



COMMUNIQUÉ

Montréal, le 21 octobre 2025 : L'honorable Sophie Lapierre, juge au Tribunal des droits de la personne, avec l'assistance des assesseurs M^e Pierre Deschamps et M^e Marie-Josée Paiement, a rendu un jugement concluant que **Jinghan Hou** n'a pas compromis le droit de **Albert-Christian Raffa** de conclure un bail de logement sans discrimination fondée sur la condition sociale au sens des articles 10 et 12 de la *Charte des droits et libertés de la personne*.

Vers le 17 septembre 2022, M. Raffa et sa conjointe repèrent une annonce d'un logement qui semble répondre à leurs besoins. Ils contactent la propriétaire, M^{me} Hou, et échangent des informations avec elle. Le couple visite ensuite le logement, qui leur plaît. Les parties conviennent que le bail pourra être signé à la réception de l'ensemble de la documentation et des informations requises par M^{me} Hou : une lettre de l'employeur confirmant le salaire, le poste, la durée d'emploi ainsi qu'un relevé de paie exposant le revenu cumulatif du couple à jour ; l'état de crédit ; des preuves d'identités ; puis, des références d'anciens propriétaires ainsi que des preuves de paiements.

À cette époque, M. Raffa travaille comme agent des ventes dans un cabinet de courtage immobilier depuis la fin du mois d'avril précédent, soit depuis un peu plus de cinq mois. Il se décrit comme un développeur d'affaires pour les courtiers immobiliers. Il reçoit un salaire de base et des commissions. Sa conjointe n'occupe pas d'emploi rémunéré. M. Raffa fournit une lettre de son employeur qui ne contient cependant pas les mentions de son salaire ni son revenu annuel de base ou avec des commissions. Il fournit aussi ses trois derniers relevés de paie, qui ne permettent pas non plus d'établir son revenu annuel ni le salaire gagné depuis son embauche. À la lumière des documents reçus, M^{me} Hou conclut que le revenu mensuel de M. Raffa est de 1 500 \$, ce qui est insuffisant, selon elle, pour payer le loyer de 1 600 \$. Elle refuse alors de louer le logement au couple.

M. Raffa soutient que ce refus de louer est discriminatoire puisque fondé sur son incapacité présumée de payer, ce qui met en jeu sa condition sociale. Plus particulièrement, M. Raffa prétend que M^{me} Hou a exigé la preuve de son salaire annuel alors qu'elle n'avait pas le droit de poser une telle exigence pour décider de conclure ou non le bail. Il soutient également qu'elle ne pouvait exiger plus qu'un rapport sur l'état de son crédit ainsi que des références d'anciens propriétaires.

Pour sa part, M^{me} Hou prétend qu'elle demande la documentation à toutes les personnes intéressées au logement et qu'elle a le droit de procéder ainsi. M^{me} Hou invoque que son refus de louer le logement se fonde sur le fait que M. Raffa n'a pas démontré une capacité financière suffisante pour payer le loyer exigé pour le logement. M. Raffa soutient que sa parole sur sa capacité de payer, accompagnée des autres documents qu'il a fournis à M^{me} Hou, suffisait pour qu'elle lui loue le logement. C'est aussi pourquoi, il n'aurait pas

expliqué, avant l'audience, que les trois relevés de paie fournis ne reflétaient pas ses revenus réels, vu qu'il consacrait plus de temps à la recherche d'un logement à ce moment.

Tout d'abord, le Tribunal énonce qu'au moment de traiter une demande de location, le locateur doit agir d'une façon raisonnable dans sa recherche d'informations sur la capacité de payer de la personne qui convoite un logement, mais aucune loi n'établit ce qu'il peut ou ne peut pas demander. Ainsi, M^{me} Hou n'avait aucune obligation de se fier à la seule parole de M. Raffa, surtout que les documents fournis la menaient à conclure autrement.

Le Tribunal conclut que M. Raffa a été l'objet d'une distinction ou exclusion à première vue, puisqu'il a été écarté au profit d'une autre personne dans la location du logement. Toutefois, la condition sociale de M. Raffa n'a pas été un facteur qui a influencé le refus de logement. Le Tribunal rappelle qu'il ne faut pas confondre la condition sociale et la capacité financière d'une personne. En effet, la condition sociale est définie comme une situation qu'une personne occupe dans la société et qui la placerait dans une position d'infériorité en raison de ses caractéristiques socioéconomiques, comme ses origines, son éducation, son occupation ou ses revenus. Ainsi, le revenu à lui seul n'est pas considéré comme un marqueur suffisant de la condition sociale d'une personne pour soutenir une allégation de discrimination illicite. Il faut plutôt prendre en compte un contexte plus large, comme les représentations sociales ou les stéréotypes sociaux associés au groupe visé.

Or, il ressort de la preuve que la simple fluctuation dans les revenus de M. Raffa ne suffit pas à l'associer à un groupe victime de préjugés ou stéréotypes révélateurs d'une vulnérabilité qui caractérise la condition sociale d'une personne.

Comme le refus de logement n'a pu être lié à aucun motif de discrimination interdit par la Charte, la demande introductive d'instance est rejetée.

Cette décision est disponible au : <https://www.canlii.org/fr/qc/qctdp/>