



PALAIS DE JUSTICE  
1, RUE NOTRE-DAME EST  
MONTRÉAL (QUÉBEC) H2Y 1B6  
TÉLÉPHONE: (514) 393-6651  
TÉLÉCOPIEUR: (514) 873-7354

URL: <http://www.droit.umontreal.ca/doc/tdp>

## TRIBUNAL DES DROITS DE LA PERSONNE

### COMMUNIQUÉ

Montréal, 2 mai 2000 : Dans un jugement du 27 avril 2000, le **Tribunal des droits de la personne**, sous la présidence de l'honorable juge Simon Brossard, assisté des assesseures Mes Stéphanie Bernstein et Colette Duford, condamnait le défendeur **Pierre Latreille** à payer 3 500,00 \$ à la demanderesse, à l'acquit de madame **Lana Lavigne**.

Le ou vers le 12 avril 1997, madame Lavigne se rend visiter un logement situé au 1617, rue Pothier à Vimont, Laval, dont le locateur est le défendeur Latreille. Le logement plaît beaucoup à cette dernière et celle-ci indique au défendeur qu'elle souhaite le louer. Le défendeur lui indique alors qu'il va prendre en note certaines informations pour vérifier les références de crédit de madame Lavigne. Madame Lavigne lui indique alors qu'elle est prestataire de la sécurité du revenu. Sans lui laisser le temps de donner d'autres informations le défendeur Latreille lui indique qu'il a eu, par le passé, des problèmes avec d'autres locataires, prestataires de la sécurité du revenu, qui lui doivent encore de l'argent. L'attitude agressive du défendeur Latreille empêche madame Lavigne de donner des informations supplémentaires pertinentes, notamment le fait qu'elle entend partager ce logement avec son frère, qui serait également cosignataire du bail et qui a un emploi stable. De fait, le défendeur Latreille met rapidement fin à la conversation en opposant un refus catégorique à madame Lavigne et s'éloigne vers sa voiture afin de quitter les lieux.

Monsieur Latreille prétend que son refus de louer à madame Lavigne ne repose que sur son appréhension de ne pouvoir se faire payer le loyer. Il indique que son refus repose uniquement sur une raison économique sans relation avec la condition sociale de madame Lavigne. À ce sujet, il invoque qu'un locataire potentiel doit rencontrer des critères de base qu'il a lui-même élaborés. La défense a soulevé la portée et les limites respectives des droits des parties soit, le droit de monsieur Latreille à la libre disposition et à la libre jouissance de ses biens, énoncé à l'article 6 de la *Charte*. Un propriétaire a le droit d'exiger d'un locataire le paiement d'un loyer ainsi que de s'assurer de la capacité de paiement des personnes qui veulent devenir d'éventuels locataires en effectuant certaines vérifications. Mais, il ne peut exercer ce droit de manière discriminatoire. L'évaluation de la capacité de payer du locataire ne peut se faire sur la base de préjugés liés à un groupe spécifique.

La *Charte* prévoit que l'on ne peut refuser de conclure un acte juridique, dans ce cas-ci un bail résidentiel, en raison de la condition sociale d'un locataire. Les gestes et les paroles de monsieur Latreille n'avaient pour but que d'empêcher madame Lavigne de conclure le bail d'un appartement offert au public, contrairement à l'article 12 de la *Charte*. Le Tribunal conclut que le refus de monsieur Latreille de louer un logement à madame Lavigne était fondé sur la condition sociale de cette dernière.

Le Tribunal fixe les dommages moraux à 2 500,00 \$. En effet, madame Lavigne a perdu pour toujours, sinon pour très longtemps, le droit d'habiter un logement qui lui plaisait à cause de sa condition sociale, et ce, sans que sa capacité de le payer n'ait été analysée par le locateur. Quant au *quantum* des dommages exemplaires, il vise surtout à dissuader le défendeur de recommencer et exprime la réprobation de la société québécoise à l'égard d'une conduite intolérable. Le Tribunal est alors d'avis que le montant réclamé de 1 000,00 \$ à titre de dommages exemplaires est approprié.

-30-

Me Claudyne Bienvenu : 514-393-2788