

RÉGIE DU LOGEMENT

BUREAU DE SALABERRY-DE-VALLEYFIELD

No dossier : **306066 27 20161115 G** No demande : **2123615**

Date : 04 avril 2019

Régisseure : Anne-Marie Forget, juge administrative

OFFICE MUNICIPAL D'HABITATION DE SALABERRY-
DE-VALLEYFIELD

Locateur - Partie demanderesse

c.

MANON BERNIQUÉ

Locataire - Partie défenderesse

DÉCISION

Le contexte

[1] Le locateur demande la résiliation du bail, l'expulsion de la locataire ainsi que de tout autre occupant du logement, plus l'exécution provisoire malgré l'appel et les frais judiciaires.

[2] De façon subsidiaire, le locateur requiert l'émission d'une ordonnance enjoignant à la locataire de se départir de son lapin.

[3] Après avoir entendu les parties et afin de décider du présent litige, le Tribunal retient de l'ensemble de la preuve administrée à l'audience les éléments pertinents qui suivent.

[4] Il appert que les parties sont liées par un bail débuté le 1^{er} décembre 2010 et actuellement reconduit du 1^{er} juillet 2018 au 30 juin 2019.

[5] Au soutien de sa demande, le locateur invoque que la locataire contrevient aux clauses supplémentaires de son bail et des règlements de l'immeuble¹ en raison de la présence d'un lapin dans le logement, alors qu'il y est stipulé qu'aucun animal n'est toléré dans les logements ou les immeubles (à l'exception des oiseaux en cage ou des poissons en aquarium). Il appert que la locataire a apposé sa signature sur ladite annexe le 7 septembre 2010.

[6] Dûment mise en demeure de se départir de son animal par le biais d'une lettre datée du 9 novembre 2016, celle-ci refuse d'obtempérer, d'où l'introduction de la demande en l'instance le 15 novembre suivant.

¹ Pièce P-1.

[7] En défense, la locataire soutient ne pas s'être cachée du fait qu'elle possédait un lapin nain au moment de la signature du bail. Elle affirme à ce sujet en avoir fait part à Ghislaine Roy, coordonnatrice à cette époque et que celle-ci lui aurait donné verbalement la permission de le garder en cage dans son logement. Le lapin en question étant décédé depuis, la locataire a acquis son lapin actuel en septembre 2011. Elle ajoute regretter de ne pas avoir fait confirmer par écrit l'acquiescement initial donné par l'employée du locateur.

[8] Le témoignage de la locataire est à l'effet qu'elle se promène à l'extérieur avec son lapin et que les gens viennent le flatter. Elle indique par ailleurs que Mme Roy a vu son premier lapin, mais que le locateur n'a pas vu le second.

[9] La locataire ajoute faire un entretien rigoureux de la cage de son animal et que sa présence n'occasionne aucun problème d'odeur, ou autre.

[10] La locataire a également témoigné de façon sincère quant à son attachement et la grande importance que revêt pour elle la présence de son lapin, incluant les retombées positives sur sa qualité de vie, celle-ci souffrant de divers problèmes de santé chroniques (anxiété, névralgie faciale causant des migraines sévères).

[11] Elle souligne de plus l'écoulement du temps avant de recevoir une unique mise en demeure du locateur, à laquelle elle a répondu le 9 novembre 2016, expliquant les motifs de son refus de s'y conformer. Elle ne voit pas de logique dans la démarche du locateur.

[12] La locataire reproche également à Madame Caty Grenon, représentante du locateur, de ne pas être venue constater par elle-même la situation dans son logement.

[13] La locataire reconnaît que c'est postérieurement à la réception de la mise-en-demeure qu'elle a discuté pour la première fois avec son médecin traitant de la présence de son lapin, n'en ayant pas senti la nécessité auparavant.

[14] Elle souhaiterait que le locateur fasse une exception à la réglementation en lui permettant de posséder un lapin, ou minimalement l'autoriser à conserver son lapin actuel jusqu'à la fin de sa vie. Dans le cas contraire, elle déclare qu'elle n'aura d'autre alternative que de faire euthanasier son animal, celui-ci étant trop âgé.

[15] Le Dr. Denis Belleville, omnipraticien témoigne à l'audience au soutien de la défense. Celui-ci relate que la locataire est sa cliente depuis les années 80 et que celle-ci souffre de troubles anxieux depuis longtemps. Il estime que la présence d'un animal de compagnie se situe dans la catégorie des traitements non-spécifiques, (c'est-à-dire non-médicamenteux) et que c'est cette catégorie qu'il privilégie en premier lieu.

[16] En contre-interrogatoire, Il admet ne pas être expert en zoothérapie de même qu'il reconnaît le fait qu'il n'a pas prescrit de zoothérapie à la locataire. Il déclare qu'il ne peut affirmer que c'est la présence du lapin qui est médicalement bénéfique pour cette dernière, mais qu'on peut néanmoins supposer que la présence d'un animal lui a été bénéfique.

[17] Madame Ghislaine Roy, technicienne en location pour le locateur au moment des évènements et retraitée depuis deux ans, témoigne en contre-preuve.

[18] Celle-ci décrit la façon dont elle procédait lors de la visite des logements et de la signature du bail. Elle est catégorique quant au fait que seuls les oiseaux et les poissons étaient permis. Bien qu'elle ne conserve pas de souvenirs très précis de cette période, elle se rappelle que la locataire l'avait informée qu'elle possédait un lapin, fait pour elle inusité. Elle affirme lui avoir alors répliqué qu'elle n'en avait pas le droit, ce à quoi la locataire avait semblé acquiescer avant de signer le bail.

[19] Ainsi peut-on résumer l'essentiel de la preuve pertinente.

Analyse et décision

[20] La demande du locateur est fondée sur l'article 1863 du *Code Civil du Québec* lequel énonce ce qui suit :

« **1863.** L'inexécution d'une obligation par l'une des parties confère à l'autre le droit de demander, outre des dommages-intérêts, l'exécution en nature, dans les cas qui le permettent. Si l'inexécution lui cause à elle-même ou, s'agissant d'un bail immobilier, aux autres occupants, un préjudice sérieux, elle peut demander la résiliation du bail.

L'inexécution confère, en outre, au locataire le droit de demander une diminution de loyer; lorsque le tribunal accorde une telle diminution de loyer, le locateur qui remédie au défaut a néanmoins le droit au rétablissement du loyer pour l'avenir. »

[21] À première vue, il apparaît incontestable que la locataire contrevient à son bail de même qu'au règlement de l'immeuble en ayant un animal non autorisé dans le logement concerné.

[22] Par ailleurs, pour obtenir gain de cause sur sa demande de résiliation du bail, le locateur doit également faire la preuve du préjudice sérieux découlant de ladite contravention. Après délibéré, le Tribunal conclut qu'il y a insuffisance de preuve quant à la démonstration probante dudit préjudice. Le locateur ne s'étant pas déchargé de son fardeau à cet égard, cette partie de la demande sera rejetée.

[23] Qu'en est-il maintenant de la conclusion subsidiaire recherchée, soit l'émission d'une ordonnance de se départir de l'animal en question?

[24] Dans le cadre d'un recours basé sur l'article 1863 du *Code civil du Québec*, le demandeur, lorsqu'il requiert une ordonnance d'exécution en nature, n'a pas le fardeau de démontrer que la situation lui cause un préjudice sérieux, seule la démonstration prépondérante de la contravention au bail et/ou aux règlements de l'immeuble est nécessaire.

[25] Ceci étant dit, les arguments soulevés en défense par la locataire peuvent-ils faire échec à la demande?

[26] Ladite défense comporte deux axes principaux, soit que la locataire aurait obtenu la permission expresse d'une employée du locateur lors de la signature du bail à son arrivée dans le logement et deuxièmement, que s'agissant de zoothérapie, la locataire devrait de toute façon être autorisée à conserver son lapin.

[27] Quant à l'argument à l'effet que la clause d'interdiction de certains animaux ait été récemment modifiée et libellée de façon différente, cet élément n'est d'aucun secours à la défense puisque la clause actuelle ne permettrait pas davantage à la locataire de posséder un lapin.

La permission expresse

[28] En premier lieu, la preuve administrée à l'audience ne permet pas de conclure que le locateur tolère de façon généralisée la présence d'animaux dans l'immeuble et que la locataire serait visée de façon personnelle.

[29] Quant à la permission qu'aurait formulée verbalement l'ancienne technicienne en location, cette allégation de la locataire est niée par cette dernière.

[30] Le Tribunal rappelle à cet égard les règles générales du fardeau de la preuve, lesquelles sont prévues au *Code civil du Québec*:

« **2803.** Celui qui veut faire valoir un droit doit prouver les faits qui soutiennent sa prétention.

Celui qui prétend qu'un droit est nul, a été modifié ou est éteint doit prouver les faits sur lesquels sa prétention est fondée. »

« **2804.** La preuve qui rend l'existence d'un fait plus probable que son inexistence est suffisante, à moins que la loi n'exige une preuve plus convaincante. »

« **2845.** La force probante du témoignage est laissée à l'appréciation du tribunal. »

[31] En l'instance, l'analyse de la preuve ne permet donc pas de conclure de façon prépondérante qu'une telle autorisation aurait été donnée, ni qu'une tolérance ultérieure aurait rendue l'application de la preuve caduque. Sur ce dernier point, il n'a pas été démontré que l'existence du lapin actuel de la locataire avait été porté à la connaissance du locateur avant 2016, la locataire ayant même témoigné du contraire.

[32] Quant au fait qu'une permission expresse aurait été donnée en tant que tel pour le premier lapin par une employée du locateur, même si l'on ne peut écarter complètement la possibilité que celle-ci aurait peut-être choisi de «fermer les yeux» vu le type d'animal, ce passe-droit, présumé, rappelons-le, n'a de toute manière pas été ratifié par le locateur², la preuve soumise étant plutôt à l'effet que ce dernier prend des mesures dès qu'il est informé d'une présence animale en contravention avec la clause d'interdiction, dans le but légitime d'éviter un effet d'entraînement dans un complexe locatif.

La défense de zoothérapie

[33] Dans l'affaire *D.C. c. Office municipal d'habitation de Berthierville*³, le juge Richard Landry, après avoir fait une revue de la doctrine et de la jurisprudence s'exprime en ses termes:

«[35] Par exemple, dans l'affaire *Coopérative de l'Ébène* [13], monsieur le Juge Pierre Lortie procède à une revue des principes et de la jurisprudence applicables en semblables matières. Je me contenterai d'en rappeler les paragraphes suivants:

[67] Dans sa défense, la locataire invoque les dispositions de l'article 1901 C.c.Q.:

Est abusive la clause qui stipule une peine dont le montant excède la valeur du préjudice réellement subi par le locateur, ainsi que celle qui impose au locataire une obligation qui est, en tenant compte des circonstances, déraisonnable.

Cette clause est nulle ou l'obligation qui en découle, réductible.

[68] Les clauses interdisant les animaux dans les logements ont à plusieurs reprises été soumises aux tribunaux [14]. La doctrine s'est de plus intéressée au sujet, parfois dans le cadre d'analyses plus générales [15].

[69] Il est reconnu que ce type de clause n'est pas en soi abusive. Le locateur qui demande l'exécution en nature de l'obligation n'a pas à prouver l'existence d'un préjudice. Il lui suffit de démontrer la violation au contrat. Ultiment, si la violation persiste, le locateur peut obtenir la résiliation du bail.

[70] Le locataire qui demande l'annulation de la clause ou la réduction de l'obligation assume le fardeau de la preuve.

[71] Voilà donc des règles sans équivoque.

[72] Toutefois, la situation se corse lorsqu'un locataire soulève la défense de zoothérapie, soit l'activité « impliquant l'utilisation d'un animal auprès de personnes, dans un but récréatif ou clinique. Cette méthode favorise les liens naturels et bienfaisants existant entre les humains et les animaux, à des fins préventives et thérapeutiques » [16].

[73] À première vue, la jurisprudence semble divisée: certains décideurs considèrent que les clauses d'interdiction sont explicites et librement négociées, donc applicables à l'encontre du locataire; d'autres concluent qu'il s'agit de stipulations abusives. Comme l'écrit l'auteur Pierre Gagnon: « Il est clair qu'il n'existe pas d'unanimité étanche à ce sujet. Mais serait-ce préférable? » [17]

[74] Une analyse approfondie de cette jurisprudence laisse voir que les situations sont nuancées, que les circonstances varient et qu'un remède applicable dans une situation ne peut être importé automatiquement dans une autre. »

² Article 2160 du *Code civil du Québec*.

³ 2012 QCCQ 1524.

[34] Dans l'affaire *Office municipal de Val d'Or c. Ash*⁴, la juge administrative Danielle Deland cite ces extraits dudit jugement et les commente de la façon suivante:

« [51] Sans le dire toujours clairement, la jurisprudence paraît faire une différence entre le simple compagnonnage d'un animal, qui ne justifie pas d'écarter la clause d'interdiction, et les besoins thérapeutiques d'un locataire (zoothérapie) qui, eux, justifient le décideur de le faire.

[52] La ligne de démarcation entre les deux n'est pas toujours facile à tracer, notamment parce que la zoothérapie est une discipline en devenir, encore mal définie et non encadrée par le Code des professions. »

[35] Il ressort desdits principes qu'avant d'avaliser la présence d'un animal dans le logement à des fins de zoothérapie, il faut mettre en preuve une preuve médicale précise et étoffée, car dans le cas contraire, cela serait priver la clause d'interdiction d'animaux de tout effet, alors que celle-ci est parfaitement légale.

[36] Nous sommes ici dans un cadre d'exception qui commande une certaine rigueur dans sa détermination. Il est vrai que la jurisprudence est divisée à cet égard. Cependant, avec respect pour l'opinion contraire, la soussignée est d'avis qu'il n'est pas suffisant de démontrer que le portrait médical de la locataire rende «vraisemblable» le besoin d'un animal à des fins thérapeutiques.

[37] En effet, pour que l'on puisse conclure à un cas de zoothérapie faisant échec à une clause du bail librement consentie liant les parties, il faut aller au-delà de la démonstration des bienfaits généraux incontestables que la présence d'un compagnon animal procure à une personne, qu'elle soit malade ou non.

[38] La soussignée considère qu'il serait également inapproprié dans le cadre de l'analyse de la défense de zoothérapie de faire une distinction, voire d'appliquer un préjugé favorable ou défavorable, tout dépendant du type d'animal et/ou son tempérament (un lapin inoffensif, un petit chat ou un molosse), ceci équivalant à poser un critère bien subjectif qui, tout dépendant, allègerait le fardeau de preuve ou bien le rendrait plus difficile.

[39] Le Tribunal réitère que dans le cadre d'un recours basé sur l'article 1863 du *Code civil du Québec*, le demandeur n'a pas le fardeau de démontrer que la situation lui cause un préjudice sérieux, ni que la balance des inconvénients penche en sa faveur, seule la démonstration prépondérante de la contravention au bail étant nécessaire.

[40] Finalement, il importe également de distinguer les expertises médicales ou avis médicaux comportant une prescription formelle, versus des avis médicaux généraux ou billets de complaisances, qui apparaissent davantage être obtenus dans le but de soutenir un désir sincère (et humainement compréhensible), de conserver un animal auquel on est attaché. Il appert que la preuve médicale soumise en l'instance relève davantage de cette seconde catégorie.

[41] La preuve en défense est donc insuffisante pour faire échec à celle en demande, puisqu'elle ne permet pas de déterminer que la présence de l'animal constitue une zoothérapie, au sens médical du terme et surtout prescrite en ce sens vu sa nécessité.

[42] Après délibéré et malgré l'empathie que peut avoir le Tribunal envers la situation de la locataire, l'analyse de la preuve soumise ne lui permet pas de juridiquement conclure dans le sens souhaité par celle-ci.

[43] Considérant l'ensemble de ce qui précède, le Tribunal fera droit à la conclusion subsidiaire demandée par le locateur, soit l'émission d'une ordonnance fondée sur l'article 1863 du *Code civil du Québec*.

[44] En conséquence, la locataire devra donc se départir de son lapin et ce, dans un délai de 30 jours suivant la date de signature de la présente décision, la demande d'exécution provisoire n'apparaissant pas justifiée.

⁴ 2016 QCRDL10752.

[45] La demande étant accueillie en partie, les frais judiciaires applicables sont adjugés contre la partie défenderesse selon le *Tarif des frais exigibles par la Régie du logement*⁵.

POUR CES MOTIFS LE TRIBUNAL :

[46] **ACCUEILLE** en partie la demande du locateur;

[47] **ORDONNE** à la locataire de se départir de son lapin et ce, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la présente décision;

[48] **CONDAMNE** la locataire à payer au locateur les frais judiciaires de 92 \$.

Anne-Marie Forget

Présence(s) : Me Marc Poirier, avocat du locateur
la mandataire du locateur
Me Marie-Josée Gingras, avocate de la locataire
la locataire

Date de l'audience : 19 septembre 2018

Présence(s) : Me Marc Poirier, avocat du locateur
Me Marie-Josée Gingras, avocate de la locataire
la locataire

Date de l'audience : 9 janvier 2019

⁵ RLRQ, c. R-8.1, r.6.

