

R É S U M É

Dans un jugement du 24 avril 2001, le Tribunal des droits de la personne, sous la présidence de l'honorable juge Simon Brossard, assistés des assesseurs Me Diane Demers et monsieur Keder Hyppolite, rejetait, avec dépens, la demande introductive d'instance la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse qui alléguait que la plaignante Solange Marois aurait été victime d'une discrimination fondée sur sa condition sociale de prestataire de la sécurité du revenu et de famille d'accueil.

La Commission, agissant au nom de la plaignante, allègue que les défenderesses Margot Lemoine et Lauréat Richard inc. ont porté atteinte au droit d'être traitée en toute égalité en refusant de conclure un bail pour la location d'un appartement à Sherbrooke. Selon la Commission, madame la plaignante aurait été victime d'une discrimination illicite fondée sur sa condition sociale de prestataire de la sécurité du revenu et de famille d'accueil.

Au mois de mars 1998, la plaignante est prestataire de la sécurité du revenu et reconnue comme famille d'accueil pour la bénéficiaire Christiane Sylvain. La défenderesse Lauréat Richard inc. est la locatrice de 581 logements répartis dans dix immeubles à Sherbrooke. À la même période, madame la plaignante héberge également son fils handicapé, monsieur Sylvain Côté.

En matière de discrimination tant la portée d'un motif que sa définition sont intimement liées à la situation de faits d'où émerge l'effet discriminatoire allégué. En l'espèce, la plaignante allègue avoir été discriminée en raison de sa condition sociale dans la conclusion d'un bail. Il n'est pas suffisant pour démontrer qu'un motif constitue l'une des causes de la non conclusion d'un acte juridique d'uniquement en invoquer l'existence. En d'autres termes, la plaignante doit convaincre le Tribunal que, par ses agissements, le locateur lui a refusé le droit d'être traitée de la même manière que toute autre personne dans les mêmes circonstances et ce, en prenant en considération certaines caractéristiques personnelles inhérentes au droit protégé. Dans le présent dossier, l'entreprise de location ou ses agents avaient l'obligation de recevoir la demande de location et de l'examiner sans préjugés se rapportant à la condition sociale de la personne qui fait la demande ou à la source de ses revenus intrinsèquement liés à cette condition. Cependant, en aucun moment, cela ne fait en sorte que la personne visée peut invoquer sa condition sociale pour ne pas collaborer ou refuser de collaborer dans la démonstration de sa capacité de payer. Dans tout acte juridique recherché par une personne, il est nécessaire que celle-ci pose les gestes requis pour en assurer la conclusion. La protection de la Charte intervient à tout moment de la conclusion d'un acte juridique sans pour autant que les motifs de discrimination prohibés se voient substituer aux éléments requis par l'acte juridique. Autrement dit, la condition sociale ne peut servir de justification au refus de fournir les informations utiles, pertinentes et raisonnables à la conclusion d'un bail pas plus qu'elle ne peut motiver le refus du locateur.

Or, la preuve faite devant le Tribunal ne montre pas de façon prépondérante que la condition sociale de

la plaignante a été un élément considéré dans la prise de décision. La preuve fait plutôt voir un doute et une méfiance face à la capacité financière de payer le loyer demandé. Le fardeau de prouver la capacité financière incombait au locataire qui convoite un appartement et il n'est pas déraisonnable pour le locateur de ne pas se fier uniquement à une affirmation verbale. Dans le présent dossier, le refus de location est le produit d'une incompréhension entre les parties due à un défaut de communication attribuable aux réticences, agressivité et refus de fournir des pièces justificatives ou de laisser prendre des photocopies de ces dernières, lors de l'étude de la capacité financière de payer le loyer. Le Tribunal constate que les défenderesses n'appliquaient pas une politique générale liée à la condition sociale des locataires mais que chaque postulant était examiné individuellement à son mérite.