

## COMMUNIQUÉ

**Montréal, le 25 mai 2011:** L'honorable Michèle Pauzé, avec l'assistance des assesseurs Mme Judy Gold et Me Yeong-Gin Jean Yoon, vient de rendre un jugement concluant que **M. Michel Normandin** a exercé de la discrimination fondée sur la condition sociale envers **M. Jean-Marc Malenfant** en refusant, par l'entremise de feu M. Claude Nolin, de conclure avec lui un acte juridique ordinairement offert au public, soit un bail de logement. Pour avoir ainsi contrevenu à la **Charte des droits et libertés de la personne du Québec**, le Tribunal condamne M. Normandin à verser la somme de 3 500\$ en dommages moraux à M. Malenfant.

Au moment des faits en litige, M. Malenfant est prestataire de la sécurité du revenu. Le ou vers le 25 avril 2006, il visite un logement en compagnie du concierge de l'immeuble, M. Nolin. Il mentionne à M. Nolin qu'il est très intéressé à louer le logement, dont le loyer mensuel est de 365\$. M. Nolin lui demande ensuite s'il travaille, ce à quoi M. Malenfant répond qu'il reçoit des prestations d'aide sociale. Selon M. Malenfant, M. Nolin l'informe alors que le propriétaire exige un endosseur avant de louer aux assistés sociaux. M. Malenfant réplique qu'il n'a pas d'endosseur et qu'il est illégal et abusif d'en exiger un. M. Nolin lui répond que le propriétaire a le droit de faire ce qu'il veut. L'entretien se termine ainsi. Le lendemain, M. Malenfant téléphone à M. Nolin et lui réitère son intérêt à louer le logement. M. Nolin répète que la politique du propriétaire est d'exiger un endosseur avant de louer aux assistés sociaux. Deux jours plus tard, à la demande de M. Malenfant, Mme Bélec, une amie, téléphone à M. Nolin qui lui confirme que le logement est toujours à louer. Après avoir informé M. Nolin qu'elle dispose d'un revenu de travail, ce dernier lui répond que cela est parfait puisqu'il ne loue pas « aux BS ».

Par ailleurs, en défense, seul M. Normandin a été entendu, M. Nolin étant décédé. M. Normandin, propriétaire de l'immeuble et employeur de M. Nolin, n'a pas été témoin des événements, mais nie que M. Nolin ait pu commettre les faits qui lui sont reprochés. Il témoigne d'une manière générale sur sa politique de location qui ne prévoit aucune catégorie de personnes à qui un endosseur est systématiquement demandé. Un endosseur n'est exigé qu'en dernier recours, lorsque le locataire potentiel ne peut démontrer sa capacité de payer. Le Tribunal a accepté en preuve la déclaration écrite de feu M. Nolin, recueillie par l'enquêteur de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse. M. Nolin y nie avoir dit que le propriétaire exige une caution pour les prestataires de la sécurité du revenu. Il aurait plutôt expliqué qu'une caution est nécessaire lorsque le locataire potentiel n'est pas solvable et ne peut pas payer le premier mois de loyer. Quant aux appels subséquents, il n'en conserve aucun souvenir.

Le Tribunal considère que les témoignages détaillés et cohérents de M. Malenfant et de Mme Bélec offrent davantage de vraisemblance que les versions de M. Normandin et de M. Nolin. Le Tribunal rappelle qu'en principe, un propriétaire peut refuser de louer à une personne n'ayant pas des revenus suffisants pour payer le loyer ou exiger qu'elle fournisse une caution. Toutefois, le propriétaire doit préalablement faire un minimum de vérifications sur la réelle capacité de payer du locataire potentiel. Or, il ressort de la preuve que M. Nolin n'a pas permis à M. Malenfant de faire la démonstration de sa capacité de payer. Aucune vérification n'a été faite afin de confirmer si un risque réel subsistait avant de lui imposer de fournir une caution. Il appert plutôt que M. Nolin a refusé de faire remplir le formulaire « Offre de bail » à M. Malenfant après avoir appris qu'il ne travaillait pas, était sur l'aide sociale et n'avait pas de caution. En l'occurrence, le Tribunal conclut qu'il y a eu refus de louer le logement fondé sur un motif discriminatoire, soit la condition sociale de M. Malenfant. Il n'y a cependant pas lieu d'ordonner à M. Normandin d'élaborer et de mettre en place une politique de location exempte de discrimination. La preuve présentée ne permet pas d'établir que le refus opposé à M. Malenfant était le résultat d'une politique de location.

L'exclusion subie par M. Malenfant l'a humilié. Il s'est senti rejeté, exclu et frustré. Son niveau de stress, notamment financier, a augmenté. Il a dû abandonner son projet de retour aux études, habiter chez sa mère, puis chez sa sœur, puis dans la rue avant de devoir s'éloigner de Montréal.

Le Tribunal ne peut faire reposer sur M. Normandin la responsabilité de tous les événements discriminatoires qu'il a subis en raison de sa condition sociale. Le Tribunal condamne donc M. Normandin, à titre d'employeur de M. Nolin, à verser à M. Malenfant la somme de 3 500\$ en dommages moraux plutôt que les 7 000\$ réclamés à ce titre. La preuve n'a pas démontré l'existence d'une atteinte illicite et intentionnelle justifiant l'octroi de dommages punitifs. Le Tribunal conclut finalement que la preuve présentée est insuffisante pour démontrer le caractère discriminatoire des questions contenues dans le formulaire « Offre de bail ».

Le jugement sera bientôt disponible en ligne : [www.canlii.org](http://www.canlii.org)