



Les animaux de compagnie enrichissent autant le quotidien des enfants que celui des adultes. Pourtant, la législation et les usages étant restrictifs, il n'est pas toujours facile d'avoir un animal de compagnie dans un logement locatif.

Depuis avril 2003, les animaux de compagnie ne sont plus considérés comme des choses. De nombreux textes de loi ont été adaptés en conséquence, à l'exception du droit du bail. Il serait donc temps de changer cet état de fait.

Sans porter atteinte à l'accord du bailleur, les locataires devraient être autorisés à détenir des animaux de compagnie dans la mesure où leur nombre reste raisonnable. Le bailleur pourrait toujours intervenir en cas de dérangements ou de mauvais traitements sur les animaux de compagnie.

Le sort de bon nombre d'animaux en serait ainsi amélioré et ces derniers seraient moins nombreux à être mis en pension ou à être détenus «illégalement» dans des appartements.



Antoine F. Goetschel
Fondation pour l'animal en droit
www.tierimrecht.ch

Vivre avec des animaux de compagnie – enrichissant mais inutilement compliqué

Argument n° 1:

Les animaux de compagnie ont une influence positive sur l'être humain. Leur statut juridique a été progressivement renforcé.

Les animaux de compagnie¹ jouissent à juste titre d'une bonne réputation. De nombreuses études scientifiques ont démontré que les chats et les chiens ont une influence positive sur l'être humain. Les détenteurs de chiens font régulièrement de l'exercice au grand air, ce qui crée un lien avec la nature et favorise un style de vie sain. Les enfants qui grandissent avec un animal domestique développent très tôt le sens des responsabilités ainsi que des dispositions à la communication. Les animaux de compagnie sont des compagnons fidèles pour les personnes seules et sont souvent considérés comme des membres de la famille à part entière. Ils sont également un précieux soutien lors de la convalescence de patients atteints de maladies cardio-vasculaires, accompagnent des personnes handicapées ou soutiennent moralement des personnes souffrant de maladies chroniques. Il n'est donc guère surprenant que dans le monde occidental, un ménage sur deux possède au moins un animal de compagnie.

Solide position juridique en Suisse

La valeur des animaux n'est pas contestée en Suisse. Ainsi, depuis avril 2003, les animaux ne sont plus considérés comme des choses d'un point de vue juridique. La Suisse a ratifié en 1994 la «Convention européenne pour la protection des animaux de compagnie» et elle est le seul pays à avoir introduit dans sa Constitution la notion de «dignité de la créature».

Argument n° 2:

La détention d'animaux de compagnie dans des logements locatifs est un problème récurrent pour les propriétaires. Son origine réside dans le manque de réglementations officielles, notamment dans le droit du bail, et dans une attitude restrictive de la part des bailleurs.

Il est souvent difficile de vivre ou d'emménager dans un nouveau logement locatif avec un animal de compagnie. Le droit du bail à loyer, qui fait partie du Code des obligations (CO) et qui constitue le fondement juridique essentiel concernant le logement de 60% de la population, n'a pas été adapté à la nouvelle situation légale. Pourtant, l'habitation représente l'endroit où le lien entre l'être humain et l'animal est particulièrement étroit. Le principe selon lequel un bailleur peut interdire à un locataire d'héberger des animaux de compagnie ou de revenir sur une autorisation accordée, sans fournir de justification, subsiste toujours. Si le locataire ne tient pas compte de l'interdiction, il peut être condamné à se séparer de l'animal ou même accepter la résiliation

¹ Les animaux de compagnie sont définis comme une catégorie d'animaux domestiques qui cohabitent avec l'homme sur la base de rapports émotionnels.

de son bail. Le Tribunal fédéral a soutenu cette pratique très restrictive dans un décret de 1994 qui fait encore force de loi. La validité des motifs avancés par le bailleur pour interdire la possession d'animaux et la question des dérangements réels occasionnés à l'encontre d'autres locataires n'ont joué aucun rôle dans les considérations du Tribunal.

Pratique restrictive en matière d'autorisation

Des dispositions spécifiques font défaut dans le droit suisse du bail. De même, la question fondamentale de savoir si un locataire a le droit de détenir des animaux de compagnie dans son logement reste sans réponse. Les contrats de bail sont donc déterminants et règlent la question de trois manières différentes: a) Si le contrat de bail comprend une autorisation explicite, la détention d'animaux de compagnie est permise, moyennant certains égards pour les autres locataires. b) Il en va de même lorsque le contrat de bail ne contient aucune disposition spécifique. Dans les deux cas, les animaux qui peuvent déranger ou porter atteinte à la sécurité sont exclus. De même, la détention d'animaux en grand nombre reste interdite. Si d'autres locataires formulent des plaintes valables, le bailleur peut exiger l'éloignement de l'animal domestique, après avoir toutefois envoyé un avertissement par écrit. c) Dans la plupart des cas, les contrats de bail soumettent la détention d'animaux de compagnie à l'accord du bailleur au cas par cas. Cette autorisation ne peut toutefois être refusée ou retirée que pour des motifs importants.

Cette pratique restrictive a souvent de lourdes conséquences: de nombreux animaux sont abandonnés ou placés dans des refuges. Si les propriétaires les gardent dans l'illégalité, le confort des animaux peut en pâtir: un chien par exemple ne sera pas promené de peur que sa présence ne soit détectée.

Conflits entre locataires

Les chiens et les chats sont parfois sources de conflits entre voisins ou entre bailleur et locataire. Les principales plaintes déposées concernent la peur des chiens, le bruit qu'ils font, l'utilisation abusive de chiens comme moyen de menace à l'égard d'autres locataires, des disputes entre chiens du même immeuble, des souillures dans les locaux communs ainsi que des odeurs désagréables. De même, les puces importées par certaines espèces, les risques d'allergies ainsi que la mise en danger de petits animaux de compagnie par des chats et des chiens peuvent susciter des problèmes. Les bailleurs se plaignent de la dégradation accélérée des objets loués par des éraflures sur les portes, les tapisseries ainsi que d'autres dégâts similaires. La plupart du temps, les questions de frais et de responsabilité sont au centre des litiges entre bailleurs et locataires.

Argument n° 3:

La détention d'animaux de compagnie peut être réglée simplement et en détail au moyen d'un avenant au contrat de bail. Un comportement responsable et un respect réciproque évitent les conflits entre voisins mais aussi entre bailleurs et locataires.

Des règles simples et un comportement adéquat et responsable permettraient d'éviter les conflits. Toutefois, une connaissance spécifique des besoins et du comportement naturel des chiens et des chats fait fréquemment défaut. Une bonne socialisation du chien durant sa prime jeunesse est décisive pour son comportement ultérieur. De leur côté, les chats ont besoin de suffisamment de possibilités de s'occuper et de contacts sociaux tels qu'ils les ont connus au cours de leur élevage. De plus, les propriétaires de chiens et de chats responsables se doivent de respecter non seulement leurs animaux mais également leurs voisins et leur bailleur. La plupart des problèmes peuvent être évités à peu de frais, par exemple en recouvrant les bacs à sable après le jeu dans les espaces réservés aux enfants. Vous trouverez des informations détaillées sur le site Internet de l'Institut de recherches interdisciplinaires sur la relation entre l'homme et l'animal (IEMT Suisse): www.iemt.ch.

Réglementation en progrès en Suisse romande

Un coup d'œil en Suisse romande démontre que la vie commune entre l'être humain et l'animal pourrait être réglementée aussi au niveau juridique de manière plus progressive que ce n'est le cas actuellement dans le droit suisse du bail actuel. Dans les can-

La «Déclaration de Genève» de l'IAHAIO

Résolution

L'IAHAIO demande à toutes les organisations internationales concernées, ainsi qu'aux gouvernements nationaux, de:

1. Reconnaître et garantir le droit universel à la possession d'un animal de compagnie en tous lieux et en toutes circonstances raisonnables, sans aucune discrimination, si l'animal est correctement soigné et s'il ne s'oppose pas aux droits des non-possesseurs.
2. Prendre des dispositions pour que le cadre de vie de l'homme intègre dans sa conception et son aménagement les besoins et les caractéristiques des animaux de compagnie et de leurs maîtres.

La Déclaration peut être consultée dans son intégralité sur le site www.iahaio.org.

tons romands, si les règles et usages locatifs peuvent prévoir l'accord du bailleur pour la possession d'animaux de compagnie, cet accord ne peut être refusé par le bailleur sans motifs sérieux, voire sans justes motifs.

Le contrat-cadre vaudois, conclu entre l'Association suisse des locataires (ASLOCA) et les fédérations de propriétaires fonciers, déclaré de force obligatoire le 1^{er} décembre 2001, prévoit que la détention de chiens, chats ou autres animaux est tolérée, à condition qu'ils ne gênent pas les autres locataires ou qu'ils ne provoquent ni dégâts, ni salissures dans l'immeuble ou à ses abords.

Ces organisations reconnaissent et recommandent l'avenant au contrat de bail de l'IEMT Suisse. Cette annexe peut être commandée par le biais de leur site Internet ou téléchargée directement:

- Société suisse des propriétaires fonciers (HEV), www.shev.ch
- Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband (MV) (Fédération alémanique des locataires), www.mieterverband.ch
- Conseils en ligne du «Beobachter», <http://beratung.beobachter.ch> (en allemand seulement)
Conseils aux abonné(e)s de la revue des consommateurs la plus lue en Suisse
- Homegate.ch, www.homegate.ch
L'un des principaux portails en ligne du marché immobilier en Suisse
- Assurance immobilière Berne (AIB), www.infomaison.ch, www.aib.ch
Plate-forme Internet offrant des informations aux propriétaires de maisons
- Société zurichoise pour la protection des animaux, www.zuercher-tierschutz.ch
- Fondation pour l'animal en droit, www.tierimrecht.ch
- Fondation pour le Bien du Chien, www.certodog.ch
Certificat décerné aux meilleurs élevages de chiens

Des réglementations plus libérales à l'étranger également

Un coup d'œil jeté au-delà des frontières révèle des situations juridiques plus favorables. En France, le droit autorisant depuis 1970 les locataires à détenir des animaux de compagnie ne peut être soumis à des restrictions que si ces animaux portent préjudice à des tiers. Le droit du bail allemand ne contient pas de réglementation explicite à ce sujet, comme dans le droit suisse du bail. Cependant, de nombreux jugements de tribunaux définissant la garde de chiens et de chats comme un élément normal en matière d'habitation stipulent qu'aucun accord explicite du bailleur n'est nécessaire. Diverses décisions ouvrant des perspectives favorables à la détention d'animaux de compagnie dans des immeubles locatifs sont à l'examen devant la Cour suprême des Etats-Unis.

Efforts internationaux en vue de créer un droit relatif à la détention d'animaux de compagnie

L'International Association of Human-Animal Interaction Organizations (IAHAIO), association faîtière des organisations étudiant les relations entre l'être humain et l'animal, œuvre à la reconnaissance d'un droit sur la détention des animaux de compagnie. Dans la «Déclaration de Genève» de 1995 (cf. colonne de gauche de page 2), l'IAHAIO souligne l'importance des animaux de compagnie pour la qualité de vie de l'être humain. Parallèlement, un appel mondial pour l'établissement d'un droit fondamental concernant la détention d'animaux de compagnie a été lancé aux gouvernements et à des organisations. Ce droit est évidemment soumis à des conditions préalables: le traitement adéquat des animaux et le respect des droits de ceux qui ne possèdent pas d'animaux. Actuellement, ce droit est soutenu par de nombreux gouvernements, administrations, organisations et personnalités de différents pays.

Peu de réglementations privées utiles

En Suisse alémanique, il n'existe aucune réglementation en faveur d'un droit sur la détention d'animaux de compagnie, qu'elle soit de droit public ou privé, qui bénéficie d'un large soutien. Dans de nombreux avenants aux contrats de bail, conventions et accords entre bailleurs et locataires, il a été tenté de régler le problème de façon contraignante et en temps opportun. Si bailleurs et locataires s'entendent avant la conclusion du contrat sur les principales questions liées à la détention d'animaux de compagnie, cette manière de procéder contribue largement à éviter des conflits ou des incertitudes juridiques.

Une analyse de divers systèmes de règlements, effectuée par l'IEMT Suisse, a cependant démontré que ces documents ne sont souvent pas assez détaillés et il n'est pas rare qu'ils contredisent les connaissances actuelles en matière de comportement des animaux. De même, les dispositions qui exigent l'impossible de l'animal ou de son détenteur sont vouées à l'échec. Elles offrent trop peu de garanties pour aboutir à des relations positives entre bailleur et locataire ainsi qu'entre voisins.

La réglementation transitoire de l'IEMT Suisse reconnue par les bailleurs et les locataires

Pour ces raisons, l'IEMT Suisse a élaboré, en collaboration avec des spécialistes du droit, de la protection des animaux et de l'éthologie (étude du comportement animal), un document basé sur la pratique, intitulé «Avenant au bail d'habitation – Convention sur la garde d'animaux de compagnie». Signé à la conclusion du contrat de location par le bailleur et le locataire, il règle les questions relatives à la nature et au nombre d'animaux en fonction de la taille du logement et de la tranquillité de l'immeuble, aux soins à prévoir, à la responsabilité, aux égards à observer, à l'hygiène et à tout autre point utile. L'avenant mis au point par l'IEMT Suisse prend en considération aussi bien la jurisprudence suisse actuelle que la «Convention européenne pour la protection des animaux de compagnie». Ce document est aujourd'hui officiellement reconnu par des agences immobilières renommées, par la Société suisse des propriétaires fonciers et la Fédération alémanique des locataires ainsi que par d'autres organisations importantes qui le recommandent à leurs

L'IEMT Suisse souhaite une amélioration des conditions-cadres

Notre institut a déjà mené plusieurs actions dans différents domaines visant à faciliter la cohabitation des enfants et des animaux ou du moins à promouvoir le contact entre eux:

- avenant au bail d'habitation «Convention sur la garde d'animaux de compagnie» (recommandé à leurs membres par l'Association suisse des propriétaires fonciers et par le Deutschschweizer Mieterinnen- und Mieterverband [la Fédération alémanique des locataires]);
- publications spécialisées destinées aux enfants de diverses tranches d'âge, du jardin d'enfants aux écoles primaires;
- soutien de projets scolaires ciblés, comme celui de la Lorenz Tierschule, qui permettent aux enfants du primaire de se familiariser avec les animaux et d'apprendre à s'en occuper;
- soutien de la Déclaration de Rio et de «L'animal à l'école», une réflexion élaborée sous l'égide de l'IAHAIO (International Association of Human-Animal Interaction Organizations).

Dans le prochain numéro de la série des livres blancs, l'IEMT Suisse abordera le thème de la pédagogie et de la thérapie par le contact avec les animaux.

Institut de recherches interdisciplinaires sur la relation entre l'homme et l'animal
IEMT Suisse
Case postale 1125, 8034 Zurich
www.iemt.ch

L'IEMT Suisse a été fondé en 1990 dans le but de contribuer à l'avancée de la recherche sur les relations entre l'homme et l'animal et d'encourager le comportement responsable et respectueux à l'égard des animaux domestiques.

En tant qu'association, l'IEMT Suisse est financé par des donations et par les contributions de ses donateurs. Sa présidence est assurée par le privat-docent D^r Dennis C. Turner, éthologue de renommée internationale et spécialiste des chats, épaulé dans cette tâche par un conseil de scientifiques spécialistes de la médecine humaine et vétérinaire ainsi que d'autres domaines scientifiques.

membres. Même si le droit du bail devait être révisé dans le sens d'une réglementation plus libérale en matière de garde d'animaux de compagnie, cet avenant conservera son utilité grâce aux questions qu'il règle.

Cependant, compte tenu des divergences d'opinion qui peuvent surgir dans la vie quotidienne, l'IEMT Suisse et la Fédération alémanique des locataires ont établi conjointement une liste d'experts en matière de chiens et de chats. Des arbitrages peuvent être demandés à ces spécialistes en cas de litiges.

Argument n° 4:

L'avenant au bail d'habitation et les réglementations de droit privé entre locataires et bailleurs constituent des solutions transitoires judicieuses. Néanmoins, des modifications plus étendues sont nécessaires de toute urgence.

Les animaux de compagnie sont souvent considérés comme des membres de la famille, et leur influence positive sur l'être humain est incontestable. La pratique d'autorisation restrictive exercée en Suisse en matière de détention d'animaux de compagnie leur fait pourtant obstacle. Partant du fait que plus de 60% des Suisses sont locataires et donc soumis au bon vouloir de leurs bailleurs, plus de la moitié de la population helvétique peut être touchée par ce problème. Les tribunaux et les agences immobilières sont donc invités à rendre possible une détention adéquate et respectueuse des animaux dans les habitations locatives. Dans ce contexte, seules des raisons importantes peuvent constituer des motifs d'interdiction, comme la détérioration de l'objet loué, des nuisances trop importantes, un nombre d'animaux disproportionné à la taille du logement ainsi qu'une détention manifestement répréhensible.

Aidez-nous!

Si des réglementations de droit privé telles que l'avenant de l'IEMT Suisse améliorent la situation du bailleur, du locataire et des animaux, elles ne constituent qu'une solution transitoire. C'est pourquoi vous êtes invités, en qualité de leaders d'opinion et de décideurs politiques, à soutenir énergiquement l'élaboration d'une réglementation durable et moderne relative aux animaux de compagnie!

- Engagez-vous pour une adaptation du droit du bail! Les locataires doivent pouvoir détenir sans autorisation des animaux de compagnie en nombre raisonnable. Ce droit ne doit pouvoir être refusé ou retiré que pour des motifs importants.
- Soutenez une jurisprudence moins restrictive! Les tribunaux ne doivent plus permettre aux bailleurs d'interdire aux locataires de détenir des animaux de compagnie sans indication de motifs fondés.
- Soutenez la requête d'habitants d'immeubles désirant détenir un animal de compagnie!

Bibliographie

Balsam F. W. / Dallemand C. 1997: Rechtsfragen der Haustierhaltung: Vermieter, Mieter, Wohnungseigentümer und Nachbarn im Streit, Düsseldorf: 3 ff. **Born S. / Würth N.** 2003: Ratgeber Haustier, Frankfurt/Wien: 115 ff. **Dallemand C.** 1998: Die Rechte des Tierhalters im Wohn- und Nachbarrecht, Diss. Aachen: 16 ff. **Fine A.** (éd.) 2000: Handbook on Animal-Assisted Therapy: Theoretical foundations and guidelines for practice. Academic Press, San Diego and London. **Goetschel A. F. / Bolliger G.** 2003: Das Tier im Recht, Zürich: 113–116. **Goetschel A. F. / Bolliger G.** 2003: Auswirkungen der neuen Rechtsstellung von Tieren auf das Mietrecht, in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mp 3/2003: 91–110. **IEMT Suisse.** 1998: Zufrieden und gesund mit Katz und Hund, Zürich. **Markmann M.** 2003: Rechte und Pflichten rund ums Haustier: Erwerb – Haltung – Haftung, München: 42 ff. **Olbrich E. / Otterstedt C.** (éd.) 2003: Menschen brauchen Tiere. Grundlagen und Praxis der tiergestützten Pädagogik und Therapie, Stuttgart. **Püntener R.** 1999: Haustierhaltung in Mietwohnungen, in: Zeitschrift für schweizerisches Mietrecht, mp 3/1999: 113–124. **Rips F.-G.** (Deutscher Mieterbund, éd.) 2002: Das Mieterlexikon, Ausgabe 2002/2003, München: 513–517. **Robinson I.** (éd.) 1995: The Waltham Book of Human Companion Animal Interactions, Oxford. **Turner D. C.** 1998: Globalizing human-animal companionship. World Health (WHO) 51 (5): 28. **Wilson C. C. / Turner D. C.** (éd.) 1998: Companion Animals in Human Health, Thousand Oaks.