



# Un bailleur peut-il interdire la possession d'animaux familiers ?

## LA RÉGLEMENTATION

### **Un bailleur ne peut pas interdire à un locataire de posséder des animaux familiers.**

En effet, l'article 10 de la loi du 9/7/1970 dispose qu'«est réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que l'animal ne cause aucun dégât à l'immeuble, ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci ». Un bailleur ne peut pas présumer que l'animal sera cause de dommages pour s'opposer a priori à sa détention notamment en insérant une clause prohibitive dans le contrat de location ou le règlement intérieur de l'immeuble. Une telle clause serait réputée non écrite et non opposable au locataire.

Néanmoins, l'article 3 de la loi du 6/1/1999 est venu atténuer ce principe par une disposition dérogatoire en précisant qu'«est licite la clause tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211 du Code rural». Désormais les règlements de copropriété ou les contrats de locations peuvent prévoir, dans leur rédaction, l'interdiction de posséder ou de détenir un chien d'attaque (pit-bulls, boer-bulls...) ainsi que les nouveaux animaux de compagnies (serpents,...).

## LA JURISPRUDENCE

Un locataire doit toutefois s'assurer que ses animaux domestiques n'entraînent aucune gêne de voisinage. Il doit donc user paisiblement des lieux loués (article 7.b de la loi du 6/7/89) et respecter la tranquillité des voisins. A défaut, une procédure de résiliation du bail pourrait être engagée à l'encontre du locataire. Ainsi a été jugé qu'un locataire manquait à ses obligations lorsque les locaux étaient souillés et dégradés par la présence des animaux ou si les voisins se plaignaient. Un bail a également fait l'objet d'une résiliation lorsque malgré des sommations répétées, un berger allemand laissé sans surveillance avait mordu à plusieurs reprises.

En revanche a été infirmée une décision du tribunal qui avait estimé que le fait d'entretenir plusieurs chats (7 ou 9) dans un studio dépendant d'un immeuble collectif constituait une infraction aux clauses du bail et à la loi du 9/7/1970

Article 1385 du Code civil le propriétaire d'un animal, ou celui qui s'en sert, pendant qu'il est à son usage, est responsable du dommage que l'animal a causé, soit que l'animal fût sous sa garde, soit qu'il fût égaré ou échappé.

Article 26 du règlement Sanitaire Départemental : (...) il est interdit d'élever et d'entretenir dans l'intérieur des habitations, leurs dépendances et leurs abords, et de laisser stationner dans les locaux communs des animaux de toutes espèces dont le nombre ou le comportement ou l'état de santé pourraient porter atteinte à la sécurité ou la salubrité des habitations ou de leur voisinage.