

Connaissez vos droits

Logement



Un projet de la Legal Information Society of Nova Scotia (LISNS) en partenariat avec la Fondation de l'Institut national canadien pour les aveugles (INCA)

Contributeurs :

Peter Duke, Service d'aide juridique de Dalhousie, Schulich School of Law, Université Dalhousie

Étudiants pro bono :

- Liam Gilbert-Walsh
- Regina Vdovina
- Jason Stephanian
- Danielle Wierenga
- Jenna Robertson
- David Sykes
- Keita Szemok-Uto
- Caraid McGinty

D^r Wayne MacKay, professeur émérite à la Schulich School of Law, est un érudit reconnu à l'échelle nationale ainsi qu'un auteur accompli dans les domaines du droit constitutionnel, de la Charte des droits, des droits de la personne, du droit relatif à la protection de la vie privée et du droit de l'éducation. La LISNS est fière de pouvoir compter sur le D^r MacKay en tant qu'expert pour son projet sur le harcèlement sexuel au travail, un projet d'une durée de cinq ans qui est financé par le gouvernement fédéral.



Logement

Avoir un logement convenable est essentiel pour réussir dans de nombreux autres domaines de la vie. Il est extrêmement difficile pour quiconque d'aller de l'avant avec des projets d'emploi ou d'éducation ou encore des relations sociales en l'absence d'un logement stable.

Quels sont mes droits légaux en matière de logement en Nouvelle-Écosse?

- Vous avez droit à l'**égalité de traitement** en matière de logement où que vous viviez ou veuillez vivre **sans subir de discrimination** en raison de votre handicap. Votre droit à l'égalité de traitement s'applique :
 - au processus de recherche d'un logement;
 - aux règles et procédures relatives à votre logement;
 - à la jouissance et l'utilisation générales de votre logement;
 - à l'entretien et aux réparations de votre logement;
 - aux installations et services relatifs à votre logement.
- Vous avez le droit à la **prise de mesures d'adaptation** pour votre handicap de la part des prestataires de logement jusqu'au point de la **contrainte excessive**.
- On ne peut pas vous refuser l'occupation d'un logement autonome (par exemple, un appartement loué, un condominium, un appartement en sous-sol, etc.) parce qu'un chien-guide vous accompagne. En outre, aucune discrimination n'est possible quant aux conditions d'occupation (par exemple, vous facturer des frais supplémentaires).

Obligation de prendre des mesures d'adaptation et contrainte excessive

Tout fournisseur de logements a une « **obligation de prendre des mesures d'adaptation** », ce qui signifie qu'il est légalement tenu de vous fournir l'aide dont vous avez besoin pour accéder à votre espace de vie et aux aires communes et en profiter au même titre que n'importe quelle autre personne. Les mesures d'adaptation comprennent des changements ou des services supplémentaires qui permettent à une personne de jouir plus pleinement de son logement (par exemple, la description d'un appartement en gros caractères, la numérotation en braille des boutons d'ascenseur ou d'autres types de technologies d'assistance). Cependant, l'« obligation de prendre des mesures d'adaptation » a une limite et cette limite est celle de la « contrainte excessive ».

L'expression « **contrainte excessive** » est de nature juridique. Cela signifie que, si un fournisseur de logements peut démontrer qu'il lui est très difficile de prendre une mesure d'adaptation donnée à votre endroit, il n'est pas tenu de la prendre. La question de savoir si une mesure d'adaptation entraînera une contrainte excessive dépend de nombreux facteurs, tels que son coût, son incidence sur d'autres résidents, des considérations relatives à la santé et à la sécurité et d'autres facteurs pertinents.

D'où viennent mes droits légaux?

Plusieurs lois vous confèrent des droits légaux, notamment :

- La **Loi sur les droits de la personne** de la Nouvelle-Écosse interdit la discrimination fondée sur le handicap dans la plupart des sphères de la vie publique, dont le logement.
- La **Residential Tenancies Act** régit les relations entre les locataires et les locateurs et aborde notamment les questions suivantes :
 - les modalités des baux;
 - le préavis à donner pour mettre fin à un bail ou le renouveler;
 - les circonstances dans lesquelles un locateur peut conserver le dépôt de garantie;
 - la sous-location et le transfert de bail;
 - le cadre de résolution de litiges en matière de location.
- La **Blind Persons' Rights Act** établit les droits liés à l'utilisation d'un chien-guide et permet à la police d'inculper des prestataires de services (y compris les propriétaires d'immeubles) qui violent ces droits. La **Service Dog Act** protège également contre la discrimination fondée sur l'utilisation d'un chien d'assistance.

Que puis-je faire pour faire valoir mes droits légaux?

Si vous estimez qu'un fournisseur de logements a été injuste à votre égard en discriminant à votre égard, il y a des gestes que vous pouvez faire pour défendre vos droits. En règle générale, vous devriez d'abord essayer de résoudre la situation en discutant avec les personnes directement en cause.

Cependant, défendre ses droits soi-même ne suffit parfois pas. Le cas échéant, vous voudrez peut-être consulter un avocat spécialisé en droits de la personne ou en droit du logement afin de déterminer les options qui s'offrent à vous parmi les

options suivantes :

- Porter plainte auprès de la **Commission des droits de la personne de la Nouvelle-Écosse**. Vous pouvez **communiquer** avec la Commission des droits de la personne de la Nouvelle-Écosse ou consulter sa page **Complaint Self-Assessment** pour déterminer si la **Loi sur les droits de la personne** s'applique à l'expérience que vous avez vécue. Si la Loi sur les droits de la personne s'applique à votre situation, le personnel de la Commission pourra vous aider à déposer une plainte. En règle générale, vous devez déposer une plainte dans les douze mois suivant l'incident. Consultez le Guide des droits de la personne pour plus d'information.
- Déposer une demande de médiation ou d'audience au directeur du Programme sur la location à usage d'habitation. Vous pouvez formuler votre demande **en ligne** ou composer le 1 800 670-4357. Pour en savoir plus, consultez le site Web du gouvernement de la Nouvelle-Écosse intitulé **Location à usage d'habitation : guide pour le règlement des différends entre locataires et locateurs**.
- Déposer une **plainte** auprès du **Bureau de l'ombudsman de la Nouvelle-Écosse** ou communiquer avec le ministère de la Santé et du Bien-être (pour les maisons de soins de longue durée).

Existe-t-il des arrangements concernant le logement pour lesquels je n'ai pas de droits légaux importants?

Oui. La **Loi sur les droits de la personne** de la Nouvelle-Écosse ne s'applique pas aux situations où :

- Vous louez une chambre dans une maison occupée par le propriétaire ou sa famille;
- Le propriétaire ne fait pas de publicité pour la location.

Dans un tel arrangement concernant le logement, le propriétaire est légalement autorisé à discriminer contre vous et à refuser de prendre des mesures d'adaptation en raison de votre handicap.

Scénarios courants

Bien que chaque situation soit unique, certaines questions communes surgissent en matière de logement.

Je tente de remplir un formulaire de demande de logement, mais il n'est pas dans un format accessible. Que puis-je faire?

Si vous trouvez un formulaire de demande de logement qui n'est pas dans un format accessible, vous avez le droit de demander à obtenir ce formulaire du fournisseur de logements dans un format accessible étant donné votre handicap.

En révélant votre handicap et en demandant des adaptations, vous déclenchez l'obligation pour le fournisseur de logements de prendre des mesures d'adaptation à votre endroit jusqu'au point de la contrainte excessive.

Si vous ne souhaitez pas révéler votre handicap au fournisseur de logements avant de déposer votre demande de logement, vous pouvez demander à un ami de le faire pour vous. Vous pouvez aussi obtenir de l'aide auprès d'un organisme communautaire local ou d'INCA.

Ai-je l'obligation de révéler ma limitation visuelle à un propriétaire éventuel?

Rien ne vous oblige légalement de communiquer à votre éventuel propriétaire quoi que ce soit concernant votre limitation visuelle. Si votre éventuel propriétaire vous pose des questions sur votre limitation visuelle, puis refuse votre demande de logement en fonction de vos réponses, il peut s'agir de discrimination.

Je pense que ma demande de logement a été refusée en raison de ma limitation visuelle. Que puis-je faire?

Il existe parfois des signes évidents de discrimination pendant la recherche d'un logement. Par exemple :

- Lorsque le fournisseur de logements pose des questions indiscrettes et inappropriées;
- Lorsque le fournisseur de logements fait des déclarations offensantes ou fondées sur de faux stéréotypes;
- Lorsque le fournisseur de logements vous dit qu'il ne peut pas vous louer un logement en raison de votre limitation visuelle.

Dans de telles circonstances, envisagez de consulter un avocat spécialisé en droits de la personne ou en droit du logement pour connaître les options qui s'offrent à vous. Pour en savoir plus sur les options qui s'offrent à vous, consultez la section de ce guide intitulée **Que puis-je faire pour faire valoir mes droits légaux?**

Et si on me refusait un logement parce que j'ai un chien-guide?

Un fournisseur de logements ne peut pas refuser de vous louer un logement autonome au seul motif que vous avez un chien-guide. Si cela vous arrive, il s'agit d'une possible violation de vos droits légaux en vertu de la Blind Persons' Rights Act.

En réponse, vous pouvez déposer une plainte auprès de la police, qui a l'autorité nécessaire pour enquêter et porter des accusations dans ce type de situation. Certains policiers peuvent ne pas savoir qu'ils ont l'autorité nécessaire pour faire appliquer la Blind Persons' Rights Act et il est donc possible que vous deviez les en informer.

J'aimerais apporter des modifications à mon logement en raison de ma limitation visuelle. Le fournisseur de mon logement est-il tenu d'apporter ces modifications?

Les fournisseurs de logements ont l'obligation légale de vous prendre des mesures d'adaptation raisonnables en fonction de votre handicap jusqu'au point de contrainte excessive.

Le fournisseur de votre logement a le droit d'obtenir suffisamment d'information au sujet de votre handicap pour choisir de manière appropriée les mesures d'adaptation qu'il prendra. Si le fournisseur de votre logement vous demande des documents médicaux concernant votre handicap, vous ne devez fournir que l'information nécessaire pour expliquer les mesures d'adaptation dont vous avez besoin. Vous n'avez pas à communiquer votre diagnostic exact au fournisseur de votre logement. Vous n'avez pas à communiquer au fournisseur de votre logement de l'information sur votre état de santé qui n'a aucun lien avec les mesures d'adaptation que vous demandez.

Il est important de vous rappeler que le choix de mesures d'adaptation appropriées se fait dans le cadre d'un processus de collaboration. En tant que locataire demandant des mesures d'adaptation, vous avez

l'obligation légale de collaborer avec votre locateur pour l'aider à choisir des mesures d'adaptation appropriées.

Dois-je payer pour les mesures d'adaptation prises dans mon logement?

Votre fournisseur de logement ne peut pas vous faire payer les mesures d'adaptation prises dans votre logement. Votre fournisseur de logement doit prendre des mesures d'adaptation à votre endroit jusqu'au point de la contrainte excessive et il lui incombe d'en payer les coûts.

Le fournisseur de mon logement communique de l'information importante concernant l'immeuble (tests de l'alarme incendie, réparations ou coupure d'eau temporaire) dans un format inaccessible. Par exemple, il installe des affiches dans les aires communes ou distribue des imprimés. Que puis-je faire?

Vous pouvez demander au fournisseur de votre logement de communiquer avec vous dans un format accessible, par exemple par courriel, PDF accessibles ou documents Microsoft Word.

Le fournisseur de votre logement a l'obligation légale de prendre des mesures d'adaptation raisonnables en fonction de votre handicap en vertu de la [Loi sur les droits de la personne](#) de la Nouvelle-Écosse.

Le fournisseur de mon logement affirme que les mesures d'adaptation que j'ai demandées sont vont à l'encontre d'une autre loi ou politique (par exemple, les règlements de copropriété). Est-ce que cela signifie qu'aucune mesure d'adaptation n'est possible?

Si on vous dit que les mesures d'adaptation que vous demandez vont à l'encontre d'une autre loi ou politique, il est important de garder à l'esprit que, dans de nombreux cas, la [Loi sur les droits de la personne](#) de la Nouvelle-Écosse a préséance sur toute autre loi ou politique. Par conséquent, même si une autre loi ou politique va à l'encontre de la mesure d'adaptation que vous demandez, le fournisseur de votre logement a toujours l'obligation légale de prendre une mesure d'adaptation raisonnable en fonction de votre handicap jusqu'au point de contrainte excessive.

Dans de telles circonstances, envisagez de consulter un avocat spécialisé

en droits de la personne ou en droit du logement pour connaître les options qui s'offrent à vous. Pour en savoir plus sur les options qui s'offrent à vous, consultez la section de ce guide intitulée **Que puis-je faire pour faire valoir mes droits légaux?**

Je réside dans une maison de soins de longue durée et j'estime que mes droits ont été violés. Que puis-je faire?

Si vous résidez dans une maison de soins de longue durée et que vous estimez que vos droits ont été violés, certaines options peuvent s'offrir à vous :

- Porter plainte auprès du ministère de la Santé et du Mieux-être du gouvernement de la Nouvelle-Écosse
- Porter plainte auprès de la **Commission des droits de la personne de la Nouvelle-Écosse**
- Porter **plainte** auprès du **Bureau de l'ombudsman de la Nouvelle-Écosse**.

Dans de telles circonstances, envisagez de consulter un avocat pour connaître vos droits et les options qui s'offrent à vous.