

Les droits de la personne et le logement locatif en Ontario

Document de référence

**La Commission
Ontarienne des droits
de la personne**

ISBN: 978-1-4249-4278-7

Approuvé par la Commission : Le 28 mars 2007

Offerts sous divers formats : Électronique, bande sonore, gros caractères

Également accessible sur l'Internet au site : www.ohrc.on.ca

Also available in English

Introduction

On ne dira jamais assez à quel point, chez une personne, le fait d'avoir un logement convenable est important pour sa pleine participation à la vie communautaire et son sentiment d'appartenance. Un logement convenable constitue une nécessité. Il constitue aussi, pour la personne, un indicateur principal de sa qualité de vie en général. Le logement jette les fondements des relations avec l'ensemble de la communauté, du bien-être général et de l'inclusion sociale. Un logement convenable facilite l'accès à un emploi satisfaisant, aux ressources et à l'aide communautaires ainsi qu'aux possibilités de s'instruire, et ce, pour tous les Ontariens.

Un logement ni convenable ni stable, qui se trouve en mauvais état de réparation, surpeuplé, inabordable ou dans un voisinage peu sûr, peut causer un stress énorme à ses occupants. Des études internationales ont permis de discerner des liens entre un logement non convenable et instable, et de mauvaises conditions de santé. Par exemple, un lien a été établi entre un logement non convenable et des problèmes de santé tels que les déficiences congénitales, des taux élevés d'asthme et les maladies cardiovasculaires.¹ D'ailleurs, « l'usage de pesticides, organismes nuisibles, peinture au plomb, conduites qui fuient, qui sont tous associés à la médiocrité des conditions de logement, peut être nuisible pour la santé ».²

Depuis un certain temps déjà, à la Commission ontarienne des droits de la personne (la « Commission »), on a fait état de pratiques de discrimination dans les conditions de logement locatif.³ En l'an 2000, la Commission a procédé à une consultation à l'échelle provinciale au sujet de la discrimination par rapport à l'âge. Pendant toute la durée de cette consultation, la Commission a reçu beaucoup de suggestions sur les questions de droits de la personne qui touchent les personnes âgées en matière de logement locatif. En conséquence, dans son rapport de 2001, [*Il est temps d'agir : faire respecter les droits des personnes âgées en Ontario*](#), la Commission s'est engagée à créer un document qui traite expressément du logement et des droits de la personne.⁴ Dans d'autres initiatives, la Commission a examiné le rôle que la condition sociale et économique d'une personne peut jouer quant à sa capacité d'obtenir les nécessités de subsistance, telles que le logement.⁵ De même, en 2005, la Commission a mené une consultation sur la discrimination et le harcèlement exercés en fonction de l'état familial des personnes.⁶ Lors de cette consultation, la Commission a également reçu beaucoup d'information sur les pratiques discriminatoires précises qui surviennent dans le contexte du logement locatif. La Commission a entendu dire que ces pratiques surviennent non seulement en raison de l'état familial, mais aussi pour d'autres motifs, tels que la race, le sexe, l'orientation sexuelle, l'âge, le handicap et l'état d'assisté social.

D'après les informations reçues, il est évident qu'en matière de logement locatif, de nombreux Ontariens ne connaissent absolument pas leurs droits et

obligations prévus au *Code des droits de la personne* de l'Ontario (le *Code*). De nombreux contrats de location sont conclus en grande partie comme des arrangements consensuels. Les fournisseurs de logements ne sont peut-être pas au courant du fait que le *Code* leur interdit d'imposer certains types de restrictions à la location de leurs appartements. Par exemple, un bon nombre d'entre eux continuent d'annoncer des appartements « pour adultes seulement », et ne reconnaissent pas que cette restriction va directement à l'encontre du *Code*.

Alors que le *Code* assure une protection contre la discrimination dans un vaste éventail de situations liées au logement, le présent document portera surtout sur la location à usage d'habitation ou sur les ententes de logement locatif. D'après ce qu'indiquent les études sur le sujet, les personnes vivant en logement locatif ont plus souvent des revenus moins élevés et sont beaucoup plus vulnérables à la discrimination, et par conséquent, sont désignées par le *Code*.⁷ En tant que tel, le document n'analyse pas la discrimination qui peut survenir lors de l'achat d'une propriété ou de la négociation d'une hypothèque, par exemple, ou les problèmes de droits de la personne relatifs aux conditions de logement en condominium, tels que des restrictions discriminatoires à l'utilisation des espaces communs. Il faut cependant souligner que de telles pratiques constitueraient aussi des violations du *Code*, et qu'un fournisseur de logements ou de services qui s'adonnerait à ces comportements est susceptible de faire l'objet d'une plainte en matière de droits de la personne.

Lorsqu'une personne se voit refuser un logement convenable ou est traitée différemment en raison de son état familial, de son âge, sa race, son sexe, son handicap, son état d'assisté social ou de tout autre motif prévu au *Code*, on lui refuse la possibilité de participer pleinement à la vie communautaire. Il en va de même lorsqu'une personne est traitée de façon discriminatoire ou sujette au harcèlement pendant son occupation d'un logement locatif. Par exemple, les dépôts de sécurité exorbitants que des locateurs exigent des nouveaux Canadiens peuvent faire en sorte que les familles nouvellement arrivées au Canada n'aient que des choix très limités au moment de décider où et comment elles vont vivre. Cette difficulté, à son tour, nuira à leur capacité d'accéder à un grand éventail d'autres services communautaires, et aura des répercussions importantes sur leur capacité générale de s'adapter à leur nouvelle patrie.

Pour réaliser les objectifs du préambule du *Code*, par exemple, « de reconnaître la dignité et la valeur de toute personne et d'assurer à tous les mêmes droits et les mêmes chances, sans discrimination »⁸, le logement locatif convenable et abordable est essentiel. Comme l'ont observé l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada :

Comment pouvons-nous intégrer et accroître la productivité des nouveaux Canadiens, de nos peuples autochtones, de nos handicapés et familles monoparentales si nous ne pouvons pas commencer par leur offrir l'accès à un logement décent et abordable? Comment pouvons-nous nous attendre à ce que nos politiques en matière de santé et nos programmes éducatifs soient couronnés de succès s'ils ne sont pas fondés sur l'accès à un logement abordable? Comment pouvons-nous aider ceux qui souffrent de

dépendances, de maladies mentales ou de violence familiale sans être certains qu'ils ont un logement sûr et décent?⁹

Le présent document vise à donner un aperçu du contexte social et juridique, qui permette de comprendre les problèmes de droits de la personne dans le domaine du logement locatif. La Commission considère le présent document comme le cadre général d'une vaste étude portant sur les questions de droits de la personne dans le domaine du logement locatif.

Le paysage du logement locatif en Ontario

L'accès à des logements locatifs abordables

Il semble clair que le manque de logements locatifs convenables et abordables est, pour de nombreuses personnes en Ontario, une des principales causes de la difficulté à se trouver une demeure.

En 1995, le gouvernement de l'Ontario a implanté une série de politiques du logement qui ont grandement réduit à la fois la disponibilité de logements locatifs abordables, et les protections juridiques accordées aux locataires en Ontario. Par exemple, en 1995, le gouvernement a coupé les taux d'aide sociale, y compris les allocations au logement, de 21,6 pour cent. Toujours en 1995, le gouvernement a supprimé environ 17 000 logements coopératifs ou sans but lucratif qui étaient alors en préparation. De plus, il a mis fin au financement aux projets existants de logements sociaux, et s'est déchargé sur les municipalités des coûts et de l'administration associés au logement social.¹⁰ La *Loi sur la protection des locataires de 1997*¹¹ que le gouvernement a adoptée en 1998 a éliminé le blocage des loyers sur les logements vacants et a facilité l'expulsion des locataires par les locateurs.

Dans bien des cas, les hausses substantielles des loyers survenues au cours des années 1990 sont restées démesurées en dépit de taux d'inoccupation plus élevés ces dernières années. Les listes d'attente pour des logements subventionnés sont démesurément longues, et on ne construit que très peu de nouveaux logements sociaux. L'inventaire de logements locatifs privés continue de diminuer alors que des logements locatifs sont convertis à des fins non locatives en Ontario, et que la plupart des promoteurs préfèrent le marché lucratif du condominium à celui moins rentable du logement locatif.¹² Des niveaux accrus d'immigration, surtout dans les centres urbains de l'Ontario, ont suscité une plus grande demande de logements locatifs.

Tandis qu'au cours des dernières années, leur taux d'inoccupation a pu augmenter partout en Ontario, les logements locatifs restent inaccessibles pour un bon nombre de personnes à cause de problèmes d'abordabilité. Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) définissent « l'abordabilité » comme « un logement qui coûte moins de 30 pour cent du revenu total du ménage avant impôt ». Le « revenu du ménage » est défini comme « tous les revenus déclarés par les personnes âgées de 15 ans et

plus qui vivent dans la maison familiale ». L'expression « conditions de logement »¹³ désigne :

Un ensemble de mesures précises qui résument les circonstances dans lesquelles vivent les familles individuelles. Ces mesures indiquent si le logement est en bonne condition physique (convenable), s'il est suffisamment spacieux pour ses occupants (approprié) et s'il est abordable. En vertu de ce cadre, un logement acceptable est un logement qui respecte les trois critères, soit un logement convenable, approprié et abordable.¹⁴

D'après un récent rapport publié par Statistique Canada et la SCHL, on trouve beaucoup plus de logements locatifs non abordables dans les régions métropolitaines de recensement du Canada que de logements non convenables ou inappropriés.¹⁵ Il ne faut pas s'étonner du fait que les locataires risquent beaucoup plus de se retrouver en « besoin impérieux de logement »¹⁶ que les propriétaires. Par exemple, à Toronto en 2001, un ménage sur cinq était désigné comme étant en besoin impérieux de logement (20,3 pour cent).¹⁷

Le loyer moyen pour un appartement standard de deux chambres en Ontario a augmenté de 5,6 pour cent entre 1999 et 2000. Cette augmentation équivaut au double du taux d'inflation de cette même année.¹⁸ Dans les centres-villes de l'Ontario, le loyer moyen de logements comparables a probablement augmenté d'un pourcentage nettement plus élevé au cours de cette période.

On pourrait affirmer sans crainte que la baisse de la disponibilité d'options de logement abordables et convenables, combinée à des niveaux inadéquats d'aide sociale, des salaires insuffisants et de la discrimination contre des groupes désignés au *Code* a contribué de façon très importante à l'augmentation du nombre de sans-abri dans les villes de l'Ontario. Le rapport Golden a reconnu cet effet lorsqu'il a recommandé « la construction d'au moins 5000 logements additionnels avec des services de soutien, à Toronto, au cours des cinq prochaines années, surtout pour répondre aux besoins des sans-abri qui souffrent de maladie mentale ou de dépendances ».¹⁹

Il y a moins d'information sur les besoins en logement dans les régions rurales.²⁰ Dans le Canada rural, le mode d'occupation prédominant est la propriété plutôt que la location (82 pour cent en région rurale, comparativement à 64 pour cent en région urbaine). Cela posé, le logement abordable constitue un problème important. Dans la plupart des régions rurales, la construction de nouveaux logements locatifs n'est pas réaliste sur le plan économique, en raison des marchés locaux réduits, des conditions économiques hasardeuses et d'une industrie de la construction limitée. Le manque de logements ou de choix nuit aux personnes à faible revenu, à celles qui veulent déménager en région rurale et aux aînés qui veulent quitter leur propre foyer. De plus, l'inventaire de logements est en moyenne plus ancien en région rurale qu'en région urbaine, ce

qui présente un défi quant au besoin de rénovations et d'entretien, et aux coûts afférents. Les propriétaires, tout comme les locataires, font face à des coûts de chauffage et de services publics élevés dans de vieux édifices mal isolés. Cette situation est plus dramatique dans les communautés nordiques. Les aînés constituent une partie importante des communautés rurales et peuvent être particulièrement touchés par ces conditions.²¹

Les gouvernements du Canada et de l'Ontario ont signé un accord sur le logement abordable qui est censé créer plus de 15 000 appartements abordables et fournir des allocations de logement à plus de 5000 ménages à faible revenu en Ontario. À compter d'août 2006, on a offert plus de 3400 allocations de logement dans des municipalités désignées de l'Ontario, et on a accordé un financement à 6524 logements, comme suit : Logements locatifs et logements avec services de soutien – 117 projets (5440 unités), propriétés – 7 projets (884 unités), volet logement dans le Nord – 4 phases (200 unités).²² C'est un pas dans la bonne direction; il apparaît toutefois que le suivi de l'accord, y compris sa mise en oeuvre et le maintien de son financement, constitue une priorité importante.

De plus, tandis que les fonds ont été affectés au logement abordable, et que de nombreuses administrations municipales ont créé des stratégies de logement abordable²³, le phénomène d'opposition « pas dans ma cour »²⁴ constitue un obstacle majeur à la création de nouveaux logements abordables avec services de soutien.

Le concept « pas dans ma cour » ne fait pas référence à de légitimes consultations publiques ou préoccupations quant à l'utilisation des terrains et à la planification, mais à la réaction aux logements abordables et avec services de soutien en raison d'attitudes négatives envers les personnes qui y vivront. Les réactions « pas dans ma cour » sont souvent causées par des craintes que de tels logements fassent baisser la valeur des propriétés, engendrent des risques en matière de sécurité ou causent un tort irréparable au voisinage.²⁵

Ces réactions ont une influence sur les exigences et pratiques municipales. Par conséquent, de nombreuses municipalités ont des règlements administratifs conçus pour empêcher les personnes handicapées, à faible revenu ou autres telles que les nouveaux arrivants au Canada, les Autochtones et les jeunes d'emménager dans certains voisinages. Entre autres exemples, des distances minimales de séparation entre certains types de logements (par ex.. des résidences pour personnes handicapées); des dispositions de zonage fondées sur les caractéristiques des personnes qui vivent dans le logement; le maintien de moratoires au développement qui empêche les fournisseurs de logements sociaux de procéder à des aménagements sur des terrains se trouvant en zone résidentielle; et des processus de planification qui exigent davantage de consultations pour les logements abordables ou avec services de soutien.²⁶

Les politiciens locaux et les groupes communautaires peuvent tenter d'organiser une consultation publique jusqu'à ce que le financement soit perdu. On peut faire appel des décisions planifiées à la Commission des affaires municipales de l'Ontario (CAMO), et bien que la Commission donne régulièrement gain de cause aux projets de logements, les retards et coûts inhérents sont prohibitifs.²⁷

Tout cela signifie que les fonds publics sont détournés vers les efforts pour surmonter le concept « pas dans ma cour », plutôt que pour construire davantage de logements abordables. La construction de logements est retardée, et au bout du compte, des projets valables ne sont pas réalisés. Dans d'autres cas, il faut faire pour la conception, des compromis préjudiciables aux futurs occupants.²⁸

Les obstacles au logement qui sont fondés sur des perceptions négatives des personnes qui y vivent soulèvent des questions de droits de la personne, dans les cas où ces personnes sont désignées par les motifs prévus au *Code*. Les personnes désignées par les motifs prévus au *Code* ne devraient pas avoir besoin de demander la permission des voisins avant d'emménager, si cette restriction ne s'applique pas aux autres. Les efforts déployés pour écarter les personnes handicapées (y compris les incapacités mentales et retards de croissance), les prestataires d'aide sociale ou les personnes à faible revenu, les nouveaux arrivants au Canada, les personnes autochtones, les jeunes et ainsi de suite, doivent être examinés en fonction des droits de la personne. Le fait d'empêcher des personnes racialisées ou les adeptes de certaines religions, par exemple, d'emménager dans un voisinage serait universellement considéré comme offensant. Il semble toutefois que certains Ontariens croient toujours qu'il est acceptable d'exclure de leur voisinage des personnes atteintes de maladie mentale, handicapées ou pauvres.

Le logement social

En Ontario, le logement social est régi par la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*.²⁹ Quand il est bien financé et géré de manière efficace, le logement social s'est avéré une des façons les plus efficaces de fournir un logement convenable aux Ontariens. Les programmes de logement social ont la capacité de fournir des solutions viables de logement aux personnes et familles qui ne sont pas en mesure de rivaliser dans le marché du logement locatif privé.

À Toronto, par exemple, entre 1973 et 1995, on a créé environ 50 000 logements locatifs, dont 45 000 étaient des constructions nouvelles. Cet ajout a porté le nombre total de logements subventionnés du Grand Toronto à environ 20 pour cent du parc total de logements.³⁰

Par contre, les gouvernements fédéral et provincial ont progressivement renoncé à assumer leurs responsabilités à l'égard des programmes de logements sociaux. En 1986, le gouvernement fédéral a transféré ses programmes de nouveaux logements sociaux aux provinces, bien qu'il ait continué d'en partager

les coûts avec ces dernières dans une proportion de 60/40. En 1993, il a mis fin à ce système de partage des coûts en laissant toute la responsabilité aux provinces. En Ontario, en 1995, le gouvernement nouvellement élu a annulé les dépenses de nouveaux logements sociaux. Depuis lors, la province a transféré la responsabilité du financement et de l'administration des logements sociaux aux diverses municipalités.³¹

Nombreuses sont celles qui ont déclaré que le retrait du gouvernement à l'égard des programmes de logements sociaux a causé directement une pénurie chronique de logements pour les personnes et familles à faible revenu. À Toronto, par exemple, en 2006, il y avait 66 556 ménages sur les listes d'attente pour un logement social.³² Le groupe de travail du rapport Golden a conclu que la liste d'attente d'un logement social constitue une bonne procuration pour la population à risque, parce que la recherche démontre que presque toutes les personnes sur la liste s'y trouvent parce qu'elles ne peuvent pas se payer un logement sur le marché locatif privé.³³

De nombreux demandeurs de logement social seront désignés par des motifs prévus au *Code*. Il y a également plusieurs grandes catégories de demandeurs de logements sociaux : des personnes âgées qui demandent le soutien, la communauté et la sécurité de revenu offerts par les projets de logement pour aînés; des personnes avec emploi, à salaire peu élevé qui vivent un manque à gagner; des personnes handicapées; et, ceux qui sont sans-abri ou ont des besoins spéciaux. Ce dernier groupe comprend de nombreuses personnes qui reçoivent de l'aide sociale. Il existe une étroite corrélation entre les faibles niveaux de revenu et les motifs prévus au *Code* tels que le sexe, la race, l'état matrimonial, l'état familial, la citoyenneté, le lieu d'origine, le handicap, l'âge et l'état d'assisté social.

Alors que la Commission a souvent entendu des constats de discrimination dans le cadre du marché locatif privé, des préoccupations ont également été soulevées au sujet de l'allocation et de l'administration des logements sociaux.³⁴ Par exemple, il est fréquent que les fournisseurs de logements sociaux n'aient pas de mécanismes internes de plainte qui leur permettent de régler les problèmes de discrimination dans le choix de locataires. Aussi, les projets de logements sociaux qui visent les personnes âgées de moins de 65 ans ou une communauté de personnes en particulier (par ex., les logements réservés aux personnes de groupes ethniques ou religieux précis) sont souvent bénéfiques, mais peuvent parfois engendrer des problèmes de droits de la personne dans les cas où ils ne respectent pas les exigences du *Code*.³⁵

Lors de la consultation sur l'état familial tenue par la Commission, le Centre pour les droits à l'égalité au logement a discerné des problèmes précis en ce qui touche la discrimination en matière de logement social. Par exemple, l'organisation a remarqué que les listes d'attente dans les organismes de logements sociaux sont souvent divisées en deux listes séparées : une pour les

personnes qui reçoivent des prestations d'aide sociale et une autre pour les personnes qui sont en mesure de payer le loyer au prix courant. Ces listes d'attente sont en ordre chronologique et ont un effet négatif sur les jeunes adultes et familles. Par exemple, les listes d'attente pour un logement subventionné au City Home de Toronto vont entre 7 et 8 ans; de sorte que les listes d'attente chronologiques empêchent effectivement les jeunes gens et les familles avec de jeunes enfants d'accéder promptement à un logement abordable.

Les grandes familles peuvent, de façon similaire, être désavantagées quant à l'allocation d'un logement social. Par exemple, dans les appartements subventionnés, on peut exiger des grandes familles qu'elles limitent leurs demandes aux unités plus grandes dont il y a pénurie et qui sont difficiles à obtenir, et s'il n'y a pas de logement subventionné assez grand, par leur seule taille, ces familles peuvent se retrouver complètement exclues de l'admissibilité à une subvention. Cela pourrait se produire même dans les cas où la famille pourrait vivre dans un plus petit logement sans contrevenir aux normes municipales d'occupation (qui précisent le nombre de personnes pouvant occuper l'emplacement).

Ceux qui reçoivent de l'aide publique peuvent également faire face à des difficultés relatives aux politiques du logement social. Les personnes et familles qui vivent selon un aménagement subventionné paient un loyer calculé en fonction de leur revenu. Cela dit, les coûts du logement subventionné peuvent devenir problématiques pour un participant au programme Ontario au travail qui commence un nouvel emploi. Étant donné que son revenu augmente, le loyer fait de même, de sorte que le ménage ne tire aucun profit du revenu d'emploi additionnel.³⁶ Au lieu d'une augmentation de loyer dollar-pour-dollar, une approche progressive à l'augmentation pourrait permettre à une telle personne de mieux faire la transition vers l'emploi – ce qui cause souvent de nouvelles dépenses – et de parvenir à la stabilité financière.

Pendant la consultation de la Commission sur l'état familial, le Centre ontarien de défense des droits des locataires a soulevé la question du manque de procédures externes d'appel sous la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social* à l'égard de décisions des fournisseurs de logements sociaux qui refusent ou révoquent des subventions au logement. La révocation de subventions peut conduire à l'expulsion, lorsque le loyer accuse des retards. Le Centre ontarien de défense des droits des locataires a déclaré que :

Les locataires de logements sociaux, dont un bon nombre sont des mères monoparentales, des personnes handicapées et des immigrants, risquent de devenir des sans-abri parce que leur seul droit d'appel est une « révision à l'interne ». Ces révisions à l'interne sont menées par le même fournisseur de logement qui a pris la décision sujette à révision. Les fournisseurs de logements sociaux n'infirmement que rarement les décisions

lors des révisions à l'interne. Lorsque la révision est inéquitable, le seul processus possible qui est offert est la révision judiciaire.³⁷

Des inquiétudes ont également été soulevées au sujet de l'administration de l'exigence, en vertu de la *Loi de 2000 sur la réforme du logement social*, que les occupants signalent un changement de revenu ou de la taille du ménage. Les administrateurs ont le pouvoir de prolonger cet échéancier; toutefois, ils ne le font pas tous, de sorte que les familles qui omettent de signaler promptement l'ajout d'un enfant à la famille peuvent perdre leur subvention.

Il semble évident que pour de nombreuses personnes désignées par les motifs prévus au *Code*, des logements sociaux en nombre suffisant, en bonne condition³⁸, bien financés et administrés conformément aux principes des droits de la personne peuvent remédier considérablement à la pénurie de choix de logements abordables. L'état actuel du logement social en Ontario semble présenter des problèmes qui nécessitent un examen plus approfondi en fonction des droits de la personne.

Les coopératives d'habitation

Quand elle est offerte, la coopérative d'habitation peut être une source attrayante d'hébergement de qualité pour les Ontariens qui ne peuvent s'offrir des choix convenables dans le marché privé du logement locatif ou qui désirent vivre dans un environnement à tendance plus communautaire. Par contre, la construction de nouvelles coopératives n'est malheureusement pas fréquente en Ontario, et les listes d'attente extrêmement longues pour celles qui existent déjà peuvent s'avérer un obstacle majeur.

La *Loi sur les sociétés coopératives* de l'Ontario³⁹ décrit la façon dont sont formées et dirigées toutes les coopératives de l'Ontario, y compris celles d'habitation. L'essentiel de la loi expose la façon de constituer les coopératives, leurs pouvoirs et gouvernance, la gestion des actions et des finances, les réunions, la tenue des dossiers, les états financiers et ainsi de suite.

La *Loi sur les sociétés coopératives* aborde également des questions propres aux coopératives d'habitation sans but lucratif, telles que les frais de logement, la création de règlements, les obligations des membres et de la coopérative entre eux, et les processus d'expulsion de membres.⁴⁰ Les frais de logement sont établis par les membres, et le conseil d'administration peut établir des subventions, sous réserve des règlements et de l'équité procédurale. Une coopérative d'habitation peut expulser des membres qui ont cessé d'occuper un logement réservé aux membres ou n'ont pas respecté une obligation énoncée dans les règlements administratifs, pourvu que ceux-ci ne soient pas déraisonnables ou arbitraires. Par un vote majoritaire du conseil, il faut mettre fin en même temps à l'adhésion du membre et à son droit d'occupation. Le membre en cause doit recevoir au moins 10 jours avant la tenue d'une telle réunion, un avis écrit qui indique la date proposée de l'expulsion et recevoir un avis écrit de

la décision dans les 5 jours. Le membre peut en appeler de la décision à une assemblée des membres, et a le droit de comparaître en personne tant à la réunion du conseil qu'à l'assemblée des membres et d'y présenter ses observations. L'assemblée des membres doit être tenue au moins 14 jours après la réception de l'avis d'appel et l'appel est tranché par les membres à la majorité des voix.

L'article 171.7 de la *Loi sur les sociétés coopératives* stipule que la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* ne s'applique pas aux logements réservés aux membres d'une coopérative de logement.⁴¹ Cependant, le paragraphe suivant indique que si une instance a été introduite sous le régime de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* (notamment si la coopérative a été formée après l'introduction de l'instance ou s'il survient un litige à l'égard d'un logement qui n'est pas réservé aux membres), le tribunal peut en rester saisi et l'examiner comme une affaire entre locateur et locataire.

La Commission a pris connaissance de préoccupations portant sur les politiques et procédures dans le contexte de la coopérative d'habitation. Par exemple, en matière des droits de la personne, on a déposé des plaintes contre la pratique de coopératives d'habitations qui perçoivent comme loyer l'entière allocation-logement d'un prestataire d'aide sociale, l'obligeant ainsi à faire des paiements additionnels pour les commodités, même ces dernières étaient censées être couvertes par l'allocation-logement.⁴² De même, des règlements administratifs comme l'exigence que les membres de la coopérative participent aux activités de cette dernière, ont suscité des débats au sujet des mesures d'adaptation pour les personnes handicapées. Dans une décision récente, la Cour divisionnaire de l'Ontario a examiné cette situation et a confirmé que le *Code* s'applique aux coopératives ainsi qu'aux tribunaux qui décident s'il faut expulser une personne en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*.⁴³

Le droit commun régissant la location à usage d'habitation

La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* est entrée en vigueur le 31 janvier 2007 et remplace la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* en vigueur en Ontario depuis le 17 juin 1998.

La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* concernait les propriétaires et locataires de la plupart des logements locatifs résidentiels, y compris les parcs de maisons mobiles et les logements en maison de santé. Elle a institué le Tribunal du logement de l'Ontario, un organisme quasi judiciaire qui a réglé des disputes entre locateurs et locataires sur des questions de droits et de responsabilités sous le régime de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, dont les augmentations de loyer, les expulsions et l'entretien. On offrait au locateur et au locataire le choix de tenter une médiation permettant de trouver leur propre solution au litige. La *Loi de 1997 sur la protection des locataires* conférait certains pouvoirs précis au Tribunal, malgré toute autre disposition de la loi ou du bail, comme le pouvoir de rendre des ordonnances dans le cas où un

fournisseur de logements entravait, contraignait, menaçait un locataire ou le perturbait, et le pouvoir discrétionnaire de refuser, de retarder ou d'ordonner l'expulsion de locataires.

Sous le régime de la nouvelle *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, le Tribunal du logement de l'Ontario est devenu la Commission de la location immobilière. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* contient des dispositions visant à encourager les locateurs à entretenir leurs édifices et à fournir davantage de recours aux locataires qui vivent dans des édifices mal entretenus. Dans de nombreux cas, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* confère aux locataires une meilleure protection contre les expulsions. Par exemple, tout locataire qui risque une expulsion a accès à une médiation ou une audience sans devoir d'abord déposer une contestation écrite. En outre, la Commission doit automatiquement tenir compte de la situation d'un locataire avant d'autoriser une expulsion. Cette obligation comprend l'examen du *Code* dans ses décisions, dans les cas où il s'applique. Dans une décision de 2003⁴⁴, la Cour divisionnaire de l'Ontario a jugé que l'exercice du pouvoir discrétionnaire conféré au Tribunal du logement de l'Ontario de l'époque nécessitait l'application du *Code*. Dans cette affaire, le locateur tentait d'expulser une locataire atteinte de schizophrénie qui avait un comportement perturbateur, d'après le locateur, quand elle cessait de prendre ses médicaments. La locataire a allégué que le Tribunal doit refuser d'accorder une ordonnance d'expulsion du fait que le locateur pouvait composer avec sa déficience sans contrainte excessive. La Cour lui a donné raison. Ce choix a été confirmé par la décision *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur, Programme de soutien aux personnes handicapées)*⁴⁵ de la Cour suprême du Canada, qui a conclu qu'un tribunal administratif habilité à trancher des questions de droit devrait appliquer les dispositions du *Code* pour rendre ses décisions.

Certains aspects controversés de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires* ont été conservés dans la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* et certaines dispositions de cette dernière peuvent susciter de nouvelles inquiétudes pour les locataires. Par exemple, les locateurs continueront d'avoir la latitude de fixer sans restriction les tarifs de location sur les logements vacants. Dans les cas où l'on juge qu'un locataire a troublé la paix dans une résidence où cohabite le locateur (par ex., faire jouer de la musique très fort tard le soir) ou a causé des « dommages excessifs ou intentionnels » à un logement, on a abrégé le processus d'expulsion, en réduisant la période de préavis au locataire de 20 à 10 jours. Dans certains cas, la Commission aura le pouvoir discrétionnaire d'ordonner l'expulsion immédiate du locataire. Un locateur pourra continuer d'exiger le loyer du dernier mois à titre de dépôt avant de laisser un locataire emménager. Cependant, il ne sera permis aux locateurs d'exiger le débit automatique de comptes en banque pour le paiement de loyers.

On a porté à l'attention de la Commission que, dans certains cas, les prescriptions d'une loi peuvent constituer des barrières systémiques pour les

locataires. Par exemple, sous le régime de la *Loi de 1997 sur la protection des locataires*, la définition d'un locataire comprenait « une personne qui paie un loyer en échange du droit d'occuper un logement locatif, y compris ses héritiers, ayants droit et représentants personnels ». Cet énoncé ne comprenait pas les époux et membres de la famille qui vivent habituellement dans le logement locatif. Par conséquent, si le « locataire » décédait ou quittait le logement, les conjoints ou membres de la famille n'avaient pratiquement pas de droits. Ce qui désavantageait nettement un bon nombre de familles. Lors de la consultation de la Commission sur l'état familial, le Centre ontarien de défense des droits des locataires a porté à l'attention de la Commission un cas où un locateur a intenté des procédures en expulsion contre une femme et ses trois enfants, après le départ du conjoint qui avait signé les chèques de loyer. Avant le départ du mari, celui-ci a signé un Avis de résiliation à la demande du locateur. La femme avait vécu à cet endroit pendant 17 ans. L'affaire a finalement été réglée à l'amiable, alors que le locateur a accepté de permettre à la famille de rester pour le même loyer peu élevé. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* a partiellement réglé ce problème en élargissant la définition de « locataire » pour y inclure les conjoints.⁴⁶

Autres normes

Les normes municipales d'occupation ou les règlements contre le surpeuplement régissent le nombre maximum de personnes pouvant occuper un logement locatif.⁴⁷ Elles peuvent avoir une incidence nuisible sur les grandes familles (ou familles élargies), les nouveaux venus au Canada qui, pour des motifs socio-économiques, sont obligés de partager l'hébergement ou les personnes de diverses traditions culturelles qui utilisent les logements locatifs de façons différentes. En même temps, il semble exister un besoin légitime de prévenir le surpeuplement inacceptable, pour des questions de santé et de sécurité par exemple, pour les résidents eux-mêmes ou pour les voisins, et aussi pour ne pas perdre de vue les tensions accrues sur les infrastructures telles que les systèmes électriques, la plomberie et les ascenseurs qu'un surpeuplement généralisé peut causer.

De plus, les règlements de zonage qui excluent ou restreignent considérablement l'utilisation d'appartements accessoires (par ex. appartements au sous-sol) suscitent également des problèmes. D'une part, certains s'inquiètent que l'on puisse effectivement veiller au respect des exigences de la santé et de la sécurité dans ces logements. Par la même occasion, on a souligné que de tels appartements peuvent constituer une source importante de logements abordables.

Des analyses plus approfondies en matière de droits de la personne pourraient être avantageuses pour les questions relatives aux normes d'occupation, de quelle façon et en vertu de quoi elles sont fixées, et de quelle manière on les applique ainsi que de l'utilisation d'appartements accessoires.

La discrimination en matière de logement locatif

Tandis qu'un inventaire insuffisant de logements complique certainement la tâche de tous les Ontariens qui cherchent un logement convenable, il ne s'agit là que d'un aspect du problème auquel font face de nombreuses personnes dans le contexte du logement locatif. De nombreux rapports indiquent qu'un bon nombre de personnes éprouvent des difficultés additionnelles à trouver un logement locatif convenable en raison de la discrimination exercée par les fournisseurs de logements. Ces difficultés se rencontrent sans égard à l'inventaire de logements locatifs, bien que la discrimination contre les locataires soit aggravée par un inventaire insuffisant. Quand les logements locatifs sont très demandés, les fournisseurs de logements peuvent être très sélectifs dans leur choix de locataires et sont moins enclins à les bien traiter.

En d'autres termes, là où les attitudes discriminatoires existent déjà, un marché de locateurs leur offre beaucoup de place pour s'exprimer. Une étude a conclu que la discrimination est plus susceptible de se produire dans un marché locatif à bas taux d'occupation. Du reste, les locateurs peuvent être plus hésitants à louer à des groupes qu'ils perçoivent comme « à haut risque » quand les lois relatives à l'expulsion sont strictes et qu'il est difficile d'expulser des locataires. La même étude a aussi permis de discerner que la discrimination est plus souvent pratiquée par des locateurs à petite échelle, surtout ceux qui vivent aux côtés de leurs locataires.⁴⁸

Les chercheurs de logements déclarent depuis longtemps qu'en Ontario, les conditions du marché du logement locatif ont un effet démesuré sur certains ménages. Statistique Canada et la SCHL ont déterminé que les groupes suivants sont fortement exposés à un besoin de logement :

- Les ménages autochtones
- Les ménages monoparentaux, surtout les femmes
- Les personnes qui vivent seules, surtout les femmes et les personnes âgées
- Les ménages d'immigrants récents⁴⁹

Dans son rapport annuel de 2004-2005, le Centre pour les droits à l'égalité au logement a signalé que 60 pour cent de ses clients étaient des femmes, plus de 50 pour cent étaient des prestataires d'aide sociale, et un nombre important étaient des parents uniques et des personnes handicapées. Il a également signalé qu'en plus de la discrimination fondée sur le handicap, l'état d'assisté social et l'état familial, les clients faisaient souvent état de discrimination en raison de l'origine ethnique, du lieu d'origine, de la race et de l'âge.⁵⁰

Les sections qui suivent décrivent différentes formes de discrimination pour des motifs prévus au *Code* ou un croisement de multiples motifs prévus au *Code*.

Le volume de travail de la Commission

En 2004-2005, la Commission a reçu 100 plaintes de discrimination en matière de logement.⁵¹ Bien que ce chiffre ne constitue qu'environ 4 pour cent de toutes les plaintes reçues par la Commission au cours de cette même période, les plaintes qui ont été déposées soulèvent fréquemment d'importants problèmes systémiques, qui peuvent affecter un nombre considérable de personnes en plus du plaignant lui-même.⁵² Il importe aussi de souligner que de nombreuses personnes qui subissent la discrimination en matière de logement locatif peuvent trouver difficile, pour plusieurs raisons, de se faire connaître et de déposer une plainte. Par exemple, les réactions provenant d'individus et de groupes indiquent qu'un nombre important de locataires en Ontario qui ont subi de la discrimination ou du harcèlement sont des Canadiens « non-inscrits ». Ces personnes peuvent craindre de se brouiller avec les autorités de l'Immigration s'ils contestent un traitement inéquitable au moyen du système des droits de la personne. De plus, ceux qui sont nouveaux au pays peuvent aussi vivre des obstacles linguistiques qui rendent extrêmement difficiles l'accès à l'information en matière de logement et la défense de ses propres droits.

Jusqu'à maintenant, la Commission n'a pas eu l'occasion de consacrer des ressources importantes à l'éducation du public dans le domaine du logement locatif, et il est fort probable que le manque généralisé de connaissances dans le public quant à la protection offerte par le *Code* contre la discrimination et le harcèlement dans ce domaine contribue à maintenir ces chiffres relativement peu élevés. En outre, pour ceux qui subissent la discrimination ou le harcèlement en matière de logement locatif, le temps est compté, et une fois qu'une possibilité de logement est perdue, la personne ne croit peut-être pas que le système de droits de la personne est en mesure de fournir un remède pratique et, en conséquence, elle ne voit aucune utilité à déposer une plainte. Dans ces conditions, il ne faut pas oublier que le nombre actuel de plaintes déposées à la Commission n'est probablement pas un indice fiable de l'étendue exacte de la discrimination en matière de logement.

Le logement et les droits de la personne au Canada

Toutes les provinces et territoires du Canada fournissent une certaine protection contre la discrimination dans le domaine social du logement.⁵³ On ne traite pas du harcèlement de façon explicite dans tous les cas, mais il peut être considéré comme une forme de discrimination.⁵⁴ Veuillez consulter le tableau comparatif reproduit en annexe B, qui donne un aperçu de l'étendue des protections en matière de logement, par province ou territoire.

Certaines commissions des droits de la personne ont produit des documents publics qui traitent plus en détail des protections en matière de logement. Le Manitoba et le Nouveau-Brunswick ont tous deux élaboré des normes à l'égard du logement.⁵⁵ Le Québec a produit un feuillet de renseignements en ligne pour informer les chercheurs de logement des étapes à suivre lors d'une recherche de logement ou si on leur a refusé un logement pour ce qu'ils croient être des motifs

discriminatoires.⁵⁶ La B.C. Human Rights Coalition, un organisme communautaire non gouvernemental, a également créé un document qui décrit l'étendue des protections offertes en Colombie-Britannique, dont une section traitant des droits des locataires.⁵⁷

Les lois relatives aux droits de la personne dans de nombreux territoires ou provinces comprennent une déclaration générale indiquant qu'il peut y avoir des exceptions aux protections relatives au logement (et autres) en raison de programmes spéciaux ou de qualités requises de bonne foi. De plus, dans les provinces ou territoires canadiens, il existe un certain nombre d'exceptions expresses aux protections en matière de logement. Une bonne partie de ces exceptions se rapportent à des motifs précis. Des provinces ou territoires prévoient des exceptions relatives au sexe : quelques-unes, comme l'Ontario, prescrivent des exceptions dans les cas où tous les occupants d'un édifice sont du même sexe, à l'exclusion du propriétaire, de sa famille ou de son représentant.⁵⁸ D'autres permettent des exceptions relatives au sexe dans les cas où il s'agit d'un « critère raisonnable »⁵⁹ ou considéré comme étant relié au respect de la vie privée ou à la décence⁶⁰ en matière d'hébergement.⁶¹ Il y a deux endroits où l'on précise que les propriétaires peuvent donner la préférence à des membres de leur famille : parmi eux, les Territoires du Nord-Ouest permettent d'accorder une plus grande préférence en fonction de liens de parenté.⁶²

Il existe aussi des exceptions en fonction de l'âge : par exemple, l'Alberta exclut complètement l'âge des protections relatives au logement; tandis qu'en Colombie-Britannique, en Saskatchewan et à Terre-Neuve, des exceptions permettent de réserver des logements aux personnes de 55 ans ou plus.⁶³ Au Nouveau-Brunswick, il existe des exceptions concernant les mineurs, si une telle discrimination est exigée par d'autres lois et règlements.⁶⁴ La Colombie-Britannique prévoit des exceptions expresses à l'égard des logements réservés aux personnes affectées de déficiences physiques et mentales, s'ils sont conçus pour répondre à leurs besoins.⁶⁵

La plupart des provinces et territoires prévoient en matière de logement, des exceptions aux protections antidiscrimination en fonction des installations communes. Certains des territoires ou provinces permettent à ceux qui partageront la résidence des exceptions quant au choix d'un locataire : la loi fait référence diversement au choix de chambreurs ou de pensionnaires par les occupants⁶⁶, à l'hébergement en résidence privée⁶⁷ ou aux aménagements communs pour la cuisine, pour dormir ou les cabinets d'aisance.⁶⁸ La Nouvelle-Écosse et le Québec prévoient des exceptions similaires, mais plus limitées, qui ne s'appliquent que dans le cas où une seule chambre est louée dans une maison privée, le reste de la maison étant occupée par le propriétaire et la chambre ne faisant l'objet d'aucune sorte de publicité.⁶⁹ Dans certains cas, les exceptions relatives aux lieux partagés ne sont pas explicites, mais découlent de la définition des protections en matière de logement comme faisant

expressément référence à des logements autonomes⁷⁰ ou à des logements autonomes qui font l'objet d'une quelconque publicité.⁷¹

Certains des territoires ou provinces prévoient également des exceptions relatives aux occupants d'un duplex ou d'une autre unité résidentielle à deux logements, si le propriétaire ou sa famille demeure dans le logement qui n'est pas loué.⁷² En Saskatchewan, un propriétaire qui demeure dans une propriété peut exercer une discrimination en raison du sexe ou de l'orientation sexuelle si le lieu d'hébergement ne compte pas plus de deux unités.⁷³

Le logement à titre de droit de la personne universel

La communauté internationale a depuis longtemps reconnu que le logement est un droit de la personne qu'il vaut la peine de protéger. Par exemple, tant la *Déclaration universelle des droits de l'homme*⁷⁴ que le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*⁷⁵ reconnaissent un droit au logement.⁷⁶

D'autres traités internationaux ont également affirmé le droit au logement, dont la *Convention internationale sur l'élimination de toutes les formes de discrimination raciale*, la *Convention sur l'élimination de toutes les formes de discrimination à l'égard des femmes* et la *Convention relative aux droits de l'enfant*. Le Canada a ratifié tous ces traités.

À titre de signataire du *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* et d'autres instruments internationaux de défense des droits de la personne, le Canada a accepté de prendre des mesures appropriées vers la réalisation du droit au logement convenable. Le logement constitue un sous-ensemble de droits sociaux et économiques plus larges et c'est ainsi qu'il doit être compris. Tandis que le *Code* ne protège pas la vaste gamme des droits sociaux et économiques énoncés dans les instruments internationaux, il affirme le droit à un traitement égal en matière de logement, sans discrimination, en fonction des motifs prévus au *Code*. Les valeurs reflétées dans les lois internationales sur les droits de la personne doivent servir d'aide à l'interprétation des droits prévus au *Code*. Pour une analyse plus approfondie des obligations internationales du Canada à l'égard des droits sociaux et économiques et du logement, veuillez consulter « Engagements internationaux » dans la section intitulée « Condition sociale et économique » du présent document.

Le logement locatif et le *Code des droits de la personne* de l'Ontario

Le statut et l'objet du Code

Le *Code* est une loi quasi constitutionnelle qui a primauté sur toute autre loi de l'Ontario, à moins que l'autre loi n'énonce expressément qu'elle s'applique malgré le *Code*.⁷⁷ Cela signifie que si une autre mesure législative contient une disposition qui entre en conflit avec le *Code* ou le contredit, le *Code* prévaut.

La primauté est expressément reconnue dans le contexte du logement locatif. Par exemple, la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation* contient une disposition qui énonce que la Loi prévaudra sur toute autre loi qui peut entrer en conflit avec celle-ci, sauf le *Code*.⁷⁸ En plus de cette mesure, plusieurs décisions du Tribunal du logement de l'Ontario ont reconnu la suprématie du *Code* et son statut particulier dans leurs jugements.⁷⁹

L'objet du *Code*, comme l'expose son préambule, est de créer :

... un climat de compréhension et de respect mutuel de la dignité et de la valeur de toute personne de façon que chacun se sente partie intégrante de la collectivité et apte à contribuer pleinement à l'avancement et au bien-être de la collectivité et de la province.

Le préambule reconnaît également qu'il est de politique publique en Ontario :

... de reconnaître la dignité et la valeur de toute personne et d'assurer à tous les mêmes droits et les mêmes chances, sans discrimination...

Protections

En matière de logement, le *Code* vise à garantir à chacun une chance égale d'accéder à des facilités de logement et aux avantages qui en découlent sans discrimination pour l'un des motifs protégés par le *Code*. À cet égard, le paragraphe 2(1) du *Code* prévoit :

Toute personne a droit à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement, sans discrimination fondée sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, le sexe, l'orientation sexuelle, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap.

Le paragraphe 2(2) interdit le harcèlement en matière d'occupation d'un logement :

L'occupant d'un logement a le droit d'y vivre sans être harcelé par le propriétaire ou son mandataire ou un occupant du même immeuble pour des raisons fondées sur la race, l'ascendance, le lieu d'origine, la couleur, l'origine ethnique, la citoyenneté, la croyance, l'âge, l'état matrimonial, l'état familial, l'état d'assisté social ou un handicap.

Le paragraphe 7(1) aborde expressément le harcèlement sexuel par un propriétaire, son mandataire ou un occupant du même immeuble :

L'occupant d'un logement a le droit d'y vivre sans être harcelé par le propriétaire ou son mandataire ou un occupant du même immeuble pour des raisons fondées sur le sexe.

La sollicitation sexuelle par une personne dans une position de pouvoir relatif vis-à-vis d'un locataire est interdite par le paragraphe 7(3):

- (3) Toute personne a le droit d'être à l'abri :
- a) de sollicitations ou d'avances sexuelles provenant d'une personne en mesure de lui accorder ou de lui refuser un avantage ou une promotion si l'auteur des sollicitations ou des avances sait ou devrait raisonnablement savoir que celles-ci sont importunes;
 - b) de représailles ou de menaces de représailles pour avoir refusé d'accéder à des sollicitations ou à des avances sexuelles si ces représailles ou menaces proviennent d'une personne en mesure de lui accorder ou de lui refuser un avantage ou une promotion.

Dans le contexte du logement locatif, la personne en mesure d'accorder ou de refuser un avantage serait vraisemblablement le propriétaire ou le régisseur d'une habitation à vocation résidentielle.

Moyens de défense et exceptions

L'article 18 du *Code* offre un moyen de défense à certains fournisseurs de logements :

Ne constitue pas une atteinte aux droits, reconnus dans la partie I, à un traitement égal en matière de services et d'installations, avec ou sans adaptation, le fait qu'un organisme ou un groupement religieux, philanthropique, éducatif, de secours mutuel ou social dont le principal objectif est de servir les intérêts de personnes identifiées par un motif illicite de discrimination, n'accepte que des personnes ainsi identifiées comme membres ou participants.

L'article 21 du *Code* énonce trois exceptions aux droits à l'égalité en matière de logement :

(1) Logement partagé

Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement sans discrimination l'existence d'une discrimination dans le cas d'un logement situé dans une habitation où réside le propriétaire ou sa famille si le ou les occupants du logement doivent partager une salle de bains ou une cuisine avec le propriétaire ou sa famille.

(2) Logement et discrimination sexuelle

Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement sans discrimination fondée sur le sexe l'existence d'une discrimination fondée sur ce motif si l'occupation de tous les logements de l'immeuble, à l'exception, le cas échéant, de celui du propriétaire ou de sa famille, est restreinte à des personnes du même sexe.

(3) Pratiques de commerce prescrites

Ne constitue pas une atteinte au droit, reconnu à l'article 2, à un traitement égal en matière d'occupation d'un logement sans discrimination le fait pour le locateur qui choisit des locataires éventuels d'avoir recours, de la manière prescrite en vertu de la présente loi, à toute pratique de commerce que prescrivent les règlements pris en application de celle-ci, notamment les renseignements sur le revenu, les vérifications du crédit et les références en la matière, les antécédents en matière de logement, les garanties et autres pratiques de commerce semblables.

Les règlements afférents au paragraphe 21(3) autorisent les propriétaires à utiliser, de la manière prescrite par le *Code* et les règlements, les renseignements sur le revenu, les vérifications du crédit, les références concernant le crédit, les antécédents en matière de logement, les garanties et autres pratiques de commerce semblables pour choisir les locataires potentiels. En ce qui concerne les renseignements sur le revenu, le règl. 290/98 établi en application du *Code* autorise les propriétaires à demander à un locataire potentiel les renseignements sur le revenu, mais seulement si le propriétaire exige également les références concernant le crédit, les antécédents en matière de logement et les vérifications du crédit, et pour examiner les renseignements sur le revenu seulement avec tous les autres renseignements que le propriétaire a obtenus. Le paragraphe et les règlements n'autorisent pas un propriétaire à pratiquer une discrimination défavorable ou à refuser de louer à quelqu'un en raison d'un des motifs énumérés au *Code*.⁸⁰

Toute personne qui croit que ses droits ont été violés peut décider de porter plainte en vertu du *Code*. Il est interdit de pénaliser ou de menacer une personne de pénalité pour avoir exercé ces droits. Toute tentative ou menace de pénaliser une personne qui a exercé ses droits de la personne est appelée représailles et est interdite par l'article 8 du *Code*.

Types de discrimination en matière de logement locatif

En matière de logement locatif, la discrimination peut prendre diverses formes. Il n'est pas nécessaire de démontrer que la discrimination était délibérée, malicieuse ou même intentionnelle. Même des gestes involontaires ou des commentaires faits comme « simples plaisanteries » sont interdits s'ils sont offensants et discriminatoires en vertu d'un motif prévu au *Code*.

En ce qui touche les ententes en matière de logement locatif, un traitement égal assure une protection dans un grand éventail de situations. Le droit au logement sans aucune forme de discrimination comprend non seulement le droit de conclure une entente et d'occuper une habitation à vocation résidentielle, mais aussi le droit de ne subir aucune discrimination dans toute affaire ayant rapport avec l'entente.

Par exemple, la discrimination en raison de motifs interdits au *Code* peut survenir dans un certain nombre de situations :

- Un traitement différencié dans le processus de demande (par ex., exclure un demandeur à cause d'un nom racialisé)
- Un refus pur et simple d'hébergement (par ex., le refus de louer à quelqu'un qui a des enfants)
- Un traitement différencié ayant trait aux obligations statutaires d'un propriétaire pendant la période d'occupation (par ex., le refus d'autoriser un locataire à sous-louer, le refus de procéder aux réparations nécessaires) qui peuvent être reliées à un motif prévu au *Code*
- Un traitement différencié à l'égard des commodités associées à un certain aménagement (par ex., des installations récréatives inaccessibles)
- L'effet défavorable d'une règle d'apparence neutre (par ex., une politique inflexible « pas d'animaux de compagnie » qui touche une personne handicapée qui se sert d'un animal d'assistance)
- Un traitement différencié qui résulte d'une association⁸¹ (par ex., refuser de louer à une personne parce qu'il ou elle vit une relation interraciale)

Il arrive parfois qu'un fournisseur de logements exerce une discrimination par l'intermédiaire d'une autre personne. Par exemple, un gérant d'immeubles qui donne instruction à son régisseur de ne pas louer à des personnes d'une origine ethnique particulière parce que leurs aliments « ont une odeur trop forte » exercerait de la discrimination. Le gérant pourrait aussi être mentionné dans une plainte en droits de la personne parce qu'il s'est servi du régisseur indirectement pour exercer contre des personnes de la discrimination en raison de leur origine ethnique.

Non seulement la discrimination se retrouve dans les comportements individuels, mais elle peut aussi être systémique ou institutionnalisée. Quand elle est systémique ou institutionnalisée, la discrimination survient sous une de ses formes les plus complexes. Les fournisseurs de logement ont une obligation formelle de s'assurer qu'ils n'exercent pas une discrimination systémique ou institutionnalisée. La discrimination systémique consiste en des types de comportements, politiques ou pratiques qui font partie des structures sociales ou administratives d'une organisation, et qui créent ou perpétuent une position de désavantage relatif pour des personnes désignées par le *Code*. Ces comportements, politiques et pratiques peuvent paraître neutres en surface, mais

avoir néanmoins un effet d'exclusion sur des personnes désignées par le *Code*.⁸²

On a informé la Commission d'un certain nombre de politiques et pratiques courantes chez les fournisseurs de logements, qui créent des obstacles systémiques pour les personnes et familles qui tentent d'obtenir un logement. Par exemple, un critère de revenu minimum appliqué par des fournisseurs de logement aura un effet discriminatoire chez un nombre disproportionné de personnes qui ont tendance à avoir de faibles revenus et sont protégées par le *Code*.⁸³

Il arrive parfois que, sans que ce soit intentionnel, une règle ou pratique isole des personnes en particulier et leur cause un traitement inéquitable. Ce type de discrimination involontaire est appelé discrimination « constructive » ou « à effet défavorable » et peut créer d'importants obstacles systémiques. Par exemple, un propriétaire peut établir comme règle qu'aucun animal de compagnie ne soit autorisé dans un édifice à logements. Cette règle aurait un effet défavorable sur des locataires ayant besoin de l'aide d'un chien d'assistance pour se déplacer, comme des personnes aveugles qui ont recours à un chien-guide.⁸⁴

Obligation de prendre des mesures d'adaptation

En vertu du *Code*, les fournisseurs de logement ont le devoir d'offrir des mesures d'adaptation pour les besoins relatifs au *Code* de leurs locataires, afin d'assurer que les logements qu'ils fournissent soient conçus de façon à inclure les personnes désignées par les motifs prévus au *Code*, et de prendre les moyens de lever tout obstacle existant, à moins que de le faire ne cause un préjudice injustifié. Les coûts seront considérés comme un préjudice injustifié s'ils sont quantifiables, si leur lien avec les mesures d'adaptation est démontré, et s'ils sont assez élevés pour modifier profondément la nature de l'entreprise ou affecter sa viabilité.

Si une personne désignée par les motifs prévus au *Code* a un besoin qui empêche ou entrave l'accès au logement, elle doit préciser ce besoin ou cet obstacle à son ou sa propriétaire ou au fournisseur de logements. Un propriétaire ou fournisseur de logements doit s'efforcer de répondre à ces besoins dans la mesure où il ne subit pas de préjudice injustifié.

Le devoir de fournir des adaptations comporte trois principes :

- 1) Le respect de la dignité,
- 2) L'individualisation,
- 3) L'intégration et l'entière participation.

Le respect de la dignité

La dignité comprendra la façon dont les adaptations sont fournies et la propre participation de la personne au processus. Les fournisseurs de logement

devraient envisager différentes façons de satisfaire les besoins des personnes désignées par les motifs prévus au *Code* selon un continuum, allant des moyens les plus respectueux de la vie privée, de l'autonomie, de l'intégration et d'autres valeurs afférentes aux droits de la personne, à ceux qui sont les moins respectueux de ces valeurs.

Individualisation

Il n'existe pas de formule établie pour répondre aux besoins des personnes protégées par le *Code*. Les besoins de chaque personne sont uniques et il faut les aborder sur des bases nouvelles à chaque demande d'adaptation. Tandis que certaines adaptations peuvent satisfaire les besoins d'une personne et non ceux d'une autre, les fournisseurs de logement trouveront probablement qu'un bon nombre des adaptations qu'ils mettent en place profiteront à un grand nombre de personnes.

L'intégration et l'entière participation

Il faudrait concevoir les adaptations et les mettre en place en vue de maximiser l'intégration et l'entière participation de la personne. Pour réaliser l'intégration et l'entière participation, il faut développer une conception sans obstacle et inclusive, et lever les obstacles existants. Là où les obstacles restent en place parce qu'à un moment donné, il est impossible de les enlever, il faudrait fournir les adaptations dans la mesure du possible, sans toutefois causer de préjudice injustifié.

Les fournisseurs de logements devraient intégrer les principes de conception universelle au moment où ils préparent et construisent des logements, et quand ils conçoivent leurs politiques, programmes et procédures en matière de logement. Il ne faudrait jamais élever de nouveaux obstacles lors de la construction de locaux neufs ou de la rénovation d'anciens. Il faudrait plutôt que les plans de conception intègrent les normes actuelles d'accessibilité telles que *l'Aménagement pour accès facile*⁸⁵ de l'Association canadienne de normalisation et les *Principes de la conception universelle*.⁸⁶ Non seulement ce type de préplanification rendra les lieux attrayants pour un plus grand ensemble de locataires potentiels, mais il réduira la nécessité de lever des obstacles et de fournir des adaptations à une date ultérieure.

Un fournisseur de logements peut être appelé de différentes manières à fournir à une personne des adaptations pour des besoins prévus au *Code*. Les personnes handicapées, les aînés, les familles et autres peuvent avoir des besoins particuliers qui nécessitent des adaptations au logement. Nous examinerons des exemples concrets dans les sections suivantes, qui portent sur ces thèmes précis.

Pour les fournisseurs de logement, le retard à fournir une adaptation peut également constituer une contravention au *Code*. Par exemple, dans *Di Marco c. Fabcic*⁸⁷, le propriétaire défendeur a accepté de construire une rampe d'accès

et une balustrade pour la plaignante (une femme handicapée) avant qu'elle emménage. Pourtant, le défendeur n'a pas installé la rampe et balustrade à temps pour la date limite, de sorte que le contrat de bail a avorté. Le Tribunal a conclu que, bien que le défendeur n'ait pas eu l'intention de faire preuve de discrimination envers la plaignante, tel a été l'effet de son attitude.

Motifs de discrimination interdits

En matière de logement locatif, le *Code* interdit la discrimination aux motifs suivants :

- La race
- La couleur
- L'origine ancestrale
- La croyance (religion)
- Le lieu d'origine
- L'origine ethnique
- La citoyenneté
- Le sexe (y compris la grossesse, l'identité de genre)
- L'orientation sexuelle
- L'âge
- L'état matrimonial
- L'état familial
- Le handicap
- L'état d'assisté social

L'intersectionnalité

Au cours des dernières années, l'analyse des droits de la personne a progressé de façon à tenir compte du contexte dans lequel survient la discrimination. En vertu du *Code*, les personnes sont protégées contre la discrimination et le harcèlement pour les motifs énumérés ci-dessus. On reconnaît cependant de plus en plus que la discrimination est souvent fondée sur plus d'un motif, et que ces motifs peuvent se croiser et produire ainsi des expériences uniques de discrimination.⁸⁸

La Commission a longuement étudié cette approche contextualisée ou intersectionnelle de l'analyse de la discrimination dans son document de travail intitulé [*An Intersectional Approach to Discrimination: Addressing Multiple Grounds in Human Rights Claims.*](#)⁸⁹ D'après la Commission, pour bien juger les façons complexes et diversifiées dont les gens subissent la discrimination en matière d'adaptation de logement locatif, et leur faire justice, une approche contextuelle est nécessaire.

Le phénomène d'intersectionnalité se rencontre souvent dans les plaintes pour discrimination en matière d'adaptation de logement locatif. Il arrive fréquemment que des locataires subissent un traitement différencié fondé sur plus d'un motif,

et ces motifs entrent en concurrence. Par exemple, une jeune mère seule et prestataire d'aide sociale qui cherche un logement locatif pourrait possiblement subir de la discrimination en raison de son sexe, son âge, son état familial et son état d'assistée sociale. Si elle est une personne racialisée ou si elle a un handicap, elle peut subir une discrimination pour ces motifs aussi.

Bien que les sections suivantes traitent de chaque motif prévu au *Code* individuellement, il importe de rester attentif à la possibilité que plus d'un motif soit en cause à la fois, et que ces motifs peuvent se croiser. Aussi, le présent document met en évidence certains des croisements de motifs les plus répandus, lorsqu'il y a lieu.

La race et les motifs connexes prévus au Code

Comme il en a été fait mention ci-dessus, outre la race, le *Code* interdit la discrimination en matière de logement locatif pour plusieurs motifs connexes. Ces motifs comprennent principalement la couleur, l'origine ethnique, l'origine ancestrale, le lieu d'origine, la citoyenneté et la croyance (religion).

Selon les circonstances, une plainte en matière de droits de la personne pour discrimination fondée sur la race peut ne mentionner que la race ou inclure un ou plusieurs motifs connexes. Toutefois, à titre de concept de société, le motif de race peut englober la signification de tous les motifs connexes, et toute caractéristique racialisée⁹⁰ qui alimente la discrimination.

La discrimination raciale en matière de logement locatif peut prendre diverses formes. Le problème le plus fréquent auquel les personnes racialisées continuent d'être confrontées est probablement le refus de présenter une demande de logement locatif ou de visiter des propriétés. À cet égard, les propriétaires peuvent utiliser des méthodes subtiles de sélection pour ignorer certaines personnes pendant le processus de sélection des locataires. Il peut arriver que des personnes racialisées soient avisées qu'un appartement est déjà loué, uniquement pour voir un ami blanc qui se renseigne au sujet du même logement se faire dire qu'il est encore libre.

En Ontario, de nombreuses affaires en droits de la personne ont porté sur ce type de discrimination raciale. Par exemple, dans *Richards c. Waisglass*⁹¹, une commission d'enquête a jugé que le défendeur avait exercé une discrimination contre la plaignante, une femme noire, en raison de sa race lorsqu'il a refusé de lui louer un appartement. Lorsque la plaignante et le défendeur se sont rencontrés, le défendeur a semblé réservé, il a refusé de prendre tout renseignement au sujet de la plaignante et a déclaré qu'il désirait continuer de montrer l'appartement à d'autres locataires potentiels. Lorsque l'amie de la plaignante, une femme blanche, s'est rendue visiter l'appartement à la demande de la plaignante, elle a été chaleureusement accueillie et le défendeur lui a offert l'appartement. Le défendeur a prétendu que la raison pour laquelle il avait agi différemment avec la plaignante était parce qu'il était fatigué le jour de leur

rencontre; qu'il avait pensé qu'une autre personne allait prendre l'appartement; et avait jugé d'après le comportement de la plaignante qu'elle semblait grégaire et pourrait faire des fêtes. La commission a estimé qu'à la suite de leur brève rencontre, le défendeur ne pouvait raisonnablement conclure que la plaignante serait tapageuse et ferait des fêtes bruyantes, et elle a conclu que le défendeur avait jugé improbable que la plaignante soit stable sur le plan financier et probable qu'elle aimerait faire des fêtes. La commission a conclu que les deux suppositions étaient fondées sur des stéréotypes négatifs au sujet des personnes noires.⁹²

Les études de contrôle constituent un des moyens par lesquels les chercheurs ont tenté de mesurer la portée de la discrimination raciale en matière de logement locatif.⁹³ Ces études ont été menées à grande échelle aux États-Unis depuis les années 1970. Par exemple, au cours des années 1970 et 1980, le U.S. Department of Housing and Urban Development a appuyé plusieurs vérifications en matière de logement qui ont généré une importante preuve de discrimination et de traitement différencié envers les personnes racialisées dans l'ensemble des grandes villes américaines. Par exemple, aux vérificateurs noirs et hispaniques qui se présentaient comme des locataires potentiels, on faisait visiter 25 pour cent moins d'appartements qu'aux vérificateurs blancs de revenu comparable.⁹⁴

En 1999, des chercheurs de l'agglomération urbaine de Philadelphie ont effectué à grande échelle une vérification par téléphone pour comparer l'expérience d'interlocuteurs masculins et féminins en « anglais de la classe moyenne blanche », « anglais avec un accent noir » et « dialecte anglais noir » en tentant de louer un appartement. L'hypothèse des chercheurs était que la discrimination raciale sur le marché du logement locatif était devenue extrêmement subtile et secrète. Les auteurs se sont fiés à une recherche socio-linguistique qui démontre que les personnes sont en mesure de faire des distinctions raciales assez justes sur la foi de seuls indices linguistiques. En conséquence, les propriétaires sont capables de sélectionner des locataires potentiels en disant simplement, après avoir entendu parler le locataire, que l'appartement est « déjà loué ». On a qualifié cette pratique de « profilage linguistique ».⁹⁵ Qui plus est, à un âge de technologie sophistiquée où la plupart des individus ont accès à un système de messagerie vocale ou à un afficheur, les propriétaires peuvent sélectionner les aspirants locataires s'ils le désirent, en se fondant par exemple sur l'accent ou sur le nom, sans jamais avoir besoin de les rencontrer personnellement. Sur la foi d'un grand nombre de demandes téléphoniques soigneusement vérifiées, la vérification a établi « une preuve claire et souvent radicale de discrimination raciale au téléphone ». En particulier, les chercheurs ont conclu que :

Comparativement aux blancs, les Afro-Américains étaient moins susceptibles d'obtenir un correspondant et de parler à un agent de location, moins susceptibles de se faire dire qu'un logement était disponible, plus susceptibles de payer des frais de demande et en

devenant admissibles à un bail, plus susceptibles de se faire mentionner que la capacité de payer pourrait constituer un problème. Le sexe et la classe sociale avaient des incidences sur ces effets raciaux et les exacerbent en général. Les Noirs des classes inférieures ont eu moins souvent accès à des logements locatifs que ceux des classes moyennes, et les femmes noires ont eu moins accès que les hommes noirs. Le groupe le plus différencié, et de loin, était celui des femmes noires de classe inférieure. Par rapport à toutes les mesures utilisées, ce sont les interlocutrices féminines de dialecte anglais noir qui ont invariablement éprouvé le plus de difficulté. Par suite de cette discrimination d'une intensité inhabituelle, les femmes noires pauvres de Philadelphie sont forcées de passer beaucoup plus de leur temps et de consacrer beaucoup plus d'efforts à faire des appels téléphoniques pour seulement contacter des locataires éventuels. Pour elles, la probabilité d'entrer en contact et de parler avec un agent de location est de loin la plus faible, et même si elles obtiennent un correspondant, elles ont la plus faible chance de se faire dire qu'un logement est disponible et la plus forte probabilité de devoir payer des frais de dossier.⁹⁶

Des vérifications comparables réalisées dans des villes canadiennes, quoiqu'à une moindre échelle, ont révélé des points similaires. Ces vérifications indiquent que les personnes de communautés noires et autochtones en particulier, subissent un traitement discriminatoire lorsqu'elles tentent de louer un logement.⁹⁷

Depuis le 11 septembre 2001, il y a également eu un accroissement de la discrimination contre les personnes identifiées ou perçues comme étant des musulmans, des Arabes et des Asiatiques du sud. La Commission a entendu plusieurs rapports au sujet de personnes qui ont subi de l'islamophobie⁹⁸ par des fournisseurs de logements au moment où elles tentaient d'obtenir un logement locatif.

La discrimination raciale en matière de logement locatif ne concerne pas seulement le refus d'accès à un logement. Pendant toute la durée de leur location, des locataires racialisés peuvent voir leur accès aux services connexes à leur logement être réduit ou être autrement sujets à un traitement différencié. Des locataires peuvent, par exemple, être sujets à des conditions de vie inférieures aux normes ou à l'omission de faire des réparations nécessaires. Dans *Ontario (Human Rights Comm.) c. Elieff*⁹⁹, la Cour divisionnaire a infirmé la décision d'une commission d'enquête qui a conclu que la plaignante n'avait pas subi de discrimination pendant sa location. La plaignante, une femme d'ascendance cambodgienne, a prétendu que son locateur avait fait un entretien inférieur aux normes dans son immeuble d'habitation, tant pour elle-même que pour d'autres locataires d'ascendance asiatique. Elle a aussi allégué que dans un article de journal, il avait fait preuve de discrimination envers eux par des commentaires de nature à discréditer les Asiatiques. La commission a conclu

que, même si le manque d'eau, les fenêtres brisées et les appareils hors d'usage, les invasions de coquerelles et les eaux d'égout brutes sur la propriété constituaient des conditions inférieures aux normes, une plainte pour discrimination ou harcèlement en raison de la race ne pouvait réussir, étant donné que ces conditions affectaient les locataires tant non Asiatiques qu'Asiatiques. Elle a aussi accordé peu de poids aux commentaires que le locateur avait faits au sujet des Asiatiques. La commission a cependant accordé une indemnisation pour les actes de représailles commis par le défendeur après que la plaignante ait intenté une action. En appel, la Cour a maintenu le jugement concernant les représailles, mais a renversé la conclusion voulant qu'il n'y ait pas eu de discrimination envers la plaignante. La Cour a statué que les remarques de nature à discréditer les Asiatiques ont causé un traitement différencié pour les membres de ce groupe, même si tous les locataires de cet édifice ont subi les mêmes conditions de vie déplorables. Elle a conclu qu'un milieu de vie empoisonné avait été créé, ce qui constitue une violation du *Code*.

Les locataires racialisés peuvent également être soumis à des exigences inévitables à l'égard de la location, surtout dans un climat de faibles taux d'occupation des logements locatifs. Par exemple, les locateurs peuvent tenter de demander davantage que le loyer autorisé par la loi pour un appartement ou ils peuvent exiger qu'un locataire paie un pas-de-porte, qui constitue un paiement unique additionnel et illégal que le locateur exige du locataire pour obtenir un logement.

La discrimination peut aussi survenir en raison de problèmes suscités par les pratiques culturelles de locataires racialisés. Par exemple, les odeurs de cuisine ont fait l'objet de deux décisions du tribunal. Dans *Fancy c. J & M Apartments Ltd.*¹⁰⁰, un tribunal a conclu que les locataires sud-asiatiques se sont vu refuser un appartement en raison de stéréotypes concernant les odeurs de cuisine. Dans *Chauhan c. Norkam Seniors Housing Cooperative Association*¹⁰¹, on a jugé que la plaignante avait cuisiné chez elle des aliments qui constituaient une expression de son origine ethnique et ancestrale et causaient des odeurs. Elle a subi un traitement différencié lorsqu'on l'a intimée de cesser de causer ces odeurs ou de subir une expulsion. Le droit d'exprimer et de jouir de sa propre origine ethnique et ancestrale a été jugé essentiel à la dignité de la personne. De plus, il a été jugé que la conduite du locateur n'était pas justifiée par des motifs raisonnables et de bonne foi.

Des locataires racialisés peuvent également subir du harcèlement après l'octroi d'une location. Dans *King c. Bura*¹⁰², un tribunal a conclu que les défendeurs propriétaires d'une maison partagée avaient harcelé et discriminé le plaignant pendant plusieurs années, ce qui avait eu de graves effets sur ce dernier, tant sur le plan émotif que physique. Le tribunal a accueilli le témoignage du plaignant voulant que les défendeurs aient proféré plusieurs propos racistes méprisants, dont certains étaient enregistrés sur ruban, l'aient harcelé après qu'il a été expulsé et l'aient traité de pédophile. Le tribunal était convaincu que ce

comportement constituait de la discrimination et qu'elle créait un milieu empoisonné pour le plaignant.¹⁰³

Des locataires peuvent également subir un traitement discriminatoire en raison de leur association avec une personne racialisée.¹⁰⁴ Par exemple, dans *John c. Johnstone*¹⁰⁵, on a jugé qu'un fournisseur de logements avait violé le *Code* lorsqu'il a expulsé sa locataire, une femme blanche, après qu'elle ait reçu un ami noir à dîner. Dans *Hill c. Misener (No. 1)*¹⁰⁶, une affaire plus récente de la Nouvelle-Écosse, une commission d'enquête a jugé que le défendeur avait exercé une discrimination contre la plaignante en faisant comme condition d'occupation qu'elle ne s'associe pas à des « personnes de couleur ». La plaignante, une femme blanche avec deux enfants biraciaux, a été profondément offensée, et même si elle n'a pas révélé au défendeur qu'elle ne pouvait louer l'appartement à cause de sa famille, la commission a jugé qu'il y avait eu discrimination et a accordé une indemnisation.

Les Canadiens autochtones

Bien que la population autochtone vive souvent les mêmes expériences que les autres groupes racialisés sur le marché du logement locatif, il semble que ce groupe soit confronté aussi à des difficultés uniques et particulières au moment de tenter d'obtenir un logement locatif. On a observé que :

Les Autochtones et itinérants autochtones constituent des cibles faciles de discrimination sur le marché du logement. On pense généralement que les Autochtones de la rue sont tous des « ivrognes ». Des façons de voir peuvent dissuader des locateurs de louer à des Autochtones dans le besoin... Il y a des hommes et femmes autochtones qui tombent dans la catégorie des personnes difficiles à loger. Ils éprouvent des difficultés particulières à louer un logement, et plusieurs n'y arrivent jamais vraiment ou sont expulsés. Dans la plupart des cas, les familles et personnes autochtones dans le besoin n'ont pas les ressources financières suffisantes pour se procurer un logement convenable.¹⁰⁷

Dans *Flamand c. DGN Investments*¹⁰⁸, un tribunal a conclu que la plaignante avait subi de la discrimination en raison de son origine autochtone et de son état familial. Après avoir visité un appartement, elle a communiqué avec le défendeur propriétaire pour lui dire qu'elle désirait le louer et fixer un rendez-vous pour lui remettre le dépôt. Lorsque le défendeur a réalisé qu'elle était Autochtone plutôt que Canadienne française comme il l'avait présumé d'après son nom, il lui a demandé pour qui elle voulait l'appartement et a ensuite fait le commentaire que, « dès que vous louez à un couple d'Autochtones, il y a quinze Indiens qui arrivent avec eux ».¹⁰⁹ Il l'a ensuite avisée qu'il lui fallait montrer l'appartement à d'autres personnes et qu'il lui faudrait des références. Lorsqu'elle a repris contact par la suite pour lui donner les références, il a évité ses appels téléphoniques et l'a ensuite avisée qu'il recherchait plutôt un couple marié comme locataires. Le tribunal a reconnu la nature intersectionnelle du cas et a décidé que le défendeur

avait fondé sa décision de ne pas louer à la plaignante sur les caractéristiques qu'il attribuait au peuple autochtone, conjuguées avec ses perceptions stéréotypées des mères monoparentales comme étant incapables d'assumer seules la responsabilité des soins d'un enfant.

En 2001, les ménages autochtones qui vivaient dans les régions métropolitaines de recensement du Canada étaient plus susceptibles d'être en besoin impérieux de logement que la moyenne des ménages dans une proportion de 50 pour cent. Il s'agissait d'une amélioration par rapport à 1996 où ils étaient plus susceptibles d'être en besoin impérieux de logements que la moyenne des ménages dans une proportion de 80 pour cent.¹¹⁰ Les ménages autochtones restent toutefois beaucoup plus susceptibles de vivre dans des logements surpeuplés et en mauvais état.¹¹¹ La SCHL a fait observer que les groupes autochtones subissent un désavantage particulier avec un taux de pauvreté urbaine qui s'élève à plus du double de la moyenne nationale.¹¹² Dans les pires des cas, tout finit par l'itinérance.

Les nouveaux Canadiens

Pour les nouveaux Canadiens, l'accès à un logement locatif convenable constitue une étape essentielle du processus d'adaptation. Le logement est le point d'entrée par lequel on peut accéder à toute une gamme d'autres ressources essentielles, dont des cours de langue, des possibilités d'emploi et des études. Pour cette raison, le logement sert souvent d'indicateur par lequel on évalue le degré d'ajustement auquel les nouveaux Canadiens sont parvenus dans leur nouvelle patrie.¹¹³

En plus de subir la discrimination raciale, les nouveaux immigrants et réfugiés doivent faire face à de nombreux obstacles concernant leur statut de citoyen dans le domaine du logement locatif. Il arrive souvent que les nouveaux Canadiens ne connaissent pas leurs droits en vertu des lois provinciales ou fédérales et s'ils ont été victimes d'abus, peuvent être trop intimidés pour s'exprimer.

D'après Statistique Canada, soixante-cinq pour cent des nouveaux ménages d'immigrants qui s'installent au Canada passent par le marché du logement locatif pour satisfaire leurs besoins en matière de logement. Au moment de leur arrivée, un bon nombre de ces ménages n'ont pas l'emploi, l'épargne ou la cote de crédit nécessaires pour acheter une propriété.¹¹⁴

Des travailleurs dans le domaine de l'habitation se sont régulièrement plaints de locataires demandant à des nouveaux arrivants de payer leur loyer jusqu'à douze mois d'avance, malgré que de telles pratiques soient illégales.¹¹⁵ Certains ont émis l'hypothèse que la pratique d'exiger des dépôts inabordables peut en soi être une tactique pour dissuader des locataires qu'un locateur n'estime pas « désirables ». La Commission a également reçu des plaintes d'immigrants et

réfugiés récents auxquels on a demandé de fournir des dépôts de sécurité exorbitants pour obtenir un logement locatif.¹¹⁶

Les autres obstacles sont, entre autres, le fait de devoir satisfaire des critères de location qui désavantagent les nouveaux venus. Par exemple, les nouveaux Canadiens n'auront généralement pas d'antécédents de location ou d'emploi, de cotes de crédit ou de références provenant de locataires au Canada. Dans *Ahmed c. 177061 Canada Ltd.*, une commission d'enquête a décidé que même si le *Code* autorise les locataires à demander des renseignements sur le revenu, les antécédents de location, des vérifications de crédit et des références dans certaines circonstances, la politique de sélection de locataires du locateur était discriminatoire en ce qu'elle établissait un lien entre l'absence d'une cote de crédit et la probabilité de défaut de paiement du loyer.

Selon un rapport de Statistique Canada, de nombreux nouveaux Canadiens ne sont pas en mesure d'accéder à un logement convenable et finissent comme locataires en besoin impérieux de logement. Cette situation comporte plusieurs explications possibles. Une étude menée sur des Africains qui avaient récemment immigré à Calgary a conclu que la discrimination constituait un important obstacle à l'obtention d'un logement convenable.¹¹⁷ Une autre explication serait que les nouveaux Canadiens ont tendance à s'établir dans les régions urbaines où le coût des logements locatifs est particulièrement élevé. Par exemple, le nombre d'immigrants qui sont arrivés à Toronto entre le 1er juillet 1996 et le 30 juin 2003 était de 661 850. Ce nombre correspond à 43,9 pour cent du nombre total au Canada.¹¹⁸ En 2001, 43,5 pour cent des ménages d'immigrants récents vivant à Toronto se trouvaient en besoin impérieux de logement.¹¹⁹

Statistique Canada et la SCHL ont signalé que les nouveaux Canadiens, non seulement courent un risque élevé de se retrouver en besoin de logement, mais il leur arrive aussi au moins deux fois plus souvent que les ménages de non immigrants (sans compter les ménages autochtones) de vivre dans des conditions de logement inférieures aux normes (par ex., dans des logements surpeuplés ou dans des logements nécessitant des réparations majeures).¹²⁰

Sexe

Statistique Canada et la SCHL signalent que les femmes qui vivent seules courent un risque élevé de se retrouver en besoin impérieux de logement. En 2001, par exemple, parmi les femmes qui vivaient seules dans les régions métropolitaines de recensement au Canada, 33,8 pour cent se trouvaient en besoin impérieux de logement. Une des principales raisons à cette situation est la haute fréquence de très faibles revenus chez ce groupe de locataires. Il arrive souvent que les femmes soient sans emploi, aient un emploi à temps partiel ou soient tout à fait hors du marché du travail et, dans plusieurs cas, dépensent plus de la moitié de leurs revenus en logement.¹²¹ Cette situation est fréquemment aggravée par la discrimination que de nombreuses femmes subissent tant dans

l'accès à un logement locatif que lors de son occupation. Bien que les hommes et les femmes peuvent tous deux subir de la discrimination fondée sur le sexe, en règle générale, ce sont ces dernières qui la subissent.

En raison d'une constante inégalité des sexes dans la société, il peut y avoir d'autres défis auxquels les femmes font face en ce qui touche le logement locatif. Comme l'a observé une organisation :

Les femmes assument une responsabilité disproportionnée en faisant face aux besoins qui peuvent surgir soudainement par la maladie un handicap au sein de la famille immédiate ou élargie. Les femmes subissent des pertes de revenu énormes après une séparation (une baisse moyenne de 23 % de leur revenu, tandis que les hommes subissent une augmentation de 10 %). Lors d'un divorce, les femmes qui sont mères et seules à assurer le soutien subissent en moyenne une baisse de 33 % en revenu de ménage. La grossesse et les soins de jeunes enfants causent souvent des interruptions de revenus.¹²²

Tous ces facteurs auront des répercussions sur la capacité d'une femme à accéder à un logement locatif convenable.

La discrimination fondée sur le sexe dans le domaine du logement locatif peut survenir d'un certain nombre de façons différentes. Par exemple, les femmes peuvent faire l'objet de stéréotypes fondés sur le sexe dans leur recherche de commodités de logement. Dans *Conway c. Koslowski*¹²³, une commission d'enquête de l'Ontario a jugé que le défendeur avait exercé de la discrimination contre la plaignante en refusant de lui louer une maison en partie parce qu'il n'y avait pas d'homme dans sa famille pour faire l'entretien du terrain. La commission a rejeté la défense voulant que l'âge avancé du locateur et son horizon ethnique aient constitué les raisons de son refus de considérer la plaignante selon ses propres mérites, et elle a conclu que le défendeur avait pris sa décision au sujet de la nécessité d'avoir un homme dans la famille d'un locataire potentiel longtemps avant même d'avoir rencontré la plaignante.

Il y a aussi eu des cas où des hommes ont subi de la discrimination en raison de stéréotypes défavorables fondés sur le sexe. Par exemple, dans *Leong c. Cerezin*¹²⁴, un conseil de la C.-B. a jugé que le plaignant avait subi de la discrimination de la part du défendeur lorsqu'il s'est vu refuser l'occupation d'une suite parce que, d'après le gérant de l'immeuble, le propriétaire préférait les locataires féminines. En fin de compte, l'appartement a été loué à une femme pour la même date d'occupation que le plaignant avait demandé et pour un loyer moins élevé.

Les femmes aux prises avec une relation de violence ou qui tentent de quitter une telle relation peuvent vivre des difficultés particulières sur le marché du logement locatif. Comme le souligne une organisation : « La violence familiale et

l'agression sexuelle peuvent créer des besoins soudains de logement qui n'étaient pas prévus quelques mois auparavant, et peuvent rendre les choix de logement d'urgence ou la cohabitation soudainement intenable. »¹²⁵ De plus, une femme peut risquer l'expulsion à la suite du comportement de son partenaire violent, en raison par exemple, de plaintes pour bruit causé par la violence ou de l'intervention de la police en cas de violence familiale. Alors qu'elle tente de quitter une situation de violence, il peut arriver qu'une femme ne soit pas capable d'obtenir une bonne référence de la part de son locateur en raison de la conduite de son conjoint. Dans sa recherche de nouvelles commodités de logement, elle peut subir de la discrimination si elle a des enfants ou si elle reçoit de l'aide sociale, et on peut exiger qu'elle verse un dépôt anormalement élevé si elle n'a pas ses propres antécédents en matière de crédit ou si elle a des antécédents défavorables. De nombreuses femmes retournent à des relations violentes parce qu'elles n'ont pas d'autre endroit où aller.¹²⁶ Dans l'affaire du meurtre de Gillian Hadley par son ex-époux, le jury de l'enquête du coroner reconnaît le rôle déterminant que le manque d'options de logements locatifs abordables a joué dans la constante vulnérabilité de Gillian Hadley envers son ex-époux. Le jury a fait un certain nombre de recommandations visant à augmenter l'accès des femmes et des enfants à un logement locatif abordable.¹²⁷

Les femmes subissent souvent de la discrimination fondée sur le sexe combinée avec de la discrimination fondée sur un ou plusieurs motifs protégés par le *Code*. Par exemple, une femme seule avec des enfants peut se voir refuser une possibilité de se loger parce que le locateur a un point de vue fondé sur des stéréotypes défavorables selon lequel les femmes seules ne sont pas des locataires désirables.¹²⁸ Une femme peut se voir refuser une possibilité de se loger à la fois en raison de son sexe et, par association, de sa situation financière présumée. Par exemple, dans *Turanski c. Fifth Avenue Apartments*¹²⁹, le B.C. Human Rights Council a conclu que le défendeur avait exercé de la discrimination fondée sur le sexe contre la plaignante parce qu'elle était employée comme serveuse, et il a tenu pour acquis que ce métier traditionnellement féminin lui vaudrait un salaire si peu élevé que celui-ci l'empêcherait de faire ses paiements de loyer.

Les jeunes femmes sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté et sans abri. Des études récentes démontrent que les femmes entre 15 et 24 ans ont de plus en plus de faibles revenus et rencontrent des obstacles au logement parce que l'on applique un critère de revenu minimum en logement locatif. De la même façon, les jeunes femmes sont désavantagées lorsqu'elles n'ont pas encore d'antécédents de crédit, d'expérience d'emploi valable ou des références d'un précédent locateur.¹³⁰ Bien que de jeunes hommes peuvent être confrontés à des difficultés similaires sur le marché du logement locatif, les jeunes femmes subissent de plus grands désavantages en raison de leur vulnérabilité au harcèlement sexuel et aux autres formes de violence contre les femmes.

Les femmes âgées aussi sont vulnérables à l'insécurité en matière de logement. Tout comme les jeunes femmes, en raison de leur situation et d'années passées en cohabitation avec des propriétaires (habituellement masculins) elles peuvent s'avérer incapables de fournir des antécédents de crédit indépendants et des références lorsque leur situation change et qu'elles cherchent à obtenir leur propre logement. Les femmes âgées sont également beaucoup plus susceptibles de vivre dans la pauvreté. Statistique Canada a fait savoir qu'en 1997, environ 50 pour cent des femmes seules âgées de 65 ans et plus vivaient dans des situations de faible revenu.¹³¹ Les femmes lesbiennes, qu'elles vivent seules ou avec des partenaires du même sexe, sont également souvent sujettes à de la discrimination sur le marché du logement locatif.

Les exigences relatives aux antécédents de location et d'emploi peuvent aussi avoir un effet nuisible aux femmes qui ont quitté le marché du travail pour élever des enfants, fournir des soins à d'autres personnes, qui mettent fin à une relation de violence ou tentent d'une autre manière de s'établir et de subvenir à leurs propres besoins de façon autonome.

Selon le Centre pour les droits à l'égalité au logement, les femmes autochtones ont le taux de pauvreté le plus élevé au Canada, plus du double de celui des femmes non autochtones.¹³² Par conséquent, en recherchant un logement sur le marché locatif, les femmes autochtones courent un risque élevé d'être victimes de discrimination fondée sur un certain nombre de motifs.

Les femmes autochtones ont également été victimes de discrimination lorsqu'elles ont tenté de trouver un logement sur les réserves. Par exemple, dans *Raphael c. Conseil des Montagnais du Lac Saint-Jean*¹³³, un tribunal fédéral a jugé qu'un conseil de bande avait fait preuve de discrimination fondée sur le sexe contre quatre femmes autochtones en leur refusant un logement ou d'autres services sur la réserve. Les quatre femmes avaient perdu leur statut d'Indien en vertu de la Loi sur les Indiens, mais ce statut a été rétabli en 1985, lorsque le gouvernement fédéral a adopté le projet de loi C-31. En septembre 1985, le conseil de bande a imposé un moratoire à la prestation de services aux « femmes du projet de loi C-31 » parce que la bande anticipait l'arrivée de nombreuses personnes sur la réserve. Le tribunal a conclu que les actes de la bande étaient discriminatoires. Les plaignantes se sont vues refuser des services tels que des permis de construire, des permis de chasse, des cours de langue, un logement et la permission de vivre sur la réserve.

À l'heure actuelle, lorsque survient la rupture d'un mariage ou d'une union de fait sur une réserve, il n'existe aucune disposition juridique obligeant le partage équitable des biens immobiliers matrimoniaux, soit la résidence familiale et le terrain où elle est située. Par conséquent, les femmes autochtones et leurs enfants n'ont aucun droit d'occuper la résidence familiale. Ils peuvent devoir quitter leur foyer et, en raison de pénuries de logements, être chassés de la

réserve vers les marchés de logements urbains où ils peuvent être très vulnérables à la discrimination en matière de logement locatif¹³⁴.

Les femmes d'autres groupes racialisés sont également confrontées à de nombreux obstacles lorsqu'elles tentent d'obtenir un logement locatif. Les femmes racialisées sont deux fois plus souvent susceptibles d'avoir de faibles revenus que celles non racialisées.¹³⁵ Il s'ensuit qu'elles peuvent être victimes d'une « triple » discrimination, soit celles fondées sur le sexe, la race et, possiblement, l'état d'assisté social.

Les femmes handicapées aussi sont plus susceptibles de vivre dans la pauvreté et d'être victimes de discrimination pour une combinaison de motifs.

Le harcèlement sexuel

Tous les Ontariens ont le droit d'occuper des commodités de logement sans subir de harcèlement sexuel. Bien que certains hommes subissent effectivement du harcèlement sexuel en logement locatif, ce sont les femmes qui sont le plus souvent touchées. Le harcèlement sexuel comprend les contacts sexuels mal venus et les remarques, les regards concupiscent, les regards inappropriés, les demandes de sortie indésirables, les demandes de faveurs sexuelles et l'étalage d'images offensantes ou de graffitis. Toute personne a le droit d'être exemptée d'avances importunes ou de demandes de faveurs sexuelles par un locateur, un régisseur, un employé de l'établissement, une autre personne en position d'autorité ou un autre locataire.

Il n'est pas nécessaire que les commentaires ou la conduite soient de nature sexuelle. Quelqu'un peut taquiner ou ennuyer une femme en raison d'idées fondées sur le sexe sur la façon dont les hommes ou les femmes « devraient » paraître, s'habiller ou se comporter.

En matière de commodités de logement, les personnes transgenres sont protégées contre les commentaires dégradants, les insultes ou un traitement différencié en raison de leur identité sexuelle.

D'après le Groupe de travail national sur les femmes et le logement, les femmes qui dépendent des programmes de suppléments de loyer et qui vivent dans des logements privés sont particulièrement vulnérables aux menaces et au harcèlement sexuel de leurs voisins ou locateurs.¹³⁶

Une étude a conclu que le type de harcèlement subi par une femme en logement peut aller d'indiscrétions importunes sur sa vie privée à des visites imprévues à son logement quand elle est absente, des refus de faire les réparations nécessaires, des menaces de couper des services et des menaces d'expulsion.¹³⁷ Dans *Reed c. Cattolica Investments Ltd*¹³⁸, un défendeur a harcelé sexuellement une locataire qui était aussi son employée. Quand la

plaignante a été forcée de démissionner après avoir subi un harcèlement sexuel verbal et physique pendant des semaines, le défendeur a soudain augmenté son loyer sans préavis, l'a menacée d'expulsion et soumise à des menaces sexuelles répétées et des obscénités lors de visites surprises à son appartement. Une commission d'enquête de l'Ontario a jugé que le défendeur avait violé des droits de la locataire à un traitement égal et lui avait fait subir des représailles.

Le déséquilibre de pouvoirs habituel qui existe entre locateurs et locataires est souvent aggravé par les inégalités de genre. On peut difficilement exagérer les répercussions causées par le fait d'être harcelé sexuellement chez soi. Comme l'a observé un théoricien, « l'interaction de relations relatives à la propriété privée et de rapports hommes-femmes prend un sens nouveau lorsqu'une sexualité de contrainte envahit la vie privée du foyer des femmes, des foyers qui sont souvent la propriété privée d'hommes ». ¹³⁹ Il est fort possible que les femmes ne signalent pas toujours de tels incidents en raison d'une crainte de représailles par le harceleur.

L'état matrimonial

Au *Code*, l'état matrimonial est défini au sens large comme l'état de personne « mariée, célibataire, veuve, divorcée ou séparée et comprend l'état de vie avec une autre personne dans une relation conjugale à l'extérieur du mariage ». Dans l'affaire *Miron c. Trudel* ¹⁴⁰, la Cour suprême du Canada a déclaré ce qui suit au sujet de la situation des personnes non mariées qui vivent en relation :

Les personnes qui vivent en union de fait constituent un groupe historiquement désavantagé. De nombreux faits établissent que les partenaires non mariés ont souvent subi un désavantage et un préjudice au sein de la société. En effet, traditionnellement dans notre société, on a considéré que le partenaire non marié avait moins de valeur que le partenaire marié. Parmi les désavantages subis par les partenaires non mariés, mentionnons l'ostracisme social par négation de statut et de bénéfices.

Un certain nombre d'affaires ont traité de la discrimination fondée sur l'état matrimonial dans le contexte du logement. Ces affaires traitent souvent de situations dans lesquelles des individus célibataires sont considérés comme moins préférables ou sont carrément rejetés au lieu de couples mariés. Par exemple, dans *Vander Schaaf c. M & R Property Management Ltd.* ¹⁴¹, la plaignante a prétendu que sa demande de location a été rejetée par le régisseur en raison d'une préférence pour les couples mariés. Même si la plaignante et son colocataire gagnaient ensemble suffisamment pour atteindre le seuil du loyer proportionné au revenu de 25 pour cent, aucun des deux ne pouvait maintenir ce pourcentage individuellement. Il y avait toutefois des éléments permettant de démontrer que des conjoints colocataires auraient reçu un traitement différent étant donné qu'on aurait considéré leurs revenus combinés et non individuels.

Comme en a décidé une commission d'enquête de l'Ontario, les défendeurs ont exercé une discrimination directe contre la plaignante.¹⁴²

Un parent qui n'est pas marié ou divorcé subira souvent des désavantages combinés en raison du stigmate social continu associé au fait d'être un parent seul ainsi que les responsabilités financières, pratiques et émotionnelles supplémentaires propres à la monoparentalité. Les mères monoparentales sont beaucoup plus susceptibles de vivre dans la pauvreté et de se retrouver exclues du marché du logement locatif. Par exemple, dans *Booker c. Floriri Village Investments Inc.*¹⁴³, une commission d'enquête de l'Ontario a jugé que la plaignante avait été victime de discrimination parce qu'étant monoparentale et que le régisseur avait exprimé une préférence pour les couples mariés. Certains éléments de preuve indiquaient que la propriété était considérée comme un immeuble familial et l'administration jugeait que les ménages à parent unique ne constituaient pas une « famille ».

Dans *Raweater c. MacDonald*¹⁴⁴, la plaignante, une mère monoparentale d'origine autochtone, a allégué que le défendeur a critiqué le comportement de ses enfants et lui a demandé où se trouvait leur père. Il a affirmé que ses enfants seraient « moins perturbés » et « mieux contrôlés » si leur père était présent. Le défendeur a aussi envahi périodiquement sa vie privée et une fois, il lui a fait un commentaire offensant au sujet de son héritage autochtone. Un tribunal de la Colombie-Britannique a conclu que, pris isolément, ces commentaires n'auraient peut-être pas été suffisants pour conclure que la plaignante avait été victime de discrimination fondée individuellement sur l'état matrimonial, l'état familial et l'origine autochtone. Par contre, les considérant avec l'ensemble de ses autres actes, le tribunal a conclu que le défendeur avait traité la plaignante de façon méprisante en raison de la combinaison de stéréotypes qu'il entretenait contre les personnes autochtones et les mères célibataires.

La vulnérabilité particulière des mères seules soutien de famille et prestataires d'aide sociale a été reconnue par la Cour d'appel de l'Ontario dans *Falkiner c. Ontario (ministère de la Sécurité communautaire et des Services correctionnels)*.¹⁴⁵ La Cour a statué qu'il y avait des preuves évidentes de désavantage historique et de préjudice persistant contre ce groupe, soulignant la rancœur et la colère qu'ils reçoivent des autres membres de la société qui les considèrent comme des « resquilleurs et fainéants », et l'histoire de la stigmatisation, des stéréotypes et des restrictions offensantes sur leurs vies personnelles.

D'autres affaires ont traité de situations dans lesquelles des couples en union de fait sont victimes de discrimination en faveur de couples mariés.¹⁴⁶ Par exemple, dans *Matyson c. Provost*¹⁴⁷, les défendeurs refusaient de louer à des couples en union de fait parce que cela heurtait leurs croyances religieuses. Une commission d'enquête de la Saskatchewan a jugé que tandis que la liberté de religion des défendeurs était protégée par la *Charte des droits et libertés et le*

Code des droits de la personne de la Saskatchewan, les défenseurs avaient la responsabilité de fournir des commodités de logement de façon non discriminatoire du moment qu'elles sont offertes au public.

L'état familial

Le paragraphe 10(1) du *Code* définit « l'état familial » comme étant le fait de se trouver dans une relation parent-enfant. Les plaintes concernant la discrimination fondée sur ce motif vont des personnes auxquelles on refuse un logement locatif de façon formelle ou non parce qu'ils ont des enfants ou vont en avoir, aux locataires éventuels ou actuels qui subissent un traitement discriminatoire en raison de la forme ou de la composition particulière de leur famille.

Au cours des dernières années, on a vu croître la diversité de la nature des familles canadiennes. Le nombre de parents uniques et de familles reconstituées continue de croître. Aussi, ce n'est que récemment que l'on a accordé une quelconque reconnaissance aux familles dirigées par des parents du même sexe. Les fournisseurs de logements n'ont pas nécessairement ajusté leurs politiques, programmes et pratiques pour faire face à ces nouvelles réalités.

De nombreux rapports décrivent le manque d'accès à des logements locatifs sûrs, abordables et convenables pour les familles qui ont des enfants, et surtout les familles de femmes monoparentales. D'après la SCHL, 42 pour cent des chefs de famille monoparentale ont un besoin impérieux de logement.¹⁴⁸ Le rapport Golden indiquait que les familles représentaient 46 pour cent des usagers des centres pour itinérants à Toronto en 1996. À cette époque, 19 pour cent de la population des sans-abri à Toronto, ou 5300 itinérants, étaient des enfants. Sur les 100 000 personnes sur la liste d'attente pour des logements subventionnés, 31 000 étaient des enfants.¹⁴⁹

Le manque d'accès à un logement convenable et abordable a des conséquences à long terme. Par exemple, les enfants de familles qui dépendent la majorité de leur revenu en loyer courent un risque plus élevé de souffrir de malnutrition, de maladies respiratoires et autres.¹⁵⁰ On a également établi des liens entre le logement et les caractéristiques du voisinage, et le niveau scolaire des enfants. La santé socio-émotionnelle des enfants est étroitement associée à la qualité du logement.¹⁵¹ Une étude récente a découvert que la détérioration des conditions de logement à Toronto constitue un facteur déterminant pour l'admission d'enfants aux soins de la société d'aide à l'enfance : les familles et enfants qui sont clients de la société d'aide à l'enfance à Toronto sont confrontés à d'importants obstacles à l'obtention d'un logement convenable et approprié, et pour certains, cette situation nuit à leur capacité d'avoir soin de leurs enfants.¹⁵²

Dans les pires des cas, des familles sont obligées de vivre dans des refuges. La discrimination contre les familles de femmes monoparentales, en particulier, peut facilement pousser une famille entière à l'itinérance. Des enquêtes menées dans les refuges indiquent une augmentation considérable d'usagers chez les femmes

avec des enfants, et surtout les femmes autochtones et noires.¹⁵³ Les familles monoparentales se retrouvent dans le réseau de refuges à un rythme deux fois plus élevé que les familles à deux parents.¹⁵⁴

Dans plusieurs cas, sinon la plupart, une personne sera victime de discrimination fondée sur l'état familial en même temps que sur un ou plus d'un motif protégé par le *Code* et ces motifs peuvent se croiser, et engendrer des expériences inédites de désavantages et de discrimination. Étant donné que les femmes continuent d'être les principales dispensatrices de soins pour la plupart des familles de l'Ontario¹⁵⁵, la discrimination fondée sur l'état familial comportera souvent une composante de genre. De plus, les familles avec de jeunes enfants peuvent être marginalisées sur le marché du logement locatif, surtout dans les cas où l'état familial recoupe l'état matrimonial, l'état d'assisté social ou les motifs du *Code* liés à la race. Les couples homosexuels et de parents uniques gais ou lesbiennes qui élèvent des enfants peuvent aussi être victimes d'attitudes défavorables et de stéréotypes parce qu'ils ne se conforment pas aux modèles familiaux normatifs.

Il importe de porter une attention spéciale aux moyens complexes par lesquels l'état familial recoupe les motifs du *Code* liés à la race. Les stéréotypes négatifs envers les familles prennent des formes précises pour divers groupes racialisés. Les recherches qui ont été menées dans le domaine de l'accès au logement locatif abordable, par exemple, portent à croire que parmi toutes les familles qui cherchent un refuge, les familles monoparentales des communautés racialisées et autochtones sont les plus désavantagées.¹⁵⁶

Les questions d'état familial dans le domaine du logement locatif ont donné lieu à d'importants litiges, surtout dans le contexte ontarien. Partant, la jurisprudence en Ontario favorise en général une protection étendue à la relation parent-enfant dans le contexte du logement locatif. En commençant par *Fakhoury c. Las Brisas Ltd.*¹⁵⁷, les tribunaux ont reconnu les droits et l'importance des familles et la nécessité de protéger les droits relatifs à l'habitation. La jurisprudence a régulièrement élargi la portée de la protection de l'état familial pour y inclure le refus de logement à une femme parce qu'elle est enceinte, pour combattre l'animosité contre les familles monoparentales et pour assurer la protection des familles dont les parents ne sont pas légalement mariés.¹⁵⁸

De nombreuses affaires en matière d'état familial abordent les obstacles systémiques que rencontrent les familles qui tentent d'avoir accès à un logement. Les tribunaux ont conclu que la stipulation par les locateurs d'un nombre minimum de chambres à coucher en fonction du nombre et du sexe des enfants peut avoir pour effet de gêner l'accès au logement pour les familles monoparentales.¹⁵⁹ Les tribunaux ont aussi statué contre le fait de restreindre les immeubles d'habitation aux « familles » dans les cas où cette désignation exclut les familles monoparentales ou les couples qui vivent en union de fait.¹⁶⁰

Certains locateurs ont des politiques qui interdisent aux locataires de passer d'un logement à l'autre dans le même immeuble. De telles politiques peuvent avoir un effet défavorable sur les familles qui ont des enfants, parce que leurs besoins relatifs au logement locatif progressent avec la croissance de leur famille, mais pour satisfaire leur besoin d'espace additionnel, ils sont obligés de quitter leur immeuble. Dans *Ward c. Godina*¹⁶¹, une commission d'enquête a jugé que les « politiques aucun transfert » ont un effet nuisible sur les familles ayant des enfants et violent le *Code*.

Les politiques concernant le nombre d'occupants par nombre de chambres peuvent aussi avoir un effet défavorable sur les familles ayant des enfants. Dans *Desroches c. Québec (Commission des droits de la personne)*¹⁶², la plaignante s'est vue refuser la possibilité de louer l'appartement de son choix lorsque le locateur a découvert qu'elle était en instance de divorce, et que ses deux filles la visiteraient chaque dimanche. Le locateur avait comme politique de ne louer aucun de ses appartements quatre et demi à plus de deux occupants. La Cour d'appel du Québec a statué que cette politique constituait [TRADUCTION] une « barrière anti-enfants très efficace », puisque la politique avait pour effet d'exclure tous les enfants qui vivent avec deux parents ainsi que les familles monoparentales ayant plus d'un enfant. Par conséquent, la politique violait la *Charte québécoise des droits et libertés de la personne*. La situation opposée pouvait également susciter des appréhensions. Par exemple, une politique voulant qu'une personne seule ne puisse louer un appartement avec plus d'une chambre peut empêcher un parent divorcé de recevoir la visite de ses enfants et qu'ils restent pour la nuit.

Dans une affaire plus récente¹⁶³, un locataire avait pour politique privée de louer ses appartements à une chambre seulement à des couples ou des célibataires; de deux chambres à des couples ayant un enfant et de trois chambres à des couples ayant deux enfants. Bien qu'il pouvait louer un appartement à trois chambres à une personne ou à un couple ayant trois enfants, il ne le faisait que si les enfants étaient très jeunes et même en pareil cas, la famille allait très bientôt devoir déménager dans un logement plus vaste. La plaignante dans cette affaire était une mère seule de trois enfants, qui était à la recherche d'un appartement à trois chambres (qu'on lui a refusé). Il a été jugé que cette politique avait un effet discriminatoire fondé sur l'état familial. On s'est également inquiété de politiques qui imposent des restrictions au partage de chambres par des frères et soeurs, au motif que de telles politiques peuvent réduire la capacité de familles ayant des enfants d'avoir accès à un logement locatif abordable. Ces types de politiques peuvent avoir des répercussions importantes sur les droits sociaux et économiques des familles, du fait qu'elles bloquent effectivement l'accès au type de logement qu'elles ont les moyens de se procurer.

Malgré ces progrès de la jurisprudence, cependant, l'état familial fait encore partie des motifs de discrimination les plus souvent mentionnés dans les plaintes déposées à la Commission à l'égard du logement. Un certain nombre de

rapports ont indiqué que la discrimination continue de jouer un rôle important pour déterminer qui peut obtenir et conserver un logement locatif convenable et abordable. Le rapport Golden sur l'itinérance¹⁶⁴ stipule que :

[I]l n'est pas rare que des familles qui vivent dans des refuges ou des motels, des familles qui ont de bons antécédents de crédit et de bonnes références, se voient refuser un appartement par plusieurs locateurs différents. Pour ceux qui ont le plus besoin d'un logement, la discrimination peut rendre le marché impénétrable.

Cette observation est corroborée par la tendance constante des plaintes adressées à la Commission sur des problèmes de logement. Comme le précisait un rapport, « le fait d'axer les efforts sur l'inventaire de logements locatifs ne résoudra pas la crise, si la discrimination sans restriction des locateurs continue de refuser le logement à ceux qui en ont le plus besoin ». ¹⁶⁵

Dans une décision récente, un tribunal ontarien des droits de la personne a conclu qu'une mère monoparentale s'est vue refuser la possibilité de louer un appartement après que le locateur a découvert qu'elle avait un enfant. Le locateur a déclaré qu'il ne louerait pas l'appartement à une famille ayant des enfants et a aussi refusé de rendre le dépôt de la plaignante. La plaignante a témoigné qu'il lui a fallu cinq mois pour trouver un autre appartement convenable : il lui est arrivé à peu près cinq fois d'être refusée par des locateurs qui ont affirmé ne pas vouloir louer à des gens qui ont des enfants. ¹⁶⁶

Divers stéréotypes et attitudes peuvent aussi intervenir dans un refus de louer à des familles ayant des enfants. Par exemple, des locateurs peuvent refuser de louer aux familles ayant de jeunes enfants parce que ceux-ci sont « bruyants » et dérangeront les autres locataires. Les locateurs qui insistent pour que les locataires mènent « une vie tranquille » ou qui informent les locataires du fait que l'immeuble n'est pas « insonorisé » sont des thèmes qui reviennent souvent lors du rejet de locataires potentiels ayant de jeunes enfants. ¹⁶⁷ Pendant leur occupation d'une résidence, des familles peuvent être victimes de harcèlement par d'autres locataires et par les fournisseurs de logement, et peuvent même être menacées d'expulsion en raison du comportement normal de leurs enfants. Des problèmes peuvent survenir relativement à des familles entières expulsées en raison de comportements inacceptables chez un enfant.

Le tribunal a jugé que la pratique des locateurs qui demandent de préciser l'âge de locataires potentiels sur les formulaires de demande était à sa face même un acte de discrimination fondée sur l'état familial. Il incombera aux locateurs qui posent de telles questions d'établir qu'il n'y avait en fait, aucune discrimination de cette nature :

Il y a beaucoup de mérite à l'argument de la Commission voulant qu'un locateur se limite à demander l'âge du colocataire potentiel, afin de

pouvoir refuser la demande, si la réponse révèle que ce dernier est un enfant ou peut-être une personne âgée. Bien que l'on puisse alléguer qu'un locateur a besoin de connaître l'âge des colocataires dans son immeuble en cas de feu et pour de nombreuses autres raisons, il lui sera toujours loisible d'obtenir de tels renseignements après avoir loué ses logements.¹⁶⁸

La Commission a aussi reçu des plaintes dans des cas où les actes du locateur sont fondés, non pas sur la présence d'enfants en soi, mais sur le nombre d'enfants dans la famille. La Commission a estimé que ces plaintes s'inscrivent avec le motif d'état familial.

La Commission se préoccupe de la pratique répandue par laquelle on désigne des appartements à louer et autres logements comme « pour adultes seulement » ou « communautés pour adultes ». Il est fréquent de voir annoncer des logements locatifs avec « mode de vie pour les adultes » et la Commission a renvoyé un certain nombre de plaintes à des audiences devant le tribunal, dans des cas où les demandeurs ayant des enfants se sont vu refuser la location de tels logements. De fait, ces locateurs annoncent leur intention d'exercer une discrimination contre les familles ayant des enfants.¹⁶⁹

La discrimination peut aussi être fondée sur des stéréotypes précis ou des attitudes négatives envers les mères monoparentales, les familles prestataires d'aide sociale, les familles dirigées par un parent gai ou lesbienne, ou les familles de communautés racialisées.

Les fournisseurs de logement ont l'obligation de satisfaire les besoins en logement liés à l'état familial jusqu'au point de la contrainte excessive. On a signalé à la Commission que des familles ont été écartées de logements locatifs à cause de soucis relatifs à la sécurité des enfants. Il peut y avoir, à l'occasion, des situations où certains aménagements peuvent être nécessaires au logement pour répondre aux besoins des enfants. Par exemple, il peut être nécessaire d'installer des dispositifs de sécurité aux fenêtres ou aux balcons dans les appartements de tours d'habitation. De telles mesures peuvent constituer des accommodements nécessaires de la part d'un fournisseur de logements. Les familles ayant des enfants ne devraient pas être écartées de logements locatifs pour la seule raison que de telles mesures raisonnables sont nécessaires.

On a également signalé à la Commission que des familles sont expulsées de leur appartement à cause du bruit d'enfants qui pleurent. La vie dans une habitation de type appartement comporte inévitablement une certaine exposition aux bruits et activités de ses voisins. Plusieurs activités normales causent du bruit – écouter de la musique ou faire des activités sociales, par exemple. Les enfants, comme les autres locataires, peuvent faire du bruit dans le cadre de leurs activités normales, telles que jouer, parler et pleurer. Il ne faudrait pas traiter les bruits associés aux activités normales des enfants différemment des

autres types de bruits qui peuvent être entendus lorsqu'on vit à distance rapprochée. Il ne faudrait pas non plus que le bruit normalement associé à la présence d'enfants soit une excuse pour refuser de louer à des familles ayant des enfants. Dans les cas où le bruit causé par les enfants est réellement dérangeant pour les autres locataires, toutes les parties peuvent collaborer pour résoudre le problème. Les parents peuvent prendre des mesures raisonnables, compatibles avec de bonnes pratiques parentales, pour réduire le bruit causé par les enfants. Les fournisseurs de logements ont également une responsabilité de tenter de résoudre les problèmes sans expulser les familles. Par exemple, une meilleure insonorisation pourrait être envisagée pour un appartement ou le déplacement d'une famille dans un autre appartement.

L'orientation sexuelle

Le *Code* prévoit que toute personne a droit à un traitement égal dans le domaine des commodités de logement, sans discrimination fondée sur l'orientation sexuelle. Les locataires et autres fournisseurs de logement doivent s'assurer qu'ils ne refusent pas un logement à des personnes en raison de leur orientation sexuelle. Dans la même veine, ils doivent s'assurer que le traitement qu'ils accordent aux locataires actuels ne soit pas discriminatoire, ni influencé par des jugements subjectifs quant à l'orientation sexuelle ou par des attitudes négatives envers l'homosexualité ou les homosexuels et lesbiennes.

Les fournisseurs de logements doivent également s'employer à résoudre toute discrimination ou tout harcèlement relatifs à l'orientation sexuelle, qui peut survenir dans l'environnement de leur logement locatif, que ce soit entre locataires ou qu'il implique des représentants du fournisseur de logements ou d'autres personnes faisant partie de l'entourage (par ex., des travailleurs d'entretien à forfait). Si un fournisseur de logements devient conscient d'actes de discrimination ou de harcèlement, que ce soit au moyen d'une plainte ou autrement, il doit réagir de façon appropriée. Les fournisseurs de logements qui omettent de prendre des mesures pour corriger un milieu empoisonné ou répondre à une plainte de discrimination ou de harcèlement pourront voir leur responsabilité engagée.

En logement locatif, il y a plusieurs différentes façons dont les homosexuels et lesbiennes peuvent être victimes de discrimination. Par exemple, on peut leur refuser la possibilité de visiter un logement en raison de leur orientation sexuelle. À la fin des années 1990, lors d'une vérification par téléphone menée dans les villes de Windsor et London en Ontario, et Détroit au Michigan, on a fait 180 appels téléphoniques, où la moitié des appelants ont formulé de simples demandes de renseignements au sujet des logements disponibles, et l'autre moitié a formulé des demandes similaires, mais en se faisant un devoir de révéler leur orientation sexuelle comme homosexuel ou lesbienne. À ce dernier groupe, les locataires avaient nettement plus tendance à affirmer que les logements n'étaient plus disponibles.¹⁷⁰

Comme un chercheur l'a déclaré, dans les cas d'habitations locatives privées,

Il semblerait que, malgré une connaissance accrue de l'homosexualité dans la société, les personnes ainsi identifiées sont encore aux prises avec un bon nombre de situations de rejet qu'ils ont subies pendant de nombreuses années – au moins quand un tel rejet est exprimé en privé, apparemment légitime et susceptible d'être considéré comme indétectable par son auteur.¹⁷¹

L'expérience des couples homosexuels (qu'ils soient mariés ou vivent ensemble hors des liens du mariage) ou des homosexuels et lesbiennes monoparentaux est aussi unique. Ces parents peuvent se retrouver à faire les frais de stéréotypes négatifs et peuvent être victimes de traitements discriminatoires parce qu'ils ne se conforment pas à la norme habituelle de la « famille nucléaire ». Dans certains cas, eux et leurs enfants peuvent être victimes de harcèlement en raison de leur mode de vie.

À l'heure actuelle, il y a peu de cas signalés de discrimination et de harcèlement fondés sur l'orientation sexuelle en matière de logement. En Ontario, il n'y a eu que deux affaires jusqu'à présent, et les plaignants ont échoué dans les deux cas.¹⁷² Cependant, il s'agit d'un domaine du droit et de la politique sociale qui est en progression et dans d'autres provinces, des plaintes ont été couronnées de succès.¹⁷³

L'âge

En matière de logement, le *Code* interdit la discrimination fondée sur l'âge seulement pour les personnes âgées d'au moins 18 ans.¹⁷⁴ En d'autres termes, à l'exception des personnes qui sont âgées de seize ou dix-sept ans qui se sont soustraites à l'autorité parentale, les fournisseurs de logement ont le droit, en vertu du *Code*, de restreindre les commodités de logement qu'ils offrent aux mineurs. Il importe cependant de souligner qu'une récente décision d'un tribunal a indiqué que la définition de l'âge au *Code* peut constituer pour les enfants une injustifiable réduction des droits à l'égalité garantis par la *Charte des droits et libertés*.¹⁷⁵

De toute façon, les restrictions au logement pour des enfants qui ont pour effet de restreindre l'accès au logement pour leurs parents peuvent constituer de la discrimination fondée sur l'état familial. Par exemple, la désignation de commodités de logement en « mode de vie pour adultes » exclurait de fait les familles, en plus des mineurs. Par conséquent, ce type de restriction serait traité comme de la discrimination fondée sur l'état de famille. Il ne faudrait pas se servir de restrictions abusives sur l'âge pour appuyer de simples préférences pour des milieux « sans enfants ».

Les jeunes personnes âgées de plus de dix-huit ans peuvent subir des formes particulières d'inconvénients sur le marché du logement locatif. Par exemple, les

ratios indexés sur le revenu peuvent avoir un effet défavorable sur ce groupe de locataires en raison de leurs revenus habituellement faibles. Dans *Sinclair c. Morris A. Hunter Investments Ltd.*¹⁷⁶, une commission d'enquête de l'Ontario a jugé que les plaignants avaient été victimes de discrimination lorsqu'on leur a refusé de louer un appartement parce qu'ils ne pouvaient respecter un coefficient indexé au loyer de 33 pour cent. La commission a accepté la preuve d'expert que les coefficients indexés au loyer causent de la discrimination contre des demandeurs de loyer, au moins jusqu'à l'âge de la mi-vingtaine. La Commission a également conclu que les politiques de location exigeant que les demandeurs aient des emplois permanents et un mandat d'une durée minimum chez un employeur constituent de la discrimination fondée sur l'âge, étant donné que l'emploi chez les jeunes est plus instable et de plus courte durée que chez les adultes plus âgés.¹⁷⁷

Les jeunes personnes peuvent aussi faire l'objet de stéréotypes négatifs. Par exemple, il y a eu des cas qui ont traité des stéréotypes négatifs portant sur les adolescents. Dans *Bushek c. Registered Owners of Lot SL 1*, une plainte voulant qu'une famille ait été forcée de quitter son appartement parce qu'elle comptait deux adolescents, a finalement été rejetée. Le tribunal a toutefois exprimé des réserves au sujet des attitudes négatives envers les adolescents manifestées par l'administration de l'immeuble :

Une partie de la preuve donnait à penser qu'en tentant d'équilibrer les intérêts de ses résidents, le conseil local ne s'est pas suffisamment préoccupé des intérêts des adolescents. Bien qu'il était possible aux adolescents de se servir des équipements et de participer aux événements, les problèmes de sécurité semblent avoir jeté l'ombre d'un doute sur eux. La suggestion qu'ils rebutent des acheteurs éventuels et indisposent les personnes âgées serait tout naturellement offensante. Bien que ces commentaires peuvent avoir découlé de véritables problèmes que l'immeuble a subis avec certains adolescents, ils révèlent le type de stéréotypes que les lois en matière de droits de la personne cherchent à prévenir.¹⁷⁸

Les aînés aussi sont confrontés à des défis particuliers sur le marché du logement locatif. Les personnes âgées, surtout les femmes, courent un risque élevé de se retrouver en besoin impérieux de logement. En 2001, par exemple, 57,5 pour cent des femmes âgées qui vivaient seules dans les régions métropolitaines de recensement au Canada étaient en besoin impérieux de logement. Parmi les hommes âgés qui vivaient seuls, 44,6 pour cent étaient en besoin impérieux de logement. Une des principales raisons à cette situation est la fréquence élevée de très faibles revenus dans ces groupes de rentiers. Dans de nombreux cas, les aînés sont sans emploi, employés à temps partiel ou complètement à l'écart de la population active. En outre, un grand nombre de personnes dans ces groupes dépendront du gouvernement pour la plus grande partie de leur revenu de ménage. La principale source de revenus pour plus de

90 pour cent de ces ménages était constituée par les transferts gouvernementaux. La moyenne des revenus avant impôt de ces personnes était inférieure à 15 000 \$, dont presque la moitié constituaient des dépenses de logement.¹⁷⁹

Le *Code* interdit la discrimination en matière de logement, qu'elle soit directe ou fasse suite à un effet défavorable.¹⁸⁰ Par exemple, un fournisseur de logements ne devrait pas refuser des personnes âgées au motif qu'il désire attirer des résidents plus jeunes. Dans un même ordre d'idées, les locataires désireux d'attirer de nouveaux locataires qui payent un loyer plus élevé ne devraient pas tenter d'expulser les personnes âgées qui paient un loyer moindre en raison de leur ancienneté dans leur unité locative.

Pour les personnes âgées, le logement est un élément essentiel de la qualité de vie. Pour conserver leur autonomie et leur bien-être, les personnes âgées ont besoin d'un logement sûr, abordable, accessible et adaptable, qui leur offre un maximum de liberté et la possibilité de conserver leur mode de vie. Les changements physiques normaux que subissent les personnes vieillissantes et les maladies ou incapacités qui affectent certaines personnes âgées ont des répercussions sur le logement. Au moment de concevoir et de construire des logements pour des personnes âgées, il faudrait avoir pour objectif un environnement sans obstacle, tout en reconnaissant que ceux-ci sont à la fois physiques et psychologiques. Cette approche permettrait à ceux qui souffrent d'une invalidité plus ou moins grave de continuer à accomplir les activités quotidiennes.

La Commission a reconnu le fait que les projets d'habitation conçus pour les personnes âgées leur permettent de bénéficier du soutien, de la communauté et de la sécurité qui y sont offerts, de même que l'importance du « vieillissement chez soi ». Les logements pour personnes âgées comprennent un éventail d'options comprenant le logement locatif, les logements en copropriété, les maisons de retraite et les centres de santé. Certains logements et services peuvent se chevaucher, par exemple, des résidences pour personnes âgées dans lesquelles les services tels que l'entretien ménager, les repas ou l'assistance médicale sont fournis.

Il y a des situations où les logements qui visent à satisfaire les besoins des aînés ontariens favorisent les objectifs du *Code*. L'article 15 du *Code* permet d'accorder un traitement préférentiel aux personnes âgées d'au moins 65 ans, et de ce fait autorise les habitations réservées aux personnes âgées de plus de 64 ans. L'article 14 du *Code* autorise les programmes spéciaux qui atténuent un préjudice et un désavantage, tels que des projets d'habitation à accès facile spécialement conçus et destinés aux personnes âgées qui ont des déficiences. L'article 18 crée une exception pour un organisme ou un groupement religieux, philanthropique, éducatif, de secours mutuel ou social dont le principal objectif

est de servir les intérêts des personnes âgées et qui, parmi les services offerts, fournit le logement.

Les personnes âgées peuvent avoir besoin d'aménagements particuliers pour pouvoir jouir de leur logement autant que les autres résidants. Un fournisseur de logements a l'obligation de répondre aux besoins et capacités des résidants âgés, sous réserve de la norme de difficultés excessives. Les aménagements peuvent comprendre des modifications à un logement locatif, à l'entrée de l'immeuble, aux trottoirs, au stationnement et aux aires communes. Il peut s'agir de modifications physiques telles que l'installation d'ascenseurs, de rampes, d'alarmes à incendie visuelles, de sonnettes de porte adaptées aux malentendants, de poignées de porte différentes, de comptoirs abaissés, etc. Il peut aussi être nécessaire de procéder à d'autres formes d'aménagements, comme une dispense ou le changement à une règle, améliorer l'entretien par un déneigement plus fréquent ou le fait de permettre le transfert dans un autre logement sans pénalité. Par exemple, au cours de sa consultation sur la discrimination fondée sur l'âge, la Commission s'est fait dire que les gens âgés qui deviennent veufs sont confrontés à un préjudice particulier sous la forme d'une importante augmentation de loyer lorsqu'ils tentent de déménager dans un logement plus petit qu'il leur est plus facile d'entretenir. Un accommodement possible à cette situation peut être de faciliter le transfert dans un autre logement de l'immeuble sans traiter la situation comme une nouvelle location à laquelle s'appliquerait un loyer plus élevé.

Le handicap

En matière de logement, le *Code* interdit la discrimination fondée sur le handicap. Le paragraphe 10(1) du *Code* donne une définition large du handicap de façon à inclure tout trouble mental, incapacité physique, difficulté d'apprentissage, déficience intellectuelle ou toute lésion ou incapacité pour lesquels des prestations ont été demandées dans le cadre du régime d'assurance créé aux termes de la *Loi de 1997 sur la sécurité professionnelle et l'assurance contre les accidents du travail*.¹⁸¹ Le paragraphe 10(3) prévoit également une protection contre la discrimination envers les personnes qui ont eu un handicap et celles qui sont présumées avoir ou avoir eu un handicap.

Les personnes handicapées peuvent éprouver de nombreuses difficultés en société. Des soutiens sociaux inadéquats, une aide financière insuffisante et l'absence de mécanismes appropriés pour faciliter la désinstitutionnalisation contribuent tous aux difficultés auxquelles plusieurs font face dans leur quête d'autonomie. Ces défis sont souvent aggravés par les nombreux obstacles auxquels sont confrontées les personnes handicapées lorsqu'elles tentent d'accéder à un logement locatif.

Ces obstacles peuvent prendre plusieurs formes et comprennent souvent des refus catégoriques de location. Par exemple, dans *Yale c. Metropoulos*¹⁸², une commission d'enquête de l'Ontario a décidé que les défendeurs avaient

volontairement et de façon irresponsable exercé de la discrimination contre la plaignante, une personne aveugle, lorsque sans l'en aviser, ils ont annulé la visite d'un appartement, ont ensuite refusé de la laisser entrer dans le logement et l'ont généralement traitée sans ménagement. La commission a conclu qu'un locateur ou un régisseur contrevient au *Code* s'il refuse de montrer un appartement à un locataire éventuel affligé d'un handicap visuel et omet de fournir une explication raisonnable à ce sujet.

Les immeubles inaccessibles et la conception d'habitations non inclusives font partie des obstacles auxquels les personnes handicapées font face régulièrement. Les fournisseurs de logements ont l'obligation de répondre aux besoins des locataires handicapés s'ils n'imposent pas une contrainte excessive. Les aménagements peuvent comprendre des modifications physiques telles que l'installation de rampes et d'ascenseurs, d'alarmes à incendie visuelles, de sonnettes de porte adaptées aux malentendants, de poignées de porte différentes, de comptoirs abaissés, etc. D'autres formes d'aménagements peuvent aussi s'avérer nécessaires, comme la dispense ou le changement d'une règle, le fait par exemple, d'autoriser les chiens-guides dans un immeuble qui a une politique d'« animaux de compagnie interdits ». ¹⁸³ Pour les fournisseurs de logement, le retard à fournir une adaptation peut également constituer une contravention au *Code*.

Souvent, il n'est ni difficile ni une contrainte importante pour un fournisseur de logements de procurer les aménagements nécessaires. Dans *Julie Ramsey c. S.W.M. Investments* ¹⁸⁴, un locataire a allégué la discrimination fondée sur le handicap en raison du défaut par le locateur de consacrer un stationnement « pour handicapés ». En vertu d'un règlement à l'amiable, le locateur a convenu de fournir deux espaces de stationnement réservés pour les locataires, un espace désigné pour les visiteurs et d'autres espaces désignés pour les locataires suivant les besoins, de sorte que chaque locataire y ayant droit aurait un espace à sa disposition. Le locateur a également convenu d'entretenir les espaces de stationnement par l'enlèvement de la neige et l'épandage de sable ou de sel sur les stationnements et le chemin menant à la porte de l'immeuble.

La *Loi de 1992 sur le code du bâtiment de l'Ontario* ¹⁸⁵ régit la construction de nouveaux immeubles et la rénovation et l'entretien des immeubles existants. La commission s'est dite préoccupée du fait que les exigences relatives à l'accessibilité énoncées au *Code du bâtiment* ne se traduisent pas toujours par un accès égal pour les personnes handicapées comme l'exige le *Code des droits de la personne*. ¹⁸⁶ De nombreux fournisseurs de logements continuent de se fier seulement aux exigences du *Code du bâtiment* de l'Ontario, sans tenir compte de leurs obligations relatives au *Code des droits de la personne*. Cependant, le *Code des droits de la personne* a prévalence sur le *Code du bâtiment* et les fournisseurs de logement peuvent s'exposer à des plaintes aux droits de la personne dans la mesure où leurs établissements continuent de ne pas répondre aux exigences du *Code des droits de la personne*. Le fait de s'appuyer

sur les codes du bâtiment pertinents a été clairement rejeté comme moyen de défense à une plainte en discrimination en vertu du *Code des droits de la personne*.¹⁸⁷

La *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*¹⁸⁸ prévoit un mécanisme pour élaborer, mettre en oeuvre et faire exécuter des normes d'accessibilité, afin de fournir avant le 1er janvier 2025 aux personnes handicapées de l'Ontario l'entière accessibilité aux biens, services, équipements, logements, emplois, édifices, structures et établissements. Il importe de souligner qu'en vertu de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario*, on exigera des fournisseurs qu'ils appliquent aux logements les normes d'accessibilité pour personnes handicapées.

Les personnes handicapées peuvent être victimes de harcèlement de la part des fournisseurs de logements, de colocataires et d'autres personnes. Par exemple, dans *Aquilina c. Pokoj*¹⁸⁹, une commission d'enquête de l'Ontario a conclu que le locateur défendeur avait adopté une ligne de conduite vexatoire, afin de contrôler la vie de la plaignante, une dame affligée d'infirmité motrice cérébrale, tant comme locataire que comme personne. Dans cette affaire, on a aussi jugé que le défendeur avait proféré des insultes au sujet du handicap de la plaignante.

Les personnes qui ont un handicap mental sont souvent confrontées à des difficultés particulières sur le marché du logement locatif en raison d'attitudes négatives et de stéréotypes. Dans *Weiber c. Polhill*¹⁹⁰, dès qu'il a eu connaissance de son handicap mental, le locateur et défendeur a imposé à la plaignante des règles précises qui n'ont été imposées à personne d'autre. Ayant l'impression que le défendeur ne voulait pas d'elle à cet endroit, la plaignante n'a pas emménagé. Le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario a conclu qu'il y avait eu discrimination fondée sur le handicap mental de la plaignante et a accordé une indemnisation.

Les personnes qui ont des maladies psychiatriques passées ou actuelles continuent de subir une marginalisation et une discrimination extrêmes dans la plupart des sphères sociales, dont la location d'un logement.¹⁹¹ Lors d'une vérification téléphonique menée dans les villes de Windsor et London en Ontario, et Détroit au Michigan au cours des années 1990, on a fait 160 appels téléphoniques, où la moitié des appelants ont formulé de simples demandes de renseignements au sujet des logements disponibles, et l'autre moitié a formulé des demandes similaires, mais en se faisant un devoir de révéler le fait qu'ils recherchaient alors un traitement psychiatrique, mais auraient bientôt besoin d'un logement. À ce dernier groupe, les locateurs avaient nettement plus tendance à affirmer que les logements n'étaient plus disponibles.¹⁹² Le formidable ostracisme dont les personnes qui ont un handicap mental font l'objet sur le marché du logement locatif peut conduire à l'itinérance, comme c'est souvent le cas.

L'état d'assisté social

Une des façons dont les personnes qui vivent dans la pauvreté sont victimes de discrimination sur le marché du logement locatif est la discrimination fondée sur l'état d'assisté social. Malgré le fait que le *Code* interdise aux fournisseurs de logements de refuser une location à un ménage qui est prestataire d'aide sociale, la Commission a reçu de nombreuses informations indiquant que cette attitude reste une pratique répandue en Ontario, et des personnes continuent de porter plainte pour ce motif.

Pendant leur occupation d'un logement, les prestataires d'aide sociale sont souvent soumis à un traitement différencié et des exigences relatives à la location qui ne sont pas imposées aux autres locataires. Par exemple, on peut leur demander de faire verser directement les chèques gouvernementaux en paiement, en exiger des dépôts de loyer démesurés et souvent illégaux ou leur faire subir un interrogatoire importun qui viole leur vie privée et porte atteinte à leur dignité. De même, l'exigence par un fournisseur de logement de verser le premier et le dernier mois du loyer peut constituer une discrimination indirecte contre les prestataires d'aide sociale ainsi que les autres membres de groupes défavorisés protégés par le *Code*, qui ont souvent des revenus inférieurs et seront fréquemment incapables de dégager de telles ressources.

Les bénéficiaires d'aide publique portent souvent le poids des attitudes négatives et des stéréotypes. Dans *Iness c. Caroline Co-operative Homes Inc.*¹⁹³, une affaire qui traitait de discrimination en matière de logement et fondée sur l'état d'assisté social, la Dre Janet Mosher a été appelée comme témoin expert en discrimination contre les bénéficiaires d'aide sociale. Elle a témoigné du fait que le stéréotype le plus courant au sujet des personnes qui bénéficient d'aide publique est qu'ils ont un manque d'éthique de travail. Elle a aussi déclaré qu'il existe une opinion courante voulant que l'état d'assisté social soit associé à un comportement criminel. Elle a ajouté que les prestataires d'aide sociale sont fréquemment décrits comme des « fraudeurs » qui sont « paresseux, parasites et irresponsables », et comme des individus qui ont des « faiblesses personnelles, mais pas la vertu nécessaire ». Dans le cas des mères monoparentales qui reçoivent de l'aide sociale, elle a affirmé qu'elles sont souvent perçues comme des « vagabondeuses sexuelles » et comme ayant constitué une « famille déviante, ce qui est inapproprié comparativement aux familles biparentales ». ¹⁹⁴ Comme il a été souligné précédemment, la Cour d'appel de l'Ontario aussi a reconnu les attitudes et stéréotypes particulièrement sévères que subissent régulièrement les mères monoparentales qui reçoivent de l'aide publique. ¹⁹⁵ En raison de ce stigmate négatif, un bon nombre de celles qui dépendent de l'aide publique s'efforceront beaucoup de cacher leur état.

La discrimination fondée sur l'état d'assisté social a fait l'objet d'un bon nombre de litiges au Canada. De nombreuses affaires traitent de situations où le logement locatif a été carrément refusé. Par exemple, dans *Willis c. David Anthony Philips Properties*¹⁹⁶, une commission d'enquête de l'Ontario a conclu

que le propriétaire avait dit à la plaignante qu'il ne voulait pas lui louer parce qu'elle était prestataire d'aide sociale. La commission a conclu qu'une discrimination illicite avait été exercée. Dans une affaire de 1995, *Kostanowicz c. Zarubin*¹⁹⁷, une mère monoparentale qui recevait de l'aide sociale s'est également vue refuser un appartement. La commission a jugé que le défendeur avait violé le *Code* en ne louant pas à la plaignante. Dans une affaire survenue au Québec, *Drouin c. Wittan et Lavalee*¹⁹⁸, un locateur a refusé de louer à la plaignante parce qu'elle était pauvre et sa source de revenus était l'aide sociale, sans tenir compte du fait si elle était ou non une locataire fiable. En fait, le locateur a expliqué que les pauvres ne sont pas capables de payer leur loyer. Le tribunal a jugé que les exclusions fondées sur de faibles revenus pouvaient constituer de la discrimination indirecte contre les familles monoparentales, et que les défendeurs avaient violé la Charte québécoise. Dans une autre affaire survenue au Québec, *Laurende c. Gauthier*¹⁹⁹, la commission a jugé que le défendeur avait pour politique de ne pas louer à des bénéficiaires d'aide sociale, indépendamment de leur capacité à payer le loyer. Le tribunal a conclu que les défendeurs avaient exercé de la discrimination fondée sur la condition sociale.

Il y a d'autres affaires concernant des personnes qui ont subi un traitement différencié pendant leur occupation d'un logement en raison de leur état d'assisté social. L'affaire Québec (*Comm. des droits de la personne*) *c. Coutu*²⁰⁰ est digne de mention parce que dans cette affaire, le tribunal québécois a accordé aux plaignants, des résidents d'une maison de soins infirmiers privée, plus de 2 millions de dollars en dommages-intérêts généraux et spéciaux. Le tribunal a jugé que M. Coutu, l'administrateur de la maison de soins infirmiers, avait violé les droits économiques, physiques, psychologiques et moraux des résidents qui étaient tous des personnes handicapées prestataires d'aide sociale. Les allocations mensuelles d'aide sociale de résidents avaient été détournées, et des résidents payaient un prix excessif pour des services et achats tels qu'une coupe de cheveux, des vêtements, des articles d'hygiène personnelle et des activités de loisir. Des résidents étaient forcés de travailler dans l'établissement sans rémunération. Le personnel n'était pas qualifié, il agressait verbalement et humiliait les résidents, et les traitait de manières qui ne respectaient pas leur dignité et leur vie privée.

Il y a encore d'autres affaires qui traitent de l'effet négatif de politiques relatives au logement locatif et d'exigences envers les personnes qui reçoivent de l'aide sociale. Par exemple, dans *Garbett c. Fisher*²⁰¹, une commission d'enquête de l'Ontario a conclu que le fait de demander le montant du loyer du dernier mois du bail constitue de la discrimination indirecte contre les bénéficiaires d'aide sociale parce qu'ils ne reçoivent pas leur argent d'avance. Une affaire survenue en Colombie-Britannique, *Larson c. Graham*, en est arrivée à une conclusion semblable.²⁰²

Des niveaux d'aide sociale inadéquats

On a exprimé à la Commission de nombreuses appréhensions que le niveau d'aide financière offerte par le gouvernement de l'Ontario aux bénéficiaires d'aide sociale est trop bas et suscite de la discrimination indirecte en matière de logement. Des personnes ont allégué qu'on leur refuse un traitement égal dans leurs tentatives de se loger avec leurs enfants, en raison de leur revenu insuffisant. Ils ont ajouté que les niveaux d'aide sociale fixés par la province ont causé l'exclusion des grandes familles du marché du logement locatif.

Chaque mois, en plus d'une allocation de base, les bénéficiaires du programme d'aide sociale d'Ontario au travail reçoivent une allocation au logement. En janvier 2007, l'allocation mensuelle de logement fournie par Ontario au travail oscillait entre 342 \$ pour un ménage d'une personne à 708 \$ pour un ménage à six ou plus.²⁰³ Comme on le sait généralement, ces montants sont bien moindres que le prix moyen d'un loyer en Ontario, surtout dans les villes, et la différence entre ces montants crée un « déficit du logement ». ²⁰⁴ Pour être en mesure de payer un loyer ou une hypothèque sur une résidence, des familles doivent souvent combiner leur allocation de base à leur allocation au logement. Toutefois, malgré ces efforts, de nombreux ménages finissent par se retrouver en besoin impérieux de logement.

Fréquence des besoins impérieux de logement chez les locataires dans les grands centres en Ontario, de 1991 à 2001 (%)²⁰⁵			
	1991	1996	2001
Ottawa	21,0	35,2	31,1
Kingston	21,3	39,5	35,4
Oshawa	26,5	36,7	36,6
Toronto	24,3	35,2	35,5
Hamilton	23,4	37,3	34,7
St. Catharines-Niagara	26,6	41,3	37,4
Kitchener	21,6	34,5	28,8
London	23,6	38,7	33,4
Windsor	27,4	37,9	35,1
Grand Sudbury	24,9	40,3	34,9

Le déficit du logement est particulièrement prononcé pour les parents uniques soutiens de famille qui n'ont qu'un seul revenu pour élever leur famille. Par exemple, en 2003, l'allocation mensuelle maximale pour un parent unique ayant deux enfants âgés de moins de douze ans était de 1086 \$ (554 \$ en allocation de logement et 532 \$ en allocation de base). Si cette famille avait loué un appartement de deux chambres à Toronto, après avoir payé le loyer, il lui resterait environ 31 \$ pour faire face à tous les autres besoins du mois.²⁰⁶ Parce que le loyer accapare la majeure partie de l'aide reçue, de nombreuses familles

soutenues par un seul parent se tournent vers les banques d'aide alimentaire pour joindre les deux bouts. Le fardeau de devoir prendre ces moyens chaque mois peut aussi nuire à leur capacité de trouver un emploi ou de participer aux activités d'emploi du programme Ontario au travail.

En septembre 2006, plus de 50 pour cent des bénéficiaires d'Ontario au travail étaient membres de familles monoparentales.²⁰⁷ Pour ces bénéficiaires et pour d'autres ménages qui reçoivent de l'aide sociale, les très faibles allocations de logement les placent dans la situation intenable de devoir choisir entre le logement et les autres besoins essentiels.²⁰⁸ Dans plusieurs régions de la province, le marché privé de la location n'offre tout simplement pas de logements locatifs convenables pour les familles, dont le loyer soit dans les limites de l'allocation de logement. Cette situation peut faire en sorte que des familles se retrouvent sans-abri, comme il arrive déjà.

Des organismes chargés des traités internationaux sur les droits de la personne ont formulé de sérieuses critiques à l'égard du Canada au sujet de l'accroissement de la pauvreté et du manque d'accès au logement chez les mères monoparentales et les autres femmes. Par exemple, dans ses *Observations finales* de mars 2003, le Comité des Nations Unies sur l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes a déploré sérieusement le pourcentage élevé de femmes vivant dans la pauvreté, surtout les femmes âgées vivant seules, les femmes monoparentales, les femmes autochtones, les femmes âgées, les femmes de couleur, les immigrantes et les femmes handicapées, pour lesquelles la pauvreté persiste ou même s'aggrave, en raison des ajustements budgétaires effectués depuis 1995 et des compressions dans les services sociaux qu'ils ont provoquées. Le Comité a proposé que le gouvernement évalue les répercussions des mesures antipauvreté sur le genre et accroisse ses efforts de lutte contre la pauvreté parmi les femmes en général, et les groupes de femmes vulnérables en particulier.²⁰⁹

Le critère de revenu minimum

Les assistés sociaux qui cherchent un logement locatif ainsi que d'autres personnes à faible revenu désignées au *Code*, ont été particulièrement touchés par l'application du critère de revenu minimum. De nombreux locateurs appliquent une norme voulant qu'un locataire ne doive pas dépenser plus de 25 à 35 pour cent de son revenu en loyer. Ceux qui ne peuvent atteindre ce coefficient sont rejetés. Tandis qu'on fait valoir que cette approche est un moyen nécessaire pour évaluer la capacité d'un demandeur de payer le loyer, son usage a pour effet de refuser l'accès à des unités de location aux membres de groupes défavorisés protégés par le *Code* qui ont généralement des revenus inférieurs. Rien ne prouve que des personnes provenant de groupes défavorisés ou de groupes à faibles revenus, qui dépensent pour le loyer une portion de leur revenu plus élevée que le coefficient de loyer proportionné au revenu ne le permettrait, soient plus susceptibles de se retrouver en défaut de paiement de leur loyer.

Les recherches indiquent qu'environ un tiers des Ontariens paient plus de 30 pour cent de leurs revenus de ménage en loyer.²¹⁰ Dans la plupart des cas, ces personnes paient leur loyer en entier et à temps. Rien ne prouve que les bénéficiaires d'aide sociale manquent à leurs obligations relatives au loyer dans une proportion plus élevée que d'autres ou qu'ils soient moins consciencieux avec leur argent.²¹¹ En fait, un rapport de la Commission des droits de la personne du Québec en 1997 démontre que 78 pour cent des locataires défaillants avaient un emploi lorsqu'ils ont omis de payer le loyer.²¹² Le rapport québécois concluait qu'un critère de sélection des locataires utilisé par les locateurs selon un coefficient de loyer proportionné au revenu mène à une discrimination systémique et fondée sur la condition sociale envers les personnes à faible revenu.²¹³

En Ontario, l'emploi de coefficient de loyer proportionné au revenu et d'exigences de revenu minimum a été examiné dans l'affaire de *Kearney c. Bramalea*.²¹⁴ L'affaire impliquait trois locateurs, dont deux se servaient de coefficients de loyer proportionnés au revenu, et le troisième appliquait un seuil de revenu minimum de 22 000 \$ par année. La commission d'enquête a décidé que les coefficients de loyer proportionnés au revenu et seuils de revenu minimum violaient le *Code*, qu'on s'en serve séparément ou qu'on les combine avec d'autres critères ou exigences. La commission a conclu que la preuve démontrait que ces pratiques avaient des effets disparates sur les groupes protégés par le *Code* et que ces politiques n'étaient pas appliquées de bonne foi étant donné qu'elles ne permettent pas de prédire si un locataire sera en défaut ou non. En appel, la Cour supérieure de l'Ontario a maintenu le jugement de la commission voulant que l'utilisation de coefficients de loyer proportionnés au revenu et de seuils de revenu minimum, comme seules raisons de refuser des demandes, constituait de la discrimination indirecte contre le plaignant pour un motif interdit par le *Code*.²¹⁵

Par la suite, le *Code* a été modifié avec l'ajout du paragraphe 21(3), qui autorise les locateurs à utiliser, de la façon prescrite par le *Code* et les règlements, des renseignements sur le revenu, des vérifications de solvabilité, des références concernant le crédit, des antécédents en matière de location, des garanties ou autres pratiques commerciales similaires pour sélectionner les locataires éventuels. En ce qui concerne l'utilisation des renseignements sur le revenu, le règlement 290/98 prévu par le *Code* permet aux locateurs de demander à un locataire éventuel des renseignements sur le revenu, seulement si ces locateurs demandent également des références concernant le crédit, des antécédents en matière de location et des vérifications de solvabilité, et pour examiner les renseignements sur le revenu seulement par rapport à tous les autres renseignements obtenus. Le règlement réaffirme expressément qu'aucun de ces outils d'évaluation ne peut être utilisé de manière arbitraire pour écarter des locataires potentiels pour des motifs prévus au *Code*. Le critère doit être utilisé de bonne foi et de façon non discriminatoire. Dans les cas où des

renseignements sur le revenu, des vérifications de solvabilité, des références concernant le crédit, des antécédents en matière de location ou des garanties sont appliqués de manière à créer des obstacles systémiques pour les personnes désignées par un motif prévu au *Code*, le locateur devra démontrer que cette exigence est faite de bonne foi – soit que le critère ne pourrait pas être appliqué de façon non discriminatoire sans imposer des contraintes excessives au locateur.

On a informé la Commission du fait qu'il y a constamment des problèmes relatifs à l'usage que les locateurs font des renseignements, et que les locateurs interprètent erronément ou appliquent mal les dispositions du *Code* et le règlement 290/98 et continuent d'appliquer des coefficients de loyer proportionnés au revenu. Par exemple, l'exigence de cosignataires et de garants pour les locataires peut dresser des obstacles systémiques. La Commission a été informée que de nombreux locateurs ont pour pratique de demander automatiquement aux demandeurs à faible revenu (surtout les assistés sociaux) de fournir un cosignataire ou un garant. Il arrive souvent que les locateurs appliquent aux cosignataires un coefficient de loyer proportionné au revenu. Il s'agit d'un obstacle majeur pour de nombreuses personnes protégées par le *Code*, étant donné que peu d'entre elles ont accès à un cosignataire ou un garant, et encore moins à un cosignataire ou garant apte à satisfaire le coefficient de loyer proportionné au revenu que l'on exige. Bien qu'il puisse être approprié de se servir de cosignataires ou de garants dans le cas où un locataire n'a que des références médiocres ou a des antécédents de défaillances, le fait par exemple, d'exiger des cosignataires ou garants pour la seule raison qu'un demandeur est prestataire d'aide sociale, pourrait constituer une violation du *Code*. La Commission est d'avis que lorsque les locateurs examinent les renseignements sur le revenu, ils doivent le faire avec bonne foi en s'efforçant d'évaluer valablement les locataires potentiels.

Dans *Vander Schaaf c. M.R. Property Management Ltd.*²¹⁶, la commission d'enquête a considéré l'emploi de coefficients de loyer proportionnés au revenu dans le contexte de la nouvelle loi. Bien que la Commission n'ait pas établi de lien causal entre le refus de la demande et l'emploi de coefficients de loyer proportionnés au revenu dans cette affaire, elle a formulé un certain nombre de commentaires sur cette question. La Commission a déclaré que l'expression renseignements sur le revenu est suffisamment large pour englober les renseignements sur le montant, la source et la constance du revenu d'un locataire potentiel. Elle a ajouté que le fait d'autoriser les locateurs à obtenir des « renseignements sur le revenu » ne leur permet pas d'appliquer des coefficients de loyer proportionnés au revenu. Dans *Sinclair c. Morris A. Hunter Investments Ltd.*²¹⁷, la commission d'enquête a conclu qu'en se fondant sur ses décisions antérieures, le *Code* et les règlements, elle pourrait rendre une ordonnance de cesser et de s'abstenir qui exige du locateur dans cette affaire de ne plus appliquer de coefficients de loyer proportionnés au revenu. La commission a sévèrement mis en garde tous les locateurs contre l'usage constant de

coefficients de loyer proportionnés au revenu, étant donné qu'ils ont été jugés discriminatoires dans leur application à un large éventail de locataires potentiels.

La condition sociale et économique

Les groupes vulnérables protégés par les lois relatives aux droits de la personne sont plus susceptibles de vivre dans une condition ou un état social et économique inférieur.²¹⁸ La pauvreté est inextricablement liée avec l'inégalité, particulièrement pour les femmes (surtout les mères monoparentales et les femmes âgées), les personnes autochtones, les groupes racialisés et les personnes handicapées. Le logement constitue un des principaux aspects sociaux où la condition socio-économique d'une personne peut contribuer au traitement qu'elle reçoit. Afin d'aborder de façon appropriée les questions de droits de la personne qui se posent en matière de logement, il est impossible d'ignorer le rôle que peut jouer la pauvreté pour exacerber la discrimination que subit une personne.

Bien que le motif d'« état d'assisté social » permette à la Commission de résoudre certaines formes de discrimination fondée sur la condition sociale et économique d'une personne dans le domaine du logement, il ne couvre pas les problèmes plus étendus de la pauvreté. Ceux qui vivent dans la pauvreté et ne reçoivent pas d'aide publique, par exemple les petits salariés, les sans-abri et ceux qui autrement n'y sont pas admissibles, n'ont pas droit à la protection du *Code* en matière de logement. De plus, le langage actuel du *Code* ne permet pas à la Commission de s'attaquer facilement aux problèmes systémiques de pauvreté. Par exemple, le *Code* prévoit une possibilité limitée d'aborder, par l'intermédiaire de plaintes en discrimination, la situation d'une personne vivant dans la pauvreté parce que les prestations d'aide sociale sont insuffisantes et qui n'est pas convenablement nourrie ou logée.

L'itinérance constitue l'une des pires manifestations de statut social et économique inférieur. Les sans-abri manquent des « nombreux éléments qui permettent de rester en santé, comme le revenu, le statut social, des réseaux de soutien, la scolarité, un environnement sain pour les enfants, des emplois, [et] des services de santé... »²¹⁹ De ce fait, les sans-abri se retrouvent dans la plupart des cas comme les personnes les plus marginales de la société.

Le désastre de l'itinérance dans les villes de l'Ontario a été bien documenté. En plus du travail considérable dirigé par le Toronto Disaster Relief Committee et les bulletins annuels sur l'itinérance dans la ville de Toronto, le détaillé rapport Golden sur les sans-abri²²⁰ a été publié en janvier 1999.

Un extrait du rapport Golden décrit toute la portée du problème :

[TRADUCTION] L'itinérance²²¹ a atteint des niveaux sans précédent à Toronto, ainsi que dans d'autres villes d'un bout à l'autre du pays. À Toronto, il y a beaucoup trop de sans-abri et leur nombre augmente

encore. De plus en plus de gens vivent sur la rue et ont recours aux refuges, et la pression sur les centres d'accueil, les banques alimentaires et les autres services d'urgence augmente constamment. Les expulsions sont en augmentation, et les listes d'attente pour des logements sociaux et de soutien continuent de s'allonger.²²²

L'itinérance ne se limite pas à Toronto.²²³ D'autres rapports ont fait état de taux accrus d'itinérance dans d'autres villes de l'Ontario, dont Peterborough, Kitchener, Sudbury, Brampton, London, Windsor, Ottawa, Hamilton et même des petites communautés telles que Parry Sound.²²⁴

Les sans-abri sont très vulnérables à une mauvaise santé et à la propagation des maladies. En raison du caractère imprévisible et de l'instabilité de leur situation quotidienne, plusieurs trouveront très difficile de poursuivre leur médication ou programme de traitements. Les autres dangers comprennent le harcèlement, les mauvais traitements, le stress extrême, la malnutrition, la déshydratation, la privation de sommeil et le temps inclement qui constitue parfois un danger de mort.

Certains faits concernant les sans-abri à Toronto :²²⁵

- Une personne sans-abri « caractéristique » n'est plus un homme adulte, célibataire et alcoolique. Des jeunes de moins de 18 ans et des familles ayant des enfants constituent actuellement les groupes qui croissent le plus rapidement dans les populations de sans-abri et à risque. En 1996, à Toronto, les familles comptaient pour 46 pour cent des personnes utilisant les centres pour itinérants et 5300 enfants étaient sans-abri.
- De 30 à 35 pour cent des sans-abri souffrent de maladie mentale. Les estimations sont plus élevées pour certains groupements de population : par exemple, 75 pour cent des femmes sans-abri souffrent de maladie mentale.
- Au moins 47 pour cent des usagers des centres pour itinérants proviennent de l'extérieur de Toronto.

Le rapport Golden donne un aperçu de certaines des causes de l'itinérance :

- Une augmentation de la pauvreté – la pauvreté a augmenté en raison de modifications aux politiques publiques telles que des restrictions à l'admissibilité à l'assurance-emploi et des coupes dans l'aide publique
- Une pénurie de logements abordables
- La désinstitutionnalisation et l'absence de planification des sorties – le manque de programmes de soutien communautaire s'est traduit par des nombres accrus de personnes ayant une maladie mentale et des dépendances qui sont libérées des hôpitaux et des prisons étant sans-abri
- Les facteurs sociaux – la violence familiale, les mauvais traitements et les agressions sexuelles, par exemple, ont fait croître les taux d'itinérance²²⁶

Il est clair que la condition sociale et économique d'une personne a une incidence directe sur la probabilité de devenir sans-abri. Par exemple, ceux qui vivent dans la pauvreté risquent davantage de ne pas parvenir à se procurer un logement abordable ou de ne pouvoir payer le loyer du logement qu'ils occupent.

La discrimination aussi peut causer de l'itinérance. Les fournisseurs de logements persistent à écarter des locataires potentiels pour des motifs interdits par le *Code*, y compris l'état d'assisté social, et en raison de stéréotypes sur les pauvres et la pauvreté. Cette discrimination est souvent exercée par des critères de sélection rigides et des coefficients de loyer proportionnés au revenu, parallèlement à des demandes de dépôts de loyer exorbitants et de garants.

Lorsqu'une personne ou une famille se retrouve sans-abri, les possibilités de discrimination s'accroissent davantage. Comme il est mentionné dans la section traitant du motif d'état familial, le rapport Golden énonce : [TRADUCTION] « il n'est pas rare pour des familles qui vivent dans des refuges ou des motels, des familles qui ont de bons antécédents en matière de crédit et de bonnes références, de se voir refuser un appartement par plusieurs différents locateurs. La discrimination peut rendre le marché du logement locatif impénétrable pour ceux dont le besoin de logement est le plus aigu ». ²²⁷ Il est extrêmement difficile pour une personne devenue itinérante de revenir dans la société « ordinaire ». J. David Hulchanski, un professeur de la Faculté de travail social de l'Université de Toronto et directeur du Centre for Urban and Community Studies de l'Université de Toronto, a fait observer :

[TRADUCTION] Les sans-abri sont des personnes qui sont tombées dans une « fente du statut social » pour se retrouver sans aucun statut. La discrimination et le traitement différencié sont aussi complets que possible. Ils ne peuvent accéder ou jouir d'aucun des droits et possibilités des personnes qui ont un logement convenable. Dans le cours normal de la vie quotidienne, ils sont dans un état de « suspension sociale ». Ils dépendent des services d'urgence pour leur simple survie. Ces services ne sont pas fournis de façon complète et systématique pour aider les gens à « sortir » de leur suspension sociale le plus rapidement possible. Les services d'urgence se sont formés plutôt sporadiquement et selon de nombreuses formes d'évaluation et de recherche, ils se sont avérés insuffisants. ²²⁸

D'après le rapport Golden, les groupes suivants courent un risque élevé d'être ou de devenir sans-abri : les familles ayant des enfants, les jeunes gens, les femmes exploitées, les personnes autochtones, les immigrants et les réfugiés. ²²⁹

Le rapport Golden a fait de nombreuses recommandations pour la lutte contre l'itinérance, notamment :

- La nomination d'un facilitateur pour agir contre l'itinérance
- L'établissement d'un système de services d'information 24 heures par jour pour sans-abri
- La création d'un nouvel inventaire de logements de soutien à faible coût
- L'offre de programmes de traitement, surtout pour les jeunes parents qui ont des problèmes d'abus d'alcool ou d'autres drogues
- Des logements subventionnés et réservés aux jeunes mères sans-abri
- L'établissement de partenariats entre les centres d'hébergement pour jeunes et des locateurs
- Davantage de logements avec services de soutien pour les femmes exploitées et leurs enfants
- La mise en place de refuges d'urgence pour les immigrants et réfugiés
- Une augmentation du maximum de la composante d'aide sociale pour le logement afin qu'elle équivaille à 85 pour cent du loyer moyen sur le marché
- Un programme d'allocation-logement qui réduirait la part que les personnes à faible revenu dépensent pour leur logement à un taux de 35 à 40 pour cent du revenu
- L'élaboration et la mise en oeuvre de protocoles pour toutes les personnes qui n'ont pas d'adresse fixe et sont libérées par des établissements
- Dans le cadre d'un projet pilote, la mise en place d'un établissement pour la réduction des préjudices visant à accueillir jusqu'à 30 personnes sans-abri qui ne peuvent pas participer à des programmes exigeant une totale sobriété
- La mise en place à un hôpital, sur les lieux, d'un programme résidentiel de soutien élevé pour les personnes souffrant de maladies mentales graves
- La création d'une politique provinciale d'ensemble sur le logement avec service de soutien, qui veille à ce que les définitions de besoin spécial et d'admissibilité aux logements avec service de soutien soient assez larges pour inclure les sans-abri « difficiles à loger »

Ces recommandations semblent complètes, judicieuses et pratiques. Or, presque huit ans plus tard, un bon nombre d'entre elles n'ont pas été mises en oeuvre et rien n'indique que le problème de l'itinérance dans les villes de l'Ontario va se résorber.

Engagements internationaux

La *Déclaration universelle des droits de l'homme*, adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies en décembre 1948, proclamait l'inviolabilité des droits sociaux et économiques. Les droits sociaux et économiques prévus à la Déclaration comprennent le droit à la propriété²³⁰, le droit à la sécurité sociale et à la réalisation des droits sociaux et économiques « indispensables sur le plan de la dignité d'une personne et du libre développement de sa personnalité »²³¹, les droits relatifs à l'emploi²³² et ceux relatifs à l'éducation.²³³ L'article 25 de la

Déclaration reconnaît un droit à un certain niveau de vie, comprenant le droit au logement :

Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes de sa volonté. [c'est nous qui soulignons]

L'article 2 de la Déclaration énonce que chacun peut se prévaloir de tels droits sans distinction de toute sorte fondée sur des motifs tels que la race, la couleur, le sexe, la langue, la religion, les opinions politiques ou autres, l'origine nationale ou sociale, la propriété, la naissance ou tout autre statut.

Deux engagements ont conféré une valeur juridique aux énoncés de principes formulés dans la Déclaration : *Le Pacte international relatif aux droits civils et politiques (PIRDGP)* et le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels (PIRDESC)*.

Ce dernier est un des documents internationaux les plus influents et les plus complets dans le domaine des droits sociaux et économiques. L'article 11 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels stipule :

Les États parties au présent Pacte reconnaissent le droit de toute personne à un niveau de vie suffisant pour elle-même et sa famille, y compris une nourriture, un vêtement et un logement suffisants, ainsi qu'à une amélioration constante de ses conditions d'existence. Les États parties prendront des mesures appropriées pour assurer la réalisation de ce droit et ils reconnaissent à cet effet l'importance essentielle d'une coopération internationale librement consentie. [c'est nous qui soulignons]

L'Observation générale sur le droit à un logement suffisant par le Comité des droits économiques, sociaux et culturels²³⁴ réitère que le droit à un logement suffisant ne doit faire l'objet d'aucune forme de discrimination. De même, elle précise qu'il s'agit du droit à un logement *convenable*, comprenant entre autres les aspects de l'accessibilité, de l'habitabilité, de l'abordabilité et du droit au maintien dans les lieux. Les coûts financiers associés au logement ne devraient pas s'élever à un niveau où la réalisation et la satisfaction d'autres besoins fondamentaux sont compromises ou menacées.

De plus, il existe une série de conventions, déclarations et accords internationaux qui abordent les droits économiques, sociaux et culturels. Ces instruments comportent des normes juridiques internationales plus précises à l'égard d'une vaste gamme de questions socio-économiques.²³⁵

On a jugé nécessaire de protéger les droits économiques, sociaux et culturels étant donné que l'on ne peut réaliser le droit de vivre dans la dignité si tous les besoins fondamentaux - travail, alimentation, logement, soins de santé, scolarité et culture – ne sont pas suffisamment et équitablement offerts à chacun.

En 1976, le Canada est devenu un État partie au *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*. Ce *Pacte* est un instrument ayant force obligatoire pour les États parties qui acceptent la responsabilité d'instaurer et de maintenir les droits qui y sont garantis. L'article 28 prévoit que les dispositions du *Pacte* « s'appliquent, sans limitation ni exception aucunes, à toutes les unités constitutives des États fédératifs ». C'est pourquoi le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* engage le gouvernement fédéral et chacun des territoires et provinces, et les droits qui relèvent de la compétence provinciale obligent les gouvernements provinciaux et territoriaux. Avant la ratification tant du *PIRDESC* que du *PIRDCP*, il y a eu lieu à une longue consultation entre le gouvernement et les provinces. Après une Conférence ministérielle fédérale-provinciale sur les droits de la personne en 1975, toutes les provinces ont consenti à la ratification des deux pactes par le Canada.

L'article 2 décrit la nature des obligations juridiques sous le régime du *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* et la façon dont les États parties devraient faire la mise en œuvre de ces droits fondamentaux. Les États parties sont invités à prendre toutes les mesures qu'ils peuvent, compte tenu de leurs ressources, pour réaliser progressivement un respect complet des droits prévus au *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* par tous les moyens appropriés. Les Principes de Limburg sur la mise en œuvre du *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* mentionnent que des mesures législatives seules ne sont pas suffisantes : il sera nécessaire que les gouvernements adoptent des mesures administratives, judiciaires, politiques, économiques, sociales et éducatives pour garantir les droits prévus au *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*.²³⁶

Pour de nombreux Canadiens, il apparaît clairement que ces droits internationaux et nationaux constituent une promesse non tenue. Plusieurs continuent de se débattre sur le marché du logement locatif, et peuvent se retrouver dans un logement qui n'est ni abordable ni convenable ou, dans le pire des cas, peuvent se retrouver sans aucun logement d'aucune sorte. La situation du logement pour une personne constitue généralement un bon indicateur de sa condition sociale et économique globale.

À plusieurs reprises, les Nations Unies ont exprimé de sérieuses préoccupations au sujet du bilan du Canada dans la mise en œuvre des droits sociaux et économiques.²³⁷ Plus récemment, en mai 2006, le Comité des droits économiques, sociaux et culturels, qui surveille le *Pacte international relatif aux*

droits économiques, sociaux et culturels, a publié son bilan du respect que le Canada accorde au Pacte. Le Comité déplorait le fait qu'en 2004, 11,2 % de la population canadienne vit toujours dans la pauvreté, compte tenu surtout de la richesse et des ressources économiques du pays. Le Comité a constaté avec inquiétude que les taux de pauvreté demeurent très élevés parmi les personnes et groupes défavorisés et marginalisés tels que les Autochtones, les Afro-Canadiens, les immigrants, les personnes handicapées, les adolescents, les femmes à faible revenu et les mères monoparentales.²³⁸

Le Comité a aussi constaté avec inquiétude « l'insuffisance du salaire minimum et de l'aide sociale pour assurer le respect du droit à un niveau de vie suffisant ».²³⁹ Le Comité a recommandé que l'État partie évalue à quel point la pauvreté constitue un motif de discrimination au Canada, et veille à ce que les mesures et programmes ne causent pas de répercussions défavorables à la jouissance des droits économiques, sociaux et culturels, surtout pour les personnes et groupes défavorisés et marginalisés ».²⁴⁰

On a également exprimé des préoccupations au sujet du nombre excessif de femmes, et surtout les mères monoparentales, qui vivent dans la pauvreté et de l'effet que la condition socio-économique d'une personne peut avoir sur sa capacité d'accéder à un logement convenable; certains rapports ont attribué le blâme directement aux compressions dans les fonds destinés aux programmes sociaux.²⁴¹

Ces termes percutants du Comité des droits économiques, sociaux et culturels ont été repris en avril 1999, par le Comité des droits de l'homme, l'organisme qui surveille le *Pacte international relatif aux droits civils et politiques*. Ce comité a publié, sur le respect du Canada envers le pacte civil et politique, un rapport qui soulignait l'interdépendance entre les droits civils et politiques, et les droits économiques et sociaux. Le Comité a fait observer que « l'itinérance a mené à de graves problèmes de santé, et même à la mort ».²⁴²

Le Canada a aussi fait l'objet de critiques sur la scène internationale parce que ses tribunaux ont omis d'accorder des recours contre la violation de droits sociaux et économiques. La réticence judiciaire et législative à aborder les questions sociales et économiques en tant que droits a des conséquences bien réelles pour les groupes vulnérables, et elle a favorisé une attention accrue envers le rôle des commissions des droits de la personne et des lois qui protègent ces droits.

Renforcement de la protection en matière de logement à la CODP par les droits sociaux et économiques

On prétend depuis longtemps que les commissions des droits de la personne ont l'obligation de s'engager davantage dans la protection et la promotion des droits économiques et sociaux, et dans la mise en œuvre des traités internationaux

auxquels le Canada est partie, tels que le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels*.

L'ajout de la condition sociale comme fondement à la législation en matière de droits de la personne a été proposé comme option pour mieux faire face aux inégalités économiques au Canada, et pour résoudre plus efficacement les problèmes plus larges de droits de la personne en matière de logement.²⁴³ Depuis son entrée en vigueur en 1976, l'article 10 de la *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec prévoit la reconnaissance et l'exercice des droits, en toute égalité, sans discrimination fondée sur la condition sociale. Même si la loi n'en donne aucune définition, les tribunaux ont interprété le motif comme comprenant la situation qu'une personne occupe au sein de la société compte tenu de son métier, son revenu, son niveau de scolarité ou ses antécédents familiaux, et aussi les perceptions fondées sur un ou plusieurs de ces facteurs.²⁴⁴

Au cours des dernières années, les organisations de défense de droit de la personne et autres organismes²⁴⁵, parmi lesquels le Sénat canadien²⁴⁶ et le Comité de révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*²⁴⁷, ont fortement appuyé l'ajout de la « condition sociale » aux autres lois sur les droits de la personne au Canada. Cet appui a entraîné l'inclusion de la « condition sociale » aux lois sur les droits de la personne dans deux nouvelles juridictions : les Territoires du Nord-Ouest en 2002, et le Nouveau-Brunswick en 2005.²⁴⁸ Ces deux mesures législatives ont fourni des définitions statutaires apparentées à l'interprétation que les tribunaux du Québec ont faite de ce motif, en examinant la façon dont une personne est traitée en fonction de son association à un groupe socialement identifiable par le revenu, l'occupation ou la scolarité.²⁴⁹

Les lois sur les droits de la personne des autres provinces et Territoires offrent également une certaine protection limitée aux droits sociaux et économiques. Tout comme l'Ontario, la Saskatchewan prévoit une protection contre la discrimination fondée sur « l'état d'assisté social », mais étend la protection au-delà des facilités de logement, à un plus grand nombre de domaines.²⁵⁰ L'Alberta, la Colombie-Britannique, le Manitoba, la Nouvelle-Écosse, le Nunavut et le Yukon offrent certaines protections plus larges en interdisant la discrimination fondée sur la « source de revenus »²⁵¹, quoiqu'en Colombie-Britannique, cette protection ne s'étend qu'à la location. La « source de revenus » est plus large que « l'état d'assisté social », ce qui ne protège pas le petit salarié ou ceux qui peuvent être victimes de discrimination en raison d'une autre source de revenus telle qu'une pension alimentaire ou une rente de retraite. Cependant, aucun de ces motifs n'offre une protection générale quant aux autres facteurs déterminants du statut socio-économique.

L'addition dans le *Code ontarien* de la « condition sociale » comme motif pourrait conférer de diverses manières des droits plus étendus de protection contre la discrimination. Par exemple, le motif peut englober les sources de revenus

comprenant l'aide sociale et en dehors de celle-ci, telles que les revenus de retraite ou même l'absence de revenu officiel. De plus, le fait d'ajouter le motif pourrait fournir à la Commission ontarienne des droits de la personne un moyen de s'intéresser plus directement aux préjudices relatifs à la pauvreté, et de reconnaître les désavantages systémiques afférents à la condition sociale et à la pauvreté. Ce motif est plus large que les protections plus limitées relatives à la source de revenus ou l'état d'assisté social, tenant compte du statut socio-économique qui peut être fondé non seulement sur la source et le niveau du revenu, mais aussi sur le métier, le revenu, la scolarité et les antécédents familiaux. On pourrait aussi l'appliquer dans tous les domaines sociaux. Par ailleurs, il conférerait à la Commission un moyen plus efficace de contester des lois et pratiques qui attribuent une étiquette négative et des stéréotypes à ceux qui vivent dans la pauvreté; il permettrait à la Commission de traiter plus efficacement les problèmes liés à l'itinérance; et il permettrait à la Commission et la province de mieux se conformer à certaines des obligations internationales du Canada.

Cela dit, même en l'absence de la condition sociale comme motif spécifiquement prévu au *Code*, il peut y avoir d'autres moyens de permettre à la Commission de s'intéresser aux problèmes relatifs aux droits sociaux et économiques en général, et aux droits concernant le logement en particulier.

Le préambule du *Code* fait expressément mention de la Déclaration universelle des droits de l'homme proclamée par les Nations Unies. Nombreux sont ceux qui ont soutenu que, de ce fait, le droit international a été incorporé au *Code*. Par conséquent, on affirme que la Commission et le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario pourraient citer la Déclaration universelle des droits de l'homme comme source directe de droit.²⁵²

Subsidiairement, on peut utiliser le droit international de façon interprétative. En vertu de cette approche, le droit international ne constitue pas une source directe de droit, mais il éclaire l'interprétation de diverses dispositions du *Code*.

La Cour suprême du Canada a fait d'importantes mises au point qui font ressortir la pertinence du droit international en matière de droits de la personne pour les régimes nationaux de protection de ces droits. Par exemple, la Cour a affirmé que le droit canadien devrait assurer au moins autant de protection que le droit international en matière de droits de la personne. Selon la Cour, le droit international aide à conférer un sens et un contenu au droit canadien. Comme l'énonce Madame la juge L'Heureux-Dubé dans *Baker c. Canada*, l'un des arrêts de principe de la Cour sur la relation entre le droit international et le droit canadien :

[L]es valeurs exprimées dans le droit international des droits de la personne peuvent, toutefois, être prises en compte dans l'approche contextuelle de l'interprétation des lois et en matière de contrôle

judiciaire... [L]a législature est présumée respecter les valeurs et les principes contenus dans le droit international, coutumier et conventionnel. Ces principes font partie du cadre juridique au sein duquel une loi est adoptée et interprétée. Par conséquent, dans la mesure du possible, il est préférable d'adopter des interprétations qui correspondent à ces valeurs et à ces principes.²⁵³

Ainsi, la Cour suprême a affirmé que les décideurs administratifs devraient écouter les organismes internationaux et prendre les engagements internationaux du Canada au sérieux. Étant donné qu'au Canada, la législation sur les droits de la personne a un statut quasi constitutionnel, le droit international a une relation particulière avec les *Codes des droits de la personne*. Par conséquent, la Commission devrait s'attendre à ce que le droit international élargisse les conceptions actuelles du *Code* pour inclure à son mandat les droits économiques, sociaux et culturels. Comme nous le rappelle la *Déclaration universelle*, les droits économiques, sociaux et culturels touchent un aspect essentiel de la dignité et de l'égalité.

Pourtant, les cours et tribunaux canadiens continuent jusqu'à ce jour de résister à l'adoption de ces approches. Cette attitude peut être causée par le fait que les parties n'évoquent pas encore couramment ces arguments, et que de nombreux décideurs canadiens connaissent assez peu la jurisprudence internationale.

Les commissions des droits de la personne peuvent faire beaucoup pour sensibiliser davantage le public aux droits sociaux et économiques au moyen de projets d'établissement des politiques et d'éducation du public. La Commission ontarienne des droits de la personne a déjà pris certaines mesures à cette fin. En février 2000, en partenariat avec la Fondation canadienne des droits de la personne, la Commission a organisé un événement de dialogue sur les politiques qui a rassemblé des organismes de droits de la personne d'un bout à l'autre du Canada, des représentants des gouvernements provinciaux, des ONG, des universitaires et un haut représentant du bureau du Haut Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme. Les assistants ont analysé les moyens par lesquels les commissions, la société civile et le gouvernement peuvent unir leurs efforts pour discerner les problèmes, les améliorations et les défis dans le domaine des droits de la personne, y compris la façon de mieux protéger et de faire progresser les droits sociaux et économiques.²⁵⁴ Plus tard au cours de la même année, la Commission a organisé une conférence juridique de deux jours pour étudier la façon d'intégrer les obligations internationales au travail des commissions canadiennes de droits de la personne, et de favoriser l'élaboration d'une stratégie en matière de litiges pour la violation de droits économiques, sociaux et culturels sous le régime du *Code* ontarien.

La Commission a appuyé la rédaction et l'adoption de deux résolutions en matière de droits sociaux et économiques par l'Association canadienne des commissions et conseil des droits de la personne (« ACCCDP ») lors de son

assemblée générale annuelle de 2001. La première résolution répétait les obligations internationales à l'égard des droits économiques, sociaux et culturels, tout en demandant aux gouvernements fédéral, provinciaux et territoriaux d'ajouter le motif de la condition sociale à leurs lois sur les droits de la personne. La deuxième résolution engageait les membres de l'ACCCDP à se servir du *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* comme outil d'interprétation pour appliquer et promouvoir ces droits, et à leur porter une attention continuelle dans tous les aspects de leur mandat.²⁵⁵

La direction des politiques et de l'éducation de la Commission a produit un rapport de recherche que cette dernière a aussi publié sous le titre *Les commissions des droits de la personne et les droits économiques et sociaux*.²⁵⁶ L'ACCCDP et d'autres organisations ont eu accès à ce document qui a été diffusé sur le site web de la Commission. De plus, l'ancien commissaire en chef Keith Norton s'est présenté au Comité sénatorial permanent des droits de la personne pour y passer en revue l'appareil gouvernemental chargé des obligations du Canada relatives aux droits de la personne sur le plan international et national, et surtout le rôle des commissions des droits de la personne. Par conséquent, au cours des dernières années, la Commission a pris des mesures pour influencer de diverses façons sur les droits économiques et sociaux, et elle continuera de s'appliquer à relever les défis de la promotion et de la mise en œuvre de ces droits en général, et plus particulièrement en ce qui concerne le logement.

Les assemblées législatives, l'appareil judiciaire, les groupes de défense des droits et les ONG ont également un rôle essentiel à jouer dans la mise en œuvre des droits économiques et sociaux, au Canada et à l'échelle internationale, et peuvent collaborer avec des organismes de défense des droits de la personne à l'application, la surveillance et la promotion de ces droits.

Conclusion

À la lumière des points soulevés par le présent document, il apparaît clairement que dans le domaine du logement locatif, il faudrait examiner plus à fond les problèmes de droits de la personne. Vu l'importance d'un logement convenable pour l'ensemble de la qualité de vie d'une personne et pour sa capacité de participer de façon appréciable à la vie en société, c'est dès maintenant qu'il faut procéder à cet examen approfondi.

Les réactions consécutives aux autres consultations menées par la Commission (par ex., les consultations sur l'état familial et l'âge) indiquent que de nombreux Ontariens n'ont aucune connaissance de leurs droits et responsabilités prévus au *Code* en ce qui touche le logement locatif. Dans ces conditions, l'un des principaux objectifs de la Commission consiste à établir une politique qui clarifie l'application du *Code* dans ce domaine et à sensibiliser le public aux questions de droits de la personne qui sont soulevées dans le contexte du logement locatif. La Commission cherche également d'autres moyens de collaborer à l'objectif

d'un logement convenable, abordable et libre de toute discrimination pour chaque Ontarien.

Tous les documents se rapportant à cette question sont accessibles sur notre site web au www.ohrc.on.ca. Si vous avez des questions, veuillez téléphoner à la CODP au 416 314-4507 ou 1 800 387-9080 ou par TTY au 416 314-6526 ou 1 800 308-5561.

ANNEXE A : Glossaire des termes

Abordabilité est défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logement comme « un logement qui coûte moins de 30 p. 100 du revenu du ménage ». ²⁵⁷

Besoin impérieux de logement décrit la situation d'un ménage qui « doit consacrer au moins 30 p. 100 de son revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables situés dans sa localité ». ²⁵⁸

Conception universelle est définie par le Center for Universal Design de la North Carolina State University comme « la conception de produits et d'environnements qui puissent être utilisés par toutes les personnes, dans la plus grande mesure possible, sans devoir recourir à des adaptations ou à des conceptions spécialisées ». L'objectif de la conception universelle consiste à simplifier la vie pour chacun en créant des produits, des communications et l'environnement construit plus utilisables par le plus grand nombre possible de personnes à peu de frais ou même sans frais. La conception universelle est avantageuse pour tous, quels que soient leur âge ou leurs aptitudes. ²⁵⁹

Conditions de logement désignent « un ensemble de mesures précises résumant les circonstances dans lesquelles vivent les familles individuelles. Ces mesures indiquent si le logement est en bonne condition physique (convenable), s'il est suffisamment spacieux pour ses occupants (approprié) et s'il est abordable. En vertu de ce cadre, un logement acceptable est un logement qui respecte les trois critères, soit un logement convenable, approprié et abordable ». ²⁶⁰

Coopérative d'habitation est une association coopérative indépendante constituée en personne morale qui a été formée dans le but de fournir un logement à ses membres. La coopérative conserve la propriété de l'habitation qui loue des logements individuels à ses membres. Une coopérative est gouvernée démocratiquement par ses membres, en raison d'un vote par membre. Certaines coopératives comprennent un nombre précis de logements subventionnés.

Déficit de logement désigne la différence entre le montant réel des frais de location d'un ménage et l'allocation budgétaire pour cette dépense (déterminée, par exemple, par les taux d'aide sociale).

État familial désigne le fait de se trouver dans une relation parent-enfant.²⁶¹

État matrimonial désigne le fait d'être marié, célibataire, veuf, divorcé ou séparé. Est également compris le fait de vivre avec une personne dans une union conjugale hors du mariage.²⁶²

Handicap s'entend de ce qui suit, selon le cas :

- a) tout degré d'incapacité physique, d'infirmité, de malformation ou de défigurement dû à une lésion corporelle, une anomalie congénitale ou une maladie et, notamment , le diabète sucré, l'épilepsie, un traumatisme crânien, tout degré de paralysie, une amputation, l'incoordination motrice, la cécité ou une déficience visuelle, la surdité ou une déficience auditive, la mutité ou un trouble de la parole ou la nécessité de recourir à un chien-guide ou à un autre animal, à un fauteuil roulant ou à un autre appareil ou dispositif correctif,
- b) un état d'affaiblissement mental ou une déficience intellectuelle,
- c) une difficulté d'apprentissage ou un dysfonctionnement d'un ou de plusieurs des processus de la compréhension ou de l'utilisation de symboles ou de la langue parlée,
- d) un trouble mental,
- e) une lésion ou une invalidité pour lesquelles des prestations ont été demandées ou reçues dans le cadre du régime d'assurance créé aux termes de la *Loi de 1997 sur la sécurité professionnelle et l'assurance contre les accidents du travail*.²⁶³

Harcèlement désigne le fait pour une personne de faire des remarques ou des gestes vexatoires lorsqu'elle sait ou devrait raisonnablement savoir que ces remarques ou ces gestes sont importuns.²⁶⁴

Intersectionnalité renvoie à « une oppression croisée qui résulte d'une combinaison de diverses oppressions qui, réunies, engendrent quelque chose d'unique et de distinct de toute autre forme de discrimination prise isolément »...²⁶⁵

Islamophobie peut désigner les stéréotypes, préjugés ou actes d'hostilité envers des personnes musulmanes ou les adeptes de l'Islam en général. En plus d'actes individuels d'intolérance et de profilage racial, l'islamophobie incite à considérer les musulmans comme une plus grande menace contre la sécurité sur les plans institutionnel, systémique et sociétal.

Logement avec services de soutien désigne un logement qui comporte des services d'aide aux résidents pour leur permettre de vivre de façon autonome. Plus précisément, l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario définit le logement avec services de soutien comme « logement + soutien » – le soutien dont les personnes ont besoin pour conserver leur logement. Parmi les

personnes qui peuvent avoir besoin de logement avec service de soutien, mentionnons les sans-abri chroniques et les personnes difficiles à loger, les personnes âgées de santé fragile, les personnes qui ont un handicap physique, sur le plan du développement ou mental, les victimes de violence, les malades du SIDA, les adolescents ou les personnes qui ont des problèmes d'abus d'alcool ou d'autres drogues.²⁶⁶ Le ministère de la Santé et des Soins de longue durée affirme que le logement avec services de soutien est conçu pour les personnes qui n'ont besoin que de soins minimes ou modérés, comme les services de ménage ou les soins personnels et le soutien, pour leur permettre de vivre de façon autonome. Il précise que les immeubles de logement avec services de soutien appartiennent aux administrations municipales ou à des groupes sans but lucratif, (y compris les groupes confessionnels, les organisations d'aînés, les clubs de services et les groupes culturels) et ils sont exploités par ceux-ci.²⁶⁷

Logement social désigne un logement administré, financé ou créé, en tout ou en partie, par des programmes gouvernementaux.

NIMBY renvoie au syndrome « Pas dans ma cour » (« Not in My Back Yard ») qui désigne l'opposition aux projets d'habitation, fondée sur des stéréotypes ou des préjugés envers les personnes qui iront y demeurer. Le terme peut faire référence aux attitudes discriminatoires autant qu'aux actes, lois ou politiques qui ont pour effet de créer des obstacles pour des personnes, comme celles à faibles revenus et handicapées, qui tentent de déménager dans un logement abordable ou avec services de soutien dans un voisinage.

Profilage linguistique a été défini comme « la détermination de caractéristiques telles que l'état socio-économique d'après la façon de parler d'une personne ».²⁶⁸

Racialisation désigne le processus par lequel une société construit théoriquement les races comme réelles, différentes et inégales de façon à influencer sur la vie économique, politique et sociale. On préfère généralement ce terme à des descriptions telles que minorité raciale, minorité visible ou personne de couleur étant donné qu'il désigne la race comme une création sociale plutôt qu'une description de personnes fondée sur des caractéristiques perçues.

Revenu du ménage est défini par la Société canadienne d'hypothèques et de logement comme « l'ensemble des revenus déclarés par les personnes âgées d'au moins 15 ans qui vivent dans la résidence ».²⁶⁹

Sans-abri désigne l'état de celui qui est sans logement. Le rapport Golden a défini les « sans-abri » comme étant « ceux qui sont “visibles” dans les rues ou vivent dans des refuges, les sans-abri “cachés” qui vivent en hébergement illégal ou temporaire, et ceux qui courent un risque imminent de devenir sans-abri ».²⁷⁰

ANNEXE B : Protections relatives au logement dans les lois canadiennes des droits de la personne

Motif	CAN	AB	BC	MB	NB	NL	NT	NS	NU	ON	PE	QC	SK	YT
Race	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Couleur	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Origine ancestrale		X	X	X	X	X	X	X	X	X			X	X
Nationalité	X			X	X	X	X	X	citoyen- neté	citoyen- neté	X	X	X	X
Origine ethnique	X			X		X	X	X	X	X	X	X		X
Lieu d'origine		X	X		X				X	X			X	
Handicap	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Religion/Croyance	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Convictions politiques ²⁷¹				X	X	X	X	X			X	X		X
Âge	X		X ²⁷²	X	X	X	X	X	X	X	X	X ²⁷³	X	X
Sexe ou genre ²⁷⁴	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Orientation sexuelle	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
État familial et matrimonial	X	X	X	X	Matrimo- nial seulement	X	X	X, situation de famille	X	X	X	« État civil »	X	X
Statut socio-économique : « Source de revenus » ou tel qu'il est indiqué		X	X ²⁷⁵	X	condition sociale	X, origine sociale	condition sociale	X	X	état d'assisté social	X	condition sociale	état d'assisté social	X
État de personne réhabilitée	X						X		X					Casier judiciaire/ accusations
Autres motifs							identité de genre	origine autochtone				langue		origine linguistique

¹ Chisholm, S. *Le logement abordable dans les collectivités urbaines du Canada : étude documentaire*, préparé pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement, juillet 2003, p. 23, [En ligne]. [<http://www.chra-achru.ca/english/View.asp?x=511>] (date de consultation : 26 octobre 2006).

² *Ibid.*

³ La portée de ce document est la discrimination et le harcèlement dans le domaine social de « l'occupation du logement » ou plus simplement « logement ».

⁴ Voir la Commission ontarienne des droits de la personne, *Il est temps d'agir : Faire respecter les droits des personnes âgées en Ontario*, Toronto, Imprimeur de la Reine, 2003, p. 74.

⁵ Pour obtenir plus de renseignements sur le travail de la Commission dans ce domaine, veuillez voir la section du document intitulée La condition sociale et économique

⁶ En mai 2005, la Commission a publié un document de consultation intitulé *Human Rights & the Family in Ontario* soulignant des enjeux importants et invitant les parties intéressées à faire des propositions. La Commission a également distribué un questionnaire accessible sur son site Web. À l'automne 2005, la Commission a aussi organisé une série de tables rondes sur des questions préoccupantes précises. En 2007, la Commission a publié un rapport intitulé *The Cost of Caring* où les personnes qui ont participé à la consultation et ont travaillé sur le document *Policy and Guidelines on Discrimination Because of Family Status* donnent leur rétroaction.

⁷ Voir à titre d'exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Rapport sur le marché locatif : RMR de Toronto* (octobre 2005), p. 3, [En ligne]. [https://www03.cmhc-schl.gc.ca/b2c/b2c/init.do?language=en&z_category=0/000000079], (date de consultation : 26 octobre 2006). Le rapport montre que 75 % des ménages immigrants se tournent vers le marché locatif, afin de satisfaire leurs besoins en matière de logement.

⁸ Le *Code des droits de la personne* de l'Ontario, L.R.O. 1990, chap. H. 19.

⁹ L'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario et la Fédération de l'habitation coopérative du Canada, Région de l'Ontario, *Where's Home? A Picture of Housing Needs in Ontario* (2005), p. 1, [En ligne].

¹⁰ Shapcott, M. *The Ontario Alternative Budget 2001: Made-in-Ontario Housing Crisis* (Centre canadien de politiques alternatives, 2001) p. 10, [En ligne]. [http://www.policyalternatives.ca/documents/Ontario_Office_Pubs/housing_crisis.pdf] (date de consultation : 27 octobre 2006).

¹¹ L.O. 1997, chap. 24. La *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, ch. 17, a été promulguée et est entrée en vigueur le 31 janvier 2007. La *Loi* donne toujours aux propriétaires la possibilité de fixer le loyer de départ, mais une fois fixé, il est régi par les dispositions de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*. Les effets de cette loi sur la situation du logement locatif en Ontario restent à déterminer.

¹² La Société canadienne d'hypothèques et de logement a annoncé que la construction de nouveaux appartements de location a diminué de 44 % en 2004 et a encore diminué de 3 % en 2005. Voir le *Rapport sur le marché locatif : RMR de Toronto*, *supra* note 7 p. 3.

¹³ Voir Engeland, J., Lewis, R., Ehrlich, S., & Che, J. *Evolving Housing Conditions in Canada's Census Metropolitan Areas, 1991-2001*, Ottawa, Statistique Canada, (janvier 2005), p. 35-36, [En ligne]. [<http://www.statcan.ca/english/research/89-613-MIE/89-613-MIE2004005.pdf>] (date de consultation : 26 octobre 2006).

¹⁴ *Ibid.* p. 7.

¹⁵ *Ibid.* p. 6.

¹⁶ es ménages décrits comme étant à « besoin impérieux de logement » sont des ménages qui doivent « consacrer au moins 30 % de leur revenu avant impôt pour payer le loyer médian des logements acceptables [c.-à-d., les conditions de logement] situés dans leur localité. » *Ibid.* p. 36.

¹⁷ *Ibid.* p. 43.

¹⁸ Shapcott, M. *supra* note 10 p. 2.

¹⁹ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force: Taking Responsibility for Homelessness* (janvier 1999) (Anne Golden, présidente), p. vii [ci-après *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*].

²⁰ La définition de « région rurale et de petite ville » donnée par Statistique Canada englobe les habitants des villes et municipalités situées à l'extérieur de la zone d'influence des centres urbains d'au moins 10 000 personnes; la Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Les besoins de logement des personnes à faible revenu habitant en milieu rural : la situation des aînés* (juillet 2003), Analyse documentaire des tendances socio-économiques 03-012, [En ligne]. [<http://www.cmhc-schl.gc.ca/publications/fr/rh-pr/socio/socio03-012-f.pdf>] (date de consultation : 30 mars 2007).

²¹ *Ibid.*

²² Centre ontarien de défense des droits des locataires, *Programme Canada-Ontario de logement abordable* (août 2006), [En ligne]. [http://www.acto.ca/french/acto_content.php?topic=26&sub=122] (date de consultation : 5 février 2007).

²³ D'après l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario, depuis octobre 2005, Toronto, Ottawa, York, Halton, Waterloo, Niagara, Brantford, Thunder Bay, Peterborough, Stratford, Wellington et Windsor ont mis en place des stratégies en matière de logement abordable. De nombreuses autres municipalités ont également des projets en cours dans ce domaine. Connelly, J. *The Case for a Systematic Solution to Discriminatory NIMBY Opposition in Ontario*, préparé pour la ONPHA Mental Health, Special Needs and Alternative Housing Committee (octobre 2005), p. 2, [En ligne]. [http://www.onpha.on.ca/affordable_housing_initiatives/nimby/doc/nimby_report.pdf] (date de consultation : 2 mars 2007).

²⁴ Le logement avec services de soutien est un logement accompagné de services, afin d'aider les résidents à vivre de façon indépendante. Plus spécifiquement, l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario définit le logement de la manière suivante : « logement + aide » – l'aide dont les gens ont besoin pour garder leur logement. Parmi les personnes qui peuvent bénéficier d'un logement avec services de soutien, citons les itinérants chroniques et les « difficiles à loger », les personnes âgées fragiles, les personnes souffrant de déficience physique, développementale ou mentale, les victimes de violences, les personnes porteuses du VIH/sida, les personnes jeunes ou adultes ayant des problèmes de toxicomanie; voir le site Web de l'Association du logement sans but lucratif de l'Ontario :

[http://www.onpha.on.ca/issues_position_papers/housing/]. Le ministère de la Santé et des Soins de longue durée indique que le logement avec services de soutien n'est destiné qu'aux personnes qui ont besoin d'une aide minimale ou modérée tels que les tâches ménagères, les soins personnels et l'aide aux malades pour vivre de façon indépendante. Le ministère indique que ce sont des administrations municipales ou des groupes sans but lucratif tels que des groupes confessionnels, des organismes d'aînés, des clubs philanthropiques et des groupes culturels qui possèdent et gèrent ces bâtiments; voir le site Web du ministère de la Santé et des Soins de longue durée :

[http://www.health.gov.on.ca/french/publicf/programf/lctcf/13_housingf.html].

²⁵ Connelly, *supra* note 23 p. 2.

²⁶ Renseignements de la HomeComing Community Choice Coalition. Voir [www.homecomingcoalition.ca].

²⁷ Une étude menée par la Commission de réforme du droit du Canada a examiné toutes les décisions prises par la Commission des affaires municipales de l'Ontario entre l'année 2000 et l'année 2004 relatives aux personnes invalides. Parmi les 32 cas se trouvaient des foyers de groupe, des logements avec services de soutien, des refuges d'itinérants, des logements pour aînés et des établissements de soins pour bénéficiaires internes. L'étude a montré que bien qu'il y ait eu certaines controverses importantes, à l'exception de quatre demandes, la Commission des affaires municipales de l'Ontario a approuvé toutes les demandes de logement ou de services relatives à l'invalidité. Finkler, L. *Re-Placing (in)Justice: Disability-Related Facilities at the Ontario Municipal Board*, préparé pour la Commission du droit du Canada (2005), cité dans le *Case for a Systematic Solution to Discriminatory NIMBY*, *supra* note 23 p. 7.

²⁸ Une étude menée par la Commission de réforme du droit du Canada a examiné toutes les décisions prises par la Commission des affaires municipales de l'Ontario entre l'année 2000 et l'année 2004 relatives aux personnes invalides. Parmi les 32 cas se trouvaient des foyers de groupe, des logements avec services de soutien, des refuges d'itinérants, des logements pour aînés et des établissements de soins pour bénéficiaires internes. L'étude a montré que bien qu'il y ait eu certaines controverses importantes, à l'exception de quatre demandes, la Commission des affaires municipales de l'Ontario a approuvé toutes les demandes de logement ou de services relatives à l'invalidité. Finkler, L. *Re-Placing (in)Justice: Disability-Related Facilities at the Ontario Municipal Board*, préparé pour la Commission du droit du Canada (2005), cité dans le *Case for a Systematic Solution to Discriminatory NIMBY*, supra note 23 p. 7.

²⁹ *Loi sur la réforme du logement social*, L.O. 2000, CHAPITRE 27.

³⁰ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, supra note 19 p. 144-145.

³¹ La *Loi sur la réforme du logement social* a été promulguée, afin de transférer la responsabilité de la gestion des programmes de logement social à l'échelle de l'administration municipale.

³² Ville de Toronto, *Shelter, Support and Housing Administration: Quick Facts* (juin 2006), [En ligne]. [<http://www.toronto.ca/housing/pdf/quick-facts-2006.pdf>] (date de consultation : 23 novembre 2006).

³³ Le groupe de travail estime que les personnes qui sont inscrites sur la liste d'attente pour recevoir un logement social représentent un tiers de la population vulnérable. Voir *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force* supra note 19 à la section 7.1.

³⁴ Centre for Equality Rights in Accommodation, *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality* (Toronto : mars 2002), [En ligne].

³⁵ La section 2 du *Code* interdit la discrimination en matière de logement sur la base de critères tels que l'âge, l'origine ethnique, le lieu d'origine, l'origine ancestrale ou la religion. Par conséquent, les logements avec des restrictions basées sur l'âge, l'origine ethnique, la religion ou d'autres raisons, sont susceptibles de faire l'objet de plaintes pour discrimination à moins qu'une des exceptions énoncées aux articles 14 (programmes spéciaux), 15 (traitement préférentiel pour les personnes de plus de 65 ans) ou 18 (institutions religieuses, philanthropiques, éducatives, sociales ou groupes de secours mutuel où le logement fait partie des services offerts) du *Code* s'applique.

³⁶ Daily Bread Food Bank, *Ontario Works?* (2004), [En ligne]. [<http://www.dailybread.ca/>].

³⁷ Voir les sections 82 et 83 de la *Loi sur la réforme du logement social*.

³⁸ En août 2006, le rapport indique qu'un sérieux problème se profile à l'horizon avec un parc de logements vieillissants de l'ordre de 1,3 milliard de dollars en Ontario. De plus, de nombreux logements sociaux sont peu performants en matière d'efficacité énergétique et nécessitent de gros travaux pour rencontrer les normes actuelles. Ceci se traduit par des coûts de service qui ne cessent d'augmenter et un décalage entre les coûts et les loyers qui peuvent potentiellement rendre plus de programmes de logements sociaux déficitaires. Social Housing Services Corporation, *A Brief Summary of Social Housing Issues in Ontario* (août 2006), [En ligne]. [<http://www.shscorp.ca/content/Resources/DiscussionResearchPapers/OntarioSocialHousingOverview.pdf>] (date de consultation : 6 février 2007).

³⁹ *Loi sur les sociétés coopératives*, L.R.O. 1990, chapitre C.35

⁴⁰ Article 171 de la *Loi sur les sociétés coopératives*.

⁴¹ L'article 171.5 de la *Loi sur les sociétés coopératives* donne des circonstances où une unité locative peut être désignée pour des personnes qui ne sont pas membres.

⁴² Voir *Iness c. Caroline Co-operative Homes Inc.* (N° 5) (2006), CHRR Doc. 06-450, 2006 TDPO 19 où le Tribunal de droits de la personne de l'Ontario a jugé la situation discriminatoire.

⁴³ Une coopérative a essayé d'expulser une locataire qui n'effectuait pas les deux heures de travail bénévole exigées par le règlement chaque mois, bien qu'elle ait fourni une note écrite par son médecin indiquant qu'elle était incapable de faire ces tâches pour des raisons médicales. La Cour divisionnaire de l'Ontario a déclaré que la coopérative avait le devoir de respecter les droits de ses locataires en vertu du *Code des droits de la personne de l'Ontario* et de tenir compte des besoins d'un locataire souffrant d'une déficience jusqu'à la contrainte excessive. La Cour a appliqué le *Code* et s'est servi du document de la commission intitulé *Politique et directives concernant le handicap et l'obligation d'accommodement* pour juger que la coopérative aurait dû

de manière raisonnable et appropriée obtenir des réponses de la part du médecin de la locataire, afin de déterminer si elle aurait pu effectuer certaines tâches bénévoles malgré son état médical. Si tel avait été le cas, la coopérative aurait pu l'accommoder en lui demandant d'effectuer des tâches dans la mesure de ses moyens ou, dans le cas d'une incapacité totale, l'accommoder en l'exemptant de travail bénévole. Il est peu probable qu'une contrainte excessive en matière de coûts en aurait résulté. La Cour a conclu qu'il serait injuste d'expulser la locataire, quelles que soient les circonstances : *Eagleson Co-Operative Homes, Inc. c. Théberge*, [2006] O.J. N° 4584 (Cour sup. [Cour div.]).

⁴⁴ *Walmer Developments c. Wolch* (2003), 67 R.O. (3d) 246 (Cour sup. [Cour div.]).

⁴⁵ [2006] 1 R.C.S. 513. La décision fut rendue par la Cour divisionnaire de l'Ontario pour savoir s'il fallait expulser ou non le locataire d'une coopérative en vertu de la *Loi sur les sociétés coopératives*, voir *Eagleson Co-Operative Homes, Inc. c. Théberge*, *supra* note 43.

⁴⁶ Voir le ministère des Affaires municipales et du logement, « Questions fréquentes –Foire aux Questions ». [En ligne]. [http://www/mah.gov.on.ca/userfiles/HTML/nts_1_26925_1.html] (date de consultation : 23 novembre 2006).

⁴⁷ Il existe plusieurs sources en matière de normes d'occupation. Par exemple, la Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré le Canadian National Occupancy Standard pour la province et les gouvernements municipaux.

⁴⁸ Novac, S., Darden, J., Hulchanski, J.D., & Seguin, A.M. « Housing Discrimination in Canada: What do we know about it? », Research Bulletin #11 (University of Toronto: Centre for Urban and Community Studies, décembre 2002), p. 6, [En ligne].

⁴⁹ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13.

⁵⁰ Centre for Equality Rights in Accommodation, *Annual Report 2004-2005*, p. 6, [En ligne]. [<http://www.equalityrights.org/cera/>] (date de consultation : 28 août 2006).

⁵¹ La plupart des plaintes déposées à la Commission en 2004-2005 avaient pour motif des déficiences, la situation de famille, la race, la couleur; le sexe et la grossesse représentaient également un grand nombre de cas.

⁵² Le nombre de plaintes déposées dans ce domaine du logement a varié au cours du temps, mais le chiffre a été assez élevé ces dernières années. Par exemple, en 2000-2001, les plaintes concernant le logement représentaient 8 % des plaintes reçues par la Commission ontarienne des droits de la personne, alors qu'en 2001-2002, ce nombre était de 7 %.

⁵³ Pour obtenir des renseignements plus détaillés sur la protection relative au logement dans le cadre du *Code des droits de la personne de l'Ontario*, veuillez voir la section intitulée *Le logement locatif et le Code des droits de la personne de l'Ontario* de ce document.

⁵⁴ La législation en Alberta, en Colombie-Britannique, au Nouveau-Brunswick et en Saskatchewan n'offre pas de dispositions explicites en matière de harcèlement. La législation en Nouvelle-Écosse aborde la question du harcèlement sexuel, mais pas de façon explicite toute autre forme de harcèlement.

⁵⁵ La Commission des droits de la personne du Manitoba, *Housing Guidelines* (1998), [En ligne]. [<http://www.gov.mb.ca/hrc/english/publications/housing.html>]; Commission des droits de la personne du Nouveau-Brunswick, *Guideline on Discrimination in the Housing Sector* (2004), [En ligne]. [<http://www.gnb.ca/hrc-cdp/e/Guideline-on-Housing-Discrimination.pdf>].

⁵⁶ Voir [<http://142.213.87.17/en/human-rights/housing.asp?noeud1=1&noeud2=3&cle=5>] (date de consultation : 8 janvier 2007).

⁵⁷ B.C. Human Rights Coalition, *Human Rights: Your Rights to Know* (septembre 2003), [En ligne]. [<http://www.bchrcoalition.org>].

⁵⁸ *Saskatchewan Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Saskatchewan) S.S. 1979, ch. S-24.1, parag. 11(2); *Prince Edward Island Human Rights Act*, (loi des droits de la personne de l'Île-du-Prince-Édouard) R.S.P.E.I. 1998, ch. H-12, parag. 3(2).

⁵⁹ Newfoundland and Labrador *Human Rights Code*, (code des droits de la personne de Terre-Neuve et Labrador), R.S.N.L. 1990, ch. H-14, alinéa 6(3)(c).

⁶⁰ *Loi sur les droits de la personne* du Yukon. R.S.Y. 2002, ch. 116, alinéa 10(c); *British Columbia Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Colombie-Britannique), R.S.B.C. 1996, ch. 210, ar 8(2)(a).

⁶¹ En Colombie-Britannique et à Terre-Neuve et Labrador, « le logement », tout comme les services et les installations, relève d'un domaine social séparé des autres mesures de protection relatives au logement, domaine où ces exceptions ne s'appliquent pas (« location » en Colombie-Britannique et droit d'occuper des « unités d'habitation » à Terre-Neuve).

⁶² *Loi sur les droits de la personne* du Yukon, *supra* note 60, paragr. 11(2); *Loi sur les droits de la personne* des Territoires du Nord-Ouest, S.N.W.T. 2002, ch. 18, paragr. 12(3).

⁶³ Le *British Columbia Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Colombie-Britannique), *supra* note 60, sous-alinéa 10 (2)(b)(i), et le *Saskatchewan Human Rights Code* (code des droits de la personne de la Saskatchewan), *supra* note 58, paragr. 11(4) autorisent des exceptions relatives à l'âge, alors que les exceptions à Terre-Neuve ont trait à l'âge et à l'état familial; *Human Rights Act*, *supra* note 59, paragr. 7(4).

⁶⁴ *Loi sur les droits de la personne*, R.S.N.B.A. 1985, ch. 30, paragr. 4(5).

⁶⁵ *British Columbia Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Colombie-Britannique), *supra* note 60, alinéa 10(2)(c).

⁶⁶ *Loi sur les droits de la personne* du Yukon, *supra* note 60, alinéa 11(3)(b); *Loi sur les droits de la personne* du Nunavut, S.Nu. 2003, ch. 12, alinéa 13(2)(b); *Code des droits de la personne* du Manitoba, C.C.S.M. 1987, ch. H175, alinéa 16(2)(a).

⁶⁷ *Newfoundland and Labrador Human Rights Code*, (code des droits de la personne de Terre-Neuve et Labrador), *supra* note 59, alinéa 6(3)(b).

⁶⁸ *British Columbia Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Colombie-Britannique) *supra* note 60, paragr. 10(2); *Saskatchewan Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Saskatchewan), *supra* note 58, alinéa 2(1)(i).

⁶⁹ *Nova Scotia Human Rights Act*, (loi sur les droits de la personne, R.S.N.S. 1989, ch. 214, paragr. 6(b)); *Charte des droits et libertés de la personne* du Québec, L.R.Q. ch. C-12, art. 14.

⁷⁰ *Prince Edward Island Human Rights Act*, (code des droits de la personne de l'Île-du-Prince-Édouard), *supra* note 58, art. 3.

⁷¹ *Alberta Human Rights, Citizenship and Multiculturalism Act*, (loi sur les droits de la personne, la citoyenneté et le multiculturalisme de l'Alberta), R.S.A. 1980, ch. H-14, paragr. 5(a); *Loi sur les droits de la personne* des Territoires du Nord-Ouest, *supra* note 62, alinéa 12(1)(a)

⁷² *Loi sur les droits de la personne* du Nunavut, *supra* note 66, alinéa 16(2)(b); *Code des droits de la personne* du Manitoba, *supra* note 66 alinéa 16(2)(b).

⁷³ *Saskatchewan Human Rights Code*, (code des droits de la personne de la Saskatchewan) *supra* note 58, paragr. 11(3).

⁷⁴ Signé le 10 décembre 1948, G.A. Res. 217A (III), U.N. Doc. A/810, p. 71 (1948).

⁷⁵ (1976) 993 U.N.T.S. 3, Can. T.S. 1976 No. 46.

⁷⁶ La *Déclaration universelle des droits de l'homme* fut adoptée par l'Assemblée générale des Nations Unies en 1948. le *Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels* fut adopté par le Nations Unies en 1966 et est entré en vigueur en 1976. Le Canada l'a ratifié en 1976.

⁷⁷ Paragr. 47(2) du *Code des droits de la personne* de l'Ontario, L.R.O. 1990, ch. H. 19.

⁷⁸ Paragr. 3(4) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, *supra* note 11.

⁷⁹ Voir, à titre d'exemple, *Karoli Investments Inc. c. Reid*, [2006] O.R.H.T.D. N° 8 au paragraphe 75 et *Hillhurst Park Apartments c. Wolstat*, [2005] O.R.H.T.D. N° 33.

⁸⁰ Une discussion de jurisprudence interprétant les règlements se trouve dans la section **Le critère de revenu minimal**.

⁸¹ Une personne ne peut pas faire l'objet de discrimination en raison de ses rapports, d'une association ou d'échanges avec une personne identifiée par un motif énuméré dans le *Code*. Par exemple, un propriétaire se comportera probablement de façon discriminatoire s'il refuse de louer un appartement à un homme dont le colocataire est une femme avec un enfant en bas âge.

⁸² La discrimination systémique peut également chevaucher d'autres types de discrimination qui ne sont pas neutres. Par exemple, une politique discriminatoire peut être aggravée par les attitudes discriminatoires d'une personne qui l'applique.

⁸³ Pour obtenir plus de détails concernant les critères de revenu minimal, veuillez voir la section **Le critères de revenu minimal**.

⁸⁴ Une règle ou une pratique peut être justifiée si elle est raisonnable et sincère. Cependant, elle ne sera acceptée qu'au cas où un changement ou une exception à la règle serait trop coûteuse ou créerait un danger en matière de santé ou de sécurité. Si ceci ne peut pas être démontré, il faut changer ou faire une exception à la règle ou à la pratique afin qu'il n'y ait pas de discrimination contre une personne ou un groupe particulier de personnes protégés par le *Code*.

⁸⁵ Le document se trouve à l'adresse suivante :

[<http://www.csa-intl.org/onlinestore/GetCatalogItemDetails.asp?mat=2004958&Pa>].

⁸⁶ Voir [http://www.design.ncsu.edu:8120/cud/univ_design/princ_overview.htm].

⁸⁷ *Di Marco c. Fabcic* (2003), CHRR Doc. 03-050, 2003 HRTO 4.

⁸⁸ Le concept « d'intersectionnalité » a été défini comme étant « une oppression intersectionnelle qui naît de la combinaison de plusieurs types d'oppressions qui ensemble produisent une situation unique et distincte de toute autre forme de discrimination... » M. Eaton, « Patently Confused, Complex Inequality and *Canada c. Mosso* » (1994) 1 Rev. Cons. Stud. 203, p. 229.

⁸⁹ Commission ontarienne des droits de la personne, *An Intersectional Approach to Discrimination: Addressing Multiple Grounds in Human Rights Claims* (Toronto, Imprimeur de la Reine, 2001), [En ligne]. [www.ohrc.on.ca].

⁹⁰ La racialisation est un processus au cours duquel les sociétés construisent les races comme étant réelles, différentes et inégales et de façons qui importent dans la vie économique, politique et sociale. On préfère généralement ce terme aux descriptions telles que « minorité raciale », « minorité visible » ou « personne de couleur » parce qu'il exprime la race en tant que construction sociale plutôt qu'une description de personnes basée sur des caractéristiques perceptibles. Voir la Commission ontarienne des droits de la personne, *Politique et Directives sur le Racisme et la Discrimination Raciale* (Toronto, Imprimeur de la Reine, 2005), [En ligne]. [<http://ohrc.on.ca/french/publications/racism-and-racial-discrimination-policy.pdf>] [ci-après politique de discrimination raciale].

⁹¹ *Richards c. Waisglass* (1994), 24 C.H.R.R. D/51 (Com. enq. Ont.).

⁹² Voir aussi *Watson c. Antunes* (1998), CHRR Doc. 98-063 (Com. enq. Ont.) où la commission d'enquête a jugé que l'intimé faisait preuve de discrimination envers les plaignants, une femme noire qui désirait louer un appartement et sa mère. L'intimé leur a montré l'appartement à contrecœur, puis a menti à la mère lorsque celle-ci a rappelé pour le louer en lui disant que l'appartement était déjà loué. Voir également *Baldwin c. Soobiah* (1983), 4 C.H.R.R. D/1890 (Com. enq. Ont.) où une commission d'enquête a jugé un cas apparemment fondé de discrimination en matière de logement locatif lorsque l'intimé a dit à des locataires potentiels d'une certaine race que la propriété était louée, puis a dit à des locataires potentiels d'une autre race que l'appartement était toujours à louer. Autrement dit, les refus de la part du propriétaire de louer l'appartement à des personnes appartenant à un groupe ethnique distinct ont été jugés comme étant la preuve d'une discrimination illégale.

⁹³ Les cours américaines acceptent généralement les données des enquêtes de vérification comme des preuves solides de discrimination raciale. Veuillez voir Massey, D.S. and Lundy, G. « Use of Black English and Racial Discrimination in Urban Housing Markets » (mars 2001), *Urban Affairs Review* n° 36(4), p. 452 et 454.

⁹⁴ Dion, K.L. « Perceptions of Housing Discrimination in Toronto: The Housing New Canadians Project » (2001), *Journal of Social Issues* n° 57, p. 523 et 527.

⁹⁵ On a défini le « profilage linguistique » comme étant « la détermination de caractéristiques telles que le statut socio-économique à partir de la façon dont une personne utilise le langage ». Voir [<http://www.wordspy.com/words/linguisticprofiling.asp>] (date de consultation : 3 janvier 2007).

⁹⁶ Massey & Lundy, *supra* note 93 p. 466-7.

⁹⁷ Voir à titre d'exemple, Dion, *supra* note 94 p. 528.

⁹⁸ On peut décrire « l'islamophobie » comme le fait d'appliquer des stéréotypes, de faire preuve de partialité ou de commettre des actes hostiles envers des personnes musulmanes ou des fervents de l'islam en général. En plus d'actes individuels d'intolérance ou de profilage racial, l'islamophobie mène à percevoir les musulmans comme étant une grande menace pour la sécurité sur les plans institutionnel, systémique et social. Voir la politique de discrimination de la Commission, *supra* note 90.

-
- ⁹⁹ *Ontario (Human Rights Comm.) c. Elieff* (1996), 37 C.H.R.R. D/248 (Cour de l'Ont. [Div. rég.]), rev'g in part (1994), 25 C.H.R.R. D/163 (Com. enq. de l'Ont.).
- ¹⁰⁰ *Fancy c. J & M Apartments Ltd.* (1991), 14 C.H.R.R. D/389 (B.C.C.H.R.).
- ¹⁰¹ *Chauhan c. Norkam Seniors Housing Cooperative Association* (2004), 51 C.H.R.R. D/126, 2004 BCHRT 262.
- ¹⁰² *King c. Bura* (2004), 50 C.H.R.R. D/213, 2004 HRTO 9.
- ¹⁰³ D'autres exemples de harcèlement racial dans le domaine des commodités de logement : *Morrison c. Effort Trust Realty Co.* (1993), 26 C.H.R.R. D/119 (Com. enq. de l'Ont.) et *Fuller c. Daoud* (2001), 40 C.H.R.R. D/306 (Com. enq. de l'Ont.).
- ¹⁰⁴ Comme mentionné précédemment, l'article 12 du *Code* offre une protection contre la discrimination basée sur l'association avec des personnes identifiées par les motifs énumérés par le *Code* et permet aux personnes de bénéficier d'un recours quand leur droit a été violé.
- ¹⁰⁵ *John c. Johnstone*, (16 septembre 1977), N° 82, Eberts (Com. enq. de l'Ont.).
- ¹⁰⁶ *Hill c. Misener* (No. 1) (1997), 28 C.H.R.R. D/355 (N.S. Bd. Inq.).
- ¹⁰⁷ Klos, N. « Aboriginal Peoples and Homelessness: Interviews with Service Providers » (1997) *Canadian Journal of Urban Research*, n° 6(1), p. 40-48.
- ¹⁰⁸ *Flamand c. DGN Investments* (2005), 52 C.H.R.R. D/142 (HRTO).
- ¹⁰⁹ *Ibid.* au paragraphe 137.
- ¹¹⁰ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 p. 49.
- ¹¹¹ *Ibid.* p. 50.
- ¹¹² Chisholm, *supra* note 1 p. 19.
- ¹¹³ Grant, M.R. & Danso, R.K. « Access to Housing as an Adaptive Strategy for Immigrant Groups: Africans in Calgary » (2000), *Canadian Ethnic Studies*, n° 32(3) p. 19.
- ¹¹⁴ *Rental Market Report: Toronto CMA*, *supra* note 7 p. 3.
- ¹¹⁵ Barahona, F. « Immigrants hit with 'illegal' rents: Landlord demands up to year's rent from newcomers », *Toronto Star* (29 juillet 2001); « Forum hears of discrimination in housing: Would-be tenants say they were victims of racism » *Toronto Star* (21 mars 2002).
- ¹¹⁶ Le *Code* et le *Règlement 290/98* permettent aux propriétaires de demander des renseignements sur les antécédents en matière de location d'un possible locataire. Cependant, d'après la décision dans *Ahmed c. 177061 Canada Ltd.* (2002), 43 C.H.R.R. D/379 (Com. enq. de l'Ont.), considérer l'inexistence d'antécédents en matière de location comme un antécédent négatif est un acte discriminatoire où le manque d'antécédent en matière de location est un motif énuméré par le *Code*.
- ¹¹⁷ Grant & Danso, *supra* note 113.
- ¹¹⁸ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 p. 20.
- ¹¹⁹ *Ibid.* p. 52.
- ¹²⁰ *Ibid.* p. 53.
- ¹²¹ *Ibid.* p. 50-51.
- ¹²² *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality*, *supra* note 34 p. 8.
- ¹²³ *Conway c. Koslowski* (1993), 19 C.H.R.R. D/253 (Com. enq. de l'Ont.).
- ¹²⁴ *Leong c. Cerezin* (1992), 19 C.H.R.R. D/381 (B.C.C.H.R.). L'intimé s'est également plaint de l'origine sino-canadienne du plaignant.
- ¹²⁵ *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality*, *supra* note 34 p. 8.
- ¹²⁶ Carter, T. & Polevychok, C. *Housing is Good Social Policy* (Réseaux canadiens de recherche en politiques publiques, 2004), p. 8.
- ¹²⁷ Le 20 février 2002. Les recommandations sont en ligne à : [www.owjn.org/issues/w-abuse/hadley2.htm].
- ¹²⁸ On discutera plus en détail de la discrimination basée sur la situation de famille à la section intitulée **L'état familial** de ce document.
- ¹²⁹ *Turanski c. Fifth Avenue Apartments* (1986), 7 C.H.R.R. D/3388 (B.C.C.H.R.).
- ¹³⁰ Statistics Canada, *Women in Canada 2000: A Gender-based Statistical Report* (Catalogue N° 89-503-XPE), p. 138.
- ¹³¹ *Ibid.* p. 139.
- ¹³² *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality*, *supra* note 34 p. 11.
- ¹³³ *Raphaël c. Conseil Des Montagnais du Lac Saint-Jean*, (1995) 23 C.H.R.R. D/259 (C.H.R.T.).

-
- ¹³⁴ Mann, M.M. *Les femmes autochtones : Un document d'information sur les problèmes* (préparé pour Condition féminine Canada, août 2005), [En ligne]. [http://www.cfc-swc.gc.ca/resources/consultations/ges09-2005/aboriginal_f.htm] (date de consultation : 30 mars 2007). Un processus de consultation national sur la division des biens matrimoniaux dans les réserves a été lancé en septembre 2006. Voir le communiqué de presse d'Affaires indiennes et du Nord Canada : *Enjeu de la division des biens matrimoniaux dans les réserves : le Canada, l'APN et l'AFAC vont de l'avant avec des consultations* (29 septembre 2006).
- ¹³⁵ *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality*, *supra* note 34 p. 10-11.
- ¹³⁶ National Working Group on Women and Housing, *Some Facts on Women and Housing in Canada*, [En ligne]. [<http://www.equalityrights.org/NWG/facts.htm>] (date de consultation : 30 août 2006).
- ¹³⁷ Voir Novac, Darden, Hulchanski & Seguin, *supra* note 48 p. 3.
- ¹³⁸ *Reed c. Cattolica Investments Ltd.* (1996), 30 C.H.R.R. D/331 (Com. d'enq. de l'Ont.).
- ¹³⁹ Novac, S. « Sexual Harassment of Women Tenants » (1990) *Canadian Women's Studies*, no 11, p. 2 à 58.
- ¹⁴⁰ [1995] 2 R.C.S. 418, paragr. 72, L'Heureux-Dubé J.
- ¹⁴¹ *Vander Schaaf c. M & R Property Management Ltd.* (2000), 38 C.H.R.R. D/251 (Com. d'enq. de l'Ont.).
- ¹⁴² Pour d'autres exemples canadiens de discrimination fondée sur la situation de famille, voir les causes suivantes : *Swaenepoel c. Henry* (1985), 6 C.H.R.R. D/3045 (Man. Bd. Adj.) : une commission a jugé que les plaignantes, un groupe de trois femmes célibataires, avaient fait l'objet de discrimination de la part des intimes qui avaient manifesté des préjugés à l'égard de colocataires célibataires de même sexe ne correspondant pas au modèle de la famille nucléaire; *Gurman c. Greenleaf Meadows Investment Ltd* (1982), C.H.R.R. D/808 (Man. Bd. Adj.) : une commission a jugé qu'un intime avait fait preuve de discrimination envers les plaignants, deux sœurs et un frère, parce qu'ils constituaient un groupe d'adultes célibataires de sexe différent; *Wry c. Cavan Realty (C.R.) Inc.* (1989), 10 C.H.R.R. D/5951 (B.C.C.H.R.) : le British Columbia Council (le conseil des droits de la personne de la Colombie-Britannique) a jugé que le plaignant (un homme célibataire) avait été victime de discrimination parce que l'intime ne voulait louer qu'à des familles et à des couples mariés. Le conseil a estimé que cela constituait une discrimination fondée sur le sexe et la situation familiale.
- ¹⁴³ *Booker c. Floriri Village Investments Inc.* (1989), 11 C.H.R.R. D/44 (Com. d'enq. de l'Ont.).
- ¹⁴⁴ *Raweater c. MacDonald*, (2004), 51 C.H.R.R. D/459, 2005 BCHRT 63.
- ¹⁴⁵ *Falkiner c. Ontario (ministère des Services sociaux et communautaires)* (2002), 59 O.R. (3d) 481 (C.A.). Cette décision, rendue en vertu de l'article 15 de la *Charte canadienne des droits et libertés*, a annulé la définition de « conjoint » contenue dans la *Loi sur les prestations familiales*, laquelle établissait qu'il y avait relation maritale dès le moment où un homme et une femme commençaient à vivre ensemble. Cette définition avait pour conséquence de priver de nombreuses personnes, en particulier des femmes bénéficiaires de l'aide sociale, de leur droit à des prestations. Le tribunal a estimé que la décision entraînait une discrimination fondée sur le sexe, la situation familiale et le statut de bénéficiaire de l'aide sociale.
- ¹⁴⁶ Dans une cause fédérale, *Schaap c. Canada (forces armées)* (1988), 12 C.H.R.R. D/451 (CAF), la Cour d'appel a jugé que le Tribunal canadien des droits de la personne avait commis une erreur de droit en statuant que les protections contre la discrimination fondée sur la situation familiale ne protègent pas les conjoints de fait.
- ¹⁴⁷ *Matyson c. Provost* (1987), 9 C.H.R.R. D/4623 (Com. d'enq. de la Sask.).
- ¹⁴⁸ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Série sur le logement selon les données du recensement de 2001*. Le point en recherche - Série socio-économique 4-002 (Ottawa, 2004). Au Canada, on considère qu'un ménage est en situation de besoins impérieux : s'il consacre au moins 30 % de son revenu avant impôt aux paiements d'hypothèque, aux taxes et impôts, aux charges de service public et aux loyers; si le logement a besoin de réparations importantes; ou si les parents et les enfants ou des enfants de sexe différent de plus de cinq ans, partagent la même chambre à coucher.
- ¹⁴⁹ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19.
- ¹⁵⁰ *Carter & Polevychok*, *supra* note 126 à 15.

¹⁵¹ Société canadienne d'hypothèques et de logement, *Le logement des enfants au Canada* (2000).

¹⁵² Chau, S. et al., *One in Five ... Housing as a Factor in the Admission of Children to Care* (Centre for Urban and Community Studies, Toronto, novembre 2001).

¹⁵³ *Women and Housing in Canada: Barriers to Equality*, supra note 34.

¹⁵⁴ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, supra note 19.

¹⁵⁵ Voir Zukewich, N. « Soins informels non rémunérés » (automne 2003), *Tendances sociales canadiennes*, n^o 70, p. 14, [En ligne].

[<http://dsp-psd.pwgsc.gc.ca/Collection-R/Statcan/11-008-XIE/0020311-008-XIE.pdf>].

¹⁵⁶ Khosla, P. *If Low Income Women of Colour Counted in Toronto* (Community Social Planning Council of Toronto, Toronto, 2003), p. 23 et suivantes, [En ligne].

[<http://www.socialplanningtoronto.org/Research%20&%20Policy%20Updates/Low%20Income%20Women%20of%20Colour%20Aug03.pdf>].

¹⁵⁷ *Fakhoury c. Las Brisas Ltd.* (1987), 8 C.H.R.R. D/4028 (Com. d'enq. de l'Ont.). Cette cause est aussi importante en raison de son examen express des débats de politiques publiques et des documents internationaux relatifs aux droits de la personne, comme la *Déclaration universelle des droits de l'homme*.

¹⁵⁸ Par exemple, dans *Thurston c. Lu* (1993), 23 C.H.R.R. D/253 (Com. d'enq. de l'Ont.), un tribunal a jugé que le fait de refuser à une femme le droit de présenter une demande pour un appartement et de lui opposer un refus catégorique parce qu'elle a un enfant constituait une discrimination *prima facie*. Dans la cause *Cunanan c. Boolean Developments Ltd.* (2003), 47 C.H.R.R. D/236, 2003 TDPO 17, un tribunal a jugé qu'il y avait violation du *Code*, le locateur ayant refusé de louer à la plaignante parce que la famille de celle-ci, qui comprenait trois adolescents, n'avait pas la taille « idéale » selon les « normes » canadiennes et, par conséquent, ne faisait pas l'affaire. Dans la cause *Peterson c. Anderson* (1991), 15 C.H.R.R. D/1 (Com. d'enq. de l'Ont.), un tribunal a jugé que l'éviction d'une locataire enceinte constituait une discrimination fondée sur la situation familiale ainsi que sur le sexe. Le tribunal a constaté des éléments de preuve de stéréotypes et de préjugés concernant la situation de parent seul et les relations conjugales hors mariage, et cela même s'il n'existait aucune restriction d'ordre général concernant les enfants dans l'immeuble.

¹⁵⁹ *Fakhoury c. Las Brisas Ltd.*, supra note 157. Cette cause portait notamment sur une politique selon laquelle une famille de quatre personnes, composée d'un parent et de trois enfants, était obligée de louer un appartement d'au moins trois chambres à coucher. Le tribunal a jugé que cette inégalité de traitement n'avait aucune justification raisonnable.

¹⁶⁰ *Booker c. Floriri Village Investments Inc.*, supra note 143.

¹⁶¹ *Ward c. Godina* (1994), CHRR Doc. 94-130 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁶² *Desroches c. Québec (Comm. des droits de la personne)* (1997), 30 C.H.R.R. D/345 (C.A. Qué.).

¹⁶³ *Cunanan c. Boolean Developments Limited*, supra note 158. Voir aussi *Fakhoury c. Las Brisas Ltd.*, supra note 157.

¹⁶⁴ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, supra note 19 at 91.

¹⁶⁵ Khosla, P. supra note 156, p. 23 et suivantes.

¹⁶⁶ *St. Hill c. VRM Investments Ltd.* (2004), CHRR Doc. 04-023. 2004 TDPO 1.

¹⁶⁷ Voir, par exemple, *Huot c. Chow* (1996), CHRR Doc 96-178 (B.C.C.H.R.).

¹⁶⁸ *St. Hill c. VRM Investments Ltd.*, supra note 166, paragr. 29.

¹⁶⁹ Le *Code* autorise, dans certains cas, le traitement préférentiel des personnes âgées. Par exemple, l'article 15 autorise les logements réservés aux personnes âgées de plus de 64 ans; l'article 14 autorise les programmes spéciaux visant à alléger un préjudice ou un désavantage, tels que des projets de logements sans barrières destinés aux personnes âgées handicapées; et l'article 18 protège les groupements religieux, philanthropiques, éducatifs, de secours mutuel ou social, dont le principal objectif est de servir les intérêts des personnes âgées et dont une partie des services consiste à fournir des logements. En revanche, il n'est pas permis d'invoquer un « mode de vie adulte » pour exclure d'un logement des enfants ou des personnes dont l'âge est inférieur à une certaine limite. Voir Commission ontarienne des droits de la personne, *Politique*

sur la discrimination fondée sur l'âge à l'endroit des personnes âgées (Imprimeur de la Reine, Toronto, 2002), [En ligne]. [http://www.ohrc.on.ca] [ci-après appelée *Politique relative à l'âge*].

¹⁷⁰ Page, S. « Accepting the Gay Person: Rental Accommodation in the Community » (1998), *Journal of Homosexuality*, n° 36(2), p. 31.

¹⁷¹ *Ibid.*, p. 37.

¹⁷² Voir *A. c. Colloredo-Mansfeld* (n° 3) (1994), 23 C.H.R.R. D/328 (Com. d'enq. de l'Ont.) et *Grace c. Mercedes Homes Inc.* (n° 1) (1995), 23 C.H.R.R. D/350 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁷³ Voir, par exemple, *Québec (Comm. des droits de la personne et des droits de la jeunesse) et Dubé c. Martin* (1997), 33 C.H.R.R. D/487 (T.D.P.Q.), cause dans laquelle un tribunal du Québec a jugé que tenter d'invoquer la liberté de religion pour justifier une politique de refus de location aux personnes homosexuelles était inacceptable. Voir également *Outingdyke c. Irving Apartments Ltd.* (2005), CHRR Doc. 05-565, 2005 BCHRT 443.

¹⁷⁴ Fondé sur la définition d'« âge » dans l'article 10 du *Code*. Cependant, le paragraphe 4(1) du *Code* garantit aussi un traitement égal en matière de logement aux personnes de 16 et 17 ans qui ne dépendent plus de l'autorité parentale.

¹⁷⁵ *Arzem c. Ontario* (ministère des Services sociaux et communautaires (N° 6) (2006), 56 C.H.R.R. D/426, 2006 TDPO 17, dans le contexte des plaintes pour discrimination relative à l'offre de services aux personnes autistes fondée sur l'âge et le handicap.

¹⁷⁶ *Sinclair c. Morris A. Hunter Investments Ltd.* (2001), 41 C.H.R.R. D/98 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁷⁷ Pour une cause connexe, voir *Dominion Management c. Vellenosi* (1989), 10 C.H.R.R. D/6413 (Com. d'enq. de l'Ont.) : une commission d'enquête de l'Ontario a jugé que la plaignante, une femme de 37 ans, avait été victime de discrimination fondée sur l'âge parce que les propriétaires préféraient louer à des couples plus âgés et plus riches. Voir également *Garbett c. Fisher* (1996), 25 C.H.R.R. D/379 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁷⁸ *Bushek c. Registered Owners of Lot SL 1, Plan LMS13, Dist. Lot 384A, New Westminster Land Dist.* (1997), CHRR Doc. 97-224, paragr. 48 (B.C.C.H.R.). Voir aussi *Watkins c. Cypihot* (2000), CHRR Doc. 00-036, 2000 BCHRT 13, et *Cunanan c. Boolean Developments Limited*, *supra* note 158.

¹⁷⁹ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 p. 50-51.

¹⁸⁰ Voir la *Politique relative à l'âge* de la Commission pour de plus amples renseignements sur l'interprétation du *Code* par la Commission en ce qui concerne la discrimination en matière de logement et les personnes âgées, *supra* note 169.

¹⁸¹ Voir l'Annexe B, **Glossaire des termes**, pour la définition complète de « handicap ».

¹⁸² *Yale c. Metropoulos* (1992), 20 C.H.R.R. D/45 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁸³ Voir *Di Marco c. Fabcic* (2003), *supra* note 87.

¹⁸⁴ *Julie Ramsey c. S.W.M. Investments* (22 août 1994), N° 642 (Com. d'enq. de l'Ont.) [non publié].

¹⁸⁵ *Loi sur le code du bâtiment* de l'Ontario, 1992, L.O.1992, c. 23.

¹⁸⁶ En mars 2002, la Commission a communiqué de nombreuses propositions au ministère des Affaires municipales et du logement au sujet des exigences du *Code du bâtiment* en matière d'accès facile. La Commission a indiqué des moyens d'incorporer des principes relatifs aux droits de la personne dans le *Code du bâtiment*, et a mis l'accent sur la nécessité d'une meilleure harmonisation entre les deux *Codes*. On peut consulter l'exposé complet présenté par la Commission dans le cadre des consultations sur le *Code du bâtiment* sur le site Web de la Commission au www.ohrc.on.ca.

¹⁸⁷ Voir, par exemple, *Quesnel c. London Educational Health Centre* (1995), 28 C.H.R.R. D/474 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁸⁸ *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes handicapées de l'Ontario, 2005*, L.O. 2005, c. 11.

¹⁸⁹ *Aquilina c. Pokoj* (1991), 14 C.H.R.R. D/230 (Com. d'enq. de l'Ont.).

¹⁹⁰ *Weiher c. Polhill* (2003), 47 C.H.R.R. D/104, 2003 TDPO 13.

¹⁹¹ Voir également la discussion sur les obstacles à la création de logements abordables et avec services de soutien pour les personnes handicapées dans la section consacrée à **l'accès à des logements locatifs abordables**.

¹⁹² Page, *supra* note 170.

-
- ¹⁹³ *Iness c. Caroline Co-operative Homes Inc.*, *supra* note 42.
- ¹⁹⁴ *Ibid.*, parag. 43.
- ¹⁹⁵ *Falkiner c. Ontario (ministère des Services sociaux et communautaires)*, *supra* note 145.
- ¹⁹⁶ *Willis c. David Anthony Philips Properties* (1987), 8 C.H.R.R. D/3847 (Com. d'enq. de l'Ont.).
- ¹⁹⁷ *Kostanowicz c. Zarubin* (1994), 28 C.H.R.R. D/55 (Com. d'enq. de l'Ont.).
- ¹⁹⁸ *Québec (Comm. des droits de la personne) c. Whittom* (1993), 20 C.H.R.R. D/349 (Trib. Qué.), appel accueilli, *Whittom c. Québec (Comm. des droits de la personne)* (1997), 29 C.H.R.R. D/1 (C.A. Qué.).
- ¹⁹⁹ *Québec (Comm. des droits de la personne) c. Gauthier* (1993), 19 C.H.R.R. D/312 (T.D.P.Q.) [Résumé en anglais].
- ²⁰⁰ *Québec (Comm. des droits de la personne) c. Coutu* (N° 2) (1995), 26 C.H.R.R. D/31 (Trib. Qué.).
- ²⁰¹ *Garbett c. Fisher*, *supra* note 177.
- ²⁰² Voir *Larson c. Graham* (1999), 35 C.H.R.R. D/382 (B.C.H.R.T.).
- ²⁰³ Renseignements tirés de [<http://www.toronto.ca/socialservices/Policy/Basic.htm>] (date de consultation : 9 janvier 2007).
- ²⁰⁴ Le rapport Golden sur les sans-abri recommandait que le volet logement de l'aide sociale qui, à l'heure actuelle, désavantage Toronto, soit ajusté pour refléter les conditions du marché local. Voir *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19, p. vii.
- ²⁰⁵ Information tirée de Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 à 45.
- ²⁰⁶ Toronto Community and Neighbourhood Services, *Social Assistance and Social Inclusion: Findings from Toronto Social Services' 2003 Survey of Single Parents on Ontario Works* (juin 2004), [En ligne] [<http://www.toronto.ca/socialservices/pdf/singleparentsurvey.pdf>].
- ²⁰⁷ Ministère des Services sociaux et communautaires, *Ontario au travail : Rapport statistique trimestriel*, (décembre 2006), [En ligne]. [<http://www.mcsc.gov.on.ca/NR/rdonlyres/D9824999-9F95-4BC7-9C78-BDCF943CCB42/1076/OntarioWorksfre1.pdf> df].
- ²⁰⁸ Les taux de l'aide sociale ont été augmentés de 3 % pour les prestataires d'OT et du POSPH début 2005 et de 2 % en 2006. Le montant maximum d'allocation-logement dans le cadre d'Ontario au travail se situe entre 342 \$ par mois pour une personne seule et 708 \$ par mois pour une famille de six personnes ou plus. Un parent seul avec deux enfants recevrait une allocation-logement de 583 \$ par mois, plus une allocation pour besoins essentiels de 602 \$ par mois (selon l'âge des enfants), soit un revenu mensuel maximum de 1185 \$; mémoire du ministère des Services sociaux et communautaires, Consultation sur l'état familial et Income Security Advocacy Centre, *Social Assistance Rates Fact Sheet*, [En ligne]. [<http://www.incomesecurity.org/documents/2PercentIncreaseDetailedFactsheetNovember2006.pdf>].
- ²⁰⁹ Comité des Nations Unies pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes, *Rapport du Comité des Nations Unies pour l'élimination de la discrimination à l'égard des femmes, conclusions finales : Canada*, (20 mars 2003, A/58/38(Part I), parag. 336-389 à 357-8.
- ²¹⁰ Hulchanski, J.D. *How Households Obtain Resources to Meet their Needs: The Shifting Mix of Cash and Non-Cash Sources* (Université de Toronto, Toronto, 1994), p. 34-35; Ornstein, M. *Income and Rent: Equality Seeing Groups and Access to Rental Accommodation Restricted by Income Criteria* (Université York, Toronto, 1994), p. 63.
- ²¹¹ Stapleton, J. *Report on Social Assistance Programs in Ontario* (avril 1994), p. 8.
- ²¹² Commission des droits de la personne, *Pauvreté et droit au logement en toute égalité : une approche systémique* (Québec, avril 1997), p. 50.
- ²¹³ Le rapport du Québec indique également que :
- le logement ne saurait être considéré comme un bien comme les autres, car il répond au besoin humain primordial de logement;
 - les propriétaires sont obligés d'offrir des logements convenables sans discrimination aux personnes qui peuvent démontrer leur aptitude à remplir réellement les obligations auxquelles elles s'engagent en signant un bail, sans préjugé à l'égard de l'importance et de la source de leurs revenus, de même que de la proportion que le loyer représente par rapport à ces revenus;

- l'existence de risques ne saurait justifier le refus automatique de louer à des personnes bénéficiant de l'aide sociale.

²¹⁴ *Kearney c. Bramalea Ltd.* (N° 2)(1998), 34 C.H.R.R. D/1 (Com. d'enq. de l'Ont.).

²¹⁵ (2001), 39 C.H.R.R. D/111 (Cour sup. de l'Ont.).

²¹⁶ *Vander Schaaf c. M.R. Property Management Ltd.*, *supra* note 141.

²¹⁷ *Ibid.*

²¹⁸ Le lien entre l'appartenance à un groupe répertorié dans le *Code* et la probabilité d'avoir de faibles revenus a été reconnu par le Tribunal des droits de la personne de l'Ontario dans plusieurs décisions ainsi que par d'autres tribunaux. Par conséquent, il est probable que les mesures qui désavantagent les personnes à faible revenu désavantagent de façon disproportionnée les membres des groupes énumérés dans le *Code*.

²¹⁹ Chisholm, *supra* note 1 p. 26.

²²⁰ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19.

²²¹ Dans le rapport Golden, on définit les sans-abri comme des personnes qui sont visibles dans la rue ou résident dans des centres pour itinérants, qui vivent dans des logements illégaux ou temporaires (sans-abri « invisibles ») ou qui présentent un risque imminent de devenir des sans-abri. *Ibid.* p. iii.

²²² *Ibid.*

²²³ Cependant, le problème des sans-abri à Toronto est particulièrement grave. Selon certains rapports, le nombre de sans-abri par habitant est plus élevé à Toronto qu'à New York et que dans d'autres grandes villes des États-Unis. Lorsque l'on tient compte des différences de population, le pourcentage de personnes ayant recours à des refuges serait 15,8 % plus élevé à Toronto qu'à New York. Pour plus de renseignements, voir Shapcott, *supra* note 10 à 7.

²²⁴ *Ibid.* p. 2.

²²⁵ Information tirée de *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19 à iv.

²²⁶ *Ibid.* p. v.

²²⁷ *Ibid.* chapitre 4.5.

²²⁸ Hulchanski, J.D. « People Without Housing: Homelessness is a Human Rights Violation » (2000) 15(1) *Speaking About Rights* (Fondation canadienne des droits de la personne, [En ligne]. [<http://tdrc.net/Report-00-02-DH.htm>] (date de consultation : 19 octobre 2006). Le professeur Hulchanski est un spécialiste des questions de politiques de logement, de bien-être social, de développement communautaire et de droits de la personne.

²²⁹ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19.

²³⁰ Voir l'article 17 de la *Déclaration universelle des droits de l'homme*, *supra* note 74.

²³¹ *Ibid.* article 22.

²³² *Ibid.* article 23.

²³³ *Ibid.* article 26.

²³⁴ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, *Observation générale 4 : Le droit à un logement suffisant*, 13 décembre 1991, parag. 11(1).

²³⁵ En 1995, Les Nations Unies estimaient qu'il existait pas moins de 81 ententes officielles traitant de questions telles que l'élimination de la pauvreté, la création d'emploi et l'intégration sociale; Foster, J.W. « Meeting the Challenges: Renewing the Progress of Economic and Social Rights » (1998) R.D.U.N.B. n° 47, p. 197.

²³⁶ Étant donné qu'il n'existe pas de procédure de plainte dans le cadre du *PIRDESC*, son principal outil d'application est la présentation des rapports des États. Dans les articles 16 et 17, les États parties s'engagent à présenter régulièrement au Comité du *PIRDESC* des rapports sur les programmes et les lois qu'ils ont adoptés, et sur les progrès qu'ils ont accomplis en vue de protéger les droits reconnus dans le Pacte. Les Nations Unies ont établi des lignes directrices pour la préparation de ces rapports.

²³⁷ Par exemple, les Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels en 1998 faisaient état de graves inquiétudes concernant la concrétisation des droits économiques et sociaux dans des pays riches comme le Canada. Dans les plus récentes Observations finales, datant de 2006, on rappelle que la plupart des recommandations de 1993 et 1998 n'ont pas été mises en œuvre : « Observations finales du Comité des droits économiques, sociaux et culturels :

Canada », *Examen des rapports présentés par les États parties conformément aux articles 16 et 17 du Pacte (Observations finales – Canada)*, 10 décembre 1998, E/C.12/1/Add.31 et Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies, *Examen des rapports présentés par les États parties conformément aux articles 16 and 17 du Pacte (Observations finales – Canada)*, 19 mai 2006, E/C.12/CAN/CO/4, E/C.12/CAN/CO/5 [ci-après appelées *Observations finales de 2006*].

²³⁸ Le Comité a répertorié une série de sujets de préoccupation, tels que la réponse du Canada à la situation des sans-abri, la pénurie de logements abordables, l'insuffisance du salaire minimum et des taux de l'aide sociale, l'augmentation du taux de pauvreté parmi les groupes protégés par le *Code*, les disparités entre la population autochtone et afro-canadienne, et le reste de la population en ce qui concerne la concrétisation des droits reconnus dans le *PIRDESC*, les coupures dans les programmes sociaux, les effets discriminatoires de ces coupures sur certains groupes défavorisés, et les obstacles importants que les législations nationales opposent à l'application du *PIRDESC*. Pour plus de renseignements, voir les *Observation finales de 2006*.

²³⁹ *Ibid.*

²⁴⁰ *Ibid.*

²⁴¹ Voir par exemple : Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies : « Conclusions sur le rapport du Canada concernant les droits visés aux articles 10 à 15 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels », UN doc. E/C.12/1993/19; 20 CHRR C/1. Voir également la couverture des médias, par exemple l'article « Canada's "Poor Face 'Emergency'" » : UN », *The Toronto Star* (23 mai 2006), dans lequel il était rapporté que le Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies avait à nouveau critiqué le Canada, dans son rapport annuel de 2006, en raison du caractère inaccessible de son programme d'assurance-emploi et de la faiblesse des salaires minimums, et parce qu'il a laissé le problème des sans-abri et du manque de logements adéquats devenir une « urgence nationale ».

²⁴² Comité des droits de l'homme, « Examen des rapports présentés par les États parties en vertu de l'article 40 du Pacte », 7 avril 1999, CCPR/C/79/Add.105.

²⁴³ Il faut cependant noter que la commission des droits de la personne n'exerce aucun contrôle sur le contenu de sa loi habilitante et doit compter sur le gouvernement provincial en question pour faire des changements par l'intermédiaire du processus législatif.

²⁴⁴ *Québec (Comm. des droits de la personne) c. Gauthier, supra* note 199.

²⁴⁵ Par exemple, voir : Commission canadienne des droits de la personne, *Rapport annuel de 1997* (Commission canadienne des droits de la personne, Ottawa, 1997). De plus, en 2001, l'Association canadienne des commissions et conseils des droits de la personne (ACCCDP) a adopté une résolution, appuyée sans réserve par la Commission ontarienne des droits de la personne, recommandant l'ajout de la condition sociale à la liste des motifs de discrimination, résolution qui a été communiquée à tous les gouvernements provinciaux et territoriaux ainsi qu'au gouvernement fédéral. En Saskatchewan et en Colombie-Britannique, des propositions de réforme relative aux droits de la personne ont apporté un appui significatif à l'idée d'inclusion de la condition sociale dans la législation sur les droits de la personne. Mackay, A.W., Piper, T., et Kim, N. *La condition sociale, motif de distinction illicite aux termes de la Loi canadienne sur les droits de la personne* (La révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, 2000).

²⁴⁶ En 1998, la sénatrice Erminie Cohen a présenté le projet de loi S-11 qui aurait ajouté la condition sociale comme motif illicite de discrimination en vertu de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*. Le projet de loi a été adopté à l'unanimité par le Sénat et, le 19 octobre 1998, il a été adopté en première lecture par la Chambre des communes. Le 8 avril, la ministre de la Justice, Anne McLellan, a annoncé la création du Comité de révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, chargé, entre autres, d'étudier la possibilité d'inclure la condition sociale dans la *Loi*. Cinq jours plus tard, le projet de loi S-11 a été rejeté en deuxième lecture.

²⁴⁷ Comité de révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne, La promotion de l'égalité : Une nouvelle vision* (Comité de révision de la *Loi canadienne sur les droits de la personne*, sous l'autorité du ministre de la Justice et procureur général du Canada, 2000) (Président : Gérard La Forest).

-
- ²⁴⁸ La loi du Nouveau-Brunswick a été modifiée et est entrée en vigueur le 21 janvier 2005, et les Territoires du Nord-Ouest ont inclus le motif dans leur *Loi sur les droits de la personne*, L.T.N.-O. 2002, c.18.
- ²⁴⁹ Les définitions données dans la loi précisent que ce « groupe social identifiable » doit être « socialement ou économiquement défavorisé ». La *Newfoundland and Labrador Human Rights Act*, (loi des droits de la personne de Terre-Neuve et du Labrador) inclut le terme « origine sociale » comme motif de protection, ce qui concerne davantage la situation d'une personne à sa naissance que sa situation courante.
- ²⁵⁰ La couverture est étendue aux contrats, à l'éducation, à l'emploi, au logement, aux gens de métiers et aux associations professionnelles, aux services publics (restaurants, magasins, hôtels, services gouvernementaux, etc.), aux publications, à l'achat de biens, aux emplois et aux syndicats.
- ²⁵¹ Le Nunavut et la Colombie-Britannique précisent : « source de revenu légale ».
- ²⁵² Voir par exemple Bahdi, Reem « A Modest Proposal: Using International Law and the Ontario Human Rights Code Against Child Poverty », *Conference Proceedings* de la Commission ontarienne des droits de la personne, Conférence sur les droits économiques, sociaux et culturels (décembre 2000), p. 88-89.
- ²⁵³ *Baker c. Canada (ministre de la Citoyenneté et de l'Immigration)*, [1999] 2 R.C.S. 817, par. 70-71, citant Sullivan, R. *Driedger on the Construction of Statutes* (3^e éd. 1994), p. 330.
- ²⁵⁴ Le résumé des travaux, *Human Rights Commissions: Future Directions*, est disponible sur le site Web de la CODP au www.ohrc.on.ca.
- ²⁵⁵ On peut trouver le texte des résolutions sur le site Web de la CODP.
- ²⁵⁶ Ce document de septembre 2001 est disponible dans la section « Publications » du site Web de la CODP, au www.ohrc.on.ca.
- ²⁵⁷ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 p. 35-36.
- ²⁵⁸ *Ibid.* p. 36.
- ²⁵⁹ Voir [<http://www.tiresias.org/guidelines/inclusive.htm>].
- ²⁶⁰ *Ibid.* p. 7.
- ²⁶¹ *Ibid.*
- ²⁶² Chapitre 10 du *Code des droits de la pesonne* de l'Ontario.
- ²⁶³ Chapitre 10 du *Code des droits de la personne* de l'Ontario.
- ²⁶⁴ *Ibid.*
- ²⁶⁵ Eaton, M. *supra* note 88 p. 229.
- ²⁶⁶ Voir le site Web du Programme ontarien de logements sans but lucratif : [http://www.onpha.on.ca/issues_position_papers/housing/].
- ²⁶⁷ Voir le site Web du ministère de la Santé et des Soins de longue durée de l'Ontario : [http://www.health.gov.on.ca/english/public/program/ltc/13_housing.htm].
- ²⁶⁸ Voir <http://www.wordspy.com/words/linguisticprofiling.asp> (date de consultation : 3 janvier 2007).
- ²⁶⁹ Engeland, Lewis, Ehrlich & Che, *supra* note 13 p. 35-36.
- ²⁷⁰ *Report of the Mayor's Homelessness Action Task Force*, *supra* note 19 p. iii.
- ²⁷¹ Certaines provinces ou territoires précisent que cela inclut l'association, l'affiliation ou l'activité.
- ²⁷² La Colombie-Britannique traite ces motifs sous « location » mais pas sous « logement ».
- ²⁷³ « ...sauf dans la mesure prévue par la loi. »
- ²⁷⁴ Lorsque la grossesse n'est pas un motif distinct, elle est incluse dans le motif « sexe », selon, selon *Brooks c. Canada Safeway Ltd.*, [1989] 1 R.C.S. 1219.
- ²⁷⁵ Bien que ces motifs soient spécifiquement indiqués dans ces provinces, des plaintes connexes sont traitées ailleurs sous d'autres motifs.