



LOUER À DES PROPRIÉTAIRES D'ANIMAUX DE COMPAGNIE

Guide à l'intention des locateurs

Cette brochure contient des suggestions pour les locateurs qui souhaitent louer leurs unités locatives à des personnes qui ont des animaux de compagnie.

Elle contient également des formulaires que peuvent utiliser les locateurs dans ces circonstances.



Quels sont les avantages de louer à des locataires qui ont des animaux de compagnie?

Si l'on est prêt à louer à des personnes qui ont des animaux de compagnie, le nombre de locataires possibles augmente. Le taux d'occupation de l'unité locative est aussi plus élevé parce que les propriétaires d'animaux de compagnie sont souvent des locataires responsables qui restent longtemps.

Au lieu de ne jamais accepter de locataires avec des animaux de compagnie, établissez des règles justes et claires pour ces locataires et n'acceptez que ceux qui vous semblent convenir à votre logement.

En acceptant des locataires qui ont des animaux de compagnie :

- **vous rendrez votre unité locative plus attirante pour les locataires éventuels** – étant donné que les locateurs n'acceptent pas tous les locataires qui ont des animaux de compagnie, votre logement sera très recherché;
- **vous attirerez des locataires qui resteront plus longtemps** – il est difficile de trouver un logement à louer dont le locateur accepte les animaux de compagnie, et les locataires qui sont dans cette situation sont susceptibles de rester plus longtemps que les autres locataires, ce qui peut réduire la fréquence des départs de locataires dans votre immeuble;
- **vous attirerez des locataires responsables** – les personnes qui ont des animaux de compagnie dont elles s'occupent bien sont en général des locataires responsables. Étant donné que peu de locateurs acceptent les animaux de compagnie, ces locataires auront moins tendance à se comporter de façon à compromettre leur location.

Si vous décidez d'accepter la présence d'animaux de compagnie dans vos immeubles :

- renseignez-vous sur les divers types d'animaux de compagnie qu'il peut y avoir, car chaque animal a des besoins physiques et émotionnels différents;
- déterminez quels types d'animaux vous accepterez et indiquez cela à tous les locataires;
- établissez des règles claires au sujet des endroits où les animaux auront le droit d'aller dans l'ensemble résidentiel – ceci sera utile pour les locataires qui pourraient s'inquiéter de la présence d'animaux dans leur immeuble;
- sachez que les locataires qui ont des animaux de compagnie sont responsables de ces animaux et doivent veiller à répondre à leurs besoins.



Conseils pratiques pour les locateurs qui acceptent les animaux de compagnie

Une fois que vous avez décidé d'accepter les locataires qui ont des animaux de compagnie, suivez les conseils ci-dessous pour que les choses se passent bien.

Réfléchissez aux divers types d'animaux de compagnie que les gens peuvent avoir et déterminez lesquels vous accepterez (par exemple : uniquement les chats, ou bien les chiens ne dépassant pas une certaine taille). Visitez une animalerie pour voir quel genre d'animaux on peut se procurer.

Parlez aux locataires éventuels de leurs animaux de compagnie avant de décider de les accepter ou non. Chaque animal est différent; vous devriez donc prendre la décision au cas par cas. Servez-vous de la liste de questions (page 3) pour obtenir des renseignements sur l'animal de votre futur locataire. S'il s'agit d'un chien ou d'un chat, vous pourriez demander à le voir d'abord.

Demandez aux locataires possibles de vous donner des lettres d'anciens locataires ou de leur vétérinaire au sujet de leur animal, s'ils le peuvent. Ceci vous aidera à déterminer si la personne a une attitude responsable envers son animal et si l'animal a un comportement acceptable. Voir les conseils de la page 4 sur les attestations relatives aux animaux de compagnie.

Ajoutez une disposition sur les animaux de compagnie dans votre convention de location standard. Voir l'exemple de disposition relative aux animaux de compagnie, page 4.

S'il y a lieu, demandez aux locataires possibles de vous fournir la preuve du fait qu'ils ont un permis pour leurs animaux.

Si vous vous inquiétez des dégâts que pourrait faire un animal dans une unité locative ou dans l'immeuble, demandez pour cela un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.

Envisagez de limiter le nombre d'animaux autorisés dans chaque logement. Mettez-vous en rapport avec la ville ou la municipalité pour savoir ce que disent les règlements municipaux.

Animaux de compagnie – Liste de questions

Le fait de décider d'accepter des animaux de compagnie ne signifie pas que vous devez les accepter tous. Avant de signer une convention de location, vous devrez examiner chaque locataire et chaque animal. Avant d'accepter un locataire qui a un animal de compagnie, renseignez-vous davantage sur la personne et l'animal. Vous trouverez ci-dessous une liste de questions que vous pourriez poser, entre autres :

Pour tous les propriétaires d'animaux de compagnie :

<input type="checkbox"/>	Quel genre d'animal avez-vous et combien en avez-vous?
<input type="checkbox"/>	Depuis combien de temps avez-vous cet animal?
<input type="checkbox"/>	Pourriez-vous me donner une lettre de votre ancien locateur ou de votre vétérinaire concernant votre animal?
<input type="checkbox"/>	Votre animal est-il vacciné régulièrement et lui faites-vous suivre des traitements antipuces et vermifuges (s'il y a lieu)?
<input type="checkbox"/>	Avez-vous prévu quelqu'un pour s'occuper de votre animal en cas d'urgence?
<input type="checkbox"/>	Avez-vous prévu quelqu'un pour s'occuper de votre animal quand vous êtes parti(e) ou que vous êtes en vacances?
<input type="checkbox"/>	Votre animal a-t-il été stérilisé?

Pour les propriétaires de chats :

<input type="checkbox"/>	Votre chat sait-il utiliser une litière?
--------------------------	--

Pour les propriétaires de chiens :

<input type="checkbox"/>	À quelle fréquence promenez-vous votre chien?
<input type="checkbox"/>	Votre chien restera-t-il seul à la maison souvent et pendant combien de temps?
<input type="checkbox"/>	Avez-vous un gardien ou une gardienne pour votre chien quand vous n'êtes pas là, ou quelqu'un qui le promènera?
<input type="checkbox"/>	Votre chien est-il propre dans la maison?
<input type="checkbox"/>	Votre chien s'entend-il bien avec les étrangers?
<input type="checkbox"/>	Avez-vous un permis pour votre chien?
<input type="checkbox"/>	Votre chien a-t-il été à une école de dressage?

Demandez des attestations en ce qui concerne l'animal de compagnie

Vous feriez bien de demander aux locataires éventuels de vous fournir des lettres de leurs anciens locataires ou de leur vétérinaire au sujet du comportement de leur animal de compagnie. Sachez cependant que cela ne sera peut-être pas possible dans le cas de personnes qui viennent tout juste d'acquérir leur animal.

Les lettres d'anciens locataires devraient répondre aux questions suivantes :

- Combien de temps le locataire a-t-il vécu avec l'animal dans son logement en location précédent?
- Quels animaux le locataire avait-il à ce moment-là?
- L'ancien locataire considère-t-il le locataire comme une personne qui s'occupe bien de son animal?
- L'animal du locataire avait-il un comportement acceptable?
- L'animal du locataire a-t-il causé des dommages dans l'immeuble?
- L'animal du locataire a-t-il dérangé les autres locataires ou les voisins?

Les lettres de vétérinaires devraient répondre aux questions suivantes :

- L'animal du locataire a-t-il un comportement acceptable, de manière générale?
- Le vétérinaire considère-t-il le locataire comme une personne qui s'occupe bien de son animal?

Le locataire s'occupe-t-il bien de la santé de son animal (le fait-il vacciner, traiter contre les puces, etc.)?

Ajoutez une disposition concernant l'animal de compagnie dans la convention de location

La *Loi sur la location à usage d'habitation* vous laisse décider si vous voulez accepter les animaux dans votre immeuble ou non. La convention de location doit indiquer clairement si les locataires ont le droit d'avoir des animaux dans leur logement.

Si vous décidez de laisser un locataire avoir un animal de compagnie, vous devriez ajouter une annexe à la convention de location pour préciser les conditions que le locataire doit respecter. La convention pourrait indiquer :

- Le locataire accepte de se conformer aux conditions figurant à l'annexe 1, qui fait partie de cette convention de location.
- À la signature de cette convention, le locataire versera un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie, pour réparer tout dommage causé à l'unité locative ou à l'ensemble résidentiel par un tel animal pendant la location.



Dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie

Lorsque vous permettez à un locataire d'avoir un animal de compagnie dans votre immeuble, vous pouvez :

- obtenir du locataire un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie, pour le cas où son animal causerait des dégâts;
 - Le montant d'un dépôt exigé entre le 30 juin 2010 et le 31 juillet 2014 ne peut excéder la moitié d'un mois de loyer.
 - Un dépôt exigé le 1^{er} août 2014, ou après cette date, ne peut excéder un mois de loyer.
 - Il est interdit de demander aux locataires actuels ayant déjà versé un tel dépôt de payer le montant supérieur.
 - Quel que soit le nombre d'animaux que possède le locataire, vous ne pouvez demander qu'un seul dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.
 - Quand vous recevez un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie, vous devez donner un reçu séparé au locataire.
- demander qu'un nouveau rapport sur l'état d'une unité locative soit établi lorsqu'un locataire existant demande la permission d'avoir un animal de compagnie dans son logement.

Vous ne pouvez pas demander aux locataires qui ont besoin d'un animal d'assistance (un chien-guide, par exemple) de verser un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.

Remboursement d'un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie

Lorsque vous obtenez un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie :

- vous pouvez garder l'argent pendant toute la durée de la location, même si l'animal meurt ou est donné à quelqu'un d'autre;
- vous avez 14 jours pour rendre le dépôt, avec les intérêts, après la fin de la location;
- vous pouvez revendiquer une partie du dépôt pour réparer des dommages causés par l'animal ou pour tout nettoyage supplémentaire nécessaire à cause de l'animal;
- avez 28 jours pour prévenir le locataire du fait que vous revendiquez une partie du dépôt.



EXEMPLE

Annexe à la convention de location

Le locateur

a donné la permission au(x) locataire(s)

[Barre grise]

[Barre grise]

Nom du locateur

Noms du, de la ou des locataires

d'avoir l'animal ou les animaux indiqués ci-dessous dans le logement situé à l'adresse suivante :

[Barre grise]

Adresse de l'unité locative

Détails sur l'animal ou les animaux – indiquez le nom et la race

[Barre grise]

Les locateurs peuvent déterminer leurs propres conditions raisonnables à inclure dans l'annexe à la convention de location en ce qui concerne les animaux de compagnie. Nous donnons ci-dessous des exemples de conditions possibles :

- Les locataires doivent fournir des lettres d'anciens locateurs ou de leur vétérinaire au sujet de leur animal de compagnie.
- Les locataires doivent remplir un formulaire séparé au sujet de leur animal de compagnie, en indiquant les coordonnées de leur vétérinaire et les noms des personnes qui s'occuperont de l'animal en cas d'urgence.
- Les locataires sont responsables de la santé et du bien-être de leur animal.
- Si le locateur pense que l'animal de compagnie d'un locataire a été négligé ou abandonné, il signalera la situation à un organisme de protection des animaux.
- Les locataires ne doivent pas laisser leur animal de compagnie dans l'unité locative quand ils s'absentent, à moins d'avoir pris des dispositions claires pour que quelqu'un s'en occupe.
- Les chiens ne doivent pas être laissés seuls dans l'unité locative pendant de longues périodes. Les locataires doivent veiller à ce que leurs chiens n'endommagent pas le logement s'ils restent sans surveillance.
- Les animaux doivent être vaccinés et recevoir des traitements réguliers, s'il y a lieu, contre les puces et les vers. Le locateur peut demander qu'un vétérinaire fournisse des preuves.
- Les locataires qui ont des animaux de compagnie doivent verser un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie équivalant à un mois de loyer (à partir du 1^{er} août 2014), afin de couvrir les coûts des réparations en cas de dommages, ou les frais de nettoyage supplémentaire nécessaire à cause de l'animal.
- Les locataires doivent veiller à ce que leur animal ne pose pas de problème et ne dérange pas les autres locataires. Il ne doit pas être trop bruyant ou endommager les biens des autres personnes. Les locataires doivent maîtriser leurs chiens et les tenir en laisse dans tous les endroits publics, y compris les zones communes et les allées.

- Les locataires ne doivent pas laisser les excréments de leurs animaux dans leur logement, à moins que l'animal soit en cage ou qu'il se serve d'une litière. Les litières doivent être nettoyées régulièrement et les déchets doivent être placés dans [insérer des instructions précises]. Tout déchet animal doit être enlevé immédiatement des zones communes et jeté en toute sécurité et hygiéniquement dans [insérer des instructions précises].
- Les locataires sont responsables de la propreté du logement et de l'ensemble résidentiel et doivent veiller à ce qu'il n'y ait pas de parasites (puces).
- Les locataires ne doivent pas avoir d'animaux qu'ils destinent à la reproduction ou ont l'intention de vendre.
- Les locataires qui veulent acquérir un autre animal de compagnie après avoir emménagé doivent obtenir la permission du locateur par écrit.
- Les locataires qui ont des animaux de compagnie acceptent de faire nettoyer les moquettes par une compagnie professionnelle avant de déménager ou de payer les frais de nettoyage de moquette au tarif en vigueur au moment où ils déménagent.



Modèle

Formulaire de renseignements sur l'animal de compagnie

Il serait bon que vous gardiez un dossier sur tous les animaux de compagnie qui vivent dans votre immeuble ou vos immeubles et que ce dossier contienne autant de renseignements que possible. Demandez aux locataires de remplir le formulaire suivant :

Mon animal	
Nom :	_____
Espèce :	_____
Race :	_____
Sexe :	_____
Âge :	_____
Couleur :	_____
Numéro de micropuce :	_____
L'animal est-il stérilisé?	_____
Avez-vous un permis à jour pour cet animal?	_____
Date des dernières vaccinations :	_____
Date du dernier traitement contre les puces :	_____
Date du dernier traitement vermifuge :	_____

Autres renseignements sur mon animal de compagnie

--

Coordonnées du propriétaire de l'animal

Nom :	_____
Numéro de téléphone (jour) :	_____
Numéro de téléphone (soir) :	_____

Coordonnées du vétérinaire

Nom :	_____
Adresse :	_____
Numéro de téléphone (jour) :	_____
Numéro de téléphone (soir) :	_____

Coordonnées de la personne qui s'occupera de mon animal en cas d'urgence

Nom :	_____
Numéro de téléphone (jour) :	_____
Numéro de téléphone (soir) :	_____

Foire aux questions

Que dois-je faire s'il y a des animaux négligés ou abandonnés dans mon immeuble?

Si vous vous préoccupez du bien-être d'un animal qui vit dans votre immeuble, communiquez immédiatement avec un organisme de protection des animaux (par ex., la Société protectrice des animaux de Winnipeg).

Que dois-je faire si un animal est dangereux?

Si vous croyez qu'un locataire a un animal dangereux dans votre immeuble, communiquez avec l'Agence des fourrières de Winnipeg en composant le 311, ou avec les responsables de votre région.

Les règlements de la ville de Winnipeg indiquent les animaux qui sont interdits dans la ville.

Pour plus de renseignements, consultez le site de l'Agence des fourrières :

<http://www.winnipeg.ca/cms/animal/default.stm>. Si vous habitez en dehors de Winnipeg, vérifiez auprès de votre ville ou de votre municipalité s'il existe des règlements semblables.

Quelles sont les règles pour les animaux d'assistance, comme les chiens-guides?

Les animaux d'assistance, comme les chiens-guides, les chiens-guides pour personnes malentendantes et les chiens pour personnes handicapées ont légalement le droit d'habiter dans un logement locatif. Le *Code des droits de la personne* du Manitoba interdit la discrimination contre une personne qui a un animal d'assistance de la part du locateur d'un logement locatif.

Vous ne pouvez pas demander à une personne qui a un animal d'assistance de verser un dépôt pour les dommages attribuables à un animal de compagnie.

Que dois-je faire si un animal est très bruyant?

Si un animal qui vit dans votre immeuble dérange les autres locataires, demandez au propriétaire de l'animal de trouver la cause du problème. Les chiens aboient pour différentes raisons : parce qu'ils sont excités, qu'ils ont peur, qu'ils s'ennuient, qu'ils sont frustrés, qu'ils se sentent seuls ou qu'ils gardent leur territoire.

Si vous avez déjà parlé au locataire et qu'il ne fait rien pour résoudre le problème du bruit, donnez-lui un avertissement écrit dans lequel vous indiquerez que si le problème continue, il devra se débarrasser de l'animal ou déménager. Si les choses ne s'améliorent pas, vous pouvez lui donner un préavis lui demandant de quitter son logement (la longueur du préavis doit être équivalente à une période de loyer).

Que dois-je savoir sur le nettoyage des excréments d'animaux?

Les locataires doivent toujours nettoyer l'unité locative et les zones communes de l'ensemble résidentiel lorsque leur animal a fait des dégâts.

Légalement, les propriétaires de chiens sont responsables du nettoyage des excréments de leur animal dans les lieux publics.

Que dois-je faire si un animal sent mauvais?

Les locataires doivent éviter les odeurs en nettoyant régulièrement la cage de leur animal.

Tous les chats et les chiens doivent être propres. Les chats doivent se servir d'une litière et celle-ci doit être vidée régulièrement. Les chiens doivent sortir pour se soulager et leurs propriétaires doivent ramasser leurs excréments.

Vous pourriez installer des poubelles que les locataires utiliseront pour jeter les excréments de leur animal ou donner des instructions claires aux locataires sur la façon de vider les litières et de jeter les excréments, et sur l'endroit où le faire.

Que se passe-t-il s'il y a des locataires allergiques aux animaux?

Vous devez avertir les locataires actuels et éventuels qu'il y a des animaux dans l'immeuble ou qu'il y a eu des animaux dans le logement qu'ils ont l'intention de louer.

Vous pourriez séparer les locataires qui ont des animaux des autres locataires. Par exemple, si votre ensemble résidentiel est composé de plusieurs immeubles, vous pouvez désigner certains immeubles comme étant ouverts aux locataires qui ont des animaux, de façon à ce que les personnes allergiques évitent ces immeubles.

Vous pouvez aussi choisir des endroits précis sur le terrain de l'ensemble résidentiel pour que les propriétaires d'animaux promènent ceux-ci et leur demander d'utiliser une certaine porte pour entrer et sortir.

Conseils pratiques pour éviter les allergènes dans les zones communes et les logements

- Installez du linoléum, des carreaux de céramique ou un autre revêtement de sol dur, sans rainures et facile à nettoyer.
- Utilisez de la peinture à l'huile ou acrylique lavable sur les murs. Évitez le papier peint, le liège ou les autres matériaux absorbants.
- Installez des poubelles bien fermées pour les excréments d'animaux, afin de limiter les odeurs et de réduire les risques que ces excréments (surtout ceux des chats) posent aux femmes enceintes.
- Bouchez tous les trous dans les murs (par exemple les prises électriques et de téléphone) juste derrière les plaques qui les recouvrent, afin de réduire la perte de chaleur due aux fuites.
- Envisagez d'installer des filtres à haute efficacité sur le système de ventilation des zones communes afin d'améliorer la qualité de l'air.
- Vérifiez et nettoyez le système de ventilation dans les endroits où l'humidité est élevée (par ex., les endroits où il y a des aquariums) parce que la moisissure s'installe souvent dans les systèmes de ventilation.
- Envisagez de faire nettoyer le système de ventilation quand un locataire s'en va. Un nettoyage avec des produits liquides permettra à des locataires ayant des allergies de vivre sans problème dans un appartement où il y a eu des animaux de compagnie.



Communiquez avec le bureau de la Direction de la location à usage d'habitation le plus proche de chez vous si vous avez des questions à poser ou des préoccupations au sujet des animaux dans une unité locative, ou consultez le site <http://www.gov.mb.ca/fs/cca/rtb/index.fr.html> pour plus de renseignements.

Bureau de Winnipeg:

254, rue Edmonton, bureau 302
Winnipeg (Manitoba) R3C 3Y4
Service d'information : 204-945-2476
Appels sans frais : 1 800 782-8403
Télécopieur : 204-945-6273 Courriel : rtb@gov.mb.ca

Bureau de Thompson :

59, promenade Elizabeth, bureau 113
Thompson (Manitoba) R8N 1X4
Téléphone : 204-677-6496
Appels sans frais : 1 800 229-0639
Télécopieur : 204-677-6415
Courriel : rtbthompson@gov.mb.ca

Bureau de Brandon :

340, 9^e rue, bureau 143
Brandon (Manitoba) R7A 6C2
Téléphone : 204-726-6230
Appels sans frais : 1 800 656-8481
Télécopieur : 204-726-6589
Courriel : rtbbrandon@gov.mb.ca

