



Considérations liées aux droits de la personne en matière de logement

Vos droits

Vos responsabilités

Lignes directrices élaborées en vertu du Code des droits de la personne

Introduction

La Commission des droits de la personne du Manitoba (la « Commission ») est un organisme indépendant du gouvernement du Manitoba qui est chargé de l'application du Code des droits de la personne.

Le Code présente un processus de traitement des plaintes et exige que la Commission éduque le public et fasse la promotion des principes liés aux droits de la personne. Le Code a un statut particulier et prime sur toutes les autres lois de la Province du Manitoba.

L'article 5 du Code autorise la Commission à élaborer et à porter à l'attention publique des lignes directrices afin que soient facilitées sa compréhension et son application.

Les présentes lignes directrices représentent l'interprétation que fait la Commission des droits s'appliquant aux personnes qui souhaitent se loger et des responsabilités correspondantes qui incombent aux fournisseurs de logements. S'il existe un conflit entre ces lignes directrices et le Code, c'est le Code qui l'emporte.

Discrimination en matière de logement

Le Code interdit la prise de mesures discriminatoires envers les personnes qui souhaitent se loger en se fondant sur diverses caractéristiques, notamment l'ascendance, l'âge, le statut familial, les croyances religieuses, l'orientation sexuelle, l'identité de genre, les incapacités physiques ou mentales et les désavantages sociaux.

L'interdiction s'étend à l'achat, à la vente ou à la location de lieux résidentiels ou commerciaux ou de biens immobiliers ou réels.

La discrimination consiste à traiter différemment une personne ou un groupe qui a, ou qui est présumé avoir, l'une des caractéristiques mentionnées dans le Code, et ce, sans motif raisonnable. La discrimination peut reposer sur des stéréotypes ou des suppositions, et elle peut porter atteinte à la dignité d'une personne du fait qu'elle ne tient pas compte de ses mérites personnels.

Dans le domaine du logement, les formes de discrimination les plus typiques consistent à refuser de louer un logement à une personne, ou encore à l'isoler ou à restreindre son accès au logement parce qu'elle possède l'une des caractéristiques mentionnées dans le Code.

Exemples :

- *Un propriétaire qui refuse de louer un logement à des familles ayant des enfants parce qu'il estime que celles-ci sont « trop bruyantes » fait probablement preuve de discrimination fondée sur le statut familial, sans motif raisonnable.*
- *Une corporation condominiale qui utilise ses frais pour acheter une crèche de Noël au design recherché pour son hall d'entrée, mais qui refuse de souligner d'autres fêtes religieuses en sachant que celles-ci sont célébrées par ses copropriétaires, peut faire preuve de discrimination fondée sur les croyances religieuses, sans motif raisonnable.*

Publicité pour la location ou la vente d'un bien immobilier

Tous les membres du public doivent avoir des chances égales d'acheter ou de louer une propriété donnée – notamment de lieux résidentiels ou commerciaux, d'immeubles en copropriété ou d'unités faisant l'objet d'un bail viager –, sauf s'il existe un motif raisonnable d'imposer une exclusion ou une limitation de l'accès à l'achat ou à la location de ladite propriété.

Exemples :

- *Une annonce de location qui précise que les candidats doivent présenter une preuve de citoyenneté canadienne peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement de résidents permanents ou de réfugiés et, par le fait même, occasionner une discrimination fondée sur l'ascendance, l'origine nationale ou l'origine ethnique.*
- *Une annonce de location qui précise que les candidats doivent fournir un dépôt représentant trois mois de loyer peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement d'ainés dont le revenu est fixe, de femmes qui reçoivent une pension alimentaire ou de personnes qui reçoivent des prestations d'aide sociale et, par le fait même, occasionner une discrimination fondée sur l'âge ou la source de revenu.*

Le Code prévoit une exception qui permet à une personne qui loue une chambre à son domicile, ou qui loue l'autre logement d'une habitation bifamiliale qu'elle possède et occupe, de faire preuve de discrimination dans son choix d'un locataire.

Exemple :

- *Une dame âgée qui loue une chambre chez elle à un étudiant ou à un pensionnaire pourra accorder sa préférence à un candidat de sexe féminin.*

Processus de demande

Les fournisseurs de logements devraient élaborer un processus de demande qui n'exclut pas de manière déraisonnable l'accès au logement de certaines personnes ou de certains groupes en raison de l'une des caractéristiques mentionnées dans le Code, notamment l'ascendance, l'origine nationale, les incapacités ou la source de revenu.

Les propriétaires et les agents de location ont le droit d'appliquer des conditions ou critères, y compris la capacité de payer ainsi que la stabilité et l'adéquation du revenu, pour présélectionner des candidats sur la foi de renseignements obtenus au moyen de formulaires de demande, d'entretiens et de vérifications des références. Toutefois, ils doivent s'assurer qu'ils évaluent individuellement chaque demandeur et que leurs critères ne sont pas établis en fonction d'hypothèses ou d'impressions sur la capacité d'une personne de payer le loyer.

Les questions concernant l'état matrimonial ou le statut familial, l'ascendance ou l'origine, les croyances religieuses ou les besoins médicaux d'un candidat peuvent obliger ce dernier à divulguer des renseignements qui ne sont pas utiles pour l'évaluation de sa demande et qui pourrait occasionner une discrimination.

Exemples :

- *Un propriétaire a le droit de demander des informations sur l'employeur, le poste et le salaire du candidat pour évaluer sa capacité de payer le loyer. Le fait de refuser la location à un candidat pour l'unique raison que ce dernier mentionne qu'il reçoit des prestations d'invalidité peut toutefois occasionner une exclusion déraisonnable fondée sur la source de revenu, les incapacités ou les désavantages sociaux.*

Un gestionnaire immobilier a le droit de demander les antécédents en matière de location d'un candidat pour évaluer l'assiduité avec laquelle ce dernier paie son loyer. Toutefois, le fait de refuser la location parce qu'une personne ne peut pas fournir de références peut occasionner une exclusion déraisonnable à l'endroit d'un réfugié ou d'un immigrant, d'un jeune ou d'une personne devenue veuve récemment après avoir toujours vécu dans sa propre maison.

Les fournisseurs de logements peuvent utiliser un ratio loyer-revenu pour évaluer la capacité de payer le loyer, mais un examen attentif du portrait financier complet du candidat est aussi de rigueur. Ce dernier devrait avoir la possibilité de fournir la liste de ses revenus de toutes sources, y compris les revenus autres que les revenus d'emploi, ainsi que le nom d'un garant ou d'un cosignataire.

Établissement de normes ou de règles applicables à la location

Les fournisseurs de logements ont le droit de définir des attentes de base en matière de location.

Les propriétaires, les gestionnaires immobiliers et les conseils d'administration des immeubles en copropriété peuvent établir des lignes directrices, des politiques ou des règles pour régir, par exemple, la possession et la garde d'animaux de compagnie, l'usage de tabac, le bruit excessif, la sous-location ou les visiteurs.

Les règles et les attentes devraient toujours être appliquées de manière à ne pas restreindre de façon déraisonnable les droits d'un locataire en raison de caractéristiques mentionnées dans le Code ou à ne pas isoler ou exclure indûment une personne ou un groupe.

Exemples :

- Une politique interdisant la possession d'animaux de compagnie peut restreindre de manière déraisonnable le droit de locataires ou de visiteurs handicapés d'avoir recours à un animal d'assistance.
- Une politique qui exige des locataires qui vivent avec plus de quatre personnes dans leur unité locative de payer un dépôt de garantie plus élevé peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement des locataires handicapés ou plus âgés qui vivent avec des aides familiaux résidants. Cette politique peut aussi restreindre le droit au logement des familles intergénérationnelles qui vivent ensemble en raison du statut familial, de l'ascendance, de la culture ou de l'origine.
- Une politique qui exige que des locataires à faible revenu remettent leur chèque de paie au gestionnaire immobilier qui s'en servira pour percevoir le loyer avant de remettre les fonds inutilisés aux locataires peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement en raison d'une incapacité, de la source de revenu ou de désavantages sociaux.
- Une politique sur l'absence de parfum ou d'odeur, si elle est appliquée de façon incohérente, notamment à l'endroit de locataires dont la cuisine est source d'odeurs peu familières, peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement en raison de l'ascendance ou de l'origine.
- Une politique qui limite l'accès des locataires ayant des enfants à certains étages, y compris aux appartements situés au sous-sol, peut restreindre de façon déraisonnable le droit au logement en raison du statut familial.

Dans tous les cas, les fournisseurs de logements doivent faire preuve de prudence lorsqu'ils appliquent de façon stricte une règle, une norme ou une politique. Ils doivent évaluer si la politique est suffisamment souple pour éliminer des obstacles ou des restrictions déraisonnables qui pourraient susciter des préoccupations relatives aux droits de la personne.

Obligation de prendre des mesures d'adaptation

L'obligation de prendre des mesures d'adaptation s'entend de la responsabilité de repérer et de supprimer des obstacles déraisonnables qui limitent l'accès d'une personne à des possibilités ou à des avantages accessibles à d'autres personnes.

Les fournisseurs de logements sont tenus de répondre de manière raisonnable aux besoins d'un locataire lorsque ces besoins reposent sur une caractéristique mentionnée dans le Code.

Si un locataire ou un copropriétaire peut prouver que son besoin est fondé sur une caractéristique comme une incapacité, des croyances religieuses, le statut familial ou l'identité de genre, le fournisseur de logements doit évaluer s'il peut prendre des mesures pour répondre à ce besoin et, le cas échéant, déterminer comment il peut le faire sans que cela ne lui cause de contraintes excessives.

Exemples :

- Un locataire fournit à un gestionnaire immobilier une note indiquant que son fils a des allergies graves qui sont déclenchées par des produits chimiques présents dans la plupart des nettoyants pour tapis. Le gestionnaire immobilier devrait discuter avec le locataire de diverses possibilités : par exemple, utiliser un produit de nettoyage comparable ne contenant pas les produits chimiques en question ou aviser le locataire avant le nettoyage des tapis.
- Un locataire présentant un trouble de stress post-traumatique demande l'ajout à son bail d'une autorisation de garder son nouveau chien d'assistance dans un bâtiment où les animaux de compagnie sont interdits. Le propriétaire devrait demander des informations qui prouvent que le chien aide le locataire à répondre aux besoins liés à son incapacité, par exemple une lettre du médecin, un certificat d'un dresseur d'animaux d'assistance ou une autre preuve que le chien a été dressé. Le locateur peut établir des attentes claires au sujet du bruit ou de l'aboiement excessif et des dommages causés au logement. Il peut aussi accepter de désigner une aire où l'animal pourra faire ses besoins et mettre à la disposition du locataire un contenant où jeter les excréments de son chien. Le locateur peut également accepter de faire déneiger l'allée menant à l'aire où l'animal fera ses besoins.
- Le propriétaire d'un logement en copropriété qui utilise un fauteuil roulant demande des modifications au plan de rénovation pour que la hauteur du vide-ordures au rez-de-chaussée soit abaissée et pour qu'un ouvre-porte soit ajouté à l'entrée du parc de stationnement intérieur. La corporation condominiale devrait évaluer le coût des modifications et déterminer s'il serait raisonnable d'intégrer ces modifications au plan ou de modifier celui-ci d'une autre façon qui permettrait de répondre à la demande d'amélioration de l'accessibilité.
- Un locataire transgenre demande que son nom légal, qui a été utilisé sur le bail, soit remplacé dans l'annuaire informatisé par le nom qu'il a choisi de porter. Le gestionnaire immobilier devrait pouvoir répondre à cette demande sans exiger d'informations supplémentaires et sans procéder à une évaluation plus approfondie.
- Un locateur a appris qu'un copropriétaire qui consomme du cannabis pour soulager ses douleurs causées par le cancer fume dans un immeuble non-fumeurs. Le locateur devrait demander des informations démontrant que le cannabis en question est consommé dans le cadre d'un plan de traitement prescrit et devrait également demander au locataire si la vaporisation ou la consommation de la drogue sous une autre forme pourrait constituer un traitement approprié.

Offrir un milieu de vie exempt de harcèlement

Les fournisseurs de logements ont la responsabilité de protéger les locataires contre le harcèlement fondé sur l'une des caractéristiques mentionnées dans le Code, comme l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le sexe, les croyances religieuses, l'identité de genre, l'orientation sexuelle ou les incapacités.

Le fait pour un fournisseur de logements de tolérer sciemment des actes de harcèlement dans sa propriété ou d'omettre de prendre des mesures raisonnables pour y mettre fin constitue une infraction au Code. La responsabilité des fournisseurs de logement s'applique aux situations de harcèlement qui surviennent entre deux locataires, tout comme ce serait le cas pour des employés sur un lieu de travail.

Les fournisseurs de logements devraient s'assurer que les locataires et le personnel connaissent leurs droits et leurs responsabilités tels qu'ils sont énoncés dans le Code, et ils devraient mettre en place un processus permettant de signaler les actes de harcèlement, d'enquêter sur ces actes et d'y remédier.

Exemples :

- Un locataire se plaint au gestionnaire immobilier que son voisin immédiat a utilisé à l'égard de sa famille des noms méprisants. Les membres de la famille ne sont plus à l'aise de se rendre dans la salle de jeux, ils se sentent humiliés et ils ne s'estiment pas en sécurité. Le gestionnaire immobilier devrait prendre la plainte au sérieux et enquêter sur la situation en parlant avec le voisin et avec tout autre locataire qui aurait pu avoir été témoin du comportement allégué. Il devrait ensuite prendre des mesures raisonnables pour mettre fin au harcèlement, notamment en transmettant un avertissement ou en donnant des directives au locataire, en rappelant à tous les locataires les règles à respecter et en envisageant la possibilité d'expulser le locataire fautif si la situation le justifie.

Les fournisseurs de logements peuvent-ils restreindre le droit au logement en raison de l'âge ou de la religion?

Le Code prévoit une exception pour les programmes qui visent à améliorer les possibilités et les avantages qui sont offerts à un groupe historiquement défavorisé dans le domaine du logement. Des programmes particuliers aident les groupes victimes de discrimination en favorisant leur égalité des chances.

Les fournisseurs de logements qui invoquent cette exception aux principes de non-discrimination doivent examiner attentivement si leur projet ou programme de logement a pour objectif clair d'améliorer la situation d'un groupe particulier mentionné dans le Code ou de favoriser leur égalité des chances. Le programme devrait être conçu en fonction de données de référence recueillies ou de recherches menées à propos de ce groupe et sur la capacité de ses membres à se loger.

Exemples :

- Le promoteur immobilier d'un complexe pour personnes âgées peut justifier l'imposition d'une limite d'âge en proposant des services qui s'adressent expressément aux personnes âgées, par exemple, des services d'entretien ménager et de préparation des repas, du soutien et des services médicaux ou paramédicaux ainsi que des excursions et des activités ou d'autres avantages qui aident les personnes âgées à vivre de façon autonome et dans la dignité.

- Une corporation condominiale qui annonce que son immeuble s'adresse aux personnes de 55 ans ou plus ou comme étant « réservé aux adultes » aura de la difficulté à justifier cette limite d'âge en affirmant qu'elle vise à répondre aux besoins d'un groupe historiquement défavorisé dans le domaine du logement. Au lieu de cela, le promoteur devrait envisager de fixer des attentes raisonnables en matière de bruit excessif et étudier les demandes reçues émanant de candidats de tous âges.
- Un propriétaire qui n'accepte de louer un logement qu'à des personnes d'une confession religieuse particulière pourrait avoir de la difficulté à justifier cette restriction, à moins qu'il puisse démontrer que les membres de cette confession ont été désavantagés par le passé dans leur capacité de se loger et que les services offerts dans l'immeuble visent expressément à améliorer la situation de cette communauté. Le propriétaire devrait plutôt envisager la possibilité de faire connaître son immeuble au sein d'une communauté confessionnelle, tout en étudiant de façon équitable les demandes de location émanant de membres d'autres confessions.

Pour en savoir plus :

mhrc@gov.mb.ca

204 945-3007

1 888 884-8681

<http://www.manitobahumanrights.ca/v1/index.fr.html>