



TRIBUNAL DES DROITS DE LA PERSONNE

COMMUNIQUÉ

Montréal, le 23 mai 2014 : L'honorable Jean-Paul Braun, juge au Tribunal des droits de la personne (ci-après cité le « Tribunal »), avec l'assistance des assesseures Mme Judy Gold et M^c Claudine Ouellet, a récemment rendu une décision concluant que **Mme Francine Brodeur-Charron** a porté atteinte au droit de **M. Yorou Tchakondo** et **Mme Charlotte Tkaczyk** à la reconnaissance et à l'exercice de leurs droits et libertés de la personne, sans discrimination fondée sur la condition sociale, en leur refusant de conclure un acte juridique ayant pour objet un bien ordinairement offert au public, contrevenant aux articles 4, 10 et 12 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Le 11 juillet 2010, M. Tchakondo, étudiant au doctorat, et sa conjointe, Mme Tkaczyk, sont à la recherche d'un logement. Ils trouvent un appartement sur le site Internet Kijiji qu'ils vont visiter. La locataire, qui désire sous-louer son appartement, leur remet un formulaire de demande de location. Le lendemain, les plaignants se présentent chez la concierge afin de lui remettre le formulaire. Deux heures plus tard, M. Tchakondo rappelle la concierge, puisqu'ils manquaient certaines informations demandées dans le formulaire. Or, la concierge lui mentionne que ces informations ne sont plus nécessaires, puisque la propriétaire de l'immeuble, Mme Brodeur-Charron, a rejeté la demande au motif qu'il est étudiant et que le revenu de Mme Tkaczyk est insuffisant. M. Tchakondo indique que le logement leur est refusé sans avoir procédé à une enquête de crédit et une étude plus approfondie du dossier. La concierge explique à M. Tchakondo que dans une situation comme la sienne, la propriétaire exige un endosseur. M. Tchakondo et Mme Tkaczyk poursuivent leur recherche et visitent un nouveau logement, remplissent le formulaire de demande de location et sont à nouveau informés que leur demande ne sera acceptée que s'ils ont un endosseur; ils comprennent alors que l'immeuble doit appartenir au même propriétaire. Ils doivent se résoudre à fournir un endosseur, car ils doivent quitter leur logement moins de deux semaines plus tard. Le couple est humilié. Mme Brodeur-Charron est propriétaire du premier immeuble et administratrice du second. Elle dit utiliser des critères économiques provenant de la Société canadienne d'hypothèques et de logements pour juger de la capacité de payer des potentiels locataires. Ainsi, lorsque le coût du loyer est inférieur à 30 % des revenus des candidats, elle procède à une analyse plus approfondie. Si le coût du loyer est entre 25 % et 30 %, elle analyse le dossier de crédit. Elle explique qu'elle différencie les étudiants des travailleurs, ne considérant pas la bourse d'un étudiant au même titre qu'un salaire. Le 12 juillet 2010, elle a pris connaissance des informations des plaignants et étant donné que le loyer était supérieur à 30 % de leur revenu, elle n'a pas fait d'enquête de crédit ou contacté les références.

Le Tribunal est d'opinion que dans la situation de M. Tchakondo, son statut d'étudiant est une condition sociale. Il conclut que la demanderesse a établi de manière prépondérante que Mme Brodeur-Charron, par l'entremise de sa concierge, a refusé de louer l'appartement sans endosseur à cause de la condition sociale de M. Tchakondo et du revenu insuffisant de Mme Tkaczyk. Après analyse, le loyer de l'appartement convoité ne représentait que 28 % du revenu total du couple. La décision de Mme Brodeur-Charron de ne pas considérer la bourse de M. Tchakondo comme revenu et d'avoir immédiatement exigé un endosseur est une décision stéréotypée à cause du statut d'étudiant de M. Tchakondo. Le Tribunal ordonne le versement d'un montant de 3 000 \$ à chacune des victimes comme dommages moraux, ainsi que 1 000 \$ à M. Tchakondo et 500 \$ à Mme Tkaczyk comme dommages punitifs, étant donné la discrimination systématique de la défenderesse face aux étudiants. Cette décision sera disponible sous peu à : <http://www.canlii.org/fr/qc/qctdp>.