[Date]

***SOUS TOUTES RÉSERVES***

[Nom du syndicat de copropriétaires]

[Adresse]

Objet : Invalidité de la disposition interdisant les animaux

Mesdames, Messieurs les membres du syndicat [Nom du syndicat de copropriétaires],

Par la présente, je tiens à vous informer que toute disposition interdisant la possession d’animaux de compagnie dans un acte constitutif de copropriété ou dans un règlement d’immeuble est illégale en droit québécois. Je rejette donc la demande que vous me faites de me départir de mon [type d’animal] ou de payer les pénalités prévues.

Selon la jurisprudence québécoise en cette matière, entre autres l’arrêt *Wilson c. Syndicat des copropriétaires du condominium Le Champlain,* toute disposition ayant pour but ou effet d’interdire la présence d’animaux de compagnie dans des unités de copropriété est illégale. À maintes reprises, les tribunaux ont reconnu que l’acte constitutif d’une copropriété résidentielle et/ou le règlement de l’immeuble ne peut pas justifier ou légaliser une interdiction de garder des animaux sans que l’interdiction en question ait un lien direct avec la destination spécifique de l’immeuble (c’est-à-dire l’usage auquel il est destiné, résidentiel ou commercial, par exemple).

Pour sa part, l’article 1063 du *Code civil du Québec* indique clairement que chacun des copropriétaires peut user et jouir librement de sa partie privative et des parties communes tant qu’il ne porte pas atteinte aux droits des autres copropriétaires ou à la destination de l’immeuble. Dans le présent cas, l’article [insérer référence à l’article] [de l’acte constitutif de copropriété ou du règlement d’immeuble] indique que la destination de l’immeuble [insérer le nom de l’immeuble] est purement résidentielle. Ainsi, je suis pleinement en droit de posséder un animal de compagnie dans la mesure où cet animal ne crée pas de nuisance aux autres copropriétaires.

Je prends grand soin de mon [type d’animal]. Celui-ci est bien élevé et n’a jamais démontré de comportement agressif ou encore été la source de nuisance quelconque. J’ai toujours agi de manière responsable et respectueuse, de façon à préserver le droit des autres copropriétaires à jouir librement et paisiblement de leur propriété.

Ainsi, eu égard aux faits de la présente situation, je suis confiant.e qu’un tribunal confirmerait l’illégalité de l’article [insérer référence à la clause] [de l’acte constitutif de copropriété ou du règlement d’immeuble]. Toutefois, afin d’éviter un recours aux tribunaux pour trancher la validité de cette disposition, je propose de l’abroger complétement ou encore de l’amender en vue d’y insérer une dérogation reconnaissant expressément mon droit de posséder un animal de compagnie.

À défaut de quoi, dans la mesure où vous maintenez votre position quant à la validité de l’article [insérer référence à la clause] [de l’acte constitutif de copropriété ou du règlement d’immeuble], j’ai l’intention de contester vigoureusement la légalité de cette disposition devant les tribunaux et de réclamer des dommages-intérêts pour perte de jouissance des lieux et autres inconvénients.

Veuillez agréer, Mesdames, Messieurs les membres du syndicat, l’expression de mes sentiments distingués.

[Signature]

[Nom]

[Adresse]