

Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick

Lignes directrices sur la discrimination dans le secteur du logement Adoption : le 3 juin 2004

À l'intention des agences de location, des propriétaires, des gérants et des locataires.

Veillez noter

Le présent énoncé de politique exprime comment la Commission des droits de la personne interprète les dispositions du *Code des droits de la personne* du Nouveau-Brunswick (« *Code* »¹) en matière de discrimination, telles qu'exprimées à l'article 4. Il est assujéti aux décisions des commissions d'enquête et des cours. L'énoncé de politique doit être lu de concert avec ces décisions et en tenant compte du langage précis du *Code*. En cas de contradiction entre les présentes lignes directrices et le *Code*, celui-ci l'emporte. Toute question concernant la présente politique devrait être adressée au personnel de la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick. Par ailleurs, cet énoncé de politique ne tient pas lieu d'avis juridique : toute personne qui s'interroge sur un programme particulier devrait obtenir un avis juridique.

Table des matières

Résumé.....	2
1.0 Qui devrait lire les présentes lignes directrices	3
2.0 Introduction	4
2.1 Le Code et le logement	5
3.0 Dépôt d'une plainte concernant les droits de la personne	6
3.1 Motifs de discrimination illicite	7
3.2 Représailles	8
3.3 Responsabilité du fait d'autrui	8
4.0 Qualifications réellement requises comme moyen de défense	9
4.1 Défense au titre de programme spécial	9
5.0 Exemples courants de discrimination en matière de logement	10
5.1 Définition de marchés cibles	12
5.2 Logement réservé aux adultes	12
5.3 Bruits raisonnables causés par les enfants	13
5.4 Location d'une partie de votre maison	14
6.0 Achat d'une propriété	14
7.0 Preuve de discrimination	15

¹ *Code des droits de la personne*, L.R.N.-B., 1985, chap. H-11.15

7.1	Race	15
7.2	Orientation sexuelle	16
7.3	Problèmes d'accessibilité des personnes handicapées	17
8.0	Autres articles pertinents du Code	17
9.0	Droits et obligations des propriétaires et agents	18
9.1	Qualifications pertinentes des locataires	19
9.2	Droits des locataires éventuels	19
10.0	Pour communiquer avec nous	19
11.0	Exemple de formulaire de demande de location	20

Résumé

Ces lignes directrices établissent la position de la Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick (appelée ci-après « *Commission* ») sur la discrimination en matière de logement, relativement aux dispositions du *Code des droits de la personne* du Nouveau-Brunswick.

Le *Code* interdit aux propriétaires d'une habitation d'utiliser l'une ou l'autre des caractéristiques personnelles figurant dans le Code pour déterminer à qui et de quelles façons ils pourront louer ou vendre un logement. Les propriétaires d'un logement sont tenus conjointement responsables d'actes discriminatoires de la part de leurs gérants d'immeuble ou d'autres employés.

Voici des exemples précis de motifs de discrimination interdits dans le secteur du logement :

- refuser de louer ou de vendre un logement à une personne en raison de sa race, de son orientation sexuelle, de sa religion, etc.;
- annoncer un logement « pour adultes seulement »;
- avoir des clauses de bail qui font en sorte que tous les locataires ayant des enfants seront confinés dans une partie précise d'un immeuble;
- exercer des représailles à l'endroit d'un ou d'une locataire parce que la personne a présenté une plainte auprès de la Commission;
- refuser de combler les besoins spéciaux d'un locataire ou d'un locataire éventuel (à moins que le propriétaire subirait ainsi une contrainte excessive);
- expulser un ou une locataire qui accueille un nouveau-né;
- refuser de louer un logement à une personne en raison de son association avec une personne protégée en vertu du paragraphe 4(1) du *Code*.

Dans certaines situations précises, une qualification réellement requise peut être invoquée en défense pour contrer une plainte en matière de droits de la personne. Pour être en mesure d'invoquer une qualification réellement requise, un ou une propriétaire de logement doit prouver que la restriction ou la préférence alléguée a été retenue pour un

motif légitime, en toute bonne foi, et qu'il est impossible d'en éliminer l'effet discriminatoire sans que le propriétaire subisse ainsi une contrainte excessive.

Voici deux exemples d'une qualification réellement requise :

- la définition d'un marché cible d'un programme spécial de logement qui s'adresserait en particulier à des personnes protégées en vertu du paragraphe 4(1) du *Code*;
- si le ou la propriétaire loue une chambre dans une maison qu'il ou qu'elle possède et occupe.

La Commission reconnaît aux propriétaires le droit de protéger leur propriété en sélectionnant des locataires qui leur conviennent et en refusant des locataires indésirables. Par ailleurs, les propriétaires sont tenus d'atteindre cet objectif d'une manière raisonnable et la Commission les encourage à utiliser pour ce faire des moyens non discriminatoires. Prière de consulter l'exemple de formulaire de demande de location annexé à la fin de ce document, à la section 11.0.

La Commission a élaboré une ligne directrice sur des programmes spéciaux qui s'adressent aux groupes défavorisés. Les propriétaires qui seraient intéressés à lancer un programme spécial devraient consulter cette ligne directrice.

1.0 Qui devrait lire les présentes lignes directrices?

Ces règlements concernent :

- ceux qui possèdent ou gèrent un immeuble ou une maison offrant en location ou en vente un espace résidentiel ou commercial au Nouveau-Brunswick;
- les entreprises de gestion d'immeubles ou de biens;
- les gérants ou concierges d'immeubles;
- les agences de location;
- une personne qui habite au Nouveau-Brunswick et y loue actuellement un logement ou s'apprête à louer ou à acheter un logement.

2.0 Introduction

Les dispositions du *Code des droits de la personne* du Nouveau-Brunswick ont préséance et priorité sur les dispositions de toute autre loi de l'Assemblée législative, à moins de dispositions contraires ailleurs. ²

Le *Code* établit que toutes les personnes ont droit également à leur dignité et au respect des droits humains. Selon les articles 11 et 12 du *Code*, la Commission a pour rôle de mettre en application le *Code* et les principes qui le sous-tendent. Pour atteindre cet objectif, la Commission produit des lignes directrices qui reflètent son interprétation du *Code*.³

La discrimination est une différence de traitement envers une personne, ou un défaut de prendre des mesures d'adaptation en sa faveur, en raison de son appartenance ou de son association réelle ou présumée à une catégorie ou à un groupe de personnes mentionné dans le *Code* plutôt qu'en raison de son mérite personnel.⁴

Les tribunaux ont reconnu que les lois sur les droits de la personne sont de nature quasi constitutionnelle et que leurs dispositions l'emportent sur celles de toute autre loi en cas de conflit⁵. Toutefois, la commission interprète les dispositions du *Code* à la lumière de la *Charte canadienne des droits et libertés*⁶, et plus particulièrement en conformité avec les décisions rendues par les tribunaux conformément aux dispositions de l'article 15 de la *Charte* sur l'égalité.

La commission s'inspire également de la jurisprudence internationale en matière de droits de la personne et des obligations imposées au Nouveau-Brunswick par suite des traités internationaux sur les droits de la personne qui ont été ratifiés par le Canada. Le paragraphe 11(1) du *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*,⁷ ratifié par le Canada en 1976, reconnaît le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris, entre autres, un logement suffisant, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. La *Déclaration universelle des droits de l'homme*,⁸ adoptée par le Canada en 1948, déclare aux paragraphes 25(1) et 25(2) que toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé et son bien-être, incluant entre autres, le logement et le droit à la sécurité en cas de chômage et dans d'autres circonstances. La maternité et l'enfance ont droit à une protection spéciale.

² *Newfoundland Association of Public Employees c. Newfoundland (Green Bay Health Care Centre)*, [1996] 2 R.C.S. 3, au par. 20.

³ La Commission tient à remercier les commissions des droits de la personne d'autres gouvernements au Canada de lui avoir offert la possibilité d'étudier leurs énoncés de politique et leurs documents sur le logement et les questions connexes et de s'inspirer de cette documentation. La Commission veut aussi remercier le Centre for Equality Rights in Accommodation (CERA), ONG située en Ontario qui a publié le *Human Rights In Housing Guide* dont nous avons tiré et adapté des extraits.

⁴ Voir aussi *Andrews c. Law Society of British Columbia*, [1989] 1 R.C.S. 143.

⁵ *Newfoundland Association of Public Employees c. Terre-Neuve (Green Bay Health Care Centre)*, [1996] 2 R.C.S. 3, paragr. 20.

⁶ *Charte canadienne des droits et libertés*, partie I de la *Loi constitutionnelle de 1982*, laquelle constitue l'annexe B de la *Loi de 1982 sur le Canada* (R.-U.), 1982, chap. 11.

⁷ *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*, A.G. res. 2200a, XXI, U.N. GAOR, 16 déc. 1966, U.N.T.S., entrée en vigueur le 3 janvier 1976, U.N. Doc. HRI/GEN/1/Rev. 1, 5e sess., 1990 (1994).

⁸ *Déclaration universelle des droits de l'homme*, A.G. Rés. 217 (III), ONU ORGA, 3^e sess., supp. n° 13, document des Nations Unies A/810 à 71 (1948).

2.1 Le Code et le logement

La Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick a été créée en 1967. Or, le logement et les biens sont des secteurs d'activité protégés, en vertu du *Code*, depuis le tout début. L'article 4 du *Code* établit le droit à un traitement égal en matière de logement :

4(1) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul ou avec un autre, personnellement ou par l'intermédiaire d'un tiers,

a) refuser à une personne ou à une catégorie de personnes le droit d'occuper un établissement commercial ou un logement, ni

b) faire preuve de discrimination envers une personne ou une catégorie de personnes quant aux modalités ou conditions d'occupation d'un établissement commercial ou d'un logement,

pour des raisons de race, de couleur, de croyance, d'origine nationale, d'ascendance, de lieu d'origine, d'âge, d'incapacité physique, d'incapacité mentale, d'état matrimonial, d'orientation sexuelle ou de sexe.

4(2) Aucune personne offrant de vendre un bien ou un droit portant sur un bien, ne doit

a) refuser une offre d'achat de ce bien ou de ce droit faite par une personne ou une catégorie de personnes,

b) faire preuve de discrimination envers une personne ou une catégorie de personnes quant aux modalités ou conditions de vente d'un bien ou d'un droit portant sur un bien,

pour des raisons de race, de couleur, de croyance, d'origine nationale, d'ascendance, de lieu d'origine, d'âge, d'incapacité physique, d'incapacité mentale, d'état matrimonial, d'orientation sexuelle ou de sexe.

4(3) Aucune personne ne doit imposer ou appliquer ni tâcher d'imposer ou d'appliquer dans un acte de transfert, dans un document ou dans un contrat, que ce soit par écrit ou oralement, des modalités ou des conditions qui restreignent les droits d'une personne ou d'une catégorie de personnes relativement à un bien, pour des raisons de race, de couleur, de croyance, d'origine nationale, d'ascendance, de lieu d'origine, d'incapacité physique, d'incapacité mentale, d'orientation sexuelle, ou de sexe.

4(4) Nonobstant le paragraphe (1), une restriction, condition, exclusion, préférence ou un refus fondé sur le sexe, une incapacité physique, une incapacité mentale, l'état matrimonial ou l'orientation sexuelle est autorisé si

cette restriction, condition, exclusion ou préférence ou ce refus est fondé sur une qualification réellement requise, selon ce que détermine la Commission.

4(5) Les dispositions des paragraphes (1) et (2) quant à l'âge ne s'appliquent pas à une restriction, une condition, une exclusion, un refus ou une préférence relativement à une personne qui n'a pas atteint l'âge de la majorité si une restriction, une condition, une exclusion, un refus ou une préférence est exigée ou autorisée par une Loi de la Législature ou par un règlement établi en vertu de cette loi.

Telles qu'appliquées au secteur du logement, ces dispositions ont pour effet qu'un propriétaire d'un bien (ou un locataire qui sous-loue son logement) ne peut faire preuve de discrimination envers les locataires actuels ou éventuels en refusant de louer ou en utilisant dans un bail des termes discriminatoires qui ont pour effet de décourager une personne de louer, ou de la placer en désavantage par rapport à d'autres locataires.

Exemple

Il va à l'encontre du Code d'exiger d'un groupe de personnes de payer un loyer plus élevé en raison de son orientation sexuelle, ou d'inscrire une clause au bail qui limite la location aux hommes célibataires qui travaillent, ou qui confinent des locataires avec des enfants à certains étages de l'immeuble.

3.0 Dépôt d'une plainte concernant les droits de la personne

Toute personne qui affirme être victime de discrimination dans la prestation de services de logement peut déposer une plainte devant la Commission. Si la plainte est formulée de mauvaise foi ou si elle a été déposée plus de douze mois après que soit survenu l'incident de discrimination, la Commission peut décider de ne pas l'examiner. Il n'y a pas de frais pour déposer une plainte et vous pouvez discuter de la possibilité de formuler une plainte avec les membres du personnel de la Commission, par téléphone ou en personne. Les personnes qui ont des questions ou qui voudraient obtenir d'autres précisions sur les dispositions du *Code* sont invitées à communiquer avec la Commission. (Les coordonnées de la Commission apparaissent à la section 10.0 de cette ligne directrice.)

3.1 Motifs de discrimination illicite

En vertu du *Code*, les motifs de distinction illicite sont⁹ :

- a. la race;
- b. la couleur;
- c. la croyance;
- d. l'origine nationale;
- e. l'ascendance;
- f. le lieu d'origine;
- g. l'âge;
- h. l'incapacité physique;
- i. l'incapacité mentale;
- j. l'état matrimonial;
- k. l'orientation sexuelle;
- l. le sexe, incluant la grossesse, la possibilité d'une grossesse ou les circonstances liées à la grossesse.

Nota : Le *Code* ne donne pas de définition de l'« âge », ce qui signifie que même les personnes qui n'ont pas atteint l'âge de la majorité sont protégées contre la discrimination à moins qu'une telle discrimination ne soit exigée par une loi de la Législature ou par un règlement établi en vertu de cette loi.

Le *Code* exige que tout service, logement ou emploi disponible au public soit disponible à tous les membres du public sans discrimination. Il faudrait juger les gens selon leurs mérites, et non pas selon les mérites ou les défauts présumés d'un groupe de gens donné. Autrement dit, il faut éviter de stéréotyper les gens.

Le *Code* ne fait pas que protéger une personne contre la discrimination dont elle pourrait faire l'objet, il protège aussi une personne contre la discrimination en raison de son association avec une personne issue d'un groupe protégé. Advenant une discrimination en raison d'une association avec une personne issue d'un groupe protégé, l'une ou l'autre de ces deux personnes touchées par la discrimination peut déposer une plainte en matière de droits de la personne contre le ou la concierge ou le ou la gestionnaire de l'immeuble.

La loi autorise un traitement différencié dans certaines circonstances. Ces conditions précises sont abordées dans les sections 4.0 et 4.1.

⁹ On pourrait ajouter de nouveaux motifs dans l'avenir. Veuillez consulter la version la plus récente du *Code*, ou communiquer avec la Commission.

3.2 Représailles

En vertu de l'article 8 du *Code*, tout comportement négatif envers le locataire par suite du dépôt d'une plainte est interdit. Par conséquent si un locataire dépose une plainte concernant les droits de la personne contre un propriétaire, celui-ci ne doit pas prendre de mesures de « vengeance », car il serait alors passible d'une autre plainte concernant les droits de la personne.¹⁰

3.3 Responsabilité du fait d'autrui

Le *Code* attribue la responsabilité d'un acte discriminatoire non seulement à la personne qui prend la décision, mais aussi aux personnes de qui elle relève. En définitive, un propriétaire ou un agent est responsable des actions prises par ses employés. Par conséquent, la Commission exhorte les propriétaires et les agents à donner des directives à leurs employés précisant qu'ils ne permettent pas de discrimination lors d'une location ou d'une vente effectuée en leur nom.

Le *Code* interdit également la discrimination lors de la sous-location de facilités de logement. Au moment de choisir un candidat-locataire pour la sous-location d'un logement, le propriétaire et le premier locataire doivent tous deux s'abstenir de faire preuve de discrimination.

Exemple

Un jeune couple a vu une annonce « À louer » devant un immeuble et a composé le numéro de téléphone indiqué. Au cours de la conversation, leur enfant a commencé à pleurer. Le gestionnaire de l'immeuble locatif a demandé au couple s'il avait un enfant. Il les a ensuite informé que malheureusement les enfants n'étaient pas autorisés dans l'immeuble. Plus tard, le couple a vu une nouvelle annonce devant l'immeuble, indiquant un logement à louer « pour adultes tranquilles et qui travaillent ». Le couple a déposé une plainte en matière de droits de la personne contre les propriétaires de l'immeuble et les gestionnaires de l'immeuble.

Il est important de noter que, dans ce cas, les propriétaires de l'immeuble ont affirmé sous serment avoir pour politique de ne pas exclure les enfants. En fait, ils avaient informé le gérant de l'immeuble de cette politique ainsi que du *Code* interdisant la discrimination envers les familles. Cependant, la Cour suprême du Canada a déclaré les propriétaires responsables des actions de leur gérant d'immeuble.¹¹

Les propriétaires sont tenus de s'assurer que leurs employés ou leurs agents respectent la loi.

¹⁰ *Supra* note 2 à l'art. .8.

¹¹ *Westbury c. Trump*, [1992] B.C.C.H.R.D. n° 14, 2.

4.0 Qualifications réellement requises comme moyen de défense

Le paragraphe 4(4) du *Code* considère les qualifications réellement requises comme une exception au paragraphe 4(1).

4(4) Nonobstant le paragraphe (1), une restriction, condition, exclusion, préférence ou un refus fondé sur le sexe, une incapacité physique, une incapacité mentale, l'état matrimonial ou l'orientation sexuelle est autorisé si cette restriction, condition, exclusion ou préférence ou ce refus est fondé sur une qualification réellement requise, selon ce que détermine la Commission.

Une entreprise peut utiliser une qualification réellement requise comme moyen de défense en cas de plainte concernant les droits de la personne. Des programmes spéciaux peuvent également être utilisés comme moyen de défense. (Consultez la section 4.1 pour de plus amples renseignements.)

Les propriétaires devraient être au fait des conditions très précises qui s'appliquent à une qualification réellement requise. Pour être en mesure d'invoquer une qualification réellement requise, il faut établir les faits suivants :

- Premièrement, que le propriétaire a adopté les restrictions pour une raison rattachée de manière rationnelle aux buts du programme de logement. Cette première étape met l'accent non pas particulièrement sur la validité de la norme, mais plutôt sur la validité de son but général;
- Deuxièmement, que le propriétaire a adopté la norme en croyant sincèrement et de bonne foi à sa nécessité pour atteindre le but légitime en relation avec le programme;
- Troisièmement, que la norme est raisonnablement nécessaire à la réalisation du but légitime ayant trait au programme. Pour prouver que la norme est raisonnablement nécessaire, on doit montrer qu'il est impossible d'éliminer l'effet discriminatoire du programme sans créer une contrainte excessive.¹²

4.1 Défense au titre de programme spécial

Des programmes spéciaux sont conçus pour réduire les désavantages imposés à certains groupes particuliers. Pour cette raison, ces programmes peuvent permettre une certaine discrimination qui, dans des circonstances normales, contreviendrait au *Code*. Bien que ces programmes permettent de traiter des groupes différemment du reste de la population, ils sont nécessaires pour que ceux-ci puissent atteindre l'égalité.¹³

¹² *Entrop c. Imperial Oil Ltd.* (jugement de la Cour d'appel de l'Ontario non recensé, 21 juillet 2000).

¹³ *Supra* note 10 à l'art. 86.

Les programmes d'équité (un genre de programme spécial) doivent être compris comme faisant partie intégrante des garanties juridiques d'égalité accordées à des groupes de la société désavantagés jusqu'à maintenant, et comme étant conformes à ces garanties. Une action positive ne peut donc être perçue comme une source de discrimination; elle est plutôt une expression d'égalité et non une exception.

Au moment de créer un programme spécial de logement en vue d'aider un groupe désavantagé, il faut penser à l'emplacement de l'immeuble, à ses particularités techniques et à la structure des frais de location. Les programmes spéciaux ne peuvent faire preuve de discrimination d'une manière non rattachée à leur but de réduire un désavantage.

La Commission reconnaît le besoin légitime de logements spécialement conçus pour les personnes âgées, les personnes handicapées ou d'autres groupes à protéger. En règle générale, ce genre de logement ne contreviendra pas au *Code*. Pour obtenir d'autres précisions, prière de se reporter à la section 5.1 de cette politique.

La Commission a élaboré une ligne directrice distincte pour les programmes spéciaux. Les propriétaires qui envisagent de lancer un nouveau programme devraient consulter cette ligne directrice.

5.0 Exemples courants de discrimination en matière de logement

Le paragraphe 6(1) du *Code* traite de la publicité.

6(1) Nul ne doit

a) publier, exposer ni faire publier ou exposer, ni

b) permettre de publier ou d'exposer à l'extérieure (*sic*) ou dans des locaux, dans un journal, par une station de télévision ou de radiodiffusion, ou par tout autre médium d'information qu'il possède ou dirige,

un avis, signe, symbole, emblème ou toute autre représentation indiquant une discrimination ou une intention de faire preuve de discrimination envers une personne ou une catégorie de personnes, pour un motif fondé sur la race, la couleur, l'origine nationale, la croyance, l'ascendance, le lieu d'origine, l'âge, l'incapacité physique, l'incapacité mentale, l'état matrimonial, l'orientation sexuelle ou le sexe.

Cet article s'applique sous réserve de qualifications réellement requises, dont traite la section 4 de cette politique.

Ceci signifie que lorsque vous insérez une annonce publicitaire dans un journal ou que vous placez une affiche devant une propriété que vous désirez louer ou vendre, vous ne pouvez utiliser un message discriminatoire.

Exemples

Maison à louer	Motif de distinction illicite
...célibataire ou couple marié	orientation sexuelle / état matrimonial
...pas de couples non mariés	état matrimonial
...pas d'enfants	âge
...Les personnes d'origine ethnique	ascendance
« X » ne sont pas acceptées	
...travailleurs adultes blancs	âge, couleur
...Recherche un bon chrétien	croyance

Tous les énoncés ci-dessus contreviennent au *Code*. Les propriétaires sont responsables de cette infraction, même si c'est le gérant ou le concierge de l'immeuble qui a placé l'annonce.

Avant de placer une annonce, songer au langage utilisé et à l'effet qu'il aura. L'annonce laisse-t-elle entendre que certaines catégories de personnes ne sont pas encouragées ou invitées à présenter une demande? Le cas échéant, l'annonce est probablement discriminatoire.

La préférence ou la limite exprimée dans l'annonce est-elle une indication juste des qualifications d'un locataire ou acheteur? Dans la négative, il s'agit probablement d'une annonce discriminatoire.

Si le but visé est d'éviter d'avoir des locataires bruyants, songer à une formule du genre : « Appartement à louer ... locataire tranquille de préférence », plutôt que de dire « Appartement à louer ... pas d'enfants ». Il est discriminatoire (et erroné) de croire que tous les enfants sont bruyants.

Si un propriétaire a une inquiétude particulière, il ou elle devrait l'énoncer clairement. En vertu du *Code*, il est interdit d'exclure un groupe de personnes en particulier selon des idées préconçues. Les gens d'affaires avisés se concentrent sur le problème réel et non pas sur des facteurs non pertinents.

Les groupes de personnes qui ont généralement été désavantagés par des motifs de discrimination devraient être aidés à obtenir l'égalité avec d'autres groupes dans notre société. Par conséquent, une annonce publicitaire qui précise que « le groupe minoritaire "X" est bienvenu » n'est pas nécessairement discriminatoire – mais l'annonce doit encourager à faire une demande une minorité qui est désavantagée ou qui pourrait autrement être découragée de faire cette demande. Dans ce cas, nous proposons d'ajouter : « toutes les demandes seront prises en considération », par exemple :

Les personnes d'origine « X » sont les bienvenues. Toutes les demandes seront prises en considération.

Habituellement, un journal local connaît bien le *Code* et il peut refuser de publier une annonce publicitaire si elle y contrevient. Si un journal ou un autre média publie une annonce discriminatoire, il enfreint le *Code*.

5.1 Définition de marchés cibles

Si un propriétaire a un projet d'habitation qu'il souhaite mettre en marché en visant un groupe particulier de locataires, il faudrait consulter la ligne directrice de la Commission sur les programmes spéciaux afin d'établir si le programme respecte la loi. Dans le marché général de l'habitation, il est permis de faire de la publicité pour attirer des personnes âgées en leur offrant un rabais spécial par exemple. Les expressions telles que « services spéciaux pour les personnes âgées », ne provoquent habituellement aucune plainte. Toutefois, cette mise en marché ne doit pas être limitative, à moins de pouvoir justifier que le logement en question est sujet à des qualifications réellement requises, fondées sur le sexe, l'incapacité physique, l'incapacité mentale, l'état matrimonial ou l'orientation sexuelle. Consultez les sections 4.0 et 4.1 de cette politique pour obtenir de plus amples renseignements.

5.2 Logement réservé aux adultes

Les logements réservés aux adultes contreviennent au *Code*. Par conséquent, la Commission fera une enquête sur les plaintes concernant des annonces publicitaires qui précisent « sans enfant », « immeuble pour adultes », « communauté pour adultes », et ainsi de suite. La Commission fera aussi une enquête sur les plaintes concernant des annonces publicitaires qui expriment, même indirectement, une préférence pour les personnes sans enfant incluant, entre autres, « communauté dont le style de vie est adulte », « convient à des adultes matures. »

Exemple

Marjorie et Jonathan ont passé les six derniers mois dans un nouvel immeuble locatif. Pendant ce temps, Marjorie était enceinte. La direction de l'immeuble a vu l'état de Marjorie et était donc au fait. Un après-midi, de retour de l'hôpital avec leur nouveau-né, Marjorie et Jonathan reçoivent un appel du propriétaire les avisant que puisque l'immeuble est réservé aux adultes, ils devront quitter les lieux et auront deux mois pour trouver un autre logement.¹⁴

¹⁴ *Grant c. Strug*, [1994] N.S.H.R.B.I.D. n° 1, 3.

Exemple

Denis a vu une annonce publicitaire offrant un appartement d'une chambre dans son journal local. Il est allé visiter l'appartement, qui était situé au sixième étage de l'immeuble. L'appartement lui a plu. Cependant, lorsqu'il a mentionné au concierge de l'immeuble qu'il avait un jeune enfant, celui-ci l'a informé que les enfants ne pouvaient habiter que les trois premiers étages de l'immeuble. On ne lui a donc pas permis pas de louer l'appartement.

La plupart des gens savent qu'il est illégal de déclarer un immeuble ou un ensemble résidentiel « réservé aux adultes » ou de refuser de louer à une personne qui a des enfants. Mais il est également interdit par le *Code* de désigner certaines unités « ne convient pas aux enfants » ou de limiter à certains étages d'un immeuble les familles qui ont des enfants.

Si le but visé par les gestionnaires d'un projet de logement qui s'adresse exclusivement aux personnes âgées est de garantir un environnement calme, une bonne façon de procéder serait d'inscrire dans le bail des clauses qui traitent du bruit des locataires. De cette façon, l'objectif visé serait atteint et la loi serait respectée. Les politiques de gestion d'immeuble qui excluent à dessein les locataires qui ont des enfants ou des adultes qui n'ont pas atteint un certain âge contreviennent au *Code*, à moins qu'il ne soit possible de prouver que la politique en question s'inscrit dans un programme spécial ou que les restrictions correspondent à des qualifications réellement requises. Pour de plus amples renseignements, consulter les sections 4.0 et 4.1 de cette politique.

5.3 Bruits raisonnables causés par les enfants

Exemple

Au cours des mois qui ont suivi la naissance de leur fils, Céleste et Richard ont reçu de nombreux appels du locataire habitant sous leur appartement qui se plaignait des pleurs du bébé. Le couple a essayé de réduire au minimum les troubles causés par les pleurs de l'enfant, mais l'autre locataire a continué à se plaindre. Finalement, Céleste et Richard ont trouvé une lettre du gérant de l'immeuble affichée sur leur porte, les avisant que, si le bruit n'arrêtait pas, la direction se verrait obligée d'expulser le couple et son bébé de l'immeuble.

Il est normal que les familles ayant de jeunes enfants fassent un peu de bruit. Dans la mesure où les parents font un effort raisonnable pour réduire au minimum les bruits causés par leurs enfants, les locataires et les gérants d'immeubles ne peuvent menacer de les expulser pour cette raison. Sinon, ils feraient preuve de discrimination fondée sur l'âge et ils contreviendraient au *Code*.

5.4 Location d'une partie de votre maison

Si un propriétaire décide de louer une partie de sa maison, qu'il s'agisse d'une chambre ou d'un logis, cela revient à offrir un service au public et le propriétaire est tenu de respecter les principes de l'article 4 du *Code*. Un propriétaire n'a pas le droit de faire preuve de discrimination simplement parce que c'est sa maison. Cependant, la Commission reconnaît que la nature privée d'une telle location peut donner lieu à des besoins et à des moyens de défense particuliers en termes de qualifications réellement requises, susceptibles de justifier la discrimination.

Exemple

Une veuve qui loue une chambre dans sa maison ou une femme seule avec des enfants qui souhaiterait ne louer qu'à une locataire.

De telles situations de fait peuvent donner lieu à l'utilisation de qualifications réellement requises comme moyen de défense légitime. Si le propriétaire peut prouver que la préférence s'appuie sur un motif ou une raison légitime, qu'elle est exprimée en toute bonne foi, et qu'il n'est pas possible d'utiliser un autre moyen moins discriminatoire pour arriver à cet objectif, le motif de plainte peut ne pas être retenu par la Commission.

Dans un cas de location d'une partie de la résidence du propriétaire, la Commission peut reconnaître des qualifications réellement requises comme moyen de défense légitime alors que le même moyen de défense ne serait pas acceptable dans le cas d'un logement autonome ou d'un logement dont le propriétaire est absent. Ces cas devront être déterminés par la jurisprudence à mesure qu'elle évolue et la Commission étudiera chaque cas selon son mérite individuel. Dans les cas appropriés, la Commission des droits de la personne défendra devant une commission d'enquête sur les droits de la personne l'utilisation, par le locateur, de qualifications réellement requises comme moyen de défense.

Bien que les qualifications réellement requises soient plus acceptables comme moyen de défense dans de telles circonstances, la Commission rappelle aux propriétaires leurs devoirs en vertu du *Code* dans toute situation de location.

6.0 Achat d'une propriété

Jusqu'à présent, les présentes lignes directrices n'ont traité que des situations de location d'un logement. Cependant, le *Code* comporte également des dispositions relatives à la vente et à l'achat d'un bien. Voici l'article pertinent :

4(2) Aucune personne offrant de vendre un bien ou un droit portant sur un bien, ne doit

a) refuser une offre d'achat de ce bien ou de ce droit faite par une personne ou une catégorie de personnes,

b) faire preuve de discrimination envers une personne ou une catégorie de personnes quant aux modalités ou conditions de vente d'un bien ou d'un droit portant sur un bien,

pour des raisons de race, de couleur, de croyance, d'origine nationale, d'ascendance, de lieu d'origine, d'âge, d'incapacité physique, d'incapacité mentale, d'état matrimonial, d'orientation sexuelle ou de sexe.

L'article ci-dessus s'applique sous réserve de qualifications réellement requises.

La discrimination dans la vente de biens réels, d'un logement ou de tout local commercial ou résidentiel, ou dans toutes modalités ou conditions rattachées à la transaction, contrevient au *Code* si le bien est disponible au grand public. Dans le cas où le bien est vendu à un membre de la famille sans être offert au public par une annonce publicitaire, le *Code* ne s'applique pas.

De manière générale, les dispositions législatives concernant la vente d'un logement sont les mêmes que celles qui s'appliquent aux conventions de location. La discrimination fondée sur un facteur de groupe, c'est-à-dire sur un stéréotype, est illégale.

7.0 Preuve de discrimination

Une discrimination sera établie là où le contexte pourra clairement l'indiquer à la lumière des faits observés et ce, même en l'absence d'une forte indication de discrimination directe. Cette politique aborde deux exemples de ce genre, concernant la race et l'orientation sexuelle. Les événements qui ont mené à un incident peuvent offrir une preuve de discrimination suffisante pour déposer une plainte.

7.1 Race

Exemple

Tia était contente de s'être jointe au groupe jeunesse de sa localité. Le groupe attirait beaucoup d'étudiants internationaux de l'université voisine. Par conséquent, Tia s'était liée d'amitié avec des gens d'un grand nombre de nationalités différentes. L'une de ses activités favorites consistait à inviter ses amis à souper à son appartement chaque semaine, et les amis célébraient un thème différent en préparant divers mets ethniques. Cependant, les locataires de l'immeuble désapprouvaient ces rencontres. Ils se sont

plaints qu'il y avait trop de bruit lorsque les jeunes se réunissaient et ils ont demandé que les amis de Tia n'aient plus le droit de lui rendre visite ou que Tia soit expulsée. Certains locataires ont même déclaré avoir peur « quand tous ces étrangers viennent ». Un grand nombre des locataires ont signé une pétition qu'ils ont soumise à l'administration et le gérant de l'immeuble en a informé Tia. Celle-ci pensait qu'en réalité le problème était dû au fait que ses amis étaient des personnes étrangères. Elle pensait qu'elle et ses amis étaient victimes d'une discrimination fondée sur la race.

Dans un cas comme celui-ci, la plainte peut être fondée simplement en montrant que la discrimination est un motif et non nécessairement la cause ou la raison principale de la mesure qui entraîne un désavantage.

7.2 Orientation sexuelle

Exemple

Susan avait trouvé l'appartement idéal. La propriétaire du petit immeuble à appartements semblait très intéressée à avoir Susan comme locataire et elle lui a proposé d'emménager dès que cela lui conviendrait. Susan a alors amené Sherrie, sa conjointe, pour voir l'appartement. Par la suite, la propriétaire a dit à Susan avoir promis l'appartement à un homme très habile pour faire de petits travaux. Elle a ajouté que l'appartement avait besoin de beaucoup de réparations et qu'elle devait d'abord donner à cet homme le temps de se présenter puisqu'elle lui avait promis de lui garder l'appartement. La semaine suivante, Susan a remarqué la présence d'une annonce publicitaire placée à la fenêtre de l'appartement. Elle est retournée voir la propriétaire qui lui a répété la même chose. Susan est rentrée chez elle et elle a demandé à une amie d'appeler pour savoir si l'appartement était disponible. Son amie a appelé et elle a dit chercher un appartement pour son mari et pour elle. La propriétaire lui a répondu que l'appartement était libre. Susan a alors demandé à un autre ami, David, d'appeler pour s'informer au sujet de l'appartement. On lui a répondu que l'appartement était libre. Susan croit que Sherrie et elle ont été victimes d'une discrimination fondée sur l'orientation sexuelle.¹⁵

Dans ce genre de situation, la plainte peut être fondée uniquement en établissant que la discrimination était un facteur, et non la principale cause ou raison d'un geste posé qui défavorise la personne visée.

¹⁵ Voir *Andrews c. Ptsaznyk*, [1998] O.H.R.B.I.D. n° 4, 4. Ce cas concerne un logement réservé aux adultes, mais les faits sont très semblables aux situations que vivent un grand nombre de gais et de lesbiennes qui cherchent un logement ou un emploi.

7.3 Problèmes d'accessibilité des personnes handicapées

Exemple

Les Locations XYZ Inc. sont un locateur résidentiel important comptant plusieurs immeubles dans les grandes villes de la province. David et Caroline sont intéressés à emménager dans un nouvel immeuble XYZ de quatre étages à Moncton. Cependant, David utilise un fauteuil roulant et il s'inquiète des conditions d'accès difficiles du nouvel immeuble. Le stationnement souterrain de l'immeuble est accessible par ascenseur, mais les portes sont difficiles à faire fonctionner et il y a deux marches pour se rendre à l'étage du stationnement et aucune rampe. David et Caroline veulent louer un appartement, mais ils voudraient que soit installée une porte automatisée à l'avant de l'immeuble et une rampe appropriée pour le garage de stationnement. Ils demandent conseils à la Commission des droits de la personne.

Dans un tel cas, l'adaptation aux besoins de locataires particuliers, incluant ceux qui ont une incapacité physique, peut donner lieu à une plainte devant la Commission. Les locateurs qui louent des locaux résidentiels doivent habituellement penser aux besoins des locataires éventuels ayant une incapacité physique. Plus le locateur est important, plus il lui sera difficile d'utiliser une défense de contrainte excessive pour répondre à une plainte de discrimination lorsqu'il s'agit d'installer des rampes d'accès et des portes automatisées. Les locateurs qui construisent de nouvelles installations sans tenir compte des besoins de tels locataires éventuels auront plus de difficultés à montrer l'impossibilité de satisfaire ces besoins particuliers.

8.0 Autres articles pertinents du Code

Le Code protège également contre la discrimination dans le cas d'un logement, de services et de commodités disponibles au public.

L'article 5 précise :

5(1) Nul ne doit, directement ou indirectement, seul ou avec un autre, personnellement ou par l'intermédiaire d'une autre personne,

a) refuser à une personne ou à une catégorie de personnes le logement, les services et les commodités disponibles au public, ou

b) faire preuve de discrimination envers une personne ou une catégorie de personnes quant au logement, aux services et aux commodités disponibles au public, pour des raisons de race, de couleur, de croyance, d'origine nationale, d'ascendance, de lieu d'origine, d'âge, d'incapacité physique, d'incapacité mentale, d'état matrimonial, d'orientation sexuelle ou de sexe.

Le paragraphe 5(2) précise que ce qui précède est sujet à une qualification réellement requise, selon ce que détermine la Commission.

La Commission fait une distinction entre les plaintes concernant des aubergistes et des propriétaires d'hôtel, traitées en vertu de l'article 5, et les plaintes concernant les relations entre locateurs et locataires qui relèvent plutôt des dispositions de l'article 4. Les cas concernant les pensions et les meublés seront analysés habituellement en fonction de l'article 4 du *Code*. Les plaintes concernant des gîtes touristiques seront habituellement traitées conformément à l'article 5.¹⁶

9.0 Droits et obligations des propriétaires et agents

Il n'est jamais facile de décider si on veut offrir un logement libre à un locataire éventuel. Cette personne sera-t-elle un bon locataire? Paiera-t-elle le loyer à temps? Entretiendra-t-elle la propriété? Respectera-t-elle les autres locataires? Ce sont des questions essentielles qui influent directement sur vos affaires.

Droits

- Les propriétaires ont le droit de protéger leur bien en choisissant des locataires convenables pour leurs appartements et en refusant des locataires indésirables.
- Les propriétaires ont le droit de demander à un candidat-locataire tous les renseignements pertinents à ses qualifications en tant que locataire, dans la mesure où ces renseignements ne sont pas utilisés à des fins discriminatoires. Un propriétaire peut ainsi demander une liste des personnes qui habiteront l'appartement, mais si la personne indique la présence d'enfants, le propriétaire ne peut lui refuser le logement pour cette raison.
- Les propriétaires ont le droit de sélectionner les candidats-locataires sur la base de qualifications appropriées en utilisant un formulaire de demande, une entrevue et une vérification des références. La Commission encourage fortement les propriétaires et leurs agents à utiliser de tels outils d'évaluation pour réduire au minimum les risques. Afin d'aider les propriétaires, nous avons inclus un exemple de formulaire à l'intention des locataires. Consultez la section 11 de la présente politique.
- Les propriétaires ont le droit d'utiliser des qualifications réellement requises ou d'imposer des restrictions dans des situations où s'appliquent des exceptions.

Obligations

- Les propriétaires sont tenus d'employer des méthodes non discriminatoires pour louer un logement, vendre une propriété ou offrir des services au public.
- Les propriétaires sont tenus de combler dans la mesure du possible les besoins des personnes protégées par le *Code*.

¹⁶ *Micallef c. Glacier Park Lodge Ltd.*, [1998] B.C.H.R.T.D. n° 16.

9.1 Qualifications pertinentes des locataires

Un locataire qualifié est une personne qui peut fournir à un propriétaire de logement ou à un agent de location :

- Une preuve raisonnable de sa capacité de payer le loyer. Le locataire doit fournir des renseignements sur son revenu éventuel et des renseignements qui aideront à déterminer la stabilité de ce revenu;
- Une indication raisonnable qu'il honorera ses responsabilités de locataire. Des renseignements pertinents seraient des renseignements sur les autres endroits qu'il a loués qui démontrent qu'il est capable de payer son loyer à temps, de ne pas endommager les lieux, de ne pas déranger les autres locataires, de respecter les clauses de la convention de location et de donner au propriétaire un avis approprié concernant son intention de déménager.

9.2 Droits des locataires éventuels

Le *Code* donne les droits suivants au locataire éventuel :

- le droit de voir sa demande examinée sans discrimination;
- après qu'il a loué un logement, le droit d'être traité comme tous les autres locataires le sont, sans discrimination;
- le droit à des mesures d'adaptation spéciales, si elles sont requises par le groupe de personnes protégées en vertu du *Code* dont la personne fait partie.

10.0 Pour communiquer avec nous

Pour obtenir d'autres précisions, prière de consulter le site Web de la Commission des droits de la personne, à l'adresse www.gnb.ca/hrc-cdp/f/index.htm ou communiquer par téléphone, par courriel ou par la poste avec la Commission à l'adresse suivante :

Commission des droits de la personne du N.-B.
C.P. 6000
Fredericton (N.-B.)
Canada E3B 5H1
Téléphone : 453-2301
Numéro sans frais : 1-888-471-2233
Télécopieur : 1 (506) 453-2653
ATS : 1-506-453-2911
Courriel : hrc.cdp@gnb.ca

11.0 Exemple de formulaire de demande de location

For l'appartement No. _____ au _____ (Adresse)

1. NOM : _____

2. Adresses	Téléphone	Combien de temps avez-vous habité là?
a) actuelle		
b) antérieure		

3. NOM DU PROPRIÉTAIRE OU DU GÉRANT ACTUEL : _____

Adresse et téléphone : _____

4. LIEUX DE RÉSIDENCE ANTÉRIEURS : Si vous avez déjà loué un logement, énumérez vos anciens locateurs, en commençant par le plus récent. Utilisez le verso de la page si nécessaire.

Nom du propriétaire ou du concierge	Adresse / téléphone	Du (mois / an) au (mois / an)

(Si vous n'avez jamais loué de logement, vous aurez peut-être besoin d'un cosignataire.)

5. RÉFÉRENCES MORALES : Si vous n'avez jamais loué de logement, indiquez le nom de **trois** personnes (sans lien de parenté) capables de confirmer que vous êtes qualifié et fiable comme locataire éventuel. Si vous venez de l'extérieur de la province, vous devriez, si possible, avoir au moins une référence au Nouveau-Brunswick.

Nom	Adresse	Téléphone

6. EMPLOYEUR, OU SOURCE ET NIVEAU DE REVENU DU LOCATAIRE : Si vous travaillez, indiquez le nom de vos employeurs de la dernière année, en commençant par le plus récent. Si vous ne travaillez pas, indiquez votre source de revenus. Utilisez le verso de la page si nécessaire.

Employeur ou source de revenu	Adresse / n° de téléphone de la personne-ressource	Du (mois/ an)	Au (mois/ an)	Revenu mensuel

7. RÉFÉRENCES CONCERNANT LE CRÉDIT : (banque, cartes de crédit, etc.)

8. NOM DE TOUTES LES PERSONNES QUI PARTAGERONT LE LOGEMENT AVEC VOUS :

9. NOM DE LA PERSONNE À INFORMER EN CAS D'URGENCE :

Adresse : _____

N° de téléphone : _____

10. CONDITIONS:

Je déclare (nous déclarons) par les présentes que les renseignements ci-dessus sont vrais et complets. Je comprends (nous comprenons) que tout faux renseignement peut entraîner le refus de ma (notre) demande. J'accepte (nous acceptons) que soient faites une vérification du crédit et une vérification des références.

(La demande de location et le bail peuvent inclure d'autres conditions concernant le stationnement, par exemple.)

SIGNATURE _____ DATE _____