

LES ANIMAUX DOMESTIQUES ET LES CONTRATS DE LOCATION

Le bailleur peut-il interdire la présence d'animaux dans un bail d'habitation ?

En principe non, le bail d'habitation ne peut pas empêcher le locataire d'héberger des animaux familiers (chiens, chats, oiseaux...) dans le logement pris en location (article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970).

Le bail d'habitation peut cependant interdire la présence de chiens d'attaque dits de « première catégorie » visés à l'article 211-12 du code rural. Ces chiens sont les chiens sans pedigree morphologiquement assimilables aux races suivantes:

- les chiens de type Staffordshire terrier et American Staffordshire terrier, sans être inscrits, communément appelés « pit-bulls » ;
- les chiens de type Mastiff appelés aussi « boerbulls » ;
- les chiens de type Tosa.

Cette interdiction ne s'applique en revanche pas aux chiens de race disposant d'un pedigree.

La loi ne définit pas la notion d'animal familier, mais plusieurs textes semblent l'assimiler à l'animal de compagnie et correspond aux animaux qui habituellement partagent la vie domestique humaine (voir par exemple arrêté du 17 juillet 2009 JO n° 246 du 23 octobre 2009).

En cas de litige, les tribunaux tranchent au cas par cas. Ainsi, les tribunaux ont estimé que la présence de 200 mygales élevées dans une pièce d'appartement HLM justifiait la résiliation du bail aux torts du locataire.

En outre, même si la présence d'animaux est autorisée, elle est conditionnée à l'absence de nuisance provoquée par ces animaux.

Cas des locations saisonnières :

Les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme peuvent désormais à nouveau interdire les animaux de compagnie en toute légalité (art. 96 de la loi relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives du 22 mars 2012).

Article 10 de la loi du 9 juillet 1970

Modifié par LOI n°2012-387 du 22 mars 2012 - art. 96

I - Sauf dans les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme, 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 familier. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci.

Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L. 211-12 du code rural et de la pêche maritime.

II - Les dispositions du présent article à l'exception de celles du dernier alinéa du I, sont applicables aux instances en cours.

La possibilité de détenir un animal ne décharge pas son propriétaire de sa responsabilité, notamment en cas de dégâts ou de troubles anormaux de voisinage causés par l'animal. Chaque habitant, propriétaire ou locataire, doit respecter la quiétude de ses voisins.