

Montréal, le 26 mai 2003 : L'honorable Simon Brossard, juge au Tribunal des droits de la personne, vient de rendre deux jugements relatifs à l'interdiction, prévue dans la **Charte des droits et libertés de la personne** du Québec, d'exercer de la discrimination en refusant de conclure un acte juridique ayant pour objet des biens ou des services ordinairement offerts au public, en l'occurrence un bail d'habitation.

L'affaire Cadieux

Dans la première de ces affaires, la preuve a établi que le 8 mai 2000, à la suite de la parution d'une annonce placée par M. **Jacques Lacombe**, le défendeur, Mme **Geneviève Cadieux** communique par téléphone avec celui-ci pour lui exprimer son désir de visiter avec sa cousine, Janick Cadieux, le logement annoncé qu'elle devait partager avec elle. Elle lui mentionne alors que son prix, sa situation et le fait qu'il y ait deux chambres fermées l'intéressent. Lors de la visite du logement, le jour suivant, Mme Cadieux informe le défendeur de son intention de le louer et mentionne que son père est prêt à signer une garantie pour le paiement du loyer. Ce dernier contacte d'ailleurs par la suite le défendeur pour lui offrir de signer le bail en tant que garant de sa fille.

Le défendeur a admis avoir reçu cette offre mais l'a refusée à cause des «difficultés d'exécution inhérentes». Il n'a pas contacté l'employeur de Mme Cadieux, ni celui de sa cousine, ni celui de son père, pour vérifier leurs références d'emploi. Quelques jours plus tard, il a laissé un message sur le répondeur de Mme Cadieux selon lequel son associé refusait systématiquement de louer un logement aux moins de 25 ans. À l'audience, il a toutefois reconnu que ce n'était qu'un prétexte pour se débarrasser de Mme Cadieux qui a dû se résoudre à louer un logement qui lui plaisait moins.

Le Tribunal rappelle que bien qu'un propriétaire ait le droit d'exiger d'un locataire le paiement d'un loyer et de s'assurer de sa capacité de paiement, il ne peut exercer ce droit de manière discriminatoire, sur la base de préjugés liés à un groupe spécifique. En d'autres termes, les craintes d'un locateur par rapport à la solvabilité ou au sens des responsabilités d'un locataire éventuel ne peuvent avoir pour effet de l'exclure, du fait de son appartenance à un groupe visé par l'interdiction de la discrimination, en l'absence de vérifications adéquates de sa capacité à satisfaire ses obligations.

Aussi, le fait qu'un propriétaire ait eu des expériences négatives avec de jeunes locataires ne peut légitimer un refus ultérieur de louer un logement au motif de l'âge. De même, le fait qu'un locateur n'ait pas eu de difficulté avec de jeunes locataires dans le passé ne démontre en rien l'absence de discrimination dans un autre cas subséquent. Enfin, il n'est pas nécessaire qu'un refus de conclure un bail d'habitation repose uniquement sur un motif discriminatoire : il suffit en effet qu'un tel motif ait eu une influence sur la décision prise.

Le Tribunal conclut d'emblée que le refus systématique de louer un logement à des personnes de moins de 25 ans constitue une pratique discriminatoire prohibée par la Charte. Une politique d'exclusion aussi généralisée envoie en effet le message stéréotypé que du seul fait de leur âge, ces personnes sont incapables d'assumer leurs responsabilités pour subvenir à un besoin essentiel, celui de se loger.

En l'espèce, en raison des propos non équivoques du défendeur et de son refus catégorique d'effectuer toute vérification sérieuse de la solvabilité de Mme Cadieux, l'honorable Simon Brossard, assisté des assesseurs Me Stéphanie Bernstein et Me William Hartzog, assesseurs, condamne donc M. Lacombe à verser à Mme Cadieux 2 500\$ à titre de dommages moraux et 1 000\$ à titre de dommages-intérêts punitifs pour atteinte illicite et intentionnelle à ses droits.

L'affaire Kako

Dans le second cas, M. Dano Kako visitait, le 22 juin 1999, un logement appartenant à la défenderesse, Mme Pauline Martin. Cette dernière, qui habitait à 100 kilomètres des lieux, avait mandaté une voisine du logement pour s'occuper des futurs locataires. S'étant montré intéressé à une location, M. Kako a fourni ses coordonnées à la mandataire de la défenderesse, qui les lui a transmises quelques jours plus tard. Mme Martin a alors appris que M. Kako s'acquittait correctement du loyer, bien qu'avec un certain retard. Très occupée, à cette période, par l'activité générée par un terrain de camping dont elle était propriétaire, la défenderesse n'a pas immédiatement répondu à ce dernier. Sans même attendre sa décision, M. Kako a porté plainte à la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse dès le 28 juin, présumant que Mme Martin refusait la location au motif qu'il était noir.

Le Tribunal conclut ici à l'absence de preuve établissant de manière prépondérante que la race ou la couleur de M. Kako ait été prise en considération à quelque moment que ce soit lors de faits en litige. Il est vrai que la défenderesse avait deviné qu'à cause de son accent, M. Kako est noir. Le Tribunal est cependant d'avis que ce fait ne permet pas à lui seul de conclure à un refus en raison de sa race ou de sa couleur, la preuve démontrant plutôt une absence de refus parce que la défenderesse n'a tout simplement pas eu le temps d'en formuler un. L'honorable Simon Brossard, assisté des assesseurs Me William Hartzog et M. Keder Hyppolite, a donc rejeté la demande.

-30-

Pour information : Me Sylvie Gagnon
(514) 393-6651