation se produit, la nécessité de réduire le nombre d'animaux ne découlerait pas de la légalité ou de l'illégalité de la clause et de ses conséquences, mais plutôt de l'obligation du locataire de maintenir le bon état des lieux<sup>143</sup>, de l'usage auquel ils doivent servir<sup>144</sup> ou encore des troubles de voisinage gênant véritablement les autres locataires ou occupants de l'immeuble<sup>145</sup>.

Si le locateur veut modifier le bail pour ajouter une clause interdisant tout animal et que le locataire refuse, le locateur doit alors aller devant la Régie du logement pour faire modifier le bail<sup>146</sup>. Le tribunal devra examiner les motifs justifiant l'insertion de la clause en tenant compte des droits du locataire en fonction de ce qui est prévu par le *Code civil du Québec*, la *Charte des droits et libertés de la personne* et la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. S'il accepte la modification, il devra statuer ensuite sur l'application de la clause dans le contexte précis. En effet, dans l'hypothèse où l'insertion de la clause serait jugée acceptable, cela ne signifie pas pour autant qu'elle s'appliquera contre le locataire qui s'objecte à son exécution. Il peut y avoir plusieurs locataires avec des conditions différentes. L'animal peut n'être source d'aucun inconvénient ni d'aucun préjudice et, dans ce cas, le tribunal devra refuser son expulsion. Il peut arriver aussi que l'animal ne soit pas sociable ou que son adaptation à une nouvelle situation soit impossible, difficile ou improbable. Il est aussi possible que les refuges animaliers ne puissent pas le prendre, faute de ressources nécessaires. Si la résolution du cas se traduit par la détresse de l'animal ou l'abandon à son sort dans la rue, alors le locateur et le locataire commettent une infraction pénale en vertu des articles 5, 6, 8 et 68 L.B.E.S.A.

---

142. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, nos 1956-1958, p.1098-1099.

143. Art. 1862 C.c.Q.

144. Art. 1856 C.c.Q.

145. Art. 976, 1860 et 1901 C.c.Q.

146. Art. 1942 et 1947 C.c.Q.

### 2.3.3 *Le droit du logement et la protection de l'animal de compagnie*

Une personne peut revendiquer son droit à un animal de compagnie en vertu des principes généraux du droit du logement qui priment le principe de la liberté contractuelle, désormais non absolue de par la priorité des mesures d'ordre public de protection et du contrat d'adhésion. On peut maintenant y ajouter celles de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, dont les dispositions de droit pénal doivent recevoir application quand les conditions s'y présentent<sup>147</sup>. Dans ce cas, l'animal peut se retrouver indirectement protégé par les droits personnels de l'individu qui l'implique dans ses rapports avec une autre personne et directement en vertu des nouvelles dispositions législatives qui lui donnent une identité juridique<sup>148</sup>.

Il faut se rappeler qu'en vertu de l'article 1854 C.c.Q., le locateur garantit au locataire que le bien, en l'occurrence le logement, doit servir à l'usage pour lequel il est loué. L'article 1893 C.c.Q. indique qu'est sans effet, la clause qui déroge à cette disposition. On peut interpréter de diverses façons la notion d'usage et particulièrement celui de l'usage normal, d'un logement. Il est vrai que cet article a principalement traité à une obligation de qualité du logement, c'est-à-dire à son habitabilité, incluant la propreté et la salubrité, ainsi que le climat de confort permettant au locataire de profiter adéquatement de son logement. Mais corrélativement, il signifie que le locateur garantit que le locataire pourra y aménager et y résider avec sa famille et ses biens qui entrent habituellement dans un logement. Si le logement est convenable pour le locataire, il devra l'être pour un animal de compagnie que le locataire garde ou envisage de garder. Ainsi, le locataire possède le droit à la libre jouis-

---

147. Art. 5, 6, 8 et 68 L.B.E.S.A.

148. Il est particulièrement nécessaire de ne pas négliger l'article 41 de la *Loi d'interprétation* quand il est question de déterminer le droit d'un locataire d'avoir un animal dans son logement tant sous l'angle des droits du locataire que de ceux de l'animal. Cet article 41 de la *Loi d'interprétation* se lit comme suit :

**41.** « Toute disposition d'une loi est réputée avoir pour objet de reconnaître des droits, d'imposer des obligations ou de favoriser l'exercice des droits, ou encore de remédier à quelque abus ou de procurer quelque avantage.

Une telle loi reçoit une interprétation large, libérale, qui assure l'accomplissement de son objet et l'exécution de ses prescriptions suivant leurs véritables sens, esprit et fin. »



sance de ses biens et du logement qu'il loue, ce qui doit favoriser son droit d'avoir un animal ou non.

Il faut en déduire dans ce cas que le locateur ne peut interdire la garde d'un animal de compagnie en invoquant l'état des lieux puisqu'il garantit que les lieux sont habitables pour le locataire, ce qui inclut la garde d'un animal de compagnie. Sur cette base, le refus de louer d'un locateur pour le motif que le locataire potentiel a un animal de compagnie, ou qu'il pourrait en avoir un, devient déraisonnable, excessif, et va à l'encontre de la bonne foi puisque le résultat est de nuire à ce locataire potentiel qui signerait le bail sous cette contrainte<sup>149</sup>. Cela forcerait le locataire à se départir de son animal ou de ne pas pouvoir en garder s'il veut ou doit louer ce logement. En vertu de l'article 1438 C.c.Q., si un bail a été signé, cette clause pourra être sans effet ou être réputée non écrite compte tenu de cette contrainte.

En l'absence d'un bail signé, s'il y a un litige entre le locateur et le locataire relativement à la présence d'un animal dans le logement, une certaine jurisprudence<sup>150</sup> ainsi qu'un auteur<sup>151</sup> interprètent libéralement la compétence attribuée à la Régie du logement par l'article 28 de la *Loi sur la Régie du logement*<sup>152</sup> pour toute demande relative à un bail de logement si la somme ou la valeur de l'intérêt du demandeur n'excède pas le montant de la compétence de la Cour du Québec. Il faut aussi garder à l'esprit les dispositions des articles 5, 6 et 8 L.B.E.S.A. qui sont sanctionnées pénalement par l'article 68 L.B.E.S.A.

L'article 1901 C.c.Q. prévoit qu'une clause imposant au locataire une obligation déraisonnable en tenant compte des circonstances et des principaux droits reconnus aux locataires est abusive tout comme une peine dont le montant excède le préjudice réellement subi par le locateur. L'interdiction d'avoir un animal de compagnie sans motif valable et raisonnable déroge aux articles 6, 7 et 1375 C.c.Q. imposant un exercice raisonnable des droits, ce qui devient

---

149. Art. 6, 7 et 1375 C.c.Q.

150. *Djait c. Immeubles Yamiro inc.*, [2006] J.L. 47 (C.Q.).

151. Denis LAMY, *Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires*, Montréal, Wilson & Lafleur, 2008, p. 210-212. Bien que l'auteur discute du sujet par rapport à des motifs reliés à la *Charte des droits et libertés de la personne*, on peut étendre l'analogie à toute cause puisque la Loi ne fait pas de distinction à ce sujet.

152. RLRQ, c. R-8.1.



par conséquent aussi abusif. Et en l'absence d'un préjudice réel subi par le locateur, l'expulsion ou l'interdiction d'avoir tout animal de compagnie peut constituer une peine à l'égard du locataire et devient aussi abusive. Dans ces deux cas, la clause est nulle, puisque cette disposition du bail résidentiel est ici impérative et donc d'ordre public<sup>153</sup>.

Le harcèlement pour forcer le locataire à se départir de son animal de compagnie, sans motif valable et raisonnable et même un recours devant la Régie du logement à cette fin, peuvent violer l'article 1902 C.c.Q. qui prévoit l'interdiction formelle au locateur ou à toute autre personne d'user de harcèlement pour restreindre le droit du locataire à la libre jouissance des lieux. Cela empêche le locataire de jouir paisiblement de son logement et devient un comportement abusif et en contravention avec l'article 898.1 C.c.Q. et la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. L'article 898.1 C.c.Q. établit un principe de responsabilité envers les animaux applicable à tous, collectivement et individuellement, ce qui comprend le locateur d'un logement et le locataire.

Il est incorrect de justifier une interdiction absolue et générale d'animaux sous prétexte que l'immeuble peut être endommagé ou les voisins dérangés par leur seule présence. Aucune étude sérieuse ou scientifique impartiale à notre connaissance ne semble démontrer que cela soit vrai. Lorsque ces incon vénients se produisent, le locateur et les autres occupants de l'immeuble possèdent des recours pour corriger la situation<sup>154</sup>. D'ailleurs en droit français, où on retrouve le principe de l'invalidité des clauses interdisant les animaux dans des locaux d'habitation, la jurisprudence va dans le même sens<sup>155</sup> et il est aussi prévu que la détention d'un animal « est

153. Art. 1901, al. 2 et 1893 C.c.Q.

154. Voir les articles 1858 à 1863 C.c.Q. Il va de soi que les articles 1457 et 1458 C.c.Q. quant à la responsabilité civile en général peuvent aussi s'appliquer. Nous en faisons mention ailleurs dans ce texte. Comme illustration, voir pour des dommages en cas de défaut, *Audet c. Martin*, 2011 QCRDL 23457. Il s'agit d'une obligation de résultat : *Structures métropolitaines (SMI) inc. c. Salemi*, 2010 QCRDL 8490. Voir aussi *Tommaso c. Gagnon*, 2010 QCRDL 36803 ; *Dauphin c. Beaulieu*, 2011 QCRDL 48646 ; *Laberge c. Proulx*, 2010 QCRDL 7117 ; *Lalli c. Groupe Cholette*, 2010 QCRDL 43324 ; *Société immobilière Huot c. Morissette*, 2012 QCRDL 14482. Dans *Cloutier c. Pelletier*, 2011 QCRDL 8507, le tribunal indique que le locateur a un recours contre un locataire qui ne laisse pas les lieux en bon état après son départ. Voir aussi la jurisprudence citée dans J. TURGEON, préc., note 13, p. 293-294, aux notes 15 et 16.

155. Voir à titre d'exemples, CA d'Aix-en-Provence, 30.03.04, n° 00-03176 et CA de Pau, 10.6.04, n° 03-02503.

toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci »<sup>156</sup>.

La règle de l'usage normal des lieux édictée par l'article 1856 C.c.Q. ne permet pas au locateur d'empêcher d'avoir un animal de compagnie ou tout bien qui ne va pas à l'encontre des droits du locateur et des autres locataires de l'immeuble. La seule obligation formelle que l'on retrouve dans la Loi quant aux biens que ne peut garder le locataire dans son logement se retrouve à l'article 1919 C.c.Q. et vise une substance qui constitue un risque d'incendie ou d'explosion.

Une interdiction totale et absolue d'animaux dans un logement nie le droit d'usage normal des lieux loués par le locataire ainsi que son droit à la libre jouissance de ses biens sans nuire à autrui, particulièrement sur les biens qu'il peut garder dans son logement ou non. Ceci est aussi une atteinte au droit de propriété prévu par l'article 947 C.c.Q.<sup>157</sup>. Même si les animaux ne sont plus des biens, les dispositions du *Code civil du Québec* sur les biens s'appliquent et aucune disposition sur les biens du Code civil québécois ne permet de les interdire par rapport à des catégories de biens.

Une obligation de disposer de l'animal doit être conforme à la Loi, sinon elle serait un geste contre sa protection et deviendrait aussi un dommage causé à un bien si, comme résultat, l'animal doit être éliminé, maltraité ou abandonné. Ce dommage entraîne une perte de jouissance du bien, donc de l'animal, et devient une faute engageant la responsabilité civile du locateur selon l'article 1457 ou 1458 C.c.Q.

Les limites imposées par la Loi font cependant que le locataire doit se conformer à l'article 1860 C.c.Q. qui le force à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires et des autres occupants de l'immeuble, et il importe peu, s'il y a un tel trouble de

---

156. Art. 10 de la Loi 70-598 du 9 juillet 1970. Des règles spécifiques sont aussi prévues pour certains chiens et il est possible d'interdire des chiens d'attaque : voir Loi 99-5 du 6 janv. 1999.

157. Le droit de propriété de l'article 947 C.c.Q. donne le droit de jouir et de disposer librement de ses biens sous réserve des limites et conditions imposées par la Loi. Ces limites et conditions comprennent l'article 898.1 C.c.Q. ainsi que la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal*, la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* et la *Charte des droits et libertés de la personne*.

jouissance, qu'il y ait dans son bail une clause interdisant ou non les animaux, car il y a obligation de réparer le préjudice causé à ceux-ci. Selon l'article 1911 C.c.Q., le locataire est tenu de conserver le logement en bon état de propreté et s'il provoque des dégâts matériels dans le logement que ce soit de son fait, celui d'autres personnes ou celui de son animal de compagnie, l'article 1862 C.c.Q. lui impose de réparer les pertes subies par le locateur. Également, comme la destination du logement dont fait état l'article 1856 C.c.Q. ne change pas par la simple présence d'un animal, il n'y a aucune raison valable pour un locateur de demander l'application d'une clause proscrivant tout animal dans un logement.

Il n'y a pas lieu de distinguer, aux fins des articles 1860 et 1862 C.c.Q., que le trouble ou le dommage provienne d'un animal ou d'un bien, la règle étant la même dans les deux cas. Considérant également l'article 1466 C.c.Q. qui rend le propriétaire ou le gardien d'un animal responsable du préjudice causé par l'animal, cela rend donc inutile en droit une clause prohibant de manière absolue tout animal dans un logement. Non seulement elle est inutile, mais sa généralité la rend tendancieuse en ce sens qu'elle lance un message fautif aux locateurs et aux locataires quant à leurs droits.

### **3. La Charte des droits et libertés de la personne, le locataire et son animal de compagnie**

Les objectifs de protection des animaux se manifestent notamment dans la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*. Mais pour réaliser ces objectifs sociétaux, encore faut-il que la collectivité en général, et les individus en particulier, puissent assumer leurs responsabilités et ne soient pas indûment entravés dans leur réalisation. La propriété ou la garde d'un animal de compagnie peut permettre de réaliser ces objectifs.

En ce qui concerne les locataires, outre les droits qui leur sont impérativement reconnus par les règles relatives au logement prévues par le *Code civil du Québec*, il ne faut pas oublier la *Charte des droits et libertés de la personne*. Certes, cette Charte, toujours en pleine évolution, pas plus que le *Code civil du Québec*, dans les dispositions relatives au logement, ne fait mention de mesures propres aux animaux de compagnie pour permettre aux locataires de les héberger chez eux.

Cependant, cela ne veut pas dire que cette protection des locataires et de leurs animaux n'existe pas ou ne devrait pas exister. Si le silence législatif a permis une prolifération de clauses anti-animaux générales et absolues dans les logements, cela ne signifie pas pour autant que ces clauses soient valides en tout temps et en toutes circonstances ou que leur application soit toujours possible. La jurisprudence est pour le moins partagée sur cette question<sup>158</sup> et bien qu'il y ait de nombreuses décisions les remettant en cause ou refusant de les appliquer, il reste que pour diverses raisons, l'approche favorisant la validité et l'application de ces clauses interdisant un animal est encore généralement prédominante dans l'esprit des locataires et du public.

Dans les décisions concernant la contestation de la validité ou de l'application d'une clause interdisant les animaux, il est parfois invoqué la *Charte des droits et libertés de la personne*. Force est de constater que les arguments relatifs à la Charte sont souvent sommairement discutés quand ils ne sont pas tout simplement rejetés sans explication ou motif. Il nous semble toutefois que les dispositions de la Charte constituent un terrain fertile susceptible d'être davantage développé et exploré. Quelques idées sommaires seront mentionnées ici<sup>159</sup>.

Ainsi, dans l'affaire *Gestion Turret inc. c. Wlosciak*<sup>160</sup>, il a été jugé qu'une clause interdisant les animaux était dans l'intérêt commun et le bien-être des occupants de l'immeuble et ne contrevenait pas à la *Charte des droits et libertés de la personne*. Cet énoncé sommaire, déjà discutable à l'époque, contredit désormais la reconnaissance législative du principe que le bien-être général des citoyens québécois inclut la présence d'animaux considérant leur contribution à la qualité de vie de la société québécoise<sup>161</sup>. Il est cependant admis dans cette affaire que la présence d'un animal peut être « tolérée » s'il y a une preuve convaincante qu'il s'agit d'un traitement préventif ou curatif médicalement prescrit. D'autres décisions rejet-

---

158. Voir J. TURGEON, préc., note 13.

159. Le domaine des droits et des libertés est en pleine évolution et ses frontières ultimes restent encore inconnues. Cet aspect des rapports des humains avec les animaux mérite des développements substantiels qui ne peuvent être faits ici. Certes, la *Charte des droits et libertés de la personne* n'a pas pour objet la protection des animaux. Mais cette protection survient indirectement quand une personne peut invoquer ses propres droits et libertés pour garder ou protéger un animal.

160. [2004] J.L. 330, (R.L.).

161. Préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

tent sommairement l'application de la Charte pour nier le droit d'un locataire de garder un animal de compagnie<sup>162</sup>.

En attendant que le législateur se prononce sur l'interdiction de clauses prohibant les animaux dans les habitations, cela ne signifie pas que les principes généraux fondamentaux du bail résidentiel et ceux de la *Charte des droits et libertés de la personne* ne puissent pas avoir d'impact dans l'analyse des éléments et des fondements d'une clause anti-animaux.

Dans la décision *Godbout c. Ville de Longueuil*<sup>163</sup>, la Cour suprême du Canada a indiqué que le concept de liberté prévu à l'article 7 de la *Charte canadienne des droits et libertés*<sup>164</sup>, tout comme à l'article 1 C.D.L.P., ne se limitait pas à la liberté physique, mais comprenait également les notions fondamentales de dignité humaine, d'autonomie individuelle et de vie privée<sup>165</sup>. Un aspect du respect de la dignité humaine inclut le droit de prendre des décisions personnelles essentielles sans intervention de l'État, ce qui « confère à l'individu une marge d'autonomie dans la prise de décisions d'importance fondamentale pour sa personne »<sup>166</sup>. Il s'agit d'un « acte fondamentalement personnel qui fait intervenir l'essence même des valeurs individuelles régissant l'organisation des affaires privées de chacun »<sup>167</sup>. On peut donc soutenir que le droit à la dignité humaine et à l'intégrité émotionnelle justifie le recours à la présence d'animaux pour combler notamment des besoins affectifs. Pour des personnes seules ou âgées, l'animal peut devenir plus qu'un animal de compagnie. Affectivement, il devient un véritable compagnon de vie. Cela répond aussi à une préoccupation sociétale et impose, pour le faire, l'obligation de respect de la sensibilité et des impératifs biologiques de l'animal.

---

162. Voir notamment *Office municipal d'habitation c. Luce*, 2012 QCCQ 15422, par. 42 ; *Mailloux et Fils Ltée c. Fournier*, [2003] J.L. 12 (R.L.) ; *Office municipal d'habitation de Drummondville c. Boisvert*, [2000] J.L. 119 (C.Q.) ; *Société en commandite Le Domaine (1987) c. Leblond*, [1999] J.L. 183 (C.Q.) ; *Fortier c. Paquet*, [1998] J.L. 256 (R.L.) ; *Auclair c. Office municipal d'Habitation de Baie-Comeau*, C.Q. Baie-Comeau, n° 655-02-000222-932, 7 avril 1994.

163. [1997] 3 R.C.S. 844.

164. L.R.C. (1985), app. II, n° 44.

165. *Godbout c. Longueuil (Ville)*, préc., note 163, p. 892, par. 65. Voir aussi à ce sujet *R. c. Morgentaler*, [1988] 1 R.C.S. 30 et *Singh c. Ministre de l'Emploi et de l'Immigration*, [1985] 1 R.C.S. 177.

166. *Godbout c. Longueuil (Ville)*, préc., note 163, p. 892, par. 65.

167. *Ibid.*, p. 893, par. 67.

L'article 5 de la Charte québécoise protège aussi le droit à la vie privée, lequel intègre le droit de faire des choix fondamentalement privés ou intrinsèquement personnels sans influence externe induite<sup>168</sup>. Ce droit de l'article 5 C.D.L.P. doit être délimité par rapport aux valeurs qu'il est censé promouvoir et il faut garder à l'esprit qu'il doit s'interpréter libéralement<sup>169</sup>. Ce droit au respect de la vie privée inclut notamment le droit à la solitude, à l'intimité, à l'autonomie dans l'aménagement de sa vie personnelle et familiale ainsi que l'inviolabilité du domicile<sup>170</sup> et le respect de son habitat<sup>171</sup>. Le harcèlement et l'intimidation entre voisins viole aussi le droit au respect de la vie privée<sup>172</sup>. Des insultes gratuites reliées à la garde d'un animal et des plaintes à la police ou des poursuites injustifiées, abusives ou sans fondement raisonnable violent donc le respect de la vie privée reconnu par cet article 5 C.D.L.P.

Le concept de vie privée implique le respect par autrui du droit d'une personne de suivre une philosophie de vie, de qualité d'environnement et de satisfaction de ses besoins dans la mesure où l'exercice de ce droit n'est pas abusif, ne viole pas l'ordre public et n'est pas contraire aux droits reconnus aux autres citoyens par la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Les intérêts individuels concernent la protection des droits de la personne, ce qui comprend la liberté d'organiser sa vie comme on le désire et celle de gagner sa vie<sup>173</sup>. L'ordre public virtuel reconnaît désormais que le droit à la vie privée inclut la liberté de choisir le lieu de sa résidence familiale<sup>174</sup>. Ce concept du droit à la vie privée repose sur un ensemble de considérations de nature maritale, matrimoniale et familiale entre autres, qui protègent contre des intrusions intolérables dans la vie des citoyens qui ont le droit sou-

---

168. *Ibid.*, p. 844.

169. *Syndicat des professionnelles du Centre jeunesse de Québec (CSN) c. Desnoyers*, [2005] R.J.Q. 414 (C.A.).

170. *Gazette (The) (Division Southam inc.) c. Valiquette*, [1997] R.J.Q. 30 (C.A.).

171. *Syndicat des professionnelles du Centre jeunesse de Québec (CSN) c. Desnoyers*, préc., note 169.

172. *Brown c. Larose*, 2013 QCCS 108. Voir aussi *Voisard c. Hée*, 2006 QCCS 705, B.E. 2006-425 (C.S.); *P.L. c. Lavigne*, 2011 QCCS 3274, J.E. 2011-1119 (C.S.); *Terrana c. Piunno*, 2014 QCCS 3295. Cela porte aussi atteinte aux articles 6 et 7 C.D.L.P.

173. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, nos 1927-1931, p. 1078-1081.

174. *Brasserie Labatt Ltée c. Villa*, [1995] R.J.Q. 73, 79 (C.A.). Voir aussi *Godbout c. Longueuil (Ville)*, préc., note 163. L'article 5 de la *Charte des droits et libertés de la personne* reconnaît ce droit au respect de la vie privée.

verain de régler intimement leur vie privée<sup>175</sup>. Le droit de garder un animal doit faire partie de cet ensemble de considérations. La compromission véritable du droit à la vie privée qui place la personne concernée face à un choix douloureux doit être déclarée invalide<sup>176</sup>.

Il a été jugé que l'ingérence d'un employeur dans l'aménagement du domicile d'un employé travaillant à la maison portait atteinte à sa vie privée<sup>177</sup> car c'était une intrusion physique et psychologique dans son domicile<sup>178</sup>. Donc, en appliquant la même motivation, un locateur qui décide ce que peut faire ou ne pas faire un locataire dans les limites de son logement, dont décider du droit d'avoir un animal de compagnie, ne respecte pas le droit à la vie privée de ce locataire. Cette ingérence est une atteinte à des droits protégés qui sont très interreliés : le droit à la vie privée (art. 5 C.D.L.P.), la jouissance paisible des biens (art. 6 C.D.L.P.) et l'inviolabilité de la demeure (art. 7 C.D.L.P.). Ces articles, tout comme l'article 1 de la Charte qui énonce que « Tout être humain a droit à la vie, ainsi qu'à la sûreté, à l'intégrité et à la liberté de sa personne », s'appliquent à des droits individuels et non à des droits de collectivité<sup>179</sup>.

On peut en déduire que l'interdiction imposée par un locateur d'avoir des animaux peut fort bien porter atteinte à des droits de nature individuelle et non collective<sup>180</sup>. Le droit d'avoir un chat ou un chien serait-il fondamentalement privé et personnel ? L'interprétation libérale de ces dispositions permet une réponse affirmative et n'admettrait pas d'interdiction de principe. Les développements dans le domaine de la zoothérapie, de la psychologie et de la psychiatrie<sup>181</sup> peuvent démontrer la nécessité d'inclure le principe du droit à un animal de compagnie dans un logement et cela va dans le sens des articles 5 (respect de la vie privée), 7 (inviolabilité de la

---

175. *Brasserie Labatt Ltée c. Villa, id.*

176. D. LLUELLES et B. MOORE, préc., note 91, n° 1929, p. 1080.

177. *Syndicat des professionnelles du Centre jeunesse de Québec (CSN) c. Desnoyers*, préc., note 171. Cela n'est pas justifié par l'article 9.1 C.D.L.P.

178. *Ibid.*

179. *Association des pharmaciens des établissements de santé du Québec c. Conseil des services essentiels*, D.T.E. 2001T-345, REJB 2001-22709 (C.S.), appel rejeté REJB 2004-60413 (C.A.).

180. *Ibid.* Cet aspect des droits individuels/collectifs de la Charte ne doit pas être confondu avec celui de la responsabilité individuelle et collective de la société québécoise envers les animaux établi par la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

181. Voir à cet égard, *supra*, note 111, une sélection d'ouvrages sur le sujet.



demeure) et 8 (protection contre l'intrusion) de la Charte québécoise. Ces dispositions assurent à « chacun une sphère d'intimité capable de résister à l'intrusion d'autrui »<sup>182</sup>.

Mais l'exercice d'un droit prévu par la Charte n'est pas absolu et il ne doit pas porter atteinte à la dignité et à la liberté des autres personnes, qui sont des valeurs aussi prévues par cette Charte<sup>183</sup>. Dans l'exercice d'un droit ou d'une liberté reconnu par la Charte, on peut soutenir qu'un locateur n'est pas libre de refuser de louer un logement ou de conclure un bail sous prétexte qu'il n'aime pas les animaux ou n'en veut pas sur les lieux en invoquant, par exemple, le droit à la jouissance de ses biens, leur protection ou le dérangement possible des autres occupants de l'immeuble.

Les droits et libertés individuels de la personne sont inséparables des droits et libertés d'autrui et du bien-être général<sup>184</sup> et leur exercice ne doit pas porter atteinte aux droits et libertés d'autrui, ni y causer préjudice, puisqu'il faut respecter les droits d'autrui et les exigences de la vie en société<sup>185</sup>. Il faut donc concilier ces droits et trouver un équilibre conforme à l'intérêt général et non pas simplement évaluer ce qui est une atteinte à un droit<sup>186</sup>. Par conséquent, comment situer des questions conflictuelles découlant de la présence d'animaux dans les logements ?

Entre ici en jeu l'article 9.1 C.D.L.P. qui indique que les droits doivent se comprendre et s'exercer en tenant compte des droits individuels et des exigences de la vie en société<sup>187</sup>. Pour justifier une atteinte à un droit, il faut démontrer que l'atteinte alléguée à une liberté fondamentale se justifie selon cet article 9.1 C.D.L.P.<sup>188</sup> dans le respect des valeurs démocratiques, de l'ordre public et du bien-

---

182. *Syndicat des professionnelles du Centre jeunesse de Québec (CSN) c. Desnoyers*, préc., note 171.

183. *Québec (Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse) c. Martin*, J.E. 97-1476 (T.D.P.), 1997 CanLII 39 (QC T.D.P.).

184. Préambule de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

185. *Syndicat Northcrest c. Amselem*, 2004 CSC 47, par. 197 ; V. KARIM, préc., note 95, n° 1318, p. 569.

186. *Syndicat Northcrest c. Amselem*, *id.*, par. 154 et 164.

187. *Ibid.*, par. 197.

188. *Ibid.*, p. 47. L'article 9.1 C.D.L.P., qui limite les droits individuels, correspond à l'article Premier de la Charte canadienne : *Ford c. Québec (P.G.)*, [1988] 2 R.C.S. 712 ; *Godbout c. Longueuil (Ville)*, préc., note 163 ; V. KARIM, préc., note 95, n° 1314, p. 568.



être général. L'équilibre entre les droits individuels et les droits collectifs<sup>189</sup> nécessite une telle approche<sup>190</sup>.

On peut en déduire que, sans atteinte réelle aux droits et libertés d'autres personnes et au bien-être général de la collectivité, ces personnes et la collectivité ne peuvent s'opposer à l'exercice de ce droit. On ne peut invoquer ses propres droits et libertés pour nier l'exercice d'un droit ou d'une liberté individuelle s'il n'y a pas d'atteinte réelle ou effective du bien-être général collectif. En d'autres termes, on ne peut pas nier un droit ou une liberté reconnu par la Charte en invoquant simplement ses propres droits et libertés. L'équilibre est atteint si l'implication d'un animal ne porte pas atteinte au bien-être général des citoyens québécois ou des habitants d'un immeuble. Le bien-être général des citoyens québécois inclut la présence d'animaux en raison de leur contribution à la qualité de vie de la société québécoise<sup>191</sup>.

Les locataires ne doivent pas indûment porter atteinte à ce droit et les tribunaux ont l'obligation de s'assurer qu'il est respecté ou convenablement exercé.

Une clause contractuelle interdisant tout animal dans les logements viole les droits des locataires et le locateur doit justifier une situation particulière pour maintenir son application. Si, par exemple, l'animal cause un trouble de voisinage selon les termes de l'article 976 C.c.Q., les obligations envers l'animal ne cessent pas pour autant, mais il faut corriger la situation en tenant compte des intérêts de l'animal. Cela conjugue les principes de la Charte, du droit civil, et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

Il peut aussi y avoir interaction entre les législations. Le droit à la liberté d'expression inclut le droit d'améliorer le statut des animaux par des écrits certes, mais aussi par des gestes concrets comme la possession d'animaux, ce qui répond à une préoccupation sociétale et impose l'obligation de respect de la sensibilité et des impératifs biologiques de l'animal. L'interaction avec des animaux peut fort bien entrer dans le droit au respect de la vie privée prévu

---

189. *Union des employés de service, section locale 298 (F.T.Q.) et Armée du Salut*, [1986] D.L.Q. 363 (T.A.).

190. *Desrochers-Ruhdorfer c. Cégep de St-Jean-sur-Richelieu*, 2012 QCCS 1676, J.E. 2012-934 (C.S.) et l'article 9.1 de la *Charte des droits et libertés de la personne*. Voir aussi V. KARIM, préc., note 95, nos 1314-1315, p. 568.

191. Préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.

par l'article 5 C.D.L.P. et à la liberté d'expression prévue par l'article 3 C.D.L.P. .

Dans la mesure où la présence ou la garde d'animaux peut devenir une forme de liberté d'expression d'une opinion qui cause une atteinte minime, sinon inexistante aux droits d'autrui, l'application d'une clause interdisant les animaux doit être le résultat d'une renonciation claire, expresse et volontaire à ce droit par le locataire. Dans l'affaire *Syndicat Northcrest c. Amselem*, la Cour suprême du Canada a énoncé ce postulat quand un contrat porte atteinte à un droit protégé par la Charte, particulièrement si l'atteinte aux droits des autres personnes est minime<sup>192</sup>.

On peut tenter de démontrer que les locataires qui ont des animaux sont marqués comme étant malpropres, dérangeants, antisociaux etc. Si on fait cette preuve de perception à l'endroit de ces locataires, on pourrait soutenir qu'il y a là une forme de préjugé, de discrimination contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne*, ce qui peut rendre inopérante pour ce motif une clause prohibant les animaux et même octroyer un recours en cas de refus de louer pour cette raison<sup>193</sup>.

## CONCLUSION

La responsabilité de l'espèce humaine à l'égard des animaux, tant collective qu'individuelle, ainsi que la préoccupation sociétale de la condition animale orientent la qualification de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* vers la nature de lois d'ordre public de direction ou d'ordre public social. Cela ne doit pas être oublié par les tribunaux, l'État, les personnes morales de droit public ou privé et les individus, que la question se pose dans le contexte d'un contrat ou autrement. L'ordre public est de direction

---

192. *Syndicat Northcrest c. Amselem*, préc., note 185, par. 3, 64, 84, 87 et 103. S'il n'est pas contraire à l'ordre public de limiter contractuellement ses droits (*Bruker c. Marcovitz*, préc., note 103), il reste que la stabilité contractuelle ne doit pas primer les droits fondamentaux protégés par la *Charte des droits et libertés*, d'où l'importance de vérifier si le contrat a été librement négocié et qu'il y a une renonciation claire, expresse et volontaire au droit protégé. De plus, quand le droit concerné relève de l'ordre public de protection, cette renonciation doit se faire au moment de l'exécution de la clause et non à la signature du contrat : *Garcia Transport Ltée c. Cie Trust Royal*, préc., note 100.

193. Art. 49 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

ou social ici puisqu'il ne vise pas tant la protection des animaux que la responsabilité sociétale, collective et individuelle, envers eux pour les bienfaits que ceux-ci peuvent apporter à la société québécoise. Puisqu'il faut se rappeler que les animaux ne sont plus des biens, on pourrait y voir un élément d'ordre public de protection en raison de l'incapacité juridique des animaux à se défendre eux-mêmes. L'article 898.1 C.c.Q. et le préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* évoquent la nécessité de protéger les animaux pour ce qu'ils sont. Ceci justifie la protection à leur accorder contre des êtres humains et de protéger aussi ceux qui veulent donner effet à cette législation. Ceci permet aussi de donner une réponse positive à la question légitime de savoir si le droit d'avoir un animal de compagnie doit être protégé en tant que droit fondamental dans la mesure où il n'est pas restreint par des circonstances particulières justifiées par l'intérêt général.

La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* fait partie du droit québécois, et il faut l'intégrer dans l'application de l'article 898.1 C.c.Q. pour l'ensemble du *Code civil du Québec* en général et ses dispositions relatives au logement en particulier. Cet article 898.1 C.c.Q. va plus loin qu'une simple protection pour les animaux puisqu'il s'inscrit dans le contexte du progrès de leur situation juridique, ce qui ne se limite pas au seul progrès de leurs conditions de vie.

De nombreuses dispositions de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* reprennent des dispositions de la *Loi sur la protection sanitaire des animaux*<sup>194</sup> qui ont été abrogées<sup>195</sup>. Comme le législateur n'est pas censé parler pour rien dire, il faut conclure au renforcement de ces dispositions portant sur la sécurité et le bien-être des animaux, qui passent d'une loi sur la protection sanitaire de biens qu'étaient alors les animaux dans une perspective de protection des êtres humains, à une protection qui, certes, vise encore la protection des êtres humains, mais insiste dorénavant aussi sur la protection d'êtres vivants devenus davantage que de simples biens de consommation.

---

194. RLRQ, c. P-42.

195. L'article 81 de la *Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal* abroge la section IV.1.1 de la *Loi sur la protection sanitaire des animaux* comprenant les articles 55.9.1 à 55.9.16.2.

Les objectifs de l'article 898.1 C.c.Q. et de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* ne peuvent, ni ne doivent, être détournés, contredits ou négligés. Pour ce faire, il faut une expression législative claire à cette fin pour donner priorité à d'autres dispositions. C'est pourquoi il nous apparaît possible de soutenir qu'une clause générale et absolue de prohibition de garder un animal dans un logement doit être présumée invalide ou à tout le moins de légalité suspecte, sauf si des circonstances particulières justifient cette prohibition en lien avec l'intérêt de la société québécoise, lequel peut protéger aussi un intérêt individuel.