



Pour diffusion immédiate

TRIBUNAL DES DROITS DE LA PERSONNE

## COMMUNIQUÉ

**Montréal, le 18 novembre 1993:** Le juge Gérard Rouleau, avec l'assistance des assesseurs Me Edward-D. Bridge et Me Monique Rhéaume, vient de rendre un jugement concluant que Monsieur Lucien Gauthier et Gestion L.E. Gauthier Limitée ont exercé de la discrimination fondée sur la condition sociale de Monsieur Patrick Larente en refusant de louer à celui-ci un logement parce qu'il recevait de l'aide sociale. Ce faisant, les défendeurs ont contrevenu aux articles 10 et 12 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec. Le Tribunal leur a ordonné de verser à M. Larente la somme 480.\$ à titre de dommages matériels, ainsi qu'un montant de 2,000.\$ à titre de compensation pour dommages moraux.

L'audition s'est déroulée en l'absence des défendeurs. La preuve a établi que du simple fait que M. Larente recevait de l'aide sociale, ces derniers se sont refusés à examiner toute possibilité qu'il devienne leur locataire, en établissant entre autres sa crédibilité financière. La Commission des droits de la personne, partie demanderesse en l'instance, a aussi fait entendre un témoin expert ayant décrit les faibles niveaux de revenu et de scolarité de la majorité des personnes dans cette situation, ainsi que les préjugés et stéréotypes dont elles sont couramment l'objet.

Le Tribunal rappelle que le droit des défendeurs à la jouissance paisible et à la libre disposition de leurs biens, aussi protégé par la Charte québécoise, est notamment limité par l'exercice concomitant d'autres droits, dont celui d'un locataire de ne pas subir de discrimination fondée sur sa condition sociale.

Selon le juge Rouleau, la condition sociale en tant que critère de discrimination interdit par la Charte québécoise peut être définie comme "la situation qu'une personne occupe au sein d'une communauté, notamment de par ses origines, ses niveaux d'occupation et de revenu, et de par les perceptions et représentations qui, au sein de cette communauté, se rattachent à ces diverses données objectives". Le rang, la place, la position ou le traitement socialement réservés à une personne varient en fonction de facteurs objectifs tels que son

occupation et son revenu; de plus, des perceptions subjectives telles que des préjugés et stéréotypes générés par ces facteurs sont aussi susceptibles d'influencer le traitement réservé à une personne lorsque, sur la base de ces facteurs, elle se voit associée à un groupe social donné.

Le niveau de revenu d'une personne présente un lien avec l'obligation de verser un loyer au propriétaire d'un logement, et il est raisonnable que celui-ci cherche à vérifier la solvabilité de son locataire éventuel. Cependant, la capacité de déboursier les ressources requises à cette fin ne saurait être présumée du simple fait qu'une personne occupe ou non un emploi, sans autre vérification additionnelle.

Les garanties qu'un locateur est en droit de demander ne sauraient être différentes pour les personnes recevant de l'aide sociale, en raison de leur source et niveau de revenu. De même, des expériences antérieures négatives avec des locataires appartenant à un même groupe social ne justifient pas un refus de location fondé sur ce seul élément. Ces deux situations renvoient à des généralisations abusives, en vertu desquelles des caractéristiques négatives sont attribuées à un groupe de personnes défini sur la base de leur appartenance commune à un groupe protégé par la Charte québécoise.

Le Tribunal conclut de la preuve soumise en l'espèce que Patrick Larente s'est vu refuser la possibilité de louer le logement des défendeurs en raison du rang social qui lui a été attribué parce qu'il appartenait à un groupe de personnes partageant à la fois des caractéristiques communes en matière de patrimoine, de revenu et d'emploi, ainsi que le fardeau de divers stéréotypes.

Les défendeurs ont donc porté atteinte au droit de Patrick Larente d'être traité en toute égalité, sans distinction ou exclusion fondée sur sa condition sociale, en refusant de conclure et même d'envisager de conclure avec lui un acte juridique ayant pour objet un bien ordinairement offert au public, le tout contrairement aux articles 10 et 12 de la Charte québécoise.