

Animaux

Un logement au poil

A l'occasion de la Journée mondiale des animaux, le 4 octobre, quelques conseils pour assurer le confort et la sécurité de nos compagnons à quatre pattes

Fabrice Breithaupt

Nos chiens et nos chats partagent nos vies. Ils sont aussi cohabitants de nos logements. A ce titre, nos appartements ou nos maisons doivent être aussi

Un petit chez-soi bien à eux

Si les chiens et les chats apprécient notre compagnie, ils ont aussi besoin d'un espace dans lequel se retrouver seuls et se reposer. Un panier ou un coussin épais et douillet, d'une taille proportionnelle à celle de l'animal, doit être disposé dans une pièce calme du logement. «Le panier du chien ne doit pas se trouver dans une zone de passage. L'animal ne doit pas avoir la possibilité de gérer tous les mouvements de la «famille-meute» depuis son panier», explique Ariane Maillard-Verhagen. Si plusieurs animaux (chiens et/ou chats) partagent le logement, on s'assure que chacun a son petit coin apaisant bien à lui. «Et lorsqu'ils se reposent ou dorment, on évite de les déranger», rappelle la praticienne.

En automne-hiver, on peut déplacer le panier ou le coussin de minet vers les radiateurs. «Les chats adorent la chaleur (l'ancêtre du chat domestique vivait dans le bassin méditerranéen). Il existe même des hamacs qui s'accrochent directement sur le radiateur», indique t-elle. Le pied... ou plutôt la patte!

Les chats apprécient aussi la hauteur: cette position dominante leur permet de mieux observer et contrôler leur environnement immédiatement. On peut placer des cachettes confortables sur une armoire ou une penderie, depuis laquelle ils peuvent voir sans être vus. Les mistigris apprécient également les fenêtres à travers lesquelles ils peuvent scruter l'horizon et l'animation du dehors: ceci leur offre de la distraction et des

stimulations visuelles importantes pour leur santé. «Mais attention aux fenêtres en imposte, qui peuvent basculer vers l'intérieur du logement, avertit la spécialiste: elles ne doivent pas être laissées ouvertes ainsi, car elles représentent un danger mortel pour l'animal.» Idem pour les balcons, qui doivent être sécurisés pour éviter toute chute mortelle (chat ou petit chien), en bouchant les ouvertures par un filet ad hoc. «Les chats aiment en outre le désordre, poursuit-elle. Ramenez-leur régulièrement un carton ou une branche d'arbre. Cela leur permet de s'occuper en sautant dedans ou dessus et leur permet de s'habituer aux changements à l'intérieur de leur territoire.»



Ariane Maillard-Verhagen
Vétérinaire
comportementaliste

Le chat est un animal territorial qui a besoin de marquer son environnement par l'urine, des griffades ou des frottements de la tête. «Pour éviter les dégradations du logement, il faut lui offrir des emplacements de marquage: un arbre à chat avec une distance suffisante entre les deux étages (minimum un mètre) pour que le chat puisse s'y étirer, conseille-t-elle. On peut aussi utiliser des phéromones d'apaisements en diffuseur ou en spray pour marquer olfactivement les mobiliers ou les objets qu'on souhaite préserver.»

Le gîte... mais aussi le couvert

N'entrons pas ici dans les détails d'une diététique de qualité pour nos amis à poil. Mais retenons que chiens et chats n'aiment pas être perturbés lorsqu'ils dévorent leur pâtée ou leurs croquettes, souligne Ariane Maillard-Verhagen. On disposera leur gamelle (aliments) et leur écuelle (eau), une fois encore, dans un endroit calme et peu fréquenté. On peut aussi placer ces ustensiles dans la cuisine, mais on s'absente lorsqu'ils mangent. En outre, sont également applicables les sanctions prévues par la loi sur les constructions et installations diverses et une sanction supplémentaire relative à une restriction de vente de l'appartement.

Pour les chats, on éloigne le plus possible la gamelle de l'écuelle d'eau fraîche. «Ils sont très soucieux de la propreté, relève-t-elle. Or, lorsqu'ils mangent, des morceaux d'aliments peuvent passer de la gamelle à l'écuelle. Dès lors, les chats considéreront le liquide comme souillé et ne le boiront plus, avec les conséquences que cela peut provoquer pour leur santé.»

Sans entrer non plus dans le domaine des soins à apporter à nos compagnons à quatre pattes, faisons un petit intermède, peu glamour il est vrai. Comme chez beaucoup d'êtres vivants, tout ce qui rentre par un bout sort par un autre. La nature est ainsi faite! Si les chiens font leurs besoins à l'extérieur, les chats d'appartement se soulagent dans le logement (à moins d'avoir un balcon ou un jardin). «Il faut compter deux caisses pour un chat, recommande-t-elle, car généralement, cet animal n'urine pas dans le même endroit que celui dans lequel il défèque. S'il y a plusieurs chats, on ajoute une caisse par chat: par exemple, 3 caisses pour 2 chats, 4 caisses pour 3 chats, etc. Et celles-ci ne doivent être placées ni l'une à côté de l'autre ni dans le même lieu où le chat s'alimente ou se repose». Dans l'idéal, bien entendu. Parce que dans un studio ou un 1-pièce, 3 caisses en 3 endroits différents, c'est difficile... «Les caisses doivent être de préférence non couvertes et placées dans un lieu discret, mais pas dans un cul-de-sac, conseille encore la spécialiste. La litière ne doit pas être parfumée, le chat ayant l'odorat très fin, et être d'un grain fin. Et on verse dans la caisse une épaisseur de litière de 4 à 5 centimètres, ce qui permet au chat de gratter et de recouvrir ses excréments.»

La tête et les pattes

Un chien ou un chat n'est pas qu'une boule de poils à caresser ou un intestin à remplir: c'est aussi un être sensible qui a besoin de se dépenser, physiquement et intellectuellement.

Sortir un chien plusieurs fois par jour pour lui permettre de faire ses besoins est nécessaire, mais pas suffisant: il faut aussi qu'il puisse courir, jouer, avoir si possible des contacts avec ses congénères. Et lorsqu'on est absent de son logement, il faut lui offrir des activités masticatoires ou cognitives qui lui permettent de s'occuper.

La chasse occupant une partie importante de la journée des chats, on peut leur offrir des planches d'activité (il existe plusieurs modèles sur Internet) ou un distributeur mobile de croquettes, genre «Pipolino»: cet appareil en plastique ressemble à un tube (qui existe en plusieurs tailles) dans lequel on insère les granulés; le chat (mais aussi le chien) doit les faire sortir par les trous qui garnissent le tube. «Cela va simuler une activité de chasse tout au long de la journée, l'animal chassant les croquettes comme il le ferait avec une proie, expli-



En tant que maîtres, il est de notre responsabilité de veiller au bien-être physique et psychique de nos animaux. Ceux-ci nous le rendent tellement bien.... GETTY IMAGES

C'est votre droit

Zone de développement: quelles règles d'achat?

Vous avez une question en lien avec votre logement? Posez-la à votredroitimmo@tdg.ch.

Christophe Aumeunier

Secrétaire général, Chambre genevoise immobilière



Question d'André P., à Genève: «Je souhaite acquérir un appartement en zone de développement. J'ai lu dans vos colonnes que les règles y relatives ont changé. Je ne sais pas si le fait que je sois déjà propriétaire, par succession avec ma sœur, de l'appartement qui était à ma mère et que nous louons maintenant est un obstacle. Qu'en est-il?»

Le Grand Conseil de la République et Canton de Genève a adopté, le 22 septembre 2016, l'initiative 156 qui a repris certaines dispositions présentées par le Conseil d'Etat en 2013 pour réglementer

l'acquisition et la détention d'appartements en PPE en zone de développement. La loi entrera en vigueur dès que le Conseil d'Etat la promulguera et ce, par le biais d'une publication dans la Feuille des avis officiels.

La nouvelle loi prévoit une obligation d'occuper l'appartement acquis pendant la période de contrôle qui s'étend sur dix ans. Elle comporte aussi des justes motifs qui permettent au Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie (DALE) de déroger à l'obligation d'habiter. Le Tribunal fédéral a indiqué qu'il s'agit d'appliquer avec souplesse cette notion de justes motifs dont les trois chapitres visés par la loi sont d'ailleurs exemplatifs. D'une part, les circonstances imprévisibles au moment de l'acquisition qui visent le divorce, le décès, la mutation professionnelle ou un état de santé qui ne permettrait pas de rester dans le logement. Ensuite, les échanges entre terrains/villas contre appartements dans les périmètres à construire. Enfin, l'impossibilité de trouver un acquéreur au prix contrôlé.

Tout contrevenant aux dispositions légales et réglementaires ou aux conditions fixées pour le déclassement est passible d'une amende administrative qui n'excède pas 20% du prix de revient total de l'immeuble. En outre, sont également applicables les sanctions prévues par la loi sur les constructions et installations diverses et une sanction supplémentaire relative à une restriction de vente de l'appartement.

Dans le cas de notre lecteur, il n'y a pas d'obstacle à l'acquisition en particulier parce qu'il serait déjà propriétaire. La notion de primo-acquéreur n'a pas été retenue dans le nouveau dispositif. Par contre, la nouvelle loi oblige à occuper l'appartement et à solliciter l'administration pour avoir le droit de le quitter pendant la période initiale de dix ans. Si notre lecteur contrevenait à l'obligation d'occuper, en louant par exemple, il s'exposerait alors aux sanctions ci-dessus décrites.

www.cgionline.ch



PUBLICITÉ

Familial

GRANGE
AGENCE IMMOBILIÈRE & CIE

DEPUIS 1869

VOTRE ADRESSE. NOTRE PASSION

WWW.GRANGE.CH

La chronique du notaire

La donation lorsqu'on entre en EMS

Jérôme Schöni

Chambre des notaires de Genève



Vos parents vont entrer en établissement médico-social (EMS). Et vous vous dites que tout leur patrimoine, notamment immobilier, va disparaître pour en payer les frais. Mais s'ils vous donnaient tout ou partie de leurs biens avant cela? Et quelles seraient les conséquences s'ils vous avaient déjà donné leur bien immobilier il y a quelques années?

En premier lieu, il faut savoir que si les revenus de vos parents ne suffisent pas à payer les frais de l'EMS, l'Etat peut intervenir, à certaines conditions, en versant des prestations financières complémentaires pour combler cette différence. Toutefois, pour le calcul de ces prestations, il est tenu compte de toutes les donations effectuées par le passé par le requérant.

En effet, le donateur qui se dessaisit volontairement de son bien immobilier et qui sollicite ensuite l'aide de l'Etat pourra se faire opposer cette donation, puisqu'il en sera tenu compte dans le calcul des droits par le Service genevois des prestations complémentaires (SPC, anciennement OCPA). Car ce dernier se réserve le droit de refuser ou de réduire les prestations qu'il verse en fonction du montant de la donation et de la date à laquelle elle a été effectuée.

Il faut garder à l'esprit que toute donation est prise en compte par le SPC, quelle que soit l'époque à laquelle elle a été faite. Néanmoins, un abattement de 10 000 francs par année est admis, dès la deuxième année qui suit celle au cours de laquelle la donation est intervenue, mais au plus tôt dès le 1er janvier 1990. Autant dire que, dans le canton de Genève, la donation d'un bien immobilier, dont les valeurs sont souvent élevées, a généralement pour conséquence d'exclure, dans un premier temps, l'accès à des prestations complémentaires.

que Ariane Maillard-Verhagen. Par contre, durant les premiers jours, il est important de ne pas laisser une autre source de nourriture à disposition de l'animal, afin de stimuler celui-ci à utiliser l'appareil.»

Et de souligner: «Les jeux interactifs, de prédation en particulier, les activités variées sont importants pour éviter l'ennui et la sédentarisation chez l'animal, qui peuvent conduire à des problèmes psychologiques et à du mal-être, mais aussi à des désagréments pour leurs propriétaires: marquages urinaires, dégradation des tapisseries, meubles, rideaux...» Ce qui peut être gênant lorsqu'on est locataire. C'est noté alors?

Vers un nouvel horizon

Un déménagement/emménagement est une source de stress pour les animaux domestiques. «Si l'événement l'est moins pour le chien, qui est plus attaché à l'être humain qu'à son territoire, il peut être stressant pour le chat qui, lui, est très territorial; il est synonyme pour lui d'enlèvement de tous ses repères environnementaux apaisants», explique Ariane Maillard-Verhagen.

«Pendant les préparatifs du déménagement, lorsqu'on prépare les cartons et qu'on démonte les meubles, on veille à ce que le chat ait son petit espace bien à lui jusqu'au dernier moment, quitte à l'isoler

momentanément dans une pièce du logement qu'on quitte. Et, le jour J, on emmène le chat avec soi en dernier», recommande la vétérinaire.

«Juste avant d'emménager, si possible, on «prépare» le futur logement, le futur territoire du chat, en le «pré-marquant» avec les odeurs de l'animal, ajoute-t-elle. Pour ce faire, on peut frotter le corps de mistigri avec un linge éponge pour que le tissu s'imprègne de ses odeurs et on frotte ensuite ce linge aux quatre coins du nouveau logement».

Enfin, une fois installé, on suivra les mêmes conseils que ceux cités plus haut pour offrir un petit nid douillet à toutou et minet.

Locataires, propriétaires: vos droits et devoirs

● Posséder un animal domestique chez soi entraîne des responsabilités: vis-à-vis de son compagnon, dont il faut assurer le bien-être (*lire ci-contre*), vis-à-vis aussi de ses voisins, dont il faut respecter la tranquillité et la sécurité, et du propriétaire (ou des copropriétaires), dont il ne faut pas abîmer le bien. Que dit la loi par rapport aux animaux dans nos logements? Les réponses de deux avocats: Laure Meyer, de CGI Conseils (Chambre genevoise immobilière), et Pierre Stastny, de l'Asloca Genève.



Laure Meyer
Avocate conseil,
CGI Conseils

L.M.: Il y a aussi une question de bon sens: la présence de 10 chiens et/ou chats ne saurait être tolérée dans un même appartement situé dans un immeuble.

Peut-on interdire la présence d'un chien d'aveugle?

L.M.: Il faudrait que le bailleur ait une raison valable, comme des tapis et des meubles précieux dans une location meublée. Si un locataire en cours de bail ou un copropriétaire devenait aveugle ou malvoyant, en cas d'interdiction prévue dans le contrat de bail, il serait judiciaire que lui ou ses proches en avisent au plus tôt le bailleur ou la copropriété.

Si le bail ou le règlement de copropriété autorise ou tolère la présence d'animaux domestiques ou, du moins, ne l'interdit pas formellement, quelles sont les obligations des maîtres?

L.M.-P.S.: Le locataire/propriétaire doit veiller à ce que son animal ne dérange pas les voisins par des bruits excessifs. Il doit aussi maintenir l'appartement (pour la location) et les communs (dans le cas d'une location et d'une PPE) dans un bon état. De même, pour un appartement loué, lors de la restitution, le bien devra être remis dans l'état dans lequel il a été confié initialement au locataire, hormis l'usure normale. Si son animal a abîmé l'appartement, les frais de remise en état seront alors à sa charge.

Quel est le recours d'un locataire ou d'un copropriétaire contre



Pierre Stastny
Avocat,
Asloca Genève

un voisin dont l'animal provoque des nuisances telles qu'elles troublent sa tranquillité, voire sa sécurité?

L.M.: Le voisin lésé doit se plaindre auprès du propriétaire du bien dans lequel se trouve l'animal qui cause des nuisances, que le bien soit occupé par son propriétaire ou par un locataire.

L.M.: Dans une location, le propriétaire (ou la régie qui le représente) devra réperturer les plaintes des voisins lésés au locataire responsable. Si les nuisances sont persistantes et suffisamment importantes, le propriétaire (ou la régie) pourra alors résilier le contrat de bail de son locataire sur ce motif.

L.M.: Dans une PPE, la régie en charge de la gestion du bien sert souvent d'intermédiaire. Face à un cas véritablement extrême (nuisances particulièrement importantes tout au long de la journée, y compris la nuit), les copropriétaires lésés peuvent demander l'exclusion du copropriétaire responsable. Mais encore faut-il qu'il s'agisse de l'ultime recours et que d'autres mesures aient déjà été prises (plaintes répétées). Il faudra encore une action en justice pour demander l'exclusion du propriétaire en question. Les propriétaires lésés peuvent aussi demander des dommages-intérêts au copropriétaire responsable de l'animal qui cause les nuisances dénoncées et demander la cessation de ces mêmes nuisances. Ce sera toutefois une procédure compliquée. F.B.

PUBLICITÉ

DOUCHES MEYER & FILS

1211 GENEVE
022 534 96 90

REPLACEZ VOTRE BAIGNOIRE PAR UNE DOUCHE

VOTRE DOUCHE

LE PRODUIT
Toutes dimensions possibles
Receveur extra-plat
Receveur antiplisse
Design épuré
Sécurité et confort
Matière à base minérale

LES AVANTAGES
Sans travaux de carrelage
Sans travaux de peinture
Nous débarrassons vos gravats
Installation d'un espace douche
Fabrication sur mesure au mm
Pose de votre douche en 24h

Douches Meyer contact@douches-meyer.ch www.douches-meyer.ch

www.notaires-geneve.ch

