TRIBUNAL ADMINISTRATIF DU LOGEMENT

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

BUREAU DE MONTRÉAL

Nos dossiers :	**705709 31 20230405 G** **753182 31 20231220 G**	Nos demandes :	**3897305** **4152259**

Date : 12 mars 2026

Devant la juge administrative : Suzanne Guévremont

MÉLISSA DESJARDINS
Locataire - Partie demanderesse
(705709 31 20230405 G)
Partie défenderesse
(753182 31 20231220 G)

c.

AMILIS INC.
Locatrice - Partie défenderesse
(705709 31 20230405 G)
Partie demanderesse
(753182 31 20231220 G)

et

SOCIÉTÉ CANADIENNE POUR LA PRÉVENTION DE LA CRUAUTÉ ENVERS LES ANIMAUX

Partie intéressée

D É C I S I O N

---

[1] Dans le dossier **705709**, la Partie locataire (ci-après « M Desjardins[1] ») demande l'annulation de la clause du bail interdisant les animaux aux motifs qu'elle est contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne* (ci-après Charte québécoise), ou, subsidiairement, abusive.

[2] Dans le dossier **753182**, la partie demanderesse (ci-après « la Locatrice ») demande la résiliation du bail au motif du non-respect du bail et de sa clause d'interdiction des animaux dans le logement.

[3] Ces dossiers ont été réunis conformément à l'article 57 de la *Loi sur le Tribunal administratif du logement*[2] (ci-après « LTAL »).

[4] Le Tribunal a bien pris note de l'ensemble des témoignages et de la preuve administrée devant lui, mais il ne sera fait mention dans la présente décision que des éléments pertinents retenus pour fonder celle-ci.

---

[1] À sa demande, le Tribunal réfère à la partie locataire par M Desjardins et en utilisant le pronom iel.
[2] RLRQ, c. T-15.01.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

RÉASSIGNATION

[5] Les audiences ont débuté devant la juge administrative Camille Champeval. Suivant sa nomination à la Cour du Québec, les dossiers ont fait l'objet d'une réassignation, comme le prévoit l'article 81 LTAL.

[6] Avec l'accord des parties, il a été convenu qu'après l'écoute des enregistrements des séances présidées par notre ancienne collègue, l'enquête reprenne là où elle était rendue, sans qu'il soit nécessaire de recommencer la preuve testimoniale et documentaire déjà produite au dossier.

CONTEXTE FACTUEL ET JUDICIAIRE

[7] M Desjardins habite dans son logement à la suite d'une cession du bail intervenue le 24 juin 2011[3] et a toujours eu des animaux malgré l'interdiction prévue à son bail[4] et au règlement d'immeuble.[5]

[8] Depuis que M Desjardins occupe le logement, trois locateurs se sont succédé, d'abord Michel Girard jusqu'au 18 mars 2022, ensuite Slimane Boudraa (ci-après « Boudraa ») et finalement la Locatrice depuis le 6 octobre 2023.

[9] M Desjardins a témoigné, sans être contredit, qu'à l'époque de Michel Girard, tous les locataires de différentes unités possédaient au moins un animal domestique (chat ou chien).

[10] Laurence Girard, qui gérait l'immeuble pour son père Michel Girard, a aussi témoigné avoir constaté la présence d'un chien dans le logement concerné dès la première année d'occupation dudit logement par M Desjardins. Toutefois, il s'avère que ni elle, ni Michel Girard n'ont demandé qu'iel se départisse de l'animal.

[11] Le 5 octobre 2022, contrairement à son prédécesseur, Boudraa enjoint par le biais d'une mise en demeure M Desjardins à se défaire de son chat et de son chien.[6]

[12] Le 8 novembre 2022, M Desjardins refuse par écrit de se conformer à la mise en demeure.[7]

[13] Le 9 décembre 2022, Boudraa dépose une demande au Tribunal administratif du logement visant à obtenir une ordonnance à M Desjardins de respecter la clause dans le bail qui interdit la présence d'animaux dans le logement. Cette demande porte le numéro de dossier **668529**.[8]

[14] Le 24 mars 2023, Boudraa produit un amendement à la demande, visant plutôt la résiliation du bail et l'expulsion de M Desjardins.[9]

[15] Le 5 avril 2023, M Desjardins intente la demande dans le dossier **705709**. Dans le cadre de cette demande, M Desjardins demande également de réunir son dossier avec le dossier **668529**.

[16] Le 7 juin 2023, la SPCA de Montréal (ci-après « SPCA ») demande à intervenir dans la demande de Boudraa et dans celle de M Desjardins.

[17] Le 8 juin 2023, Boudraa se désiste de sa demande.[10]

[18] Le 6 octobre 2023, Boudraa vend l'immeuble à la Locatrice.

[19] Le 20 octobre 2023, la SPCA obtient l'autorisation du Tribunal à intervenir dans le litige afin d'y apporter une perspective unique en tant qu'organisme voué à la protection des animaux et à titre de refuge qui prend en charge les animaux abandonnés pour cause de déménagement.[11]

[20] Le 28 novembre 2023, M Desjardins produit un amendement à sa demande afin de remplacer la partie défenderesse Boudraa par la Locatrice.

[21] Le 20 décembre 2023, la Locatrice intente la demande dans le dossier **753182**.

[22] Le 17 janvier 2024, M Desjardins demande la réunion des dossiers **705709** et **753182**.

---

[3] Pièce P-2
[4] Pièce P-1
[5] Pièce P-3
[6] Pièce L-4
[7] Pièce L-5
[8] Pièce L-6
[9] Pièce L-7
[10] Pièce L-8
[11] Voir décision interlocutoire dans le dossier 705709

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[23] Le 22 février 2024, au début d'une audience, la Locatrice présente verbalement un moyen préliminaire. Elle soumet que le présent Tribunal n'est pas le bon forum pour statuer sur la demande instituée par M Desjardins. La juge administrative Champeval rejette sur le banc ce moyen, considérant qu'il y a clairement un litige sous-jacent la demande de jugement déclaratoire de M Desjardins. De consentement des parties, les dossiers **705709** et **753182** sont ensuite réunis.

[24] Le 24 mai 2024, lors d'une conférence de gestion, les dossiers lui ayant été réassignés, la soussignée informe les parties qu'elle fait sienne la décision de la juge Champeval quant à sa compétence de disposer de la demande de M Desjardins pour les motifs déjà exprimés par sa collègue à l'audience du 22 février 2024, mais à être plus amplement détaillés dans la présente décision.

TÉMOIGNAGES ET PREUVE

Témoignage de Christophe Lienard

[25] Il gère l'immeuble pour le compte de la Locatrice, une société dont il est également un administrateur.

[26] Il s'agit d'un immeuble de cinq logements répartis comme suit : un grand logement au rez-de-chaussée, deux unités de 4 ½ pièces au premier étage, dont celle louée à M Desjardins, et deux unités de 4 ½ au deuxième étage.

[27] Depuis janvier 2024, il habite un des logements au-dessus de celui occupé par M Desjardins. Leurs relations sont cordiales. Ils communiquent principalement par écrit.

[28] Il sait que M Desjardins possède un chien, pour l'avoir vu une fois, lors de l'inspection de l'immeuble. Il a aussi constaté la présence du chat dans le logement lors de travaux en décembre 2023.

[29] Les autres locataires n'ont pas d'animaux. Leurs baux les interdisent.

[30] Il demande la résiliation du bail et ce, même s'il ne se méfie pas des animaux et qu'il n'a rien contre eux. Il veut garder le contrôle, ce qui implique le respect du bail et du règlement qui interdit les animaux. Par cette démarche, il souhaite également assurer la pérennité du bâtiment et un certain calme dans l'immeuble.

Témoignage de Laurence Girard

[31] C'est la fille de Michel Girard. C'est elle qui gérait l'immeuble du temps où son père en était le propriétaire.

[32] Elle se rappelle avoir vu un chien chez M Desjardins au cours de l'année qui a suivi son arrivée dans le logement. Ce jour-là, elle lui a rappelé que les animaux étaient interdits, mais sans plus.

[33] Elle n'a jamais constaté de problème causé par l'animal, ni reçu de plainte le concernant.

Témoignage de Laurence Massé

[34] Elle est à l'emploi de la SPCA depuis novembre 2021 et sa directrice générale depuis octobre 2023.

[35] La SPCA est un organisme sans but lucratif voué à la protection des animaux, dont les opérations se divisent en trois sections : un refuge animal, un bureau d'enquête et un volet dédié à la défense des animaux. Dans le cadre de sa mission, il publie fréquemment des communiqués au sujet des animaux admis au refuge.[12]

[36] Pour chaque animal abandonné au comptoir de la SPCA, l'organisme collige des informations, dont la raison de l'abandon et l'âge de l'animal, si connue. Or, selon les informations obtenues, ce sont plus de 400 animaux qui sont abandonnés chaque année au comptoir de la SPCA parce que leurs gardiens et gardiennes ne trouvent pas un logement qui accepte un animal de compagnie. Il s'agit de plus d'un animal par jour, avec une recrudescence durant la période des déménagements.

[37] Cela préoccupe grandement la SPCA et sa communauté. D'ailleurs le 7 juin 2022, une pétition demandant au gouvernement du Québec de rendre nulle et sans effet toute clause dans le bail résidentiel interdisant la possession d'un animal de compagnie, a été déposée à l'Assemblée

---

[12] Pièce SPCA-2 La pièce n'est pas produite dans l'intention de démontrer la véracité des propos de propriétaires d'animaux qui sont rapportés dans ces communiqués.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

nationale du Québec.[13] Avec ses 33 157 signatures, c'est de loin la pétition qui a attiré le plus de signatures à la SPCA.

[38] Quoiqu'il n'ait pas été adopté, le projet de loi no. 494 visant le même objectif que la pétition a également été déposé à l'Assemblée nationale.[14]

[39] Pour compléter son témoignage, elle produit un communiqué de l'Association des médecins vétérinaires du Québec en matière de petits animaux selon lequel plus de la moitié des ménages au Québec possèdent un chat ou un chien.[15] Toutefois, en l'absence de son auteur, le Tribunal ne lui accorde aucune valeur probante.

Témoignage de M Desjardins

[40] Le logement était annoncé sur les réseaux sociaux, pour une cession de bail effective le 1er juillet 2011. Les cédants étaient eux-mêmes emménagés à la suite d'une cession de bail, c'est pourquoi ni leurs noms, ni le sien n'apparait sur un bail produit par la Locatrice mentionnant que les animaux sont interdits. Ce n'est pas leur bail, mais celui d'un plus ancien locataire.

[41] Quant au règlement d'immeuble, il lui a été présenté pour signature le 22 juin 2011 par Laurence Girard, sans qu'il soit porté à son attention la clause interdisant les animaux. Sinon, iel ne l'aurait pas signé. À cette époque, son chat Bébé et un chien dénommé Agua faisaient déjà partie de sa vie.

[42] Agua est décédé en 2018, Bébé en 2024. Iel a aussi été une famille d'accueil pour un chien avant l'arrivée de son chien Paul qui vit toujours et qui l'accompagne partout, même en voyage.

[43] M Dejardins exhibe, commente longuement et dépose à l'audience plusieurs photos du chat Bébé[16] et du chien Paul.[17] Pour justifier le grand nombre de photos prises au fil des ans, iel déclare les considérer comme ses enfants. Il est donc normal de les photographier souvent, comme le ferait un parent.

[44] Ses animaux font partie de sa famille, lui apportent de la joie et du bien-être, l'aident à surmonter son anxiété, à vivre le moment présent et à communiquer avec les autres. L'obliger à s'en départir, c'est l'obliger à quitter son logement. Cela est très dévastateur au niveau émotif et psychologique.

[45] Pour soutenir son témoignage et démontrer les bienfaits que lui apportent ses animaux, M Desjardins dépose selon l'article 78 LTAL., les notes médicales de deux médecins, d'une psychiatre et d'un ergothérapeute en l'absence de leurs auteurs.[18] La Locatrice ne s'étant pas objectée au dépôt de ces quatre documents, il convient ici de les reproduire :

[46] Le billet du 27 mars 2023 du Dr Sean Yaphe :

> « […] M Desjardins nous consulte depuis janvier 2023.
>
> En raison de ses problèmes de santé, notamment anxiété/dépression/PTSD chronique, il est recommandé d'avoir un animal de compagnie (chien et chat) afin de l'aider à pallier à ces différentes problématiques. Il est reconnu que le fait pour M d'avoir des animaux contribuent à diminuer les différents symptômes expérimentés au quotidien. »

[47] La requête du 22 juin 2022 de Dr Ashley Wynne :

> « […] Je suis la médecin de famille de M Desjardins. M bénéficie du soutien d'un animal de compagnie thérapeutique recommandé par son équipe traitante. Son chien fait partie de son plan de traitement pour la santé mentale et la perte de cette modalité de traitement pourrait nuire à sa santé de façon importante.
>
> Merci de votre compréhension. »

[48] L'ordonnance du 1er février 2023 de Marie-Ève Blain Justin, psychiatre :

> « […] La zoothérapie peut être une modalité très soutenante pour les personnes vivant avec un trouble de santé mentale. »

[49] Le billet de l'ergothérapeute Marie-Ève Hébert, du programme de réactivation comportementale de l'hôpital Notre-Dame :

---

[13] Pièce SPCA-3
[14] Pièce SPCA-4
[15] Pièce SPCA-1
[16] Pièce L-1
[17] Pièce L-2
[18] Pièce L-3

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

> « […] Je suis d'avis que la présence d'animaux domestiques tend à encourager les gens à structurer davantage leur quotidien, à adopter une routine de vie plus active/équilibrée, à sortir de l'isolement et à reprendre ainsi un fonctionnement plus satisfaisant, ce qui favorise un mieux-être et une meilleure qualité de vie. »

[50] M Desjardins souhaite également produire une déclaration écrite du 20 juin 2022 de Michael McCarthy, thérapeute par le théâtre et une déclaration écrite du 18 décembre 2015 de Omer Elad, travailleur communautaire à Portland, Oregon.

[51] Contrairement aux documents précédents, la Locatrice s'objecte à la production de ceux-ci, en faisant valoir son droit de contre-interroger ces personnes.

[52] L'objection est accueillie pour les raisons qui suivent :

[53] L'article 36.1 du *Règlement sur la procédure devant le Tribunal administratif du logement* (RPTAL) prévoit les conditions qui doivent être réunies pour que soit accepté le dépôt d'une déclaration écrite pour tenir lieu de témoignage. Cet article est libellé ainsi :

> « **36.1.** Sauf si l'autre partie consent à sa production, lorsqu'une partie entend demander au Tribunal l'autorisation de produire une déclaration pour tenir lieu de témoignage, elle doit, dans les meilleurs délais avant l'audience, aviser l'autre partie ou lui communiquer le document. Toutefois, si les circonstances le justifient, un membre peut, sur demande verbale, décider autrement des modalités et, s'il y a lieu, décider du délai de la communication.
>
> Toute autre pièce, notamment un écrit ou un élément matériel de preuve, est produite à l'audience sans autre formalité. »

[54] Pour décider de l'application de l'article 36.1 du Règlement, la jurisprudence s'inspire souvent des critères prévus à l'article 2870 du *Code civil du Québec* (C.c.Q.) qui stipule :

> « **2870.** La déclaration faite par une personne qui ne comparaît pas comme témoin, sur des faits au sujet desquels elle aurait pu légalement déposer, peut être admise à titre de témoignage, pourvu que, sur demande et après qu'avis en ait été donné à la partie adverse, le tribunal l'autorise.
>
> Celui-ci doit cependant s'assurer qu'il est impossible d'obtenir la comparution du déclarant comme témoin, ou déraisonnable de l'exiger, et que les circonstances entourant la déclaration donnent à celle-ci des garanties suffisamment sérieuses pour pouvoir s'y fier.
>
> Sont présumés présenter ces garanties, notamment, les documents établis dans le cours des activités d'une entreprise et les documents insérés dans un registre dont la tenue est exigée par la loi, de même que les déclarations spontanées et contemporaines de la survenance des faits. »

[55] Dans *Parent* c. *Sheehy*[19], la Cour du Québec résume bien les trois conditions nécessaires pour recevoir en preuve une déclaration extrajudiciaire en vertu de l'article 2870 C.c.Q. Les voici :

[56] La partie qui veut la produire doit prouver que la comparution du déclarant est impossible ou déraisonnable.

[57] La déclaration doit être fiable.

[58] La déclaration doit porter sur des faits au sujet desquels la personne aurait pu légalement déposer.

[59] En l'instance, l'avocate de M Desjardins a transmis à l'avocat de la Locatrice les écrits pour valoir témoignage dans un délai plus que raisonnable. Par ailleurs, elle ne prouve pas qu'il est impossible d'obtenir la comparution du déclarant Michael McCarthy comme témoin. Il habite à Montréal. La première condition n'est pas rencontrée. Aussi le Tribunal doit rejeter sa déclaration.

[60] La même conclusion s'impose en ce qui concerne le déclarant Omer Elad, quoiqu'il réside à Tel-Aviv, selon ce qui est allégué par M Desjardins. Certes la jurisprudence a déjà décidé qu'une déclaration écrite répond au critère de nécessité lorsque le déclarant habite à l'étranger. Toutefois la donne a changé, considérant qu'une partie peut désormais demander que son témoin soit entendu par le biais de la visioconférence pour un motif sérieux. C'est pourquoi l'éloignement de M Elad n'est pas en soi une raison pour permettre l'application de l'article 2870 C.c.Q.

---

[19] *Parent* c. *Sheehy* 2015 QCCQ 2324.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

ARGUMENTATION

Position de la Locatrice

[61] La preuve de la présence d'animaux dans le logement concerné ne fait aucun doute alors que le bail et le règlement d'immeuble les interdisent.

[62] M Desjardins n'a pas démontré qu'il y a eu renonciation de l'application de la clause par l'un ou l'autre des locateurs qui se sont succédé dans cet immeuble.

[63] La jurisprudence a maintes fois reconnu que la clause interdisant la présence d'animaux dans un bail résidentiel est valide et doit être respectée[20], que le locateur n'a pas à prouver un préjudice[21], que la renonciation à l'appliquer doit être expresse et non équivoque[22], que le fait que d'autres locataires aient la garde d'animaux ne crée pas en soi une renonciation du locateur à l'application de la clause[23] et qu'une telle clause n'est pas abusive, ni contraire à la *Charte québécoise*.[24]

[64] La clause est légitime, vu qu'aucune loi au Québec ne l'interdit.

[65] M Desjardins ayant admis ne pas avoir eu de chien pendant un certain temps, sauf comme famille d'accueil, iel peut difficilement invoquer la défense de zoothérapie pour contrer la clause d'interdiction dans le bail et dans le règlement.

[66] Le rapport de M Desjardins à ses animaux est usuel dans la vie normale pour toute personne.

[67] Les déclarations écrites émanant des professionnels de la santé qui ont été produites par M Desjardins n'ont pas de valeur probante considérant qu'elles ne mentionnent ni suivi, ni prescription, ni plan d'intervention.

[68] Ainsi, dans la lettre de Dr Yaphe, qui est maintenant le médecin de famille de M Desjardins, il n'y a qu'une recommandation d'avoir un animal de compagnie. Il n'y a pas d'explication qu'un animal est requis. Pareils commentaires s'appliquent au mémo du Dr Wynne.

[69] Quant à l'ordonnance médicale de Marie-Ève Blain-Juste, psychiatre, elle peut s'appliquer à tout le monde. Le même constat peut être fait en ce qui concerne la déclaration écrite de l'ergothérapeute Hébert.

[70] Cela étant, le Tribunal doit accueillir sa demande et rejeter celle de M Desjardins.

Position de la tierce intervenante

[71] La clause dans le bail qui prévoit l'interdiction d'animaux dans le logement viole le droit de M Desjardins à sa vie privée et elle est abusive.

[72] Le droit à un logement suffisant est reconnu, aux échelles nationale et internationale, comme étant un droit fondamental lié à la dignité humaine.

[73] Ainsi, la *Déclaration universelle des droits de l'homme*[25]*,* à son article 25, et le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*[26], à son article 11, consacrent le droit de chaque personne à un niveau de vie suffisant, y compris un logement convenable.

[74] Le Pacte reconnait également, à son préambule, le devoir de chaque individu envers autrui et la responsabilité de s'efforcer de promouvoir et de respecter les droits reconnus au Pacte.

[75] Interprétant l'article 11 du Pacte, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies[27] rappelle que « le droit de toute personne de ne pas être soumise à une ingérence arbitraire et illégale dans sa vie privée, sa vie familiale, son domicile ou sa correspondance constitue un aspect très important du droit à un logement suffisant ».

---

[20] *Franco c. Beaumier* 2020 QCRDL 13513; *Boulanger c. Pelletier* 2013 CanLII 14138 (QCTAL); *Habitations des Rivières de l'Outaouais c. O'Mailley* 2017 QCRDL 38272; *Triple A Courtier Immobilier inc. c Duquette* 2022 QCTAL 18680; *Office municipal d'habitation de Pointe-Claire c. Coulombe* 1999 CanLII 13344 (QCCA).
[21] *Estinville c. Villeneuve* 2023 QCTAL 8823; *Anastov. c. Normand* 2002 QCTAL 34152
[22] *Provencher c. Grondin* 2016 CanLII 114584 (QCTAL)
[23] *Office municipal d'Habitation de Pasbébiac c. Huard* 2012 CANLII 113880 (QCTAL);
[24] *Immeubles Roc d'or c. Michaud* 2019 QCRDL 39041; Lire aussi Le bail résidentiel, la Charte québécoise et les dommages exemplaires, Denis Lamy, Éditeur Wilson & Lafleur, 2008, pages 293 à 297
[25] Rés AG 217A (III), Doc Off AG NU, 3e sess, supp no 13, Doc NU N810 (1948) 71
[26] 16 décembre 1966, 999 RTNU 171 (entrée en vigueur : 3 janvier 1976, accession du Canada 1976).
[27] Observation générale no 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11, par. 1 du Pacte), 6e session, 1991, E/1992/23, au par. 9.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[76] En 2019, le Canada a adopté la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*[28], laquelle déclare comme suit :

> « 4 Le gouvernement fédéral a pour politique en matière de logement :
>
> a) de reconnaître que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international;
>
> b) de reconnaître que le logement revêt un caractère essentiel pour la dignité inhérente à la personne humaine et pour son bien-être, ainsi que pour l'établissement de collectivités viables et ouvertes;
>
> c) d'appuyer l'amélioration de la situation en matière de logement de la population du Canada;
>
> d) de continuer à faire avancer la réalisation progressive du droit à un logement suffisant, lequel est reconnu par le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels. »

[77] Ce cadre normatif énonçant le droit fondamental à un logement suffisant et ses composantes doit guider l'interprétation des droits et libertés prévus aux chartes et c'est à la lumière de ces sources de droit international et fédéral qu'il faut analyser la portée du droit à la vie privée.

[78] Le droit à la vie privée enchâssé à l'article 5 de la *Charte québécoise*, est étroitement lié à l'inviolabilité de la demeure, droit reconnu aux articles 7 et 8 de la *Charte canadienne des droits et libertés*[29] ainsi que par l'article 35 du C.c.Q.[30]

[79] Les Tribunaux et la doctrine ont statué à plusieurs reprises que la vie familiale d'une personne fait partie d'une sphère protégée dans laquelle un tiers ne peut faire intrusion. Son domicile constitue le lieu privilégié de sa vie privée et elle doit donc jouir d'une autonomie et d'une intimité à l'égard des activités et des choix exercés à l'intérieur de sa demeure.

[80] La cour d'appel, dans l'affaire *The Gazette* c. *Valiquette*[31] énonce ce qui suit :

> « Qualifié comme l'un des droits les plus fondamentaux des droits de la personnalité, le droit à la vie privée échappe encore à une définition formelle. Il est possible cependant de relever les composantes du droit au respect de la vie privée, lesquelles sont relativement précises. Il s'agit du droit à l'anonymat et à l'intimité ainsi que le droit à l'autonomie dans l'aménagement de sa vie personnelle et familiale ou encore le droit au secret et à la confidentialité. On inclut le droit à l'inviolabilité du domicile, à l'utilisation de son nom, les éléments relatifs à l'état de santé, la vie familiale et amoureuse, l'orientation sexuelle. » [Références omises]

[81] L'auteur Dominique Goubau s'exprime aussi sur le sujet :

> « 192 — L'inviolabilité du domicile — La protection de l'intimité s'intéresse ici au lieu de vie de la personne. Le droit reconnaît à l'individu une emprise sur un lieu dont les frontières le protègent contre les intrusions des tiers et où il peut faire ce qui lui plaît. Garantie par l'article 7 de la Charte des droits et libertés de la personne, l'inviolabilité du domicile a une double dimension. Elle permet à la personne de maintenir une distance entre elle et les autres et elle définit les contours de l'endroit où elle peut prétendre s'isoler. En d'autres termes, « c'est la liberté d'avoir la paix chez soi », quel que soit ce lieu.
>
> [...]
>
> 197 — La dimension dynamique de la vie privée — Comme nous l'avons souligné plus haut, la notion de vie privée, au-delà de la protection contre les intrusions, englobe aussi la liberté d'aménager sa vie personnelle et familiale. Par exemple, le droit à la vie privée comprend celui très personnel de vouloir vivre avec un conjoint de fait. Imposer dans une clause testamentaire une condition relative au fait qu'une personne vit ou non dans une relation conjugale, viole donc le droit au respect de la vie privée de cette personne. S'agissant de protéger l'autonomie individuelle dans l'organisation de la vie personnelle, et donc le droit de la personne de prendre des décisions qui touchent à sa vie privée, il n'est pas surprenant que la notion de vie privée soit désormais appliquée à une foule de situations allant des soins de santé à l'avortement, la procréation assistée, la gestation pour autrui, l'exercice de l'autorité parentale, le choix du lieu de vie, le choix de carrière, la vie sexuelle, la décision de mourir, etc. »[32]

[82] Le Tribunal administratif du logement doit se prononcer spécifiquement sur la question de savoir si une clause interdisant la présence d'animaux dans un logement viole le droit d'un locataire à sa vie privée. L'atteinte à ce droit pourtant fondamental est évidente et flagrante.

---

[28] LC 2019, c 29, art 313.
[29] « Chacun a droit à la vie, à la liberté et à la sécurité de sa personne; il ne peut être porté atteinte à ce droit qu'en conformité avec les principes de justice fondamentale. »
[30] « Toute personne a droit au respect de sa réputation et de sa vie privée […] »
[31] *The Gazette* c. *Valiquette* 1996 CanLII 6064 (QC CA);
[32] Le droit des personnes physiques, 7e éd. Cowansville, Yvon Blais, 2022

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[83] L'animal n'est pas un bien, ce que reconnait d'emblée le *Code civil du Québec* à son article 898.1. Au contraire, un animal de compagnie est un membre de la famille et le lien affectif entre une personne et l'animal qui partage sa vie peut être extrêmement profond.

[84] Le choix d'accueillir un compagnon animal dans sa famille est une décision essentiellement personnelle, motivée par des considérations intrinsèquement privées et entraînant une multitude de conséquences pour la vie intime d'une personne et pour les activités qu'elle exerce au sein de sa demeure. Il s'agit d'un choix se situant au cœur même de l'aménagement de la vie familiale, soit une décision quant à la composition de la famille. Dès lors, l'interdiction générale de garder un animal dans un logement constitue une intrusion oppressive et inacceptable dans la vie familiale d'une personne, à l'intérieur même de son domicile, lieu privilégié de sa vie privée.

[85] Le législateur reconnaît que « les animaux contribuent à la qualité de vie de la société québécoise » dans le préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*.[33]

[86] L'interdiction générale de garder un animal dans un logement constitue donc une intrusion oppressive et inacceptable dans la vie familiale d'une personne, à l'intérieur même de son domicile, lieu privilégié de sa vie privée.

[87] Il est invraisemblable de prétendre que M Desjardins a volontairement renoncé à son droit de posséder des animaux. En réalité M Desjardins n'a pas eu la possibilité de négocier cette clause et était donc devant le choix déchirant de trouver un autre logement ou d'abandonner ses animaux. Dans le contexte d'une pénurie criante de logements abordables, la capacité de prendre cette décision en toute liberté est d'autant plus illusoire.

[88] La cour suprême dans l'arrêt *Godbout* c. *Longueuil (Ville de)*[34], souligne que « la partie qui invoque l'art. 9.1 de la *Charte québécoise* pour tenter de justifier la limitation d'un droit garanti par cette Charte, a la charge de prouver que cette limite est imposée dans la poursuite d'un objectif légitime et important et qu'elle est proportionnelle à cet objectif, c'est-à-dire qu'elle est rationnellement liée à l'objectif et que l'atteinte au droit est minimale.

[89] Dans le cas qui nous occupe, l'interdiction totale de la présence d'animaux dans le logement n'est manifestement pas justifiée, considérant que la Locatrice n'allègue aucune problématique causée par les animaux de M Desjardins. La seule raison invoquée par son mandataire dans son témoignage est son désir de garder le contrôle, ce qui ne saurait être un objectif légitime et important.

[90] De plus, les dispositions du *Code civil* accordent déjà une protection largement suffisante des intérêts de la Locatrice. La réglementation municipale permet également de contrôler la présence d'animaux dans un logement en proscrivant des comportements susceptibles de troubler ou d'incommoder la locatrice ou le voisinage.

[91] Par conséquent, la violation du droit à la vie privée qu'entraîne l'interdiction d'animaux dans un logement n'est pas justifiée en vertu de l'article 9.1 de la *Charte québécoise* et de l'article 1 de la *Charte canadienne* et la clause doit être déclarée invalide.

[92] L'article 1901 C.c.Q. accorde au Tribunal le pouvoir de déclarer abusive et donc nulle une clause du bail qui impose une obligation déraisonnable à un locataire. Or, si une clause déroge à la *Charte québécoise* et à la *Charte canadienne* et porte atteinte à un droit fondamental sans que cette atteinte ne soit justifiée, on ne peut prétendre que l'obligation qu'elle impose est raisonnable. Conclure autrement serait de diluer la protection des chartes et faire fi de son statut quasi constitutionnel.

[93] En l'espèce, la clause contrevient de manière inadmissible au droit à la vie privée de M Desjardins. Le Tribunal peut donc intervenir, en vertu de l'article 1901 C.c.Q, et déclarer abusive et donc nulle la clause qui lui a imposé une obligation déraisonnable.

Position de M Desjardins

[94] Pour éviter des redites, retenons que les arguments de M Desjardins sont similaires à ceux de la SPCA, à l'exception des arguments suivants qui les complètent:

[95] Selon la Cour suprême, la liberté dont il est question à l'article 1 de la *Charte québécoise* dépasse la notion d'absence de contrainte physique, mais protège aussi la liberté des individus de prendre des décisions qui sont intrinsèquement liées à leur vie privée et à leur autonomie.

---

[33] *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* B-3.1
[34] [1997] 3 R.C.S. 844

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[96] *L'arrêt R.* c. *Morgentaler*[35] pave la voie à une interprétation large et libérale de la notion de liberté. Dans cette affaire, le plus haut Tribunal du pays statut que la décision d'une femme enceinte de terminer sa grossesse constitue une décision d'autonomie personnelle qui est couverte par le droit à la liberté.

[97] Dans l'affaire Godbout[36], la Cour suprême opine également pour une interprétation large de ce que signifie le concept de liberté :

> « Ce droit dépasse la simple notion d'absence de contrainte physique et protège une sphère limitée d'autonomie personnelle dans laquelle les individus peuvent prendre des décisions intrinsèquement privées sans intervention de l'État. Toutefois, l'autonomie protégée par le droit à la liberté garanti par l'art. 7 ne comprend que les sujets qui peuvent à juste titre être qualifiés de fondamentalement ou d'essentiellement personnels et qui impliquent, par leur nature même, des choix fondamentaux participant de l'essence même de ce que signifie la jouissance de la dignité et de l'indépendance individuelles. »

[98] Le choix de partager son quotidien avec un animal de compagnie est révélateur des valeurs, de la sensibilité et du mode de vie d'un l'individu. C'est pourquoi il est protégé tant par l'article 1 que par l'article 5 de la *Charte québécoise*.

[99] Subsidiairement, une analyse contextuelle de la clause d'interdiction d'animaux dans le logement en vertu de l'article 1901 C.c.Q. révèle son caractère abusif et déraisonnable.

[100] En effet, ses animaux lui apportent un réconfort important et lui permettent de pallier des enjeux de santé mentale. Ils font partie intégrante de sa famille et de son équilibre émotionnel. Il s'agit d'un lien affectif et identitaire, non d'un simple divertissement.

[101] Le Tribunal administratif du logement, compétent pour appliquer la Charte québécoise et octroyer les réparations qui en découlent, doit donc intervenir afin de déclarer la clause inopposable, et à tout le moins abusive. Une telle conclusion assure non seulement le respect de ses droits, mais participe également à l'évolution harmonieuse du droit du logement au Québec, en cohérence avec la reconnaissance croissante du rôle fondamental des animaux de compagnie dans la vie familiale et sociale des justiciables.

QUESTIONS À TRANCHER

[102] La clause interdisant les animaux dans le logement est-elle contraire à la *Charte québécoise* ?

[103] Subsidiairement, est-ce que cette clause d'interdiction est abusive ?

[104] Y a-t-il matière à résilier le bail ?

ANALYSE ET MOTIFS

Le fardeau de preuve

[105] Rappelons que les articles 2803, 2804 et 2845 C.c.Q. prévoient que celui qui veut faire valoir un droit doit faire la preuve des faits au soutien de sa prétention, et ce, de façon prépondérante, la force probante du témoignage étant laissée à l'appréciation du Tribunal.

> « Celui sur qui repose l'obligation de convaincre le juge supporte le risque de l'absence de preuve, c'est-à-dire qu'il perdra son procès si la preuve qu'il a offerte n'est pas suffisamment convaincante, ou encore si la preuve offerte de part et d'autre est contradictoire et que le juge se trouve dans l'impossibilité de déterminer où se trouve la vérité. »[37]

La compétence du Tribunal

[106] Comme on l'a vu ci-haut, l'absence de compétence juridictionnelle du Tribunal a été invoquée par la Locatrice en ce qui concerne le dossier **705709**.

[107] Si on résume sa position, la demande instituée par M Desjardins le 5 avril 2023 est de nature purement déclaratoire. Or, en l'absence de tout autre fondement litigieux et de toute mesure coercitive, elle relève exclusivement de la juridiction de la Cour supérieure.

---

[35] R. c. Morgentaler, 1988 1 R.C.S. 30
[36] *Godbout* c. *Longueuil (Ville)* [1997] 3 R.C.S. 844
[37] DUCHARME Léo et NADEAU André, *Traité de droit civil du Québec*, Tome 9, Montréal, Les Édition Wilson & Lafleur Ltée, p.98.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[108] La Locatrice s'appuie principalement sur le jugement de la Cour du Québec, dans *Camping Normand* c. *Lacoste*[38] (ci-après l'affaire Camping Normand), qui fait école en la matière.

[109] L'honorable Patrick Théroux conclut dans cette affaire que la Régie du logement (qui était alors le nom du tribunal) est compétente pour statuer sur des conclusions déclaratoires dans le cadre des litiges qui relèvent clairement de l'exercice de la juridiction qui lui est conférée par la Loi. Par ailleurs, elle n'a pas la compétence pour statuer sur un recours en jugement déclaratoire servant uniquement à déterminer la nature du contrat de bail.

[110] Pour bien comprendre la distinction, il y a lieu de rappeler que les locataires, dans l'affaire Camping Normand, s'étaient adressés à la Régie du logement pour faire établir si leur bail était de villégiature ou résidentiel. Le Tribunal n'était pas saisi d'autre question que celle-là. Ainsi l'explique le magistrat :

> « [29] La Régie, on le voit bien, n'a pas été saisie d'une demande « relative au bail d'un logement » selon la juridiction qui lui est conférée par l'article 28, mais bien d'une demande de nature purement déclaratoire visant à faire déterminer si le contrat liant les parties pouvait, oui ou non, être qualifié de bail d'un logement.
>
> [30] Si oui, la Régie est compétente pour statuer des droits des parties en vertu de l'article 28. Si non, celles-ci doivent plutôt s'adresser aux tribunaux judiciaires, selon leurs compétences respectives.
>
> [31] C'est donc uniquement pour faire établir la nature de leur contrat que les intimés se sont adressés à la Régie du logement. Il n'y a aucun litige entre les parties concernant une somme d'argent, la valeur d'un bien ou autre objet de différend. »

[111] Cela étant, force est de constater que l'affaire Camping Normand se distingue du cas sous étude puisque la question de déterminer la nature du contrat liant les parties n'a jamais été un enjeu ici.

[112] Dans la présente affaire, il ne fait nul doute que le fait créateur de compétence est le bail de logement, que ce fait est établi et que les conclusions déclaratoires recherchées ne sont pas génératrices de compétence. C'est pourquoi elles relèvent clairement de la juridiction du TAL conférée par l'article 28 de sa loi.

[113] Plusieurs décisions de notre Tribunal qui réfèrent à l'affaire Camping Normand, font les différenciations qui s'imposent et arrivent au même résultat.[39]

[114] La Locatrice occulte également le fait que la demande de M Desjardins visant à faire invalider la clause d'interdiction d'animaux dans le bail a été précédée de la demande de Boudraa fondée justement sur la présence d'animaux dans le logement. Il y avait donc un litige sous-jacent. De plus, ces deux demandes étaient étroitement liées, tout comme le sont les demandes actuelles.

[115] Avec égard pour l'opinion contraire, il importe peu que Boudraa se soit désisté de sa demande après que M Desjardins eut introduit la sienne. La table était déjà mise, avant ce désistement, pour permettre à M Desjardins de s'adresser au Tribunal afin qu'il se penche sur la clause litigieuse.

[116] Au surplus, force est de constater que le moyen préliminaire invoqué par la Locatrice n'est plus d'actualité considérant qu'elle a, à son tour, institué une demande de résiliation du bail similaire à celle de son prédécesseur Boudraa.

[117] Finalement, il y a aussi lieu de tenir compte de l'arrêt *955 René-Lévesque Est* c*. Jetté*[40] dans lequel la Cour d'Appel délaisse l'interprétation jusque-là restrictive de la compétence juridictionnelle du Tribunal, en faveur d'une interprétation large en fonction de la nature du litige et non du fondement du recours :

> « [36] Il ressort de cette disposition que la compétence du TAL lui est attribuée de manière exclusive : aucun autre tribunal, y compris la Cour supérieure, ne peut exercer la mission que lui confie ainsi le législateur. Cette compétence repose au premier chef sur l'existence d'un bail de logement (bail résidentiel) au sens de l'art. 1892 C.c.Q. et se rapporte à une dispute entre les parties relativement à ce bail. Le TAL n'a pas de compétence en matière de bail commercial ni dans le cas des baux exclus par l'art. 1892 C.c.Q. (sous réserve de ce que prévoit la L.T.a.l. elle-même).

---

[38] *Camping Normand inc*. c*. Lacoste*, 2010 QCCQ 4063

[39] *Alarie c. Laberge* 2012 QCRDL 25909; *Zhang c. Ahmed* 2014 QCRDL 16894; C*issé-Diop c. 3525 Édouard-Montpetit enr.* 2022 QCTAL 25556; *Serrano c. Martin* 2014 QCRDL 27571; *Cleghorn c. 181158 Canada inc*. 2024 QCTAL 5902.

[40] *955 René-Lévesque Est c. Jetté* 2023 QCCA 918.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

> [37] Comme on le constate, la compétence dévolue au TAL par le paragraphe 1 du premier alinéa de l'art. 28 L.T.a.l. couvre tous les sujets pouvant possiblement découler d'un bail de logement, mais uniquement dans la mesure où l'enjeu pécuniaire ne dépasse pas le seuil de compétence de la Cour du Québec. Par contraste, lorsque le sujet se rattache à l'une des matières visées par les dispositions législatives qu'énumère le deuxième paragraphe du même alinéa (ce qui inclut le changement d'affectation d'un logement) ou encore le troisième (qui vise la conservation des logements), il n'y a pas de limite pécuniaire à la compétence du TAL.36.
>
> […]
>
> [40] En somme, dans la mesure où un sujet tombe sous le coup de l'un ou l'autre des paragraphes de l'art. 28 L.T.a.l., seul le TAL a compétence sur les litiges qui s'y rattachent, à l'exclusion de tout autre tribunal, y compris la Cour supérieure. Cette compétence, il va sans dire, s'étend à toutes les questions, de fait ou de droit, susceptibles d'être soulevées par de tels litiges et il ne convient pas de tenter de distinguer celles-ci pour échapper à cette compétence en faveur des cours de justice. Comme l'écrivait déjà la Cour d'appel en 1992, la compétence de ce qui était à l'époque la Régie du logement, devenue le TAL, « s'étend à toutes les composantes du litige »[39], ne doit pas être découpée selon les questions juridiques qui s'y posent et peut inclure, lorsque cela est utile à la détermination de l'issue du litige, la considération des règles du droit civil et, en particulier, celles du Code civil du Québec[40]. » [Références omises]

[118] Depuis cet arrêt, le test à appliquer pour déterminer si une demande est de la compétence du TAL est celui-ci :

> « [52] (…) c'est la nature essentielle du litige et les faits qui y donnent naissance qui délimitent la compétence du tribunal administratif et non pas la nature des questions juridiques qu'il aura à trancher (à moins que la loi constitutive du tribunal ne dise autrement (…) »

[119] Appliquant les principes qui se dégagent de la jurisprudence ci-haut, le Tribunal estime donc qu'il est le forum compétent pour statuer sur la demande de M Desjardins.

La clause interdisant les animaux dans le logement eu égard à la *Charte québécoise*

<u>Le droit à la liberté</u>

[120] Le droit à la liberté est garanti par l'article 1 de la *Charte québécoise*.

> « **1.** Tout être humain a droit à la vie, ainsi qu'à la sûreté, à l'intégrité et à la liberté de sa personne.
>
> Il possède également la personnalité juridique. »

[121] Il ressort des arrêts Morgentaler et Godbout précités que le droit à la liberté implique la reconnaissance du pouvoir de chaque personne de décider des questions relevant de sa vie privée et de l'organisation de ses affaires personnelles.

[122] En l'occurrence, le Tribunal est persuadé que le logement de M Desjardins représente l'espace par excellence de son autonomie personnelle, où se concrétisent ses choix relatifs à sa vie familiale, affective et privée, dont font partie ses animaux. Les photos du chat Bébé et du chien Paul et ses publications sur les réseaux sociaux sont une manifestation évidente de la place importante qu'ils occupent dans sa vie.

[123] Interprété dans son sens large, la liberté protégée par l'article 1 de la *Charte québécoise* englobe donc le choix de M Desjardins de partager son quotidien avec un animal de compagnie au sein même de son domicile vu qu'un tel choix est un acte fondamentalement personnel, révélateur de ses valeurs, de sa sensibilité et de son mode de vie.

[124] Par conséquent, le Tribunal statue que la clause interdisant les animaux dans le logement est une atteinte au droit à la liberté de M Desjardins.

<u>Le droit à la vie privée</u>

[125] Le droit à la vie privée est garanti par l'article 5 de la *Charte québécoise*.

> « **5.** Toute personne a droit au respect de sa vie privée.**»**

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[126] Dans l'affaire Godbout ci-haut mentionné, il a aussi été décidé qu'en raison des considérations intimes que motivent le choix de lieu où l'on veut vivre et des répercussions extrêmement importantes que ce choix entraîne sur ses affaires personnelles, le droit de décider sans intervention injustifiée où l'on veut établir et maintenir sa demeure est clairement visée par la garantie du droit au respect de la vie privée prévue à l'article 5 de la *Charte québécoise*.[41]

[127] Outre la Cour suprême, la Cour d'appel et d'autres instances décisionnelles ont aussi statué à plusieurs reprises que le domicile d'une personne constitue le lieu privilégié de sa vie privée et elle doit donc jouir d'une autonomie et d'une intimité à l'égard des activités et des choix exercés à l'intérieur de sa demeure. Les exemples jurisprudentiels foisonnent.[42]

[128] Retenons également que selon les sources de droit international et fédéral citées par la tierce intervenante, « le droit à un logement suffisant est un droit fondamental et que le droit de toute personne de ne pas être soumise à une ingérence arbitraire et illégale dans sa vie privée, sa vie familiale, son domicile ou sa correspondance constitue un aspect très important du droit à un logement suffisant ».

[129] L'avocate de M Desjardins a plaidé que compromettre le droit à la vie privée, c'est de placer un individu face à un choix douloureux, ce qui consiste exactement la conséquence de l'exercice des clauses visant à interdire les animaux dans les baux de logement.

[130] L'existence de ces clauses est effectivement une ingérence évidente dans la vie privée d'un locataire, parce qu'elles permettent à un locateur de décider ce que peut faire ou ne pas faire un locataire dans les limites de sa sphère privée, soit son logement.

[131] Dans un article fréquemment cité[43] et référant à la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal*, l'auteur et notaire Jean Turgeon propose les pistes de réflexions suivantes :

> « 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.).
>
> […]
>
> 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 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[44] de façon à leur donner tous leurs 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 fait 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. dans un sens qui nie la portée de cette loi.
>
> […]

---

[41] Lire les motifs du juge Gendreau à la page 922.

[42] *The Gazette* c. *Valiquette 1*996 CanLII 6064 (QC CA); *Godbout* c. *Longueuil (Ville)* [1997] 3 R.C.S. 844 ; *Brasserie Labatt Ltée* c*. Villa*, 1994 CanLII 6270 (QC CA) à la p. 3.; Rassemblement des employés techniciens ambulanciers de l'Abitibi-Témiscamingue (CSN) et Ambulance du Nord inc., Sentence arbitrale DTE 99T-36 ; *Syndicat des professionnelles du Centre jeunesse de Québec (CSN)* c. *Desnoyers*, 2005 QCCA 110; Lire également les extraits de l'ouvrage *Le droit des personnes physiques* de l'auteur Dominique Goubeau, reproduits supra, page 7.

[43] Turgeon, Jean, « 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, [2018], p. 398, p.403, p.409 et 440

[44] « 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. »

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

> 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.
>
> 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 que 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 sécurité de l'animal*. La loi ne parle pas pour rien dire et il faut lui donner un sens en fonctions des objectifs législatifs. Le droit du logement ne peut donc pas ignorer ces dispositions et, plus particulièrement, un bail résidentiel ne peut pas traiter l'animal de compagnie comme un objet ou un bien inanimé et le régir comme une cuisinière, un système de son, une antenne parabolique ou une autre chose du même genre.
>
> […]
>
> 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* qui ont été abrogées. 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. »

[132] À l'instar de M^e^ Turgeon, le Tribunal est d'avis que l'émergence des lois sur la protection des animaux en droit québécois est le reflet de la société et démontre que le législateur reconnaît désormais le lien profond qui se crée entre l'humain et son animal de compagnie.

[133] La *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* rappelle que les animaux sont des êtres vivants devenus davantage que de simples biens de consommation et qu'ils contribuent à la qualité de vie de la société québécoise.

[134] Avec égard pour l'opinion contraire, la jurisprudence doit s'adapter à cette nouvelle réalité juridique et s'harmoniser à elle.

[135] C'est pourquoi, l'interprétation libérale des articles de la *Charte québécoise* précités combinés à une lecture du préambule de la *Loi sur le bien-être et la sécurité de l'animal* et de l'article 898.1 C.c.Q. nous permet de conclure que la clause dans le bail interdisant la présence d'animaux dans le logement porte atteinte aux droits à la liberté et à la vie privée de M Desjardins.

[136] Dès lors, il appartient à la Locatrice de convaincre le Tribunal que ces atteintes poursuivent un objectif lié aux valeurs visées par l'article 9.1 de la *Charte québécoise*, à savoir que la clause d'interdiction est imposée dans la poursuite d'un objectif légitime et important et qu'elle est proportionnelle à cet objectif, c'est-à-dire qu'elle est rationnellement liée à l'objectif et que l'atteinte au droit est minimale.

[137] En l'espèce, le Tribunal retient de la preuve soumise que les animaux de M Desjardins ne causent aucun préjudice à la Locatrice ou aux autres occupants. Il en a toujours été ainsi.

[138] L'unique objectif poursuivi par la Locatrice se résume à ceci : elle souhaite garder le contrôle sur son immeuble et ainsi éviter de potentiels incidents.

[139] De l'avis du Tribunal, cet objectif est disproportionné eu égard à la limite imposée à M Desjardins d'autant que le *Code civil du Québec* assure d'ores et déjà à la Locatrice un régime de protection amplement suffisant pour calmer ses craintes, tels les articles 1855, 1860, 1863 et 1890 C.c.Q. qui stipulent :

> « **1855.** Le locataire est tenu, pendant la durée du bail, de payer le loyer convenu et d'user du bien avec prudence et diligence. »
>
> « **1860.** Le locataire est tenu de se conduire de manière à ne pas troubler la jouissance normale des autres locataires.
>
> Il est tenu, envers le locateur et les autres locataires, de réparer le préjudice qui peut résulter de la violation de cette obligation, que cette violation soit due à son fait ou au fait des personnes auxquelles il permet l'usage du bien ou l'accès à celui-ci.
>
> Le locateur peut, au cas de violation de cette obligation, demander la résiliation du bail. »

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

> « **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. »
>
> « **1890.** Le locataire est tenu, à la fin du bail, de remettre le bien dans l'état où il l'a reçu, mais il n'est pas tenu des changements résultant de la vétusté, de l'usure normale du bien ou d'une force majeure.
>
> L'état du bien peut être constaté par la description ou les photographies qu'en ont faites les parties; à défaut de constatation, le locataire est présumé avoir reçu le bien en bon état au début du bail. »

[140] Plusieurs règlements municipaux viennent également régir la présence d'animaux dans un logement ainsi que différents aspects qui peuvent y être associés, dont le bruit[45] la salubrité[46] le nombre d'animaux permis dans un logement et les comportements à proscrire.[47]

[141] Par conséquent, le Tribunal statut que l'interdiction totale de la présence d'animaux dans le logement n'est pas justifiée au sens de l'article 9.1 de la *Charte québécoise*.

La clause interdisant les animaux dans le logement eu égard à l'article 1901 du *Code civil du Québec*

> « **1901.** 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. »

[142] Depuis quelques années, la jurisprudence relative à l'application de la clause d'interdiction de posséder des animaux a évolué.

[143] Certains décideurs l'appliquent systématiquement, le bail étant la loi entre les parties.

[144] Pas étonnant que ce soit la position retenue dans les exemples jurisprudentiels produits par la Locatrice.

[145] Par ailleurs, une autre école moins conservatrice considère que la liberté contractuelle n'est pas absolue lorsqu'il est question de logement.

[146] Cette seconde approche valide la faculté qu'a le Tribunal, en certaines circonstances, d'annuler une clause qui n'est pas abusive en soi, si elle le devient en raison de son application à un cas particulier.

[147] C'est ainsi qu'un locataire peut établir qu'une clause lui interdisant de garder un animal chez lui est déraisonnable au sens de l'article 1901 C.c.Q. en prouvant que la présence de son animal a une utilité thérapeutique (zoothérapie) et que l'application de la clause d'interdiction du bail lui causerait un préjudice affectif ou psychologique.

[148] Ainsi dans l'affaire Coopérative de l'Ébène[48], en présence d'une preuve établissant que la privation de son chat causerait préjudice à la jeune fille aux prises avec des problèmes d'anxiété, la Cour du Québec conclut que la clause d'interdiction est abusive.

[149] Même résultat dans *D.C.* c. *Berthierville (Office municipal d'habitation)*[49], dans laquelle la Cour du Québec permet au locataire de garder son animal parce qu'il « serait inapproprié et déraisonnable de le forcer à se départir de son chiot vu les conséquences néfastes probables sur son bien-être physique et mental ».

[150] Soulignons que dans cette affaire, le juge Landry accepte comme preuve médicale un billet laconique d'un médecin énonçant simplement que le locataire doit garder son animal pour des fins de zoothérapie. Pour le paraphraser « tout aussi laconique soit-il, ce billet constitue néanmoins une preuve médicale ».

---

[45] Règlement sur le bruit à l'égard du territoire du Plateau-Mont-Royal, R.R.V.M., c. B-3 (art 8, 15 et 21)
[46] Ville de Montréal, Règlement sur la salubrité, l'entretien et la sécurité des logements (03-096)
[47] Ville de Montréal, Règlement sur l'encadrement des animaux domestiques (21-012).
[48] *J.L.* c. *Coopérative de l'Ébène*, [2005] J.L. 57.
[49] 2021 QCCQ 7326.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[151] Dans un autre cas similaire, l'affaire *Bilodeau* c. *Chabot*[50], la Cour du Québec mentionne que dans le cadre d'une demande fondée sur l'article 1901 C.c.Q., la possibilité pour un tribunal de juger une obligation déraisonnable pour un locataire ne se limite pas au cas où il existe une preuve médicale, mais peut tenir compte de l'ensemble des circonstances mises en preuve devant lui.[51]

[152] Il importe également de référer à Berniqué [52] dans laquelle la Cour du Québec renverse une décision de notre Tribunal ayant ordonné à une locataire de se départir d'un lapin qu'elle garde depuis dix ans chez elle malgré une clause du bail qui le lui interdit.

[153] Dans cette affaire, le juge Claude Montpetit rejette une application systématique de la clause restrictive et écrit que le Tribunal administratif du logement peut tenir compte, dans le cadre de l'examen d'une demande d'exonération fondée sur l'article 1901 C.c.Q, de toutes les circonstances entourant la possession de l'animal comme le bien-être et le réconfort qu'il procure à son maître et le préjudice affectif et psychologique qui découlerait de l'obligation d'avoir à s'en départir.

[154] La soussignée applique cette approche au cas sous étude. Les notes médicales soumises durant l'audience, conjuguées au témoignage crédible de M Desjardins suffisent à convaincre de manière prépondérante que ses animaux lui apportent un réconfort important et qu'ils ont un effet bénéfique sur sa santé mentale et émotionnelle. Cela va bien au-delà du simple fait de posséder un animal de compagnie.

[155] Reste que la Locatrice justifie sa clause restrictive à l'intérieur du bail à titre préventif pour protéger les lieux et éviter les inconvénients reliés à la présence d'un animal.

[156] Le Tribunal dispose de cet argument en lui rappelant que dans l'affaire *D.C.* c. *Berthierville (Office municipal d'habitation)*[53], la Cour du Québec a refusé cette approche de la facilité par laquelle il est plus simple d'interdire tout animal même s'il ne cause pas de problème.

[157] Le droit est par nature évolutif. La loi et la jurisprudence se reconfigurent au gré des transformations des valeurs sociales dominantes qui structurent la société et c'est tant mieux. D'ordinaire la jurisprudence emboite le pas à la loi, mais parfois c'est l'inverse, comme ici.

[158] Pour toutes ces raisons, la clause d'interdiction est non seulement contraire à la *Charte québécoise*, mais elle est également déclarée déraisonnable et abusive au sens de l'article 1901 C.c.Q.

[159] Une telle conclusion assure non seulement le respect des droits de M Desjardins, mais participe également à l'évolution harmonieuse du droit du logement au Québec, en cohérence avec la reconnaissance croissante du rôle fondamental des animaux de compagnie dans la vie familiale et sociale des justiciables.

[160] Finalement, le Tribunal tient à préciser à titre d'obiter qu'il peut arriver dans certains cas, comme en l'espèce, qu'il faille protéger le contractant le plus faible, souvent le locataire, lequel n'a pas toujours son mot à dire lorsque vient le temps de se loger.

> « Le louage résidentiel et le louage de consommation sont des terrains fertiles pour le développement des contrats d'adhésion. À cause de la rareté relative des logements disponibles et du pouvoir de fait que possède le locateur de dicter les termes du bail, il est devenu banal de le voir imposer au locataire des obligations ou des restrictions abusives ou contraires aux droits et libertés fondamentaux. »[54]

La résiliation du bail

[161] Considérant les conclusions ci-haut, cette demande n'est pas fondée.

[162] Par ailleurs, indépendamment de ce qui précède, le Tribunal tient à préciser qu'il aurait de toute façon rejeté la demande de la Locatrice.

[163] Pour obtenir la résiliation du bail au motif du non-respect de sa clause d'interdiction des animaux dans le logement, il appartient à la Locatrice de démontrer que l'agissement fautif de M Desjardins lui cause objectivement, pour reprendre les termes de l'article 1863 C.c.Q., un préjudice sérieux.

---

[50] 2021 QCCQ 2955 ; précédée par *Bilodeau en sa qualité de fiduciaire (Fiducie André Bilodeau)* c. *Chabot* 2019 QCRDL 6959.
[51] D'ailleurs, dans *Forget* c. *Champagne* 2012 QCRDL 37959, la défense de zoothérapie est accueillie sans preuve médicale, mais basée uniquement sur l'état d'handicap du locataire et des témoignages quant à l'utilité de l'animal.
[52] *Berniqué* c. *Office municipal d'habitation de Salaberry-de-Valleyfield*, 2021 QCCQ 7326.
[53] 2012 QCCQ 1524 par. 64-67.
[54] Le louage, Pierre Gabriel Jobin, Éditions Yvon Blais, 2e édition, page 277.

2026 QCTAL 8220 (CanLII)

[164] À cet égard, le Tribunal estime que la preuve de la présence des animaux dans le logement est suffisante, toutefois celle du préjudice ne l'est pas pour justifier la résiliation du bail.

[165] La preuve prépondérante, faut-il le rappeler, démontre que les animaux de M Desjardins ne dérangent pas les voisins et ne causent aucun dommage.

POUR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL :

Dans le dossier **705709**

[166] **DÉCLARE** qu'il est compétent pour statuer sur la demande de M Desjardins ;

[167] **ANNULE** la clause du bail et du règlement d'immeuble interdisant les animaux aux motifs qu'elle est contraire à la *Charte des droits et libertés de la personne* (articles 1 et 5), déraisonnable et abusive ;

Dans le dossier **753182**

[168] **REJETTE** la demande de la Locatrice.

Suzanne Guévremont

Présence(s) :	la locataire M[e] Kimmyanne Brown, avocate de la locataire le mandataire de la locatrice M[e] Jacques St-Louis, avocat de la locatrice mandataire de la partie intéressée M[e] Marie-Claude Saint-Amant, avocate de la partie intéressée
Dates des audiences:	5 septembre 2025 et 13 novembre 2025