

Association des propriétaires du Québec (APQ)

10720 Boul. St-Laurent
Montréal (Québec), H3L 2P7
Tél. : (514) 382-9670
1-888-382-9670
www.apq.org

Québec, le 15 septembre 2015

Commission de l'agriculture, des pêcheries et de l'énergie et des ressources naturelles

Personnes présentes :

Martin A. Messier, Président

Estelle Fabre, Directrice adjointe

Consultations particulières et auditions publiques sur le projet de loi n° 54, Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal

PRÉSENTATION

L'Association des Propriétaires du Québec (APQ) a été fondée en 1984 et défend les droits et les intérêts des propriétaires de logements locatifs du Québec. Pendant toutes ces années, l'APQ a été impliquée dans les dossiers qui touchent de près les propriétaires et gestionnaires d'immeubles, en regroupant aujourd'hui plus de 15 000 membres dans toutes les régions du Québec.

L'APQ, par son partenariat avec le Regroupement des propriétaires d'habitations locatives (RPHL) en 2003, crée une coalition stratégique forte afin de défendre au mieux la cause des propriétaires auprès du gouvernement, des médias et du grand public.

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

L'APQ, grâce à son perpétuel développement, offre de plus en plus de services et d'avantages à ses membres tels que les conseils juridiques par le biais de juristes spécialisés en droit locatif, des réductions avec des fournisseurs, tout en publiant de l'information pertinente sur l'habitation, avec son journal mensuel «Le Propriétaire», qui est édité depuis plus de 25 ans. À ce jour, l'APQ participe à plusieurs discussions parlementaires et effectuent plusieurs interventions tant dans les journaux que lors d'émissions télévisées et radiophoniques.

L'Association des propriétaires soutient grandement la cause des propriétaires et des gestionnaires d'immeubles depuis plus de 25 ans, et est heureuse de participer aux consultations sur le projet de loi no 54, Loi visant l'amélioration de la situation juridique de l'animal (ci-après : le « projet de Loi »).

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

PROFIL DE LA SITUATION

À la lecture du projet de Loi, l'APQ comprend qu'on souhaite améliorer la condition juridique de l'animal et lui octroyer un statut autre que celui de bien meuble.

Parmi ce qui touche de plus près les propriétaires d'habitations locatives, l'APQ salue la mise en place de mesures permettant de venir en aide à un animal, notamment lorsqu'il s'agit des abandons, situations vécues chaque année par les propriétaires.

Les tribunaux ont établi qu'une clause interdisant la présence des animaux est adoptée dans l'intérêt commun et pour le bien-être de tous les occupants de l'immeuble. Il a été jugé qu'une telle clause n'est ni déraisonnable, ni abusive au sens de l'article 1901 du Code civil du Québec et n'enfreint aucune disposition de la Charte des droits et libertés de la personne (1).

Exceptionnellement, on ne peut refuser lorsqu'il s'agit d'un animal d'assistance servant à palier un handicap ou, dans certains cas, lorsqu'il s'agit de zoothérapie médicalement prescrite (2).

L'APQ tient à sensibiliser le gouvernement concernant l'obligation du propriétaire dans la loi d'assurer la jouissance paisible des lieux pour l'ensemble de ses locataires. Il est en conséquence impérieux d'être en mesure de restreindre les inconvénients possibles à la présence d'un chien ou autre animal dans un immeuble, ou être en mesure de faire appliquer une clause qui interdit les animaux pour différentes raisons.

L'APQ souhaite porter à votre attention l'importance, pour certains locataires ou pour certains propriétaires de logements détenus en copropriété divisée, du choix d'un immeuble sans animaux, que ce soit pour des raisons d'allergie ou d'hypersensibilité environnementale, ou pour éviter de vivre des inconvénients inhérents à la présence d'animaux dans l'immeuble (aboiements, besoins à l'extérieur, odeurs), au même titre qu'on peut choisir un immeuble sans fumée. Il est en conséquence primordial qu'il demeure possible pour le propriétaire de gérer s'il est possible ou non d'avoir un animal dans ses logements.

Les problèmes, que ce soient les conséquences sur les autres locataires ou sur l'animal lui-même, surviennent le plus souvent quand le locataire qui en est responsable n'assume pas ses obligations correctement.

Que ce soit les animaux laissés seuls durant de longues périodes, les animaux qui sont laissés à eux-mêmes et qui endommagent le logement, étant privés de choix, n'ont d'autre alternative que d'utiliser le logement plutôt que le parc ou la litière, les aboiements du chien laissé sans surveillance trop longtemps, les souvenirs laissés lors de la promenade sur le terrain ou le balcon sans que le réel responsable ne se donne la peine de prendre soin de la situation. Le propriétaire et les autres locataires sont alors ceux qui doivent subir les négligences du réel responsable.

Pour les propriétaires d'immeubles locatifs, il est heureux qu'une responsabilisation accrue soit mise en place pour les gens qui abandonnent leurs animaux dans le logement. Ainsi, l'APQ salue l'initiative du gouvernement de prévoir une démarche lors de l'abandon et la prise en charge de l'animal. Bien souvent, le propriétaire retrouve un animal seul dans le logement lors de la période des déménagements et se retrouve démuni devant la situation où il doit lui-même prendre en charge l'animal et prendre la difficile décision de le rendre dans un refuge.

D'autres situations particulières vécues dans les logements sont les problèmes d'insalubrité du logement, impliquant parfois des animaux. Le pouvoir d'intervention des propriétaires de logement étant limité, l'APQ comprend que les inspecteurs pourront mieux gérer ces situations et venir en aide aux animaux qui ne reçoivent pas les soins nécessaires.

RECOMMANDATIONS

L'Association des propriétaires du Québec (APQ) considère qu'il est important de favoriser les relations harmonieuses entre les propriétaires et les locataires. En plus du maintien des modifications pour lesquelles l'APQ se prononce en faveur, soit particulièrement la mise en place d'un processus clair et d'une prise en charge lors d'abandons d'animaux dans les logements, l'APQ souhaiterait une clarification à certains égards.

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

suivantes:

L'APQ souhaiterait en effet une clarification en lien avec l'article 51 du projet de Loi, à l'effet qu'un inspecteur peut prendre en charge tout animal abandonné. L'APQ juge important de convenir d'un délai maximal pour se faire, jugeant que la situation devrait être prise en main sans délai. En effet, lorsqu'on se rend compte d'un abandon, il peut s'être passé déjà plusieurs jours où l'animal a été laissé seul, ou être lors d'un emménagement imminent d'un futur locataire. Il est difficile pour un propriétaire de faire face à une telle situation, autant émotivement qu'au niveau de la gestion, ne sachant pas toujours quoi faire et n'étant pas toujours équipé pour attraper l'animal qu'il ne connaît pas et l'amener. Il en est du bien-être de l'animal d'être pris en charge sans délai par des spécialistes. Il en est également du bien-être et de la jouissance paisible des lieux des autres locataires autour, que le propriétaire a l'obligation de leur fournir; ces locataires subissent les effets d'un animal laissé en état de détresse.

L'APQ suggère que le gouvernement s'assure qu'il y ait des effectifs suffisants pour appliquer la loi, surtout à la veille du 1er juillet, date à laquelle les abandons sont les plus fréquents.

L'APQ suggère également que le propriétaire de l'immeuble qui agit de bonne foi et qui, sur simple demande d'un inspecteur après son identification, ouvre la porte d'un locataire en son absence, ou ayant des raisons de croire qu'il est absent, ne peut être poursuivi en justice et obtient ainsi une immunité de poursuite dans sa collaboration avec l'inspecteur.

De plus, l'APQ n'a pas relevé de montant d'amende prévu lors des abandons. Les dispositions pénales ne semblent pas viser les articles 50 et suivants du projet de Loi traitant des abandons. L'APQ est d'avis que de tels abandons devraient être considérés comme des infractions et passibles d'une amende, dans le but de décourager de tels actes. Nous suggérons alors l'ajout d'un article au Chapitre VIII, Dispositions pénales, afin de prévoir, une amende lors d'abandon d'animaux en contravention avec le projet de Loi.

L'APQ souhaite porter à l'attention de la Commission l'importance que toute amende en vertu du projet de Loi ne soit imputable qu'au propriétaire de l'animal, ou au gardien de ce dernier et jamais au propriétaire de l'immeuble dans lequel l'infraction est commise.

Dépôt de garantie

Actuellement, le Code civil du Québec ne permet pas de demander un dépôt de garantie. Cette situation a pour conséquence de favoriser l'insouciance des locataires au moment du départ du logement et démontre un manque de cohérence entre les obligations prévues au Code civil du Québec et les mesures qui sont mises à la disposition du propriétaire.

Il serait pertinent de prévoir la possibilité pour le propriétaire qui accepte les animaux dans un logement de réclamer un dépôt, sachant que parfois, la présence d'animaux cause de graves dommages, allant des marques de griffes à l'imprégnation urine et des odeurs dans les planchers.

Alors qu'un simple séjour d'une nuit à l'hôtel avec un animal demandera dans bien des cas non seulement une garantie de remise en état des lieux mais aussi un frais de nettoyage pour la chambre, le propriétaire d'immeuble quant à lui ne peut rien demander. Les dommages aux planchers qui peuvent aller jusqu'au remplacement, non seulement du plancher, mais aussi de la structure qui le soutient sont pourtant fréquents. Le propriétaire est malgré tout tenu de livrer ce logement en bon état au locataire

suivant, souvent dans de courts délais et sachant que les frais sont souvent impossibles à récupérer. Le propriétaire peut évidemment introduire une demande à la Régie du logement. Malheureusement, les coûts et délais encourus ainsi que la solvabilité du locataire rendent cette procédure inefficace dans plusieurs cas.

Nous croyons que le fait de ne pas avoir une procédure permettant le dépôt d'un montant raisonnable sur lequel pourraient être prélevés les dommages subis par le propriétaire, à titre de dépôt de garantie, nuit aux propriétaires de logements locatifs et ne conscientise pas les locataires aux gestes négatifs et ne favorise pas l'acceptation des animaux dans les logements.

En effet, cette pratique aurait des effets bénéfiques pour les locataires. Tout d'abord, parce qu'il y aurait moins de risques qu'ils prennent possession d'un logement qui vient d'être saccagé et d'autre part, cela permettrait d'accepter pour certains propriétaires, un plus large éventail de locataires qui seraient refusés sans la garantie qu'est le dépôt (mauvaises habitudes de paiement, animaux, tabac). Ce type de dépôt, notamment pour les animaux de compagnie, est actuellement disponible dans certaines autres provinces du Canada (Colombie-Britannique, Manitoba).

Pour conclure, l'Association des propriétaires du Québec (APQ) souhaiterait voir une suite à la loi proposée et serait heureuse de participer à toute modification du projet, afin de faire entendre la voix des propriétaires de logements locatifs et à les soutenir dans son rôle de porte-parole.

Références

(1) 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 c. Leblond, [1999] J.L. 183 et R.E.B.J. 1999 - 11959 (C.Q.); Fortier c. Paquet, [1998] J.L. 256 (R.L.); Auclair c. Office municipal d'Habitation de Baie-Comeau, C.Q. Baie-Comeau 655-02-000222-932, le 7/4/94; Ciarlo c. Abdel-Razek, 2012 QCRDL 39502; Taza c. Gagné, 2013 QCRDL 31035.

(2) D.C. c. Berthierville (Office municipal d'habitation de), 2012 QCCQ 1524.