



**TRIBUNAL DES DROITS  
DE LA PERSONNE  
1990-2024**

**Au cœur des droits et libertés**

## **COMMUNIQUÉ**

**Montréal, le 25 avril 2024** : L'honorable Catherine Pilon, juge au Tribunal des droits de la personne, avec l'assistance des membres assesseurs M<sup>e</sup> Pierre Deschamps et M<sup>e</sup> Monique Rousseau, a rendu un jugement concluant que **Hoa Hoang Vu** n'a pas compromis le droit de **Lizbeth Zavala Lopez** de conclure un acte juridique ayant pour objet un bien ordinairement offert au public, soit un bail de logement, sans discrimination fondée sur la condition sociale.

Entre 2019 et février 2020, la partie défenderesse, propriétaire étrangère de divers logements abordables, connaît des problèmes de location et se montre très précautionneuse dans son choix de locataires. Étant à l'étranger, elle retient les services de Ken Nguyen comme représentant pour louer l'un de ses logements. Ce dernier est un jeune étudiant, qui a peu d'expérience en gestion.

Le 23 mars 2020, la partie demanderesse effectue une visite du logement avec le représentant de la partie défenderesse. À la fin de la visite, la partie demanderesse partage son désir de louer le logement et remplit un formulaire d'enquête de prélocation, fournit son contrat de travail d'enseignement, trois lettres de recommandation de propriétaires et la preuve de sa cote de crédit. Les informations recueillies sont ensuite envoyées à une agence de services d'enquête.

Le 24 mars 2020, le représentant reçoit le rapport d'enquête. Il prend uniquement connaissance de la suggestion d'accepter la partie demanderesse comme locataire, qui se trouve aux premières pages du rapport. Le représentant confirme à la partie demanderesse que sa candidature est acceptée et fixe une rencontre pour la signature du bail le 25 mars en soirée. Le rapport d'enquête est transmis à la partie défenderesse seulement le 25 mars.

Le 25 mars, la partie défenderesse prend connaissance du rapport d'enquête et s'inquiète que la partie demanderesse semble camoufler le nom de la personne propriétaire de son logement actuel et que cette dernière et la partie demanderesse se poursuivent mutuellement à la Régie du logement. La partie défenderesse informe donc son représentant de sa décision de ne pas louer le logement à la partie demanderesse. À ce moment, le représentant l'informe que la demande de location de la partie demanderesse a déjà été acceptée. Elle lui demande alors d'informer la partie demanderesse de son refus.

Par téléphone, le représentant demande à la partie demanderesse de lui fournir d'autres contrats d'emploi, comme celui qu'elle a fourni se termine au mois de juillet 2020. Cette dernière lui explique que les contrats d'enseignement lui sont octroyés chaque année au mois de juin et qu'en raison de la pénurie dans le domaine de l'enseignement, il lui a toujours été possible de travailler depuis 2013, et ce, malgré son statut d'emploi contractuel.

En fin d'après-midi, le 25 mars, le représentant repousse son rendez-vous avec la partie demanderesse au 26 mars. Le matin du 26 mars, le représentant informe la partie demanderesse que la partie défenderesse refuse de signer le bail, sans preuve de son futur emploi. La partie demanderesse lui réitère le fonctionnement des contrats d'enseignement. Néanmoins, le représentant lui répond que la partie défenderesse maintient sa décision.

La partie demanderesse allègue avoir été victime de discrimination fondée sur sa condition sociale par la partie défenderesse et son représentant. Toutefois, le Tribunal rappelle qu'au regard de l'article 84 de la *Charte*, le recours de la partie demanderesse est astreint aux conclusions de la Commission des droits de la personne et des droits de la jeunesse à la suite de son enquête. Ainsi, la partie demanderesse ne peut assigner en justice devant le Tribunal une personne à l'égard de laquelle la preuve a été jugée insuffisante, comme c'est le cas avec le représentant. Conséquemment, le Tribunal n'a pas compétence pour disposer du recours entrepris contre lui.

Bien que la partie défenderesse admet avoir refusé de louer le logement à la partie demanderesse, elle nie que la condition sociale de la partie demanderesse ait été un facteur dans son refus et qu'il soit discriminatoire. La partie demanderesse doit donc démontrer, par prépondérance de preuve, que sa condition sociale, au sens de l'article 10 de la *Charte*, a constitué un facteur dans la décision de la partie défenderesse de ne pas lui louer le logement. Aux yeux du Tribunal, cet élément n'a pas constitué un facteur dans le refus de la partie défenderesse de consentir un bail à la partie demanderesse. Le Tribunal retient plutôt des témoignages de la partie défenderesse et de son représentant que c'est le manque de transparence de la partie demanderesse et de ses relations conflictuelles avec la personne propriétaire de son logement actuel, qui a incité la partie défenderesse à la refuser comme locataire. D'ailleurs, avant que la partie défenderesse examine en détail le rapport d'enquête, son représentant avait accepté la partie demanderesse comme locataire alors qu'il connaissait son statut d'enseignante contractuelle. En l'absence de preuve que la condition sociale de la partie demanderesse ait été un facteur dans le refus, le Tribunal rejette le recours.

Cette décision est disponible au : <https://www.canlii.org/fr/qc/qctdp/>