



# **QUESTIONS LIÉES AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP : LA SÉCURITÉ D'OCCUPATION AU CANADA**

Luke Reid, J. D., M.S.S., étudiant au doctorat –  
31 mars 2022

**Bureau du défenseur fédéral du logement, Commission canadienne des droits de la personne**

344, rue Slater, 8<sup>e</sup> étage, Ottawa (Ontario) K1A 1E1

**Sans frais** : 1-888-214-1090 | **TTY** : 1-888-643-3304 | **Télécopie** : 613-996-9661

| [housingchrc.ca](http://housingchrc.ca)

Le présent rapport fait partie d'une série de rapports sur la sécurité d'occupation commandée par le Bureau du défenseur fédéral du logement (BDFL). Les autres rapports dans cette série sont disponibles sur le site du BDFL et sur le Rond-point de l'itinérance : [rondpointdelitinerance.ca/bdfl](http://rondpointdelitinerance.ca/bdfl).

Les opinions, constatations et conclusions ou recommandations exprimées dans le présent document sont celles des auteurs et ne reflètent pas nécessairement la position de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la Défenseure fédérale du logement.

*This text is also available in English under the title, Issues for Persons with Disabilities: Security of Tenure in Canada. It is available on the Office of the Federal Housing Advocate's website and on the Homeless Hub.*

Pour citer ce rapport :

Reid, L. 2022. *Questions liées aux personnes en situation de handicap : la sécurité d'occupation au Canada*. Le Bureau du défenseur fédéral du logement.

© Sa Majesté la Reine du chef du Canada  
représentée par la Commission canadienne des droits de la personne, 2023.

Numéro de catalogue : HR34-16/2023F-PDF

ISBN : 978-0-660-48007-7

## Table des matières

<b>QUESTIONS LIÉES AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP : LA SÉCURITÉ D'OCCUPATION AU CANADA.....</b>	<b>1</b>
<b>Liste d'abréviations .....</b>	<b>4</b>
<b>Introduction .....</b>	<b>5</b>
<b>1) L'accessibilité comme obstacle à la sécurité d'occupation .....</b>	<b>7</b>
Réglementation juridique de l'accessibilité des logements .....	8
Accessibilité en vertu de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement.....	14
Comment le gouvernement fédéral peut-il s'acquitter de ces obligations? .....	16
Efforts actuels pour améliorer l'accessibilité.....	20
Une approche plus ambitieuse : Normes nationales d'accessibilité .....	22
<b>2) Lacunes du droit à la sécurité d'occupation pour les personnes en situation de handicap .....</b>	<b>24</b>
Lacunes du droit à la sécurité d'occupation .....	24
La loi sur la stratégie nationale sur le logement et les exemptions à la sécurité d'occupation .....	30
<b>3) Les violations des droits de la personne compromettent le droit à la sécurité d'occupation .....</b>	<b>31</b>
Les propriétaires ne prennent pas les mesures d'adaptation nécessaires pour les personnes en situation de handicap .....	32
Application du droit en matière de droits la personne dans les décisions relatives aux propriétaires et aux locataires.....	33
Mesures d'adaptation dans les tribunaux pour propriétaires et locataires .....	34
<b>Conclusion.....</b>	<b>35</b>
<b>Annexe A – Dispositions d'exemption dans la législation provinciale sur la location à usage d'habitation.....</b>	<b>36</b>

## Liste d'abréviations

ACTO — Centre ontarien de défense des droits des locataires

CCCBPI — Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies

CDPH — Convention relative aux droits des personnes en situation de handicap

CLI — Commission de la location immobilière

CNB - Code national du bâtiment

FNCIL — Fonds national de co-investissement pour le logement

IFCLL — Initiative financement de la construction de logements locatifs

LCA — Loi canadienne sur l'accessibilité

LSNL — Loi sur la stratégie nationale du logement

SCHL — Société canadienne d'hypothèques et de logement

# Introduction

En 2019, le gouvernement fédéral a adopté la *Loi sur la stratégie nationale sur le logement* (LSNL), L.C. 2019, c. 29, art. 313, qui stipule que le Canada a comme politique en matière de logement de reconnaître « que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne confirmé par le droit international ». La LSNL engage le Canada à réaliser progressivement ce droit, en particulier à l'égard des groupes vulnérables comme les personnes en situation de handicap<sup>1</sup>.

Les personnes en situation de handicap sont confrontées à de nombreux défis distincts pour garantir leur droit à un logement adéquat. Cela est particulièrement vrai en ce qui concerne la **sécurité d'occupation**, un aspect fondamental du droit à un logement adéquat<sup>2</sup>. Les personnes en situation de handicap rencontrent souvent des difficultés dans ce domaine, car leur droit à la sécurité d'occupation dépend de la réalisation de plusieurs autres droits interdépendants qui sont mal appliqués, ignorés ou interprétés de manière restrictive. En d'autres termes, même si les personnes en situation de handicap peuvent techniquement jouir des mêmes droits de sécurité d'occupation que tout le monde (p. ex., Partie V – Droit au maintien dans les lieux et résiliation des locations, *Loi sur la location à usage d'habitation*, 2006, LO 2006, c. 17), ces droits sont souvent compromis par d'autres violations des droits, ce qui peut contribuer à l'expulsion de ces personnes de leur domicile.

Au bout du compte, la source d'une grande partie de cette discrimination vient du fait que l'environnement physique et social dans lequel vivent les personnes en situation de handicap n'est pas adapté à leurs besoins uniques. Comme le suggère le modèle social du handicap, ces obstacles environnementaux et sociaux « handicapent » effectivement les personnes et font en sorte qu'elles ont plus de difficultés à conserver une location ou une résidence.

Le présent rapport décrit plusieurs de ces obstacles et le rôle que joue notre système juridique dans leur création. Il décrit ensuite brièvement les obligations du gouvernement fédéral en vertu de la LSNL en ce qui concerne ces obstacles et présente plusieurs stratégies potentielles que le gouvernement fédéral pourrait utiliser pour remédier aux obstacles et remplir ses obligations en vertu de la LSNL. Les questions spécifiques que cet avis explorera sont les suivantes :

- 1) Le rôle que jouent les **codes du bâtiment** dans la construction d'un environnement résidentiel dangereux pour les personnes en situation de

---

<sup>1</sup> *Loi sur la stratégie nationale sur le logement*, L.C. 2019, ch. 29, art. 313 aux para 4, 5(2) et 13(a).

<sup>2</sup> Comité des droits économiques, sociaux et culturels des Nations Unies (CoDESC), commentaire général n° 4: *The Right to Adequate Housing (Art. 11 (1) of the Covenant)*, 13 décembre 1991, E/1992/23, en ligne : <https://www.refworld.org/docid/47a7079a1.html> [consulté le 26 février 2022]

handicap et l'effet que cela peut avoir sur leur capacité à conserver une résidence.

- 2) Le rôle que joue la **législation sur la location à usage d'habitation** dans l'accès limité des personnes en situation de handicap au droit à la sécurité d'occupation.
- 3) Comment les violations courantes de la **législation sur les droits de la personne**, et la non-application de celle-ci, peuvent compromettre la sécurité d'occupation des personnes en situation de handicap.

Avant de poursuivre, il est important de souligner quelques points. Le premier est qu'étant donné que les personnes en situation de handicap sont confrontées à un si vaste éventail de problèmes dans ce domaine, ce rapport ne pourra aborder que le nombre limité des questions de sécurité d'occupation décrites ci-dessus. Malheureusement, cela signifie que plusieurs autres questions importantes et très pertinentes ne sont pas abordées (par exemple, l'inadéquation des prestations d'invalidité existantes). Les questions retenues pour être abordées représentent généralement des problèmes qui ne sont pas bien décrits dans la documentation existante sur la sécurité d'occupation et le handicap, et en tant que telle, la discussion suivante représente une tentative de mettre en évidence ces questions qui pourraient faire l'objet de recherches et de défense de droits supplémentaires.

Deuxièmement, il faut garder à l'esprit que les violations du droit à la sécurité d'occupation et les conséquences qui en découlent diffèrent souvent d'une personne en situation de handicap à une autre, notamment par rapport aux expériences d'autres populations. Par exemple, si les violations du droit à la sécurité d'occupation peuvent dans de nombreux cas conduire à l'itinérance pour de nombreuses personnes en situation de handicap, elles peuvent également conduire à des problèmes comme une institutionnalisation inappropriée (par exemple, dans un hôpital, une maison de soins de longue durée ou une institution psychiatrique) et un déni de leur droit de vivre dans la communauté<sup>3</sup>. C'est d'ailleurs la question qui a fait l'objet d'un récent arrêt de la Cour d'appel de la Nouvelle-Écosse qui a estimé que les droits de plusieurs personnes souffrant de déficiences intellectuelles avaient été violés après qu'elles avaient été expulsées de leur domicile pendant une longue hospitalisation. Dans ce cas, au lieu de les laisser en situation d'itinérance, ces violations des droits ont entraîné pour ces personnes un séjour de plusieurs décennies dans un établissement psychiatrique, en attendant qu'elles soient placées dans un nouveau logement supervisé<sup>4</sup>.

---

<sup>3</sup> Voir : Convention relative aux droits des personnes en situation de handicap des Nations Unies : résolution / adoptée par l'Assemblée générale, 24 janvier 2007, A/RES/61/106, art 19, en ligne : <https://www.refworld.org/docid/45f973632.html> [consulté le 24 novembre 2021].

<sup>4</sup> *Disability Rights Coalition v. Nova Scotia (Attorney General)*, 2021 NSCA 70 (CanLII) [autorisation d'appel déposée devant la Cour suprême du Canada le 6 décembre 2021].

# 1) L'accessibilité comme obstacle à la sécurité d'occupation

L'inaccessibilité de l'environnement bâti est une source importante d'instabilité du logement chez de nombreuses personnes en situation de handicap. En raison de la pénurie de logements accessibles, de nombreuses personnes en situation de handicap doivent vivre dans des environnements inaccessibles, ce qui entraîne pour elles des conséquences économiques, sociales et sanitaires importantes<sup>5</sup>. Le fait de vivre dans des environnements inaccessibles a été directement lié à une augmentation significative du risque de blessures et de chutes<sup>6,7,8,9</sup>, qui représente en soi l'une des principales causes d'hospitalisation et de perte de fonction chez les personnes âgées<sup>10</sup>. Cela laisse présumer pour les personnes concernées une plus grande institutionnalisation non souhaitée (par exemple, soins de longue durée) et une incapacité à vivre dans leur maison ou à y retourner<sup>11,12</sup>.

Bien que peu de gens voient dans ce cas un problème de sécurité d'occupation, c'est en fait un exemple de la manière dont l'environnement bâti peut effectivement vider de son sens le droit à la sécurité d'occupation. Les personnes souffrant d'un handicap depuis peu ou celles dont les problèmes de mobilité s'aggravent sont essentiellement contraintes de s'« expulser » parce qu'elles ne peuvent pas se déplacer dans l'environnement physique.

Ce problème est aggravé par le fait que la majorité des logements au Canada ont été construits avant que l'accessibilité ne soit reconnue comme un élément important de la conception des logements résidentiels. Selon la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, environ la moitié (49 %) des maisons ont été

---

<sup>5</sup> Ilan Wiesel, « Living with disability in inaccessible housing: social, health and economic impacts » (2020), en ligne (PDF): [University of Melbourne](#).

<sup>6</sup> *Ibid.*

<sup>7</sup> Jacqueline Close et al, « Prevention of falls in the elderly trial (PROFET): a randomised controlled trial » (1999) 353:9147 The Lancet 93–97.

<sup>8</sup> Agence de la santé publique du Canada, « Rapport Chutes chez les aînés au Canada » (2005), en ligne : [ministre des Travaux publics et Services gouvernementaux Canada](#).

<sup>9</sup> Suzanne Perea Burns et al, « America's housing affordability crisis: perpetuating disparities among people with disability » [2021] Disability & Society aux pp 1-6.

<sup>10</sup> Agence de la santé publique du Canada, « [Chutes chez les aînés : Deuxième rapport](#) » (2014) (gouvernement du of Canada).

<sup>11</sup> Scuffham, Paul, Stephen Chaplin et Rosa Legood. « Incidence and Costs of Unintentional Falls in Older People in the United Kingdom ». Journal of Epidemiology & Community Health 57, no. 9 (2003): 740-744.

<sup>12</sup> Lantz, S. et D. Fenn. « Re-Shaping the Housing Market for Aging in Place and Home Modifications » (2017), en ligne : [Canadian Home Builders Association](#).

construites avant 1980<sup>13</sup>, époque à laquelle il n’existait effectivement aucune norme d’accessibilité pour la plupart des types de logement résidentiel<sup>14</sup>. Même depuis cette époque, les normes d’accessibilité pour les logements résidentiels restent extrêmement limitées, perpétuant ce que beaucoup appellent une crise de l’accessibilité dans le domaine du logement<sup>15</sup>.

Dans ce contexte, il n’est peut-être pas surprenant que de nombreuses personnes âgées et handicapées craignent d’être contraintes de quitter leur résidence pour des raisons d’accessibilité. Une étude menée en Australie a révélé que 68,0 % des personnes ayant des besoins en soutien importants craignaient d’être obligées de quitter leur résidence actuelle parce que celle-ci n’était pas suffisamment accessible<sup>16</sup> – un résultat qui n’est pas hors du domaine du possible au Canada (voir les exemples de [Kitchener-Waterloo en Ontario](#), de [St Catharines en Ontario](#) et de [Toronto en Ontario](#)).

## Réglementation juridique de l’accessibilité des logements

De manière générale, les codes du bâtiment sont le principal texte législatif ou réglementaire à l’origine de l’établissement de normes d’accessibilité minimales pour les bâtiments au Canada. Toutefois, en plus de ces normes minimales, la législation sur les droits de la personne impose aux fournisseurs de logements des obligations supplémentaires pour rendre leurs logements plus accessibles aux personnes en situation de handicap. Cette section examinera chacun de ces cadres de manière assez détaillée afin de comprendre comment et pourquoi ils ont été inefficaces pour promouvoir l’accessibilité de l’environnement bâti dans les espaces résidentiels. On y abordera ensuite brièvement les implications de la *Charte canadienne des droits et libertés* (la Charte) pour ce cadre réglementaire<sup>17</sup>.

### A) Le Code national du bâtiment

La *Loi constitutionnelle* confère aux provinces la compétence en matière de construction et de conception des bâtiments<sup>18</sup>. Cependant, pendant une grande partie de l’histoire du Canada, les provinces se sont généralement abstenues d’exercer cette compétence,

---

<sup>13</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, *Rapport final - Transformations apportées aux bâtiments existants : Groupe d’étude mixte CCCBPI/CPPTPC sur les transformations apportées aux bâtiments existants* (Conseil national de recherches, 2020).

<sup>14</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies (CCCBPI), « Document d’orientation: accessibilité dans les bâtiments » (2021), en ligne : [CCCBPI](#).

<sup>15</sup> Plouin, Marissa, Willem Adema, Pauline Fron et Paul-Marie Roth. « A crisis on the horizon: Ensuring affordable, accessible housing for people with disabilities » (2021).

<sup>16</sup> Wiesel, *supra* note 5.

<sup>17</sup> *Charte canadienne des droits et libertés*, Partie 1 de la Loi constitutionnelle de 1982 qui a été adoptée comme Annexe B de la Loi de 1982 sur le Canada (R.-U.), 1982, c 11.

<sup>18</sup> Voir : *Oshawa (City) v. 536813 Ontario Limited*, 2016 ONCJ 287 (CanLII) au para 71; *Mississauga (City) v. Greater Toronto Airports Authority*, 2000 CanLII 16948 (ONCA) au para 38.

tendant à la déléguer directement aux municipalités. De manière générale, cette délégation s'est traduite par une multitude de codes de construction municipaux, dont beaucoup étaient de qualité suspecte. En réponse à cette préoccupation, le gouvernement du Canada s'est efforcé, en 1941, de créer un *Code national du bâtiment* (CNB) modèle, conçu pour être adopté intégralement par les municipalités<sup>19,20</sup>. Bien que le CNB ne soit pas techniquement contraignant, la plupart des administrations l'ont adopté sous une forme ou une autre dans les années 1970<sup>21</sup>.

Bien que les provinces aient depuis commencé à jouer un rôle beaucoup plus actif dans la conception et la mise en œuvre des codes du bâtiment, le CNB joue toujours un rôle de premier plan dans l'établissement des normes de construction de base dans tout le pays. En fait, neuf provinces et territoires (le Nouveau-Brunswick, la Nouvelle-Écosse, le Manitoba, la Saskatchewan, Terre-Neuve-et-Labrador, les Territoires du Nord-Ouest, le Nunavut, le Yukon et l'Île-du-Prince-Édouard) ont largement renoncé à l'élaboration de leurs propres normes de construction et ont simplement mis en œuvre le CNB dans leur propre province ou territoire (avec quelques modifications dans certaines circonstances)<sup>22</sup>. De plus, sur les quatre provinces qui créent et publient leur propre code du bâtiment, trois d'entre elles reprennent en grande partie le contenu du CNB (Québec, Alberta, Colombie-Britannique) – un fait qui témoigne de l'influence du code modèle<sup>23</sup>.

#### Problèmes avec le CNB

Le CNB définit cinq objectifs principaux que les normes qu'il contient visent à atteindre, dont l'un est la promotion de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap (OA1, Parcours sans obstacle et OA2, Installations sans obstacle). Dans le cadre de cet objectif, la version actuelle du CNB<sup>24</sup> présente un certain nombre de mesures visant à promouvoir l'accessibilité de l'environnement bâti. Toutefois, l'ampleur et la portée de ces mesures sont fortement limitées à plusieurs égards.

Par exemple, les articles 2.1.1.2.(5), 3.1.1.2.(3) et 3.8.2.1.(1) limitent toutes spécifiquement l'application des normes d'accessibilité (contenues dans la

---

<sup>19</sup> National Housing Administration & National Research Council, "National Building Code" (1941) à la 10, en ligne: [Conseil national de recherches Canada](#).

<sup>20</sup> J.W Archer, « A Brief history of the National Buildings Code of Canada » (2003) , en ligne : [Conseil national de recherches Canada](#).

<sup>21</sup> *Ibid.*

<sup>22</sup> Conseil national de recherches au Canada, « Adoption des codes modèles au Canada » (2020), en ligne : [CNRC](#).

<sup>23</sup> *Ibid.*

<sup>24</sup> Voir Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, « Code national du bâtiment – Canada 2020 », en ligne : [CCCBPI](#). Notez que malgré l'indication de l'année 2020, cette version du code a été publiée le 28 mars 2022.

section 3.8)<sup>25</sup>. Ces articles stipulent que les normes d'accessibilité ne s'appliquent pas « aux maisons unifamiliales, aux maisons jumelées, aux maisons comportant un logement accessoire, aux duplex, aux triplex, aux maisons en rangée et aux pensions de famille », une exception qui rend effectivement une grande partie du parc immobilier canadien inaccessible aux personnes ayant un handicap physique<sup>26</sup>.

Même dans les grands bâtiments résidentiels, le CNB a peu d'exigences obligatoires en matière d'accessibilité. L'article 3.8.2.3.(2) stipule que le parcours sans obstacle n'est pas requis dans les grands bâtiments, à moins qu'une « autorité compétente » ne les ait désignés comme des bâtiments qui doivent être « accessibles aux personnes ayant une incapacité physique ». Cette disposition signifie en fait qu'une municipalité locale doit désigner activement un bâtiment comme étant « pour » les personnes en situation de handicap, au lieu d'avoir des exigences d'accessibilité qui s'appliquent automatiquement. L'intention de ces exemptions, comme elle est décrite dans le *Code national du bâtiment du Canada 2015 – Énoncés d'intention*, est d'exempter « Exempter certaines aires de bâtiment... en se fondant sur le principe qu'il n'est pas pratique et qu'il est coûteux d'offrir un accès et une sortie sans obstacle pour ces aires » (voir le paragraphe 3.8.2.3 [2])<sup>27</sup>.

Toutefois, rien ne permet de penser que la mise en place de niveaux d'accessibilité plus élevés dans ces environnements est irréalisable ou trop onéreuse. Cela est évident si l'on se base sur le fait que plusieurs administrations au Canada se sont efforcées de fournir des normes d'accessibilité plus robustes et ont spécifiquement abrogé ou modifié certaines des limitations décrites ci-dessus. Par exemple, en vertu de l'article 3.8.2.1(5) du Code du bâtiment de l'Ontario, 15 % de toutes les unités dans les immeubles d'habitation (« bâtiments résidentiels à usage principal du groupe C ») doivent avoir un parcours sans obstacle à l'intérieur de ceux-ci (par rapport à seulement ceux désignés par une municipalité).

En outre, la Nouvelle-Écosse, bien qu'elle ait largement adopté le CNB, a également apporté plusieurs modifications pour améliorer l'accessibilité. Elle a remplacé l'exemption notamment pour les maisons unifamiliales et les maisons en rangée par

---

<sup>25</sup> Les articles 2.1.1.2.(5) et 3.1.1.2.(3) se rapportent techniquement à l'« objectif d'accessibilité » et non aux normes de construction elles-mêmes.

<sup>26</sup> Certes, en raison de la présence de ces exemptions, de nombreux aspects de la section 3.8 ne sont pas conçus pour être mis en œuvre dans ces types de structures. L'élimination de ces exemptions nécessiterait donc certaines révisions des normes d'accessibilité elles-mêmes afin de garantir leur bonne application.

<sup>27</sup> De toute évidence, il ne s'agit là que de deux problèmes parmi tant d'autres dans le *Code national du bâtiment*. Un certain nombre d'autres problèmes notables existent. Par exemple, une critique des normes actuelles est que seule une partie des personnes en situation de handicap est concernée par les normes actuelles, car ces exigences sont principalement basées sur les dimensions requises pour les personnes qui utilisent des fauteuils roulants manuels (voir *supra* note 14).

l'application de plusieurs exigences supplémentaires en matière d'accessibilité (exigences relatives aux logements adaptables; voir l'article 3.8.4.1 des *Règlements du Code du bâtiment de la Nouvelle-Écosse*, règlement 26/2017)<sup>28</sup>. D'autres administrations étrangères sont allées encore plus loin. Par exemple, *The Building Regulations 2010* au Royaume-Uni exige depuis longtemps que les nouvelles habitations de ce type répondent à des normes minimales de visitabilité<sup>29</sup>. Tout cela pour dire que même selon les normes conservatrices de nombreuses provinces et administrations étrangères, des améliorations au CNB sont certainement possibles et conduiraient presque certainement à des exigences d'accessibilité plus strictes dans tout le Canada.

En outre, il est important de noter que de nombreux défenseurs (y compris l'auteur du présent rapport) ont fait pression pour que les normes d'accessibilité actuelles soient modifiées de façon encore plus radicale que celles décrites ci-dessus, étant donné le vaste parc de logements inaccessibles au Canada. Par exemple, la Commission ontarienne des droits de la personne a récemment publié une lettre ouverte à la province de l'Ontario qui demande que toutes les unités dans les constructions multi-résidentielles soient entièrement accessibles, conformément aux principes de la conception universelle<sup>30</sup>.

#### *B) Législation sur les droits de la personne*

Outre les codes de construction, la législation sur les droits de la personne revêt une importance juridique considérable sur la question de l'inaccessibilité de l'environnement bâti<sup>31</sup>. Les fournisseurs de logements ont assumé une responsabilité importante dans un certain nombre de situations différentes en raison d'un manquement à l'obligation de s'adapter correctement aux locataires en leur fournissant un logement physiquement accessible<sup>32</sup>. Cependant, malgré le potentiel de

---

<sup>28</sup> Un logement adaptable est un logement qui peut être facilement rénové pour améliorer l'accessibilité à un coût minimal. Comme il est indiqué plus haut, l'un des principaux défis en matière de logement que rencontrent de nombreuses personnes ayant un handicap physique est lié à l'évolution de leur handicap et à la possibilité qu'elles aient des besoins accrus en matière d'accessibilité. Dans de nombreux cas, ils vivent dans des logements coûteux ou impossibles à rénover. Les logements adaptables sont conçus pour résoudre ce problème en intégrant des caractéristiques structurelles au logement qui minimisent le coût de la rénovation et maximisent le type de mesures liées à l'accessibilité qui pourraient être mises en œuvre.

<sup>29</sup> HM G, *The Building Regulations 2010, Access To and Use of Dwellings – Approved Document M*. Pour une brève description des normes de visitabilité, voir [Logement Manitoba](#).

<sup>30</sup> Commission ontarienne des droits de la personne, « Lettre au ministre des Affaires municipales et du Logement sur l'importance du logement accessible », en ligne : [CODP](#).

<sup>31</sup> *Conseil des Canadiens avec déficiences c. Via Rail Canada Inc.*, [2007] 1 RCS 650, 2007 CSC 15.

<sup>32</sup> Voir *Jacobsen v. Strata Plan SP1773 (No. 2)*, 2020 BCHRT 170 (CanLII); *Devoe v. Haran*, 2012 HRTO 1507 (CanLII); *Manning v. Stoykovich*, 2021 HRTO 5 (CanLII); *DiSalvo v. Halton Condominium Corporation No. 186*, 2009 HRTO 2120 (CanLII); *Di Marco v. Fabric*, 2003 HRTO 4 (CanLII); *Biggings obo Walsh v. Pink and others*, 2018 BCHRT 174 (CanLII).

responsabilité, la loi sur les droits de la personne au Canada s'est avérée particulièrement mal adaptée pour traiter les questions d'accessibilité.

L'une des principales raisons en est la nature réactive d'un grand nombre d'obligations contenues dans la législation sur les droits de la personne au Canada, en particulier lorsqu'il s'agit de questions liées au handicap<sup>33</sup>. De nombreux commentateurs, ainsi que certains tribunaux des droits de la personne, ont tous confirmé que la législation sur les droits de la personne est généralement « rétrospective et réparatrice<sup>34</sup> », ce qui signifie que les obstacles à l'accessibilité doivent souvent être contestés après avoir été érigés et, même dans ce cas, ces obstacles ne peuvent généralement être contestés qu'un par un, au coup par coup<sup>35</sup>. Comme l'a signalé l'honorable David C. Only, dans son examen de la *Loi de 2005 sur l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap de l'Ontario*, LO 2005 c. 11 :

Les dispositions relatives aux droits garantis... le *Code* sont toujours appliqués au cas par cas... [et] procédures judiciaires de ce type... se sont avérées très laborieuses, coûteuses et chronophages... les personnes cherchant à opérer plus rapidement un changement systémique ont trouvé très frustrant de devoir éliminer les obstacles au cas par cas<sup>36</sup>.

Cette tendance est illustrée de manière frappante par le peu de jurisprudence en matière de droits de la personne concernant les problèmes d'accessibilité dans les codes du bâtiment provinciaux. Dans *Shuparski v. Toronto (City)*<sup>37</sup> et *Malkowski v. Ontario Human Rights Commission*<sup>38</sup>, deux requérants individuels ont tenté de contester le code du bâtiment de l'Ontario<sup>39</sup> au motif qu'il n'avait pas intégré de normes d'accessibilité suffisamment rigoureuses dans ses lignes directrices et que, par conséquent, il autorisait effectivement une conduite discriminatoire généralisée de la part d'autres personnes (c'est-à-dire la construction de bâtiments inaccessibles). En rejetant ces plaintes, tant le Tribunal que la Cour divisionnaire ont déclaré que l'adoption d'une loi n'était pas un

---

<sup>33</sup> Pour une excellente discussion de ces limitations, voir Chipeur, Stephanie. *Inaccessibility and the Law of the Built Environment: Understanding People with Disabilities as Members of the Public* (dissertation, 2021) [non publié].

<sup>34</sup> *Shuparski v. Toronto (City)* 2010 HRTO 726 (CanLII) au para 37.

<sup>35</sup> Judith Mosoff, « Is the Human Rights Paradigm "Able" to Include Disability: Who's In? Who Wins? What? Why? » (2000) 26 *Queen's Law Journal* 225 [Mosoff]; M David Lepofsky, « The Long, Arduous Road to a Barrier-Free Ontario for People with Disabilities: The History of the Ontarians with Disabilities Act — The First Chapter » (2004) 15 *National J Constitutional L* 125 [Lepofsky, 2004].

<sup>36</sup> David Onley, « Listening to Ontarians with Disabilities: Report of the Third Review of the Accessibility for Ontarians with Disabilities Act, 2005 » (2019) à la p 5, en ligne : [gouvernement de l'Ontario](#).

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> 2006 CanLII 43415 (ONSCDC).

<sup>39</sup> Règlement de l'Ontario 332/12

service au sens de l'article 1 du Code et qu'il s'agissait, en tout état de cause, d'un exercice politique protégé par le privilège législatif<sup>40</sup>. Ce faisant, ces organismes juridictionnels ont radicalement limité le potentiel de la législation sur les droits de la personne lorsqu'il s'agit de contester les obstacles à l'accessibilité largement répandus dans les logements résidentiels (du moins en Ontario)<sup>41,42</sup>.

Malheureusement, à l'heure actuelle, ces affaires représentent la totalité de la jurisprudence sur la conformité des codes du bâtiment avec la législation sur les droits de la personne, bien qu'il semble qu'une contestation du CNB, qui a été rejetée par la Commission canadienne des droits de la personne, soit actuellement devant les tribunaux fédéraux dans le cadre d'un contrôle judiciaire.

### *C) La Charte et les codes du bâtiment*

Aucune jurisprudence relative au code du bâtiment et à la Charte n'a vu le jour au Canada. Il vaut toutefois la peine de souligner que certains des défis auxquels les plaideurs ont été confrontés devant les tribunaux des droits de la personne (c.-à-d. les arguments concernant le privilège législatif et la définition d'un service) seraient évités en présentant une contestation fondée sur la Charte. En effet, il y a de bonnes raisons de croire que la Charte pourrait être utilisée avec succès pour contester les codes du bâtiment provinciaux existants, ce qui entraînerait un changement général dans les normes du CNB et d'accessibilité à l'ensemble du Canada.

Bien qu'une analyse juridique complète et détaillée de cette question dépasse la portée du présent rapport, il semble clair que les dispositions actuelles des codes du bâtiment (dans les codes provinciaux) sont vulnérables à une contestation fondée sur la Charte, à la fois en raison de leur effet discriminatoire sur les personnes en situation de handicap (article 15) et des répercussions négatives importantes qu'elles ont sur leur santé, leur bien-être et leur autonomie (article 7).

En effet, la jurisprudence existante liée à la Charte a déjà confirmé la pertinence potentielle de l'article 7, lorsqu'il a été invoqué pour soutenir les propositions suivantes :

---

<sup>40</sup> *Supra* note 34 au para 26.

<sup>41</sup> Il convient de souligner ici qu'il est peu probable qu'il en soit de même pour la Charte dans ces circonstances. En effet, l'auteur a déjà effectué des travaux qui suggèrent qu'une contestation de la Charte sur la base de l'article 7 et de l'article 15 a le potentiel de remettre en question de manière générale certains des obstacles à l'accessibilité faisant actuellement partie du CNB.

<sup>42</sup> En effet, il s'agit d'une tendance observée dans la plupart des autres administrations canadiennes également (voir *supra* note 33).

- 1) L'État devrait s'efforcer de s'assurer qu'il n'interfère pas indûment avec le droit de choisir où établir son domicile (un droit fondamental en vertu de l'article 7)<sup>43</sup>.
- 2) L'État devrait généralement éviter de prendre des mesures qui empêchent les personnes de trouver un abri si ces mesures mettent en danger *leur santé et leur sécurité* et si les autres options raisonnables de logement sont rares<sup>44</sup>.

Comme nous l'avons illustré dans l'introduction, on peut affirmer que les dispositions actuelles du code du bâtiment sont contraires à ces deux propositions en permettant à l'État de sanctionner la construction de logements inaccessibles à grande échelle. L'inaccessibilité de l'environnement bâti restreint considérablement les lieux où les personnes en situation de handicap peuvent choisir de vivre, à la fois parce que le parc de logements accessibles est extrêmement limité et parce qu'il les expose à un risque accru d'institutionnalisation forcée.

Le fait de vivre dans des environnements inaccessibles est également directement lié à diverses conséquences négatives sur la santé et la sécurité, notamment un risque accru de blessure ou d'hospitalisation. En outre, l'absence de logements accessibles signifie également que les personnes en situation de handicap sont souvent contraintes de vivre dans ces environnements dangereux et inaccessibles.

Avec le client approprié, chacune des conséquences décrites ci-dessus pourrait en théorie être directement liée à un ensemble spécifique de dispositions du code du bâtiment (par exemple, les limitations de la portée des normes d'accessibilité dans la section 3.8.2.19[1] du CNB, etc.), ce qui signifie qu'il existe à tout le moins une cause défendable selon laquelle elles violent la Charte<sup>45</sup>.

### **Accessibilité en vertu de la Loi sur la stratégie nationale sur le logement**

Au-delà des litiges potentiels liés à la Charte, il convient de souligner que la LSNL constitue également un outil important pour lutter contre l'inaccessibilité des logements. Comme nous l'avons vu dans l'introduction, la LSNL engage le gouvernement du Canada à réaliser progressivement le droit à un logement suffisant. Bien qu'il existe peu de jurisprudence internationale sur le contenu unique du droit à un logement suffisant pour les personnes en situation de handicap, le Comité des droits sociaux,

---

<sup>43</sup> *Blencoe c. Colombie-Britannique (Human Rights Commission)*, [2000] 2 RCS 307 au para 51.

<sup>44</sup> *Victoria (City) v. Adams*, 2008 BCSC 1363 (CanLII); *Bamberger v Vancouver (Board of Parks and Recreation)*, 2022 BCSC 49 (CanLII).

<sup>45</sup> Certes, l'un des défis fondamentaux d'un tel argument est le peu de recherches disponibles qui établissent les liens entre les dispositions du code du bâtiment et les préjudices subis par les personnes en situation de handicap. Cela souligne l'importance de produire des recherches sur cette question, comme il est décrit ci-dessous aux pages 13 et 14.

économiques et culturels a souligné à plusieurs reprises que l'accessibilité et la sécurité d'occupation sont des aspects fondamentaux de ce droit<sup>46</sup>.

Ces aspects sont renforcés par le Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable qui déclare que ce droit, lorsqu'il est correctement interprété de concert avec l'article 9 de la *Convention relative aux droits des personnes en situation de handicap* (CDPH), exige des États comme le Canada qu'ils « veillent à ce que tous les logements mis à la disposition du public, notamment les logements locatifs sociaux et privés, tiennent compte de tous les aspects de l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap<sup>47</sup> ». La CDPH va plus loin en déclarant que les États parties sont responsables de déterminer et d'éliminer les obstacles à l'accessibilité des logements<sup>48</sup>. Prises ensemble, ces déclarations signifient effectivement que l'engagement du gouvernement fédéral à réaliser progressivement le droit à un logement adéquat doit comporter une stratégie solide pour rendre le marché du logement accessible aux personnes en situation de handicap.

Bien que les mesures précises que le gouvernement peut prendre pour atteindre cet objectif ne soient pas définies dans la LSNL, certains commentateurs ont souligné que la LSNL impose un certain nombre d'obligations générales au gouvernement dans l'élaboration et l'exécution des stratégies pour promouvoir le droit à un logement adéquat. Ces obligations sont les suivantes :

- Créer une stratégie qui **donne la priorité aux groupes vulnérables**, notamment les personnes en situation de handicap, dans la réalisation du droit à un logement adéquat.
- **Faire participer de manière significative** les populations vulnérables, notamment les personnes en situation de handicap, lors de l'élaboration de stratégies visant à réaliser le droit à un logement adéquat.
- S'attaquer à la **discrimination systémique et aux inégalités socio-économiques** qui empêchent la réalisation du droit à un logement adéquat.
- Encourager la **coopération et exercer un leadership national**, entre tous les ordres de gouvernement, pour réaliser progressivement le droit à un logement adéquat, notamment par des accords intergouvernementaux et des mécanismes de financement.

---

<sup>46</sup> Comité des droits économiques, sociaux et culturels (CDESC) des Nations Unies, Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11. paragraphe 1 du Pacte), 13 décembre 1991, E/1992/23, paragraphes 8(a) et 8(e)

<sup>47</sup> Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard, 12 juillet 2017, A/72/128 au para 40.

<sup>48</sup> Comité des droits des personnes en situation de handicap, Observation générale n° 2 : Article 9 Accessibilité, 22 mai 2014 CRPD/C/GC/2 au para 17.

- Garantir et promouvoir **l'accès à la justice et la responsabilité** dans le secteur du logement.
- Utiliser **tous les moyens appropriés**, notamment les mesures législatives et réglementaires, pour promouvoir le droit à un logement adéquat.
- **Allouer des ressources budgétaires suffisantes** à la promotion du droit à un logement adéquat, sur la base de la norme de maximum de ressources disponibles du droit international.
- Veiller à ce que le droit à un logement adéquat fasse l'objet d'un **suivi indépendant** et d'une évaluation indépendante<sup>49</sup>.

La discussion suivante explorera certaines des mesures raisonnables que le gouvernement fédéral pourrait prendre pour remplir certaines de ces obligations en vertu de la LSNL dans le contexte du logement accessible.

### **Comment le gouvernement fédéral peut-il s'acquitter de ces obligations?**

Compte tenu de la grande influence du CNB et de l'obligation du gouvernement d'utiliser tous les moyens réglementaires appropriés pour promouvoir l'accessibilité, les modifications à ce code représentent un levier potentiel évident d'intervention du gouvernement fédéral pour améliorer l'accessibilité du marché du logement. L'élaboration d'une norme d'accessibilité plus rigoureuse constituerait un modèle exemplaire pour la réforme du code du bâtiment dans les provinces et si l'on se fie à l'histoire, de nombreuses provinces adopteront ces améliorations ou les intégreront à leurs propres règlements de construction.

Bien que le gouvernement fédéral puisse avoir la capacité d'influencer la forme du CNB, par l'entremise de la Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies (CCCBPI) du Conseil national de recherches Canada, il convient de souligner que cette organisation a traditionnellement été considérée comme un organe délibérant, qui élabore le CNB en consultation avec divers groupes et intervenants, notamment des experts de l'industrie, des entreprises privées, des groupes d'intérêt public<sup>50</sup> et les provinces elles-mêmes. Le Comité consultatif provincial-territorial des politiques sur les codes<sup>51</sup> est un organisme qui, selon l'histoire, exerce une influence

---

<sup>49</sup> Michèle Biss, Bruce Porter, Sahar Raza et David Desbaillets, « Progressive Realization of the Right to Adequate Housing: A Literature Review » (2021) » en ligne : [Réseau national du droit au logement](#).

<sup>50</sup> On peut supposer que le processus de consultation publique entrepris pour les modifications du CNB comprend des personnes en situation de handicap, à un moment ou à un autre, bien qu'il ne semble pas y avoir de processus de consultation officiel conçu spécifiquement pour consulter les personnes en situation de handicap sur les modifications potentielles du code du bâtiment.

<sup>51</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, « Code national du bâtiment » (2020) en ligne à CCCBPI.

considérable sur la forme finale du CNB, voire un droit de veto sur les modifications proposées<sup>52</sup>.

Le processus géré par la CCCBPI a été appelé le « système coordonné d'élaboration des codes », un système qui permet aux provinces de compter sur de nombreuses ressources du gouvernement fédéral pour les aider à s'acquitter de leurs responsabilités constitutionnelles dans l'élaboration de leurs codes du bâtiment locaux<sup>53</sup>. Le fait que ce système repose en grande partie sur une prise de décision « par consensus<sup>54</sup> » peut être l'une des caractéristiques qui empêchent l'adoption de normes d'accessibilité plus rigoureuses dans le CNB. Une exigence de quasi-unanimité suggérerait que les normes publiées s'adressent généralement au plus petit dénominateur commun en matière de rigueur. Cependant, il se peut que ce soit cette caractéristique même de la CNB qui explique son influence. Il se peut qu'une directive fédérale à la CCCBPI visant à modifier des aspects particuliers du CNB soit mal reçue par les gouvernements provinciaux et l'industrie, ce qui entraînerait l'échec de l'adoption des normes révisées dans tout le pays.

#### *A) Critique du processus de la CCCBPI*

Cet arrangement a été critiqué par des juristes, qui dénoncent le fait que la délégation de la création du CNB au Conseil national de recherches et aux spécialistes et bureaucrates de l'industrie fasse en sorte de traiter le processus comme un exercice technique plutôt que comme l'élaboration d'une politique sociale<sup>55</sup>. Comme le souligne J.W. Archer, les codes du bâtiment relèvent en grande partie de la politique sociale :

Un examen rapide du Code national du bâtiment du Canada pourrait amener à la conclusion que les codes du bâtiment sont entièrement techniques, mais ce serait une erreur de penser cela. Les codes du bâtiment servent à formuler la politique sociale. Ils définissent ce que nous, en tant que société, considérons comme des limites à imposer à l'utilisation privée de la propriété dans le contexte de niveaux acceptables de risques liés aux dangers à l'intérieur et autour des bâtiments<sup>56</sup>.

---

<sup>52</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, « Review of the Code Development System: Phase 1 – The System » online at: Government of Canada at p. 17

<sup>53</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, [Examen du système coordonné d'élaboration des codes : rapport de la phase 1 : le système](#), (groupe d'étude mixte CCCBPI/CCPTPC sur les transformations apportées aux bâtiments existants)

<sup>54</sup> *Ibid* à la p 16.

<sup>55</sup> *Supra* note 33.

<sup>56</sup> J.W. Archer (2003) *Building Codes—Why Are They Developed?* En ligne : [Archives des publications du CNRC](#). Toutes les citations issues de textes dont le titre est donné en anglais ont été traduites de l'anglais par nos soins.

Laisser une telle élaboration de la politique sociale entièrement à un organisme de recherche, qui a traditionnellement traité les considérations d'accessibilité comme une idée après coup<sup>57</sup>, ressemble à un abandon du leadership fédéral sur cette question. C'est ce qui ressort du récent document d'orientation de la CCCBPI : *Accessibilité dans les bâtiments*, qui reconnaît l'importance de l'accessibilité et les engagements juridiques pris par le Canada pour améliorer l'accessibilité dans l'environnement bâti, mais qui fait peu de suggestions concrètes sur de nouvelles caractéristiques d'accessibilité solides qui pourraient être mises en œuvre dans les révisions futures du CNB<sup>58</sup>.

### *B) Mesures et solutions*

Cela ne veut pas dire que le gouvernement fédéral n'a aucune influence sur la forme du CNB. En fait, il a joué un rôle de premier plan dans l'adoption de normes d'efficacité énergétique plus strictes dans le CNB, dans le cadre de sa stratégie de lutte contre le changement climatique. Cela suggère qu'une directive à la CCCBPI de travailler avec les provinces pour améliorer les normes d'accessibilité a encore du mérite, à condition que ces efforts conservent certains des éléments consultatifs du processus actuel.

En effet, un récent accord bilatéral entre les provinces et le gouvernement fédéral illustre que des mécanismes ont été élaborés pour faciliter ce type de collaboration. En 2020, le gouvernement fédéral et les provinces ont mis en œuvre un accord intitulé « Accord de conciliation sur les codes de construction », qui oblige les provinces, entre autres, à tenter de réduire les variations entre les codes du bâtiment locaux dans l'ensemble du Canada, en grande partie dans le but de réduire les barrières commerciales entre les provinces. L'existence d'un tel mécanisme suggère qu'un effort similaire, axé sur la promotion d'une accessibilité accrue, est non seulement possible, mais en fait requis par la LSNL, qui oblige le gouvernement fédéral à exercer un leadership national et à coopérer avec les autres ordres de gouvernement pour améliorer les normes d'accessibilité dans tout le Canada.

En outre, dans le cadre de ses efforts pour améliorer les normes d'accessibilité, le gouvernement fédéral devrait également mettre à jour les structures de gouvernance de la CCCBPI afin de s'assurer que : a) les objectifs de la LSNL sont clairement intégrés à ses processus et à son mandat et que b) les personnes en situation de handicap et leurs intérêts sont mieux représentés au sein de cet organisme.

À l'heure actuelle, le mandat de la CCCBPI vise principalement à « encourager l'uniformité des règlements sur les bâtiments et les installations dans l'ensemble du

---

<sup>57</sup> *Supra* note 33.

<sup>58</sup> Notez qu'un code national du bâtiment révisé était censé sortir en 2020. Toutefois, en raison de la pandémie, ce projet a été reporté pour une durée indéterminée.

Canada<sup>59</sup> », une ambition limitée qui marginalise le rôle des engagements internationaux du Canada en matière de droits de la personne dans l'élaboration des règlements sur l'accessibilité. À la lumière de la reconnaissance par le Canada du droit à un logement suffisant en vertu de la LSNL et de sa ratification de la CDPH, un mandat aussi limité est manifestement inapproprié. Si la politique canadienne en matière de logement « reconnaît que le droit à un logement suffisant est un droit fondamental de la personne » (article 4), cela devrait se refléter dans le mandat de la CCCBPI.

D'autres modifications peuvent être apportées pour renforcer le nombre de votes dont disposent les représentants de la communauté des personnes en situation de handicap au sein de la CCCBPI. Dans le cadre actuel, l'industrie (dans son ensemble) dispose de douze membres votants au sein de la Commission, tandis que les groupes représentant les personnes en situation de handicap doivent se battre pour les quatre sièges réservés à « l'intérêt public/autres<sup>60</sup> ». Sur la base de sa composition actuelle, la CCCBPI ne compte qu'un seul représentant ayant un lien explicite avec la communauté des personnes en situation de handicap<sup>61</sup>. Une représentation plus solide et une modification de son modèle de gouvernance pourraient contribuer à faire évoluer le consensus sur les normes d'accessibilité et à faire en sorte que le gouvernement respecte son obligation de s'engager de manière significative avec les personnes en situation de handicap sur leur droit à un logement suffisant.

En plus de la révision de la structure de gouvernance de la CCCBPI, une autre mesure que le gouvernement fédéral et le Bureau du défenseur fédéral du logement pourraient prioriser comprend le financement d'une recherche indépendante et impartiale pour mieux décrire les risques sérieux que les normes de construction actuelles présentent pour les personnes en situation de handicap (voir l'article 13[d] de la LSNL). À l'heure actuelle, les recherches disponibles sur ce sujet sont étonnamment limitées. Ces recherches pourraient être très utiles, surtout si l'on tient compte du fait que toutes les propositions de modification du CNB font l'objet d'une analyse d'impact, qui prend explicitement en considération les coûts et les avantages des modifications proposées en matière de santé et de sécurité, ainsi que certaines de leurs autres conséquences socio-économiques<sup>62</sup>. Étant donné le nombre relativement limité de recherches sur ce sujet, en particulier au Canada, on peut supposer que de nombreuses propositions

---

<sup>59</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies. « Politiques et procédures » (2016), en ligne : [CCCBPI](#).

<sup>60</sup> *Ibid.*

<sup>61</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies « Membres » (2021) en ligne : [CCCBPI](#).

<sup>62</sup> Commission canadienne des codes du bâtiment et de prévention des incendies, « Annexe G : Lignes directrices relatives aux analyses des répercussions à l'intention des comités de la CCCBPI » (2016) en ligne : [CCCBPI](#).

visant à améliorer les normes d'accessibilité sont évaluées sans une compréhension complète des coûts que l'inaccessibilité impose aux personnes en situation de handicap.

Dans ce contexte, ce type de recherche aiderait à s'assurer que la CCCBPI aborde pleinement l'impact réel que plusieurs des exigences discriminatoires du CNB ont sur les personnes en situation de handicap. Cela contribuerait à garantir que le Canada accorde la priorité aux expériences d'une population vulnérable dans son processus d'élaboration de politiques en matière de logement et d'accessibilité, comme il est tenu de le faire en vertu de la LSNL et que cet aspect du droit à un logement suffisant fasse l'objet d'un suivi efficace.

### **Efforts actuels pour améliorer l'accessibilité**

Il convient de souligner certains efforts en cours au sein du gouvernement fédéral pour aborder la question de l'accessibilité du logement. Par exemple, l'organisme Normes d'accessibilité Canada a commencé à élaborer [un nouveau modèle de norme](#) pour le logement avec le Groupe CSA, un organisme d'élaboration de normes. Bien qu'il soit peu probable que cette norme soit aussi influente qu'une norme intégrée directement au CNB, elle peut néanmoins représenter une approche fructueuse, à condition de l'accompagner d'efforts importants pour encourager ou exiger le respect des normes en question. De tels efforts pourraient inclure la publication de règlements en vertu de l'article 117(c) de la *Loi canadienne sur l'accessibilité* (LCA), qui stipule que *toutes* les dépenses fédérales liées au logement doivent être consacrées à des projets qui répondent à cette norme.

En effet, ce type d'approche est déjà utilisé au coup par coup dans la LSNL. La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) distribue directement des fonds pour la construction et la rénovation de logements par divers mécanismes, notamment du Fonds national de co-investissement pour le logement (FNCIL), de l'Initiative de financement de la construction de logements locatifs (IFCLL), de l'Initiative des terrains fédéraux et de l'Initiative pour la création rapide de logements. Certaines de ces initiatives comportent déjà des exigences de base en matière d'accessibilité auxquelles les organisations doivent se conformer pour avoir accès au financement.

Par exemple, le FNCIL et l'Initiative des terrains fédéraux comportent tous deux plusieurs exigences minimales en matière d'accessibilité pour les nouvelles constructions et les renouvellements de logements sociaux<sup>63</sup>. Pour les nouvelles

---

<sup>63</sup> Notez que le FNCIL finance la construction ou le renouvellement de logements communautaires et abordables, de logements communautaires autochtones urbains, de logements locatifs à usage mixte destinés au marché ou abordables, de refuges et de logements de transition, qui ont un minimum de cinq unités. Ce volet de financement est ouvert aux fournisseurs de logements communautaires sans but lucratif, aux municipalités, aux provinces et territoires, aux gouvernements et organisations autochtones et au secteur privé.

constructions et les renouvellements, un minimum de 20 % des unités doivent répondre à un certain nombre de normes clés décrites dans les *Normes de conception accessible pour l'environnement bâti* publiées par le Groupe CSA<sup>64,65</sup>. Malheureusement, ces deux programmes représentent une sorte de point culminant quant aux exigences d'accessibilité offertes dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. D'autres programmes, comme l'IFCLL, fixent des exigences d'accessibilité nettement moins élevées. Les conditions d'admissibilité pour ce financement sont les suivantes :

Les ensembles doivent satisfaire à l'exigence minimale suivante : 10 % des logements doivent atteindre ou dépasser les normes d'accessibilité locales, telles qu'elles sont prescrites par la municipalité ou la province ou le territoire ou, en l'absence de telles normes, les exigences en matière d'accessibilité du Code national du bâtiment de 2015<sup>66</sup>.

Cette exigence a la fâcheuse particularité de réduire le nombre absolu de logements accessibles et de juger de l'accessibilité de ces logements en fonction d'une norme beaucoup moins rigoureuse (c'est-à-dire le code du bâtiment national ou local, au lieu des *Normes de conception accessible pour l'environnement bâti* publiées par le Conseil canadien des normes).

Pour les villes financées dans le cadre de l'initiative pour la création rapide de logements, les fournisseurs de logements sont censés fournir encore moins de logements accessibles (5 %) et ceux-ci sont à nouveau considérés comme accessibles s'ils répondent aux exigences du code du bâtiment local en matière d'accessibilité<sup>67</sup>.

Au 31 décembre 2020, ces programmes avaient collectivement permis de financer la création de 16 000 logements accessibles, un chiffre utile, mais loin de ce qui est nécessaire pour remédier à la pénurie globale de logements accessibles<sup>68</sup>. Le gouvernement fédéral a donc tout loisir de créer des normes d'accessibilité plus strictes pour bon nombre des programmes qu'il met déjà en œuvre et de les appliquer plus rigoureusement dans les divers programmes qu'il administre.

---

<sup>64</sup> SCHL, « Stratégie nationale sur le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Constructions neuves » (sans date) en ligne : [gouvernement du Canada](#).

<sup>65</sup> SCHL, « Stratégie nationale sur le logement : Exigences minimales en matière d'environnement et d'accessibilité – Rénovations et renouvellement » (sans date) en ligne : [gouvernement du Canada](#).

<sup>66</sup> SCHL, « Stratégie nationale sur le logement : Financement de la construction de logements locatifs » (sans date) en ligne : [gouvernement du Canada](#).

<sup>67</sup> SCHL, « Stratégie nationale sur le logement : Initiative pour la création rapide de logements » (sans date) en ligne : [gouvernement du Canada](#).

<sup>68</sup> SCHL, « *Bâtissons l'avenir ensemble* : rapport d'étape 2020 sur la Stratégie nationale sur le logement » (2021).

Cela est particulièrement vrai pour les accords de financement bilatéraux que le gouvernement fédéral a conclus avec les provinces pour le versement de certains fonds dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement. Bien que ces accords prévoient que les provinces doivent suivre le nombre de logements accessibles qu'elles créent, il ne semble pas y avoir d'objectifs contraignants quant au nombre de logements accessibles qui doivent être créés<sup>69</sup>. Bien que certaines provinces aient adopté des objectifs de leur propre chef (par exemple, l'Alberta exige que 10 % de tous les nouveaux logements soient accessibles selon leur définition locale de l'accessibilité), ces normes varient d'une province à l'autre. Cela laisse une grande marge de manœuvre pour une approche plus systématique des exigences d'accessibilité liées aux fonds fédéraux, soit en les rendant obligatoires par l'entremise de la LCA, soit simplement en mettant en œuvre de manière plus approfondie les mandats d'accessibilité dans les programmes/mécanismes existants. Une telle approche pourrait aider à mieux aligner la Stratégie nationale sur le logement avec la LSNL et les obligations internationales du Canada en matière de droits de la personne en ce qui a trait à l'accessibilité.

### **Une approche plus ambitieuse : Normes nationales d'accessibilité**

Une stratégie juridique plus ambitieuse visant à encourager l'adoption de normes d'accessibilité plus rigoureuses dans tout le Canada consisterait à utiliser le pouvoir de dépenser du gouvernement fédéral pour inciter les provinces à adopter des normes d'accessibilité plus rigoureuses dans leurs codes du bâtiment comme condition pour obtenir des fonds fédéraux (peut-être dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement). Cela nécessiterait peut-être l'utilisation d'un régime législatif similaire à la *Loi canadienne sur la santé* L.R.C., 1985, c. C-6. Une telle approche pourrait nécessiter que le gouvernement fédéral fixe des paramètres ou des objectifs généraux en matière d'accessibilité que le code du bâtiment de chaque province doit respecter afin que ladite province reçoive certains types de financement.

Pour être clair, cette approche est plus large que celle décrite dans la section précédente, puisqu'elle nécessite de vastes changements aux codes du bâtiment provinciaux, par opposition à la limitation des exigences fédérales en matière d'accessibilité aux seuls projets qui reçoivent des fonds fédéraux. Ce faisant, le gouvernement fédéral encouragerait la création de normes nationales d'accessibilité, tout comme la *Loi canadienne sur la santé* crée des normes nationales en matière de santé.

Une telle approche représenterait probablement l'une des stratégies les plus efficaces que le gouvernement fédéral pourrait utiliser pour respecter ses obligations en matière de droits de la personne en vertu de la LSNL, particulièrement en ce qui a trait aux

---

<sup>69</sup> Voir, par exemple, l'[Entente bilatérale de l'Ontario](#).

obligations du Canada d'exercer un leadership national et de déployer tous les mécanismes législatifs et réglementaires appropriés pour promouvoir le droit à un logement adéquat. Cela dit, il est peu probable que cette initiative particulière émerge des mécanismes de réglementation existants et, à l'instar de la *Loi canadienne sur la santé* (et de ses prédécesseurs législatifs), un mouvement social et politique de plus grande ampleur serait probablement nécessaire pour stimuler l'élaboration d'une telle initiative. Les outils de la LSNL pourraient être utilisés pour stimuler le soutien d'un tel mouvement, peut-être en lançant une enquête sur l'accessibilité du logement par le Conseil national du logement (article 13.1[2]). Une telle enquête pourrait constituer un point de ralliement pour les groupes de défense et les aider à se rassembler autour d'initiatives politiques coordonnées comme des normes nationales d'accessibilité.

### *Complications*

Il convient de souligner que la promulgation de normes nationales d'accessibilité peut entraîner certaines complications constitutionnelles. Le pouvoir de dépenser du Parlement, bien que large, a des limites. La jurisprudence est très limitée dans ce domaine, mais les tribunaux ont généralement estimé qu'un exercice du pouvoir de dépenser ne sera autorisé que s'il « ne revient pas en fait à... réglementer ou à contrôler une question ne relevant pas de l'autorité fédérale<sup>70</sup> ». En effet, certaines jurisprudences suggèrent que les conditions liées aux fonds fédéraux peuvent, à un moment donné, devenir si onéreuses qu'elles deviennent essentiellement une réglementation directe<sup>71,72</sup>.

Bien que la distinction entre un exercice permissible et non permissible du pouvoir fédéral de dépenser puisse être difficile à établir, la Cour d'appel de l'Ontario, dans l'affaire *Canada Mortgage and Housing Corp. v. Iness*, 2004 CanLII 15104 (ONCA) a mis en évidence deux facteurs qui pourraient être pertinents :

- 1) Si la condition est volontaire ou non, en ce sens qu'elle peut être évitée en refusant le financement<sup>73</sup>;
- 2) Si la condition est rattachée ou rationnellement liée à l'exercice du pouvoir de dépenser du Parlement (paragraphe 35). Dans le contexte de la décision *Iness*, cela semble signifier que les conditions étaient orientées vers le programme ou les priorités ayant fait l'objet d'un

---

<sup>70</sup> *Winterhaven Stables Limited v. Canada (Attorney General)*, 1988 ABCA 334 (CanLII) au para 23.

<sup>71</sup> Voir : *Canada Mortgage and Housing Corp. v. Iness*, 2004 CanLII 15104 (ONCA); *Central Mortgage and Housing Corp. v. Co-operative College Residences, Inc. et coll.*, 1975 CanLII 636 (ONCA).

<sup>72</sup> S. Choudhry, « Recasting Social Canada: A Reconsideration of Federal Jurisdiction over Social Policy » (2002) 52 UTLJ 3,163-252.

<sup>73</sup> Voir aussi : *Winterhaven* au para 19

financement, ce qui veut dire qu'elles étaient liées à un programme pour lequel des fonds fédéraux étaient dépensés<sup>74</sup>.

Le problème d'un système comme celui décrit ci-dessus pourrait surgir lorsque l'on considère le deuxième facteur : le lien entre la condition et l'exercice par le Parlement de son pouvoir de dépenser. Tous les fonds avancés à la province dans le cadre d'un tel programme seraient probablement liés à des projets de logement spécifiques (par exemple la création ou la mise en œuvre de programmes de logements supervisés, la construction ou la rénovation de logements, etc., dans la province. Toutefois, la portée des conditions d'accessibilité proposées serait beaucoup plus large, à savoir qu'elles nécessiteraient des modifications des codes du bâtiment qui toucheraient toutes les constructions de logements. Cela signifie que la construction privée, sans lien discernable avec les fonds fédéraux avancés, serait touchée par cette condition. La « portée excessive » de ces conditions peut pousser un régime de cette nature sur un terrain constitutionnel inexploré et le rendre vulnérable à une contestation constitutionnelle.

## **2) Lacunes du droit à la sécurité d'occupation pour les personnes en situation de handicap**

Le présent rapport va maintenant passer à une discussion sur certaines des lacunes que les personnes en situation de handicap rencontrent lors de l'application de leurs droits à la sécurité d'occupation. Pour ce faire, il décrira ces lacunes et examinera ensuite brièvement comment la LSNL pourrait être utilisée pour résoudre ce problème.

### **Lacunes du droit à la sécurité d'occupation**

En raison de leurs besoins spécifiques liés au handicap, les personnes en situation de handicap vivent souvent dans un large éventail de situations résidentielles alternatives, notamment des foyers de groupe, des résidences avec services de soutien, des logements d'aide à la vie autonome, des ressources d'hébergement, des centres de soutien intensif, des logements de transition, des centres de soins, des maisons de retraite et des centres de traitement résidentiels.

Ces différents types de résidences couvrent un continuum allant de celles qui offrent des niveaux élevés de soins, de soutien et de traitement à celles qui en offrent des niveaux minimums. Il existe très peu de terminologie commune au Canada pour décrire

---

<sup>74</sup> Pour être clair, ce qui précède n'est pas un test juridique au sens traditionnel; il s'agit plutôt d'une description des facteurs que la Cour a jugé pertinents pour caractériser un exercice du pouvoir fédéral de dépenser.

ces résidences. Au bout du compte, cela signifie que les comparaisons directes entre les cadres juridiques des différentes provinces sont assez difficiles.

Cependant, ce qui est clair, c'est que dans de nombreuses provinces, une grande partie de ces arrangements résidentiels sortent du cadre de la législation sur la location à usage d'habitation. Par exemple, dans le cas de ressources d'hébergement pour personnes âgées, un rapport de 2013 de la British Columbia Law Institute a noté ce qui suit :

Un examen de la législation des autres provinces canadiennes révèle que seuls l'Ontario et le Québec étendent leur législation sur la location à usage d'habitation à ce qui correspond aux ressources d'hébergement. Dans d'autres provinces, les arrangements résidentiels semblables aux ressources d'hébergement de la Colombie-Britannique sortent du cadre de la législation sur la location résidentielle ou se trouvent dans une zone grise quant à l'application de la législation sur la location résidentielle<sup>75,76</sup>.

En effet, un examen de la législation actuelle confirme largement ce point, et indique en outre qu'un grand nombre d'autres arrangements résidentiels, souvent utilisés par les personnes en situation de handicap, sont exclus de l'application de la législation sur la location résidentielle (voir l'*Annexe A* pour un examen de la législation). L'alinéa 3(1)(d) de la *Loi sur la location à usage d'habitation*, CPLM c R119 dans les Territoires du Nord-Ouest, fournit un exemple typique, en stipulant que :

3.(1) La présente loi ne s'applique pas...

(d) au logement occupé par une personne à des fins pénales, correctionnelles ou thérapeutiques, à des fins de réadaptation ou de traitement;

(e) aux abris où logent temporairement des démunis;

Bien que le libellé de cette section puisse sembler limité aux milieux hospitaliers, comme nous le verrons plus loin, divers fournisseurs de services et de logements ont invoqué des dispositions similaires pour échapper aux obligations légales prévues par les lois sur la location à usage d'habitation. Si l'exemption peut être appropriée dans certains cas (par exemple dans les hôpitaux), dans de nombreux autres contextes, cette

---

<sup>75</sup> British Columbia Law Institute & Canadian Centre for Elder Law, « Report on Assisted Living in British Columbia » (2013) à la p 23.

<sup>76</sup> Il convient de souligner que cette déclaration s'applique également à la Colombie-Britannique. Bien que le rapport souligne que la relation dans les logements supervisés est une relation propriétaire-locataire, de tels logements « ne sont pas actuellement régis par la *Residential Tenancy Act*, qui régit la plupart des locations de logements en Colombie-Britannique ». (p. 23)

exemption a contribué à créer deux problèmes pour les personnes en situation de handicap. Le premier est lié à la complexité de déterminer si leur résidence est couverte par la législation sur la location à usage d'habitation, un jugement qui échappe souvent aux fournisseurs de logements et de services eux-mêmes. Le deuxième est lié au fait que si leur résidence fait l'objet d'une telle exemption, ils se voient refuser bon nombre des protections généralement accordées aux autres locataires.

*A) Le logement est-il exempté ou non?*

Étant donné le large éventail d'options résidentielles et l'imprécision du langage législatif entourant les différents types de locations exemptées, il est difficile, voire impossible, pour de nombreux locataires de déterminer si ces exemptions s'appliquent à leur location. Le régime actuel des propriétaires et locataires de l'Ontario constitue un bon exemple de ce phénomène. Dans un rapport sur les logements de transition, le ministère du Logement note que les décisions de la Commission de la location immobilière de l'Ontario et des tribunaux ont fourni très peu de clarté quant à l'interprétation correcte d'un lieu de résidence de « réadaptation » ou « thérapeutique » en vertu de la *Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation*, L.O. 2006, c. 17, et note spécifiquement que plusieurs lignes de jurisprudence contradictoires ont émergé<sup>77</sup>.

La source principale du litige semble souvent être liée au type (et à la fréquence) des services offerts par le propriétaire et à la question de savoir si ceux-ci peuvent se prévaloir de l'exemption. Par exemple, dans le passé, la Commission de la location immobilière de l'Ontario a conclu que la « simple aide aux activités de la vie quotidienne n'est pas un service de réadaptation ou thérapeutique et que la preuve d'un traitement sur place est nécessaire pour être admissible à l'exemption<sup>78</sup> ». Cependant, d'autres décisions ont suggéré que les services de réadaptation comprennent la fourniture de soins de santé ou de « conditions de soutien » et les services ne doivent pas nécessairement être spécifiquement « des services de réadaptation », mais peuvent comprendre d'autres formes de soutien, par exemple des conseils et la gestion de cas<sup>79</sup>. Dans la pratique, il peut s'avérer difficile de déterminer quels fournisseurs de services ou de logements peuvent effectivement se prévaloir de l'exemption. Le ministère du Logement et la Cour divisionnaire de l'Ontario ont tous deux déclaré qu'il s'agit en définitive d'une question de fait qui doit être tranchée au cas par cas<sup>80</sup>.

---

<sup>77</sup> Ministère du Logement, « Legislative Framework for Transitional Housing Under the Residential Tenancies Act, 2006 » (2016), gouvernement de l'Ontario.

<sup>78</sup> *Ibid* à la p 11.

<sup>79</sup> *Smith v. Youthlink Youth Services*, 2020 ONSC 7624 (CanLII) au para 37, confirmé dans : *Smith v. Youthlink Youth Services*, 2022 ONCA 313 (CanLII).

<sup>80</sup> *Smith v. Youthlink Youth Services*, 2020 ONSC 7624 (CanLII) au para 47.

Cette confusion est également évidente dans d'autres provinces ou territoires. Par exemple, dans les Territoires du Nord-Ouest, un différend a été soulevé quant à savoir si une exemption pour les « soins thérapeutiques ou de réadaptation donnés aux patients hospitalisés ou aux résidents » s'appliquait à un fournisseur de logements de transition. Bien que l'arbitre ait conclu que ce n'était pas le cas, cette décision a ensuite été annulée par la Cour suprême des Territoires du Nord-Ouest (pour des motifs discutables, selon l'opinion de l'auteur)<sup>81</sup>.

La confusion qui règne autour de ces définitions est peut-être une conséquence naturelle du fait que nombre de ces exemptions ont été introduites à une époque où l'éventail des possibilités de logement pour les personnes en situation de handicap était nettement moins complexe qu'il ne l'est actuellement. Par exemple, l'exemption de l'Ontario a été introduite à l'origine dans la *Loi de 1979 sur la location résidentielle*, LO 1979, ch. 78<sup>82</sup>, à une époque où la désinstitutionnalisation des personnes en situation de handicap n'avait pas encore atteint son apogée et où les placements communautaires en matière de thérapie, de soutien et de réadaptation avaient une portée plus limitée. Ce point a été souligné par l'arbitre dans les Territoires du Nord-Ouest. Au paragraphe 14, l'arbitre a déclaré ce qui suit :

La loi a été rédigée et discutée par l'Assemblée législative entre 1985 et 1987, puis promulguée en 1988. Au cours des consultations préliminaires, des examens en comité et du débat législatif, il n'y a eu aucune discussion publique concernant l'exemption de la Loi de ce que l'on appelle aujourd'hui le logement de transition. Il est clair que le logement de transition n'existait pas en tant que programme lorsque la loi a été rédigée.

*B) Les personnes en situation de handicap bénéficiant d'une protection limitée dans les logements exemptés*

Le deuxième problème survient lorsque les fournisseurs de logements sont exemptés ou se croient exemptés de la législation sur la location à usage d'habitation – des situations qui ne sont pas rares parmi les différents types de fournisseurs de logements<sup>83,84</sup>. Ces

---

<sup>81</sup> YWCA NWT v Hashi, 2021 NWTSC 15 (CanLII).

<sup>82</sup> Il est instructif de voir le libellé de ce texte de loi. L'article 4(e) stipule ce qui suit : « La présente loi ne s'applique pas, e) aux habitations que des personnes occupent à des fins pénales ou correctionnelles ou afin de recevoir, à titre de patient hospitalisé ou de résident, des soins de réadaptation ou des soins thérapeutiques ». Il s'agit essentiellement d'une duplication du langage que l'on retrouve actuellement dans les exemptions au Nouveau-Brunswick, au Manitoba, à Terre-Neuve-et-Labrador, dans les Territoires du Nord-Ouest et au Nunavut. Comme on peut le voir à l'annexe A, l'Ontario a depuis modifié quelque peu cette définition.

<sup>83</sup> Ministère du Logement, *supra* note 77.

<sup>84</sup> Voir aussi : *Smith v. Youthlink Youth Services*, 2020 ONSC 7624 (CanLII); *TET-58815-15 (Re)*, 2015 CanLII 94893 (ON LTB); *TST-01778 (Re)*, 2010 CanLII 67970 (ON LTB); *SOL-45003-14 (Re)*, 2014 CanLII 52441 (ON

deux situations ont pour conséquence de priver les « locataires » du type de droits de sécurité d'occupation accordés à d'autres personnes dans d'autres types de logements (par exemple, la quiétude des lieux, les restrictions relatives aux expulsions, etc.). Cette privation se traduit par un certain nombre de pratiques problématiques de la part des propriétaires (tant publics que privés), comme l'imposition de règles ou d'exigences programmatiques trop restrictives comme condition de location<sup>85</sup> ou l'expulsion d'une personne en situation de handicap, car ses besoins ont été sommairement « évalués » comme étant trop élevés pour un fournisseur de logement particulier (ce que certains pourraient considérer comme une expulsion *de fait* qui est plutôt qualifiée de « décharge »)<sup>86,87,88</sup>.

De nombreux fournisseurs de logements soutiennent que ces exemptions sont nécessaires parce que les programmes qu'ils proposent sont incompatibles avec divers droits de sécurité d'occupation. Par exemple, les fournisseurs de logements de transition ont déclaré que leurs programmes exigent des locataires qu'ils respectent des règles relatives aux couvre-feux, aux corvées, aux invités, à la consommation de substances et aux exigences en matière de comportement et de sécurité, toutes ces règles étant, selon eux, incompatibles avec le droit à la jouissance raisonnable des lieux ou le droit à la vie privée. D'autres font remarquer qu'ils doivent être en mesure de mettre unilatéralement fin aux locations pour favoriser le respect des objectifs du programme.<sup>89</sup> La mesure dans laquelle cela est vrai est discutable et dépend fortement du programme en question. En effet, des arguments similaires ont été soulevés au sujet des « maisons de soins » en Ontario dans les années 1990 et elles ont depuis été réglementées avec succès en vertu de la *Loi sur la location à usage d'habitation*<sup>90</sup>.

---

LTB); *Murray v Salvation Army Bailey House*, 2011 CanLII 94390 (NWT RO); *Grenadier (Tenants of) v. We-Care Retirement Homes of Canada Ltd.*, [1993] O.J. No. 1550; *YWCA NWT v Hashi*, 2021 NWTSC 15 (CanLII); *NOT-18915-15-RV (Re)*, 2015 CanLII 35176 (ON LTB); *CET-70982-17 (Re)*, 2018 CanLII 41842 (ON LTB); *PHS Community Services Society v Swait*, 2018 BCSC 824 (CanLII); Decision No. 1696 RTB (BC) (2012); Decision No. 6472 RTB (BC) 2015; Decision No. 2161 RTB (BC) (2011).

<sup>85</sup> *PHS Community Services Society v Swait*, 2018 BCSC 824 (CanLII); Decision No. 6472 RTB (BC) 2015;

<sup>86</sup> Natalie Spagnuolo, « Building Backwards in a “Post” Institutional Era: Hospital Confinement, Group Home Eviction, and Ontario’s Treatment of People Labelled with Intellectual Disabilities » (2016) 36:4 Disability Studies Quarterly.

<sup>87</sup> Parfois, ce type d'expulsion peut aboutir non pas à ce que la personne se retrouve en situation d'itinérance, mais plutôt à des formes plus restrictives d'institutionnalisation. Les personnes en situation de handicap peuvent être « déchargées » d'un hébergement communautaire inclusif et passer à un cadre institutionnel en fonction de leur niveau de besoin perçu (par exemple, une maison de retraite).

Meghan P Carter, « How Evictions From Subsidized Housing Routinely Violate the Rights of Persons with Mental Illness » (2010) 5 Nw JL & Soc Pol’y 118.

<sup>88</sup> Mahoney, Elinor. « Disabling Tenants' Rights. » Osgoode Hall LJ 35 (1997): 711.

<sup>89</sup> Ministère du Logement, *supra* note 77.

<sup>90</sup> Lightman, E. S. « A Community of Interests: The Report of the Commission of Inquiry into Unregulated Residential Accommodation » (1990) (gouvernement de l'Ontario).

Ces arguments éludent l'inconvénient le plus important de ces exemptions pour de nombreuses personnes en situation de handicap, à savoir l'absence d'un forum efficace et indépendant permettant de porter plainte contre les expulsions dans ces maisons. En l'absence de tribunaux propriétaires-locataires, il existe très peu d'endroits où les personnes en situation de handicap peuvent se rendre rapidement lorsqu'elles sont expulsées par un fournisseur de services ou de logements.

#### Autres mécanismes de plainte

Pour certains types de logements, d'autres cadres réglementaires peuvent être pertinents pour réglementer certains aspects de la conduite d'un fournisseur de logements et servir de forum pour entendre les plaintes. Par exemple, en Colombie-Britannique, les ressources d'hébergement et certaines formes de « soins en résidence » sont traitées dans le cadre de l'*Assisted Living Regulation*, BC Reg. 189/2019, adopté en vertu de la *Community Care and Assisted Living Act* SBC 2002, c 75. En Alberta, un cadre similaire existe en vertu de la *Supportive Living Accommodation Licensing Regulation*, Alta Reg 40/2010. Cependant, bien que ces cadres puissent être utiles lorsqu'il s'agit de plaintes sur certaines questions, ils sont largement dépourvus du type de droits de sécurité d'occupation inscrits dans la législation sur la location à usage d'habitation. Ils qualifient souvent les expulsions de « décharges » et ne traitent généralement que des questions de « qualité des soins » (et même les normes qu'ils prescrivent en matière de qualité des soins ont été critiquées comme étant inefficaces, vagues et sujettes à interprétation)<sup>91</sup>.

#### C) Le message principal

Au bout du compte, l'analyse ci-dessus suggère que si une personne en situation de handicap réside dans un milieu de vie qualifié d'« aide à la vie autonome » ou de « thérapeutique », il y a de fortes chances que cette personne se voie refuser bon nombre des protections que les autres reçoivent naturellement. En effet, cela fait partie d'un schéma plus général chez les personnes en situation de handicap, qui sont placées dans des environnements où elles sont à la fois surréglementées et sous protégées<sup>92</sup>.

Il convient également de souligner ici que les personnes en situation de handicap ne se trouvent souvent pas dans ces environnements par choix. Souvent, ils se trouvent dans ces environnements en grande partie à cause de l'aide sociale limitée qu'ils reçoivent de tous les niveaux de gouvernement, ce qui signifie que les placements subventionnés dans des soi-disant environnements d'aide à la vie autonome sont leur seule véritable option pour un logement suffisant. Cela signifie que les expulsions sommaires ou non

---

<sup>91</sup> Par exemple, voir : Vérificatrice générale de l'Ontario, « Le rapport annuel de 2014 » (2014).

<sup>92</sup> Kerri Joffe, « Enforcing the Rights of People with Disabilities in Ontario's Developmental Services System » (2010) *The Law as it Affects Persons with Disabilities*, en ligne: [https://www.lco-cdo.org/wp-content/uploads/2010/11/disabilities\\_joffe.pdf](https://www.lco-cdo.org/wp-content/uploads/2010/11/disabilities_joffe.pdf).

réglementées de ces environnements peuvent être particulièrement dévastatrices, car elles obligent les personnes en situation de handicap à payer le loyer du marché, ce que nombreuses d'entre elles ne peuvent se permettre<sup>93</sup>.

## **La loi sur la stratégie nationale sur le logement et les exemptions à la sécurité d'occupation**

Malheureusement, ces exemptions sont promulguées par les provinces et représentent un sujet qui relève massivement de la compétence provinciale<sup>94</sup>, ce qui signifie que tout effort du gouvernement fédéral pour aborder cette situation directement par voie législative risque d'être *ultra vires*. Cependant, le gouvernement fédéral et le Bureau du défenseur fédéral du logement pourraient prendre certaines mesures, dans le cadre de la LSNL, pour combler les lacunes du droit à la sécurité d'occupation.

Premièrement, il existe très peu de recherches décrivant dans quelle mesure les personnes en situation de handicap sont expulsées en dehors des processus d'expulsion officiels et légaux prévus par la législation provinciale sur la location à usage d'habitation. Le gouvernement fédéral et le Bureau du défenseur fédéral du logement pourraient commander des recherches visant à décrire la fréquence des phénomènes décrits ci-dessus, ainsi que l'ensemble des situations de logement où ils peuvent se produire. Des recherches de cette nature pourraient être utilisées par les défenseurs des droits au niveau provincial pour combler les lacunes de la législation sur la location à usage d'habitation et aideraient le gouvernement fédéral à s'assurer que cet aspect du droit à un logement suffisant fait l'objet d'un suivi adéquat et indépendant.

Deuxièmement, une autre réponse potentielle, bien qu'incomplète, consiste à simplement cesser de donner de l'argent aux fournisseurs de services qui n'ont pas mis en place des processus de résolution des litiges suffisamment rigoureux et indépendants pour traiter les décisions concernant la sécurité d'occupation ou les expulsions. Cela peut impliquer l'imposition d'exigences aux fournisseurs de services (dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement ou autre) qui les obligerait à :

- 1) confirmer l'application de la législation locale de location à usage d'habitation;
- 2) accepter les compétences d'un mécanisme fédéral de résolution des litiges comme condition de leurs accords de financement; ou
- 3) intégrer, au minimum, des exigences spécifiques aux contrats de location concernant des processus internes améliorés de résolution des litiges (il

---

<sup>93</sup> Montgomery, Ann Elizabeth, et al « Factors Contributing to Eviction from Permanent Supportive Housing: Lessons from HUD-VASH. » *Evaluation and Program Planning* 61 (2017): 55-63.

<sup>94</sup> Renvoi relatif : *Loi de 1979 sur la location résidentielle*, [1981] 1 RCS 714 à la p. 720.

est vrai que cette solution est loin d'être idéale, étant donné le manque d'indépendance des processus internes).

Par l'intermédiaire de la SCHL, le gouvernement fédéral pourrait imposer ces exigences en vertu des articles 51 et 95 de la *Loi nationale sur l'habitation*, LRC 1985, c N-11, qui permet à la SCHL d'accorder des prêts aux fournisseurs de logements pour la construction et la réparation de divers types d'ensembles d'habitation et d'imposer « des conditions relatives à l'exploitation ou à l'occupation d'un ensemble d'habitation ». Cette disposition particulière a été utilisée à plusieurs reprises dans le passé pour imposer valablement des conditions aux contrats de location à usage d'habitation des fournisseurs de logements qui ont accepté des fonds fédéraux (voir : *Canada Mortgage and Housing Corp. v. Iness*, 2004 CanLII 15104 [ONCA]) et pourraient être utilisées pour insérer des clauses de règlement des différends dans les contrats de location de chaque organisation. Ces dispositions seraient effectivement de nature contractuelle et pourraient, dans un certain sens, fonctionner comme les clauses d'arbitrage figurant dans d'autres contrats commerciaux.

L'Ontario a en fait adopté une approche similaire pour le règlement des différends dans les logements de transition. L'article 5.1 de la *Loi sur la location à usage d'habitation* énonce un certain nombre d'exigences spécifiques concernant les contrats de location pour les fournisseurs de logements de transition. Il s'agit notamment des dispositions relatives au règlement des différends, qui exigent que les organisations disposent de mécanismes internes de règlement des différends répondant à certains critères. Cependant, le principal inconvénient de l'approche de l'Ontario est que ce type de mécanisme de règlement des différends manque d'indépendance par rapport au fournisseur de logements.

### **3) Les violations des droits de la personne compromettent le droit à la sécurité d'occupation**

L'une des formes prédominantes de discrimination à laquelle sont confrontées de nombreuses personnes en situation de handicap dans le contexte de la location immobilière est liée à l'incapacité persistante d'appliquer correctement les garanties des droits de la personne dans ces contextes – une incapacité qui peut souvent conduire à des expulsions ou à d'autres violations du droit à la sécurité d'occupation. Ce problème prend généralement trois formes distinctes :

- A. Les propriétaires ne prennent pas les mesures d'adaptation nécessaires pour les personnes en situation de handicap avant de tenter de les expulser.
- B. Les organes quasi judiciaires n'appliquent pas le droit en matière de droits de la personne dans les décisions relatives aux expulsions/à la sécurité d'occupation.

- C. L'absence de mesures d'adaptation appropriées pour les personnes en situation de handicap au cours de la procédure judiciaire elle-même.

### **Les propriétaires ne prennent pas les mesures d'adaptation nécessaires pour les personnes en situation de handicap**

Les locataires handicapés, et leurs défenseurs se plaignent depuis longtemps du fait que les propriétaires tentent rarement de prendre des mesures d'adaptation raisonnables et que les propriétaires, confrontés à un problème lié au handicap, tentent souvent l'expulsion avant l'adaptation<sup>95</sup>. L'une des manifestations les plus courantes de ce problème est le fait de ne pas se renseigner sur les besoins d'adaptation avant l'expulsion et de ne pas s'engager correctement dans le processus d'adaptation lui-même<sup>96</sup>. En d'autres termes, les propriétaires sont souvent prompts à privilégier leurs droits, ainsi que ceux des autres locataires (par exemple, la jouissance raisonnable des lieux), au détriment de ceux d'un locataire handicapé, au lieu de tenter de concilier ces droits par l'application d'un processus d'adaptation approprié.

L'affaire *TEL-81015-17-RV (Re)*, 2018 CanLII 111868 (CLI de l'Ontario) fournit un exemple typique. Dans cette affaire, un propriétaire a tenté d'expulser un locataire souffrant de handicaps multiples, dont le syndrome d'alcoolisme fœtal et l'apnée du sommeil, en raison des nuisances sonores causées par le locataire qui restait debout tard le soir à jouer à des jeux en ligne. En décrivant la situation, le Tribunal a noté ce qui suit :

Les preuves ne permettent pas de conclure que le locataire cause délibérément un bruit excessif. La preuve indique plutôt qu'un symptôme du handicap du locataire est une voix forte dont il n'est souvent pas conscient. Étant donné que le fait de jouer à des jeux interactifs en ligne peut nécessiter l'utilisation d'un microphone pour parler à d'autres joueurs, la voix du locataire pourra être plus élevée que d'habitude.

---

<sup>95</sup> Carter, *supra* note 87.

<sup>96</sup> Par exemple, voir : *SOL-94702-18-RV (Re)*, 2018 CanLII 141507 (CLI de l'Ontario) (omission de se renseigner sur les besoins d'adaptation avant de demander l'expulsion); *Erika v. David*, 2003 HRTO 13 (CanLII) (imposition de conditions supplémentaires à la location en raison d'un handicap); *Devoe v. Haran*, 2012 HRTO 1507 (CanLII) (omission de s'engager correctement dans le processus d'adaptation); *Cityviews Village Inc. v. [tenant]*, RTB (BC) Decision No. 6020 (2021) (le propriétaire a exercé des pressions sur le locataire en situation de handicap pour qu'il déménage); *TEL-92935-18 (Re)*, 2019 CanLII 86868 (CLI de l'Ontario) (le propriétaire n'a pas entamé de processus d'adaptation); *TEL-81015-17-RV (Re)*, 2018 CanLII 111868 (CLI de l'Ontario) (le propriétaire a omis de se renseigner sur les besoins d'adaptation avant de demander l'expulsion); *SOL-66034-15-SA (Re)*, 2016 CanLII 44564 (CLI de l'Ontario) (le propriétaire a omis de prendre des mesures d'adaptation au point de la contrainte excessive); *SWT-97811-16 (Re)*, 2017 CanLII 48795 (CLI de l'Ontario) (le propriétaire a omis de se renseigner sur les besoins d'adaptation).

La Commission de la location immobilière (CLI) a rejeté la demande d'expulsion du propriétaire, en notant spécifiquement que « le propriétaire n'a pas rencontré le locataire ou ne lui a pas parlé d'autres mesures qui pourraient l'aider [à résoudre le problème du bruit] » et qu'il ne s'est donc pas acquitté de son obligation de prendre des mesures d'adaptation à l'égard du locataire. Cette incapacité à s'engager dans le processus d'adaptation est extrêmement courante chez les propriétaires et constitue peut-être l'une des principales raisons pour lesquelles de nombreuses demandes d'expulsion sont déposées contre des personnes en situation de handicap.

## **Application du droit en matière de droits la personne dans les décisions relatives aux propriétaires et aux locataires**

Depuis *Tranchemontagne c. Ontario (Directeur du Programme de soutien ontarien aux personnes en situation de handicap)*<sup>97</sup>, il est clair que les tribunaux administratifs ont la possibilité de tenir compte du droit en matière de droits de la personne dans leurs décisions administratives. Cependant, ce pouvoir discrétionnaire est souvent soit ignoré, soit exercé de manière inappropriée. En effet, la jurisprudence regorge d'exemples où les tribunaux pour propriétaires et locataires n'ont pas appliqué correctement la législation sur les droits de la personne ou l'ont complètement ignorée<sup>98</sup>.

L'affaire *SOL-51322-14 (Re)*, 2014 CanLII 57894 (ON LTB), illustre bien cette question. Dans cette affaire, un locataire ayant des besoins évidents liés à un handicap a été expulsé de son logement sans que l'on se soit demandé si des mesures d'adaptation auraient été possibles. Le Tribunal, en évinçant le client, n'a fait aucune référence au

---

<sup>97</sup> [2006] 1 RCS 513, 2006 CSC 14

<sup>98</sup> Exemples : *TSL-46861-13 (Re)*, 2014 CanLII 23631 (CLI de l'Ontario) (aucune référence par la CLI aux facteurs à prendre en compte dans l'analyse de contrainte excessive lors de l'audience d'éviction); *McKenzie v. Supportive Housing in Peel*, 2005 CanLII 12858 (ON SCDC) (La décision de la CLI n'a pas pris en compte les obligations du Code lors de l'audience d'éviction); *Bronson v. Kingston and Frontenac Housing Corporation*, 2014 HRTO 619 (CanLII) (la CLI n'a pas tenu compte de la question de l'adaptation concernant une subvention au loyer lors de l'audience d'éviction); *Walmer Developments v. Wolch*, 2003 CanLII 42163 (ON SCDC) (la CLI n'a pas tenu compte de l'obligation d'adaptation des propriétaires lors de l'audience d'éviction); *Ramadhan v. Chavali*, 2014 HRTO 866 (CanLII) (le médiateur de la CLI a informé le demandeur qu'il ne pouvait pas soulever des questions relatives aux droits de la personne lors de l'audience d'éviction de la CLI); *N.K. v. The Owners, Strata Plan LMS YYYY*, 2018 BCCRT 108 (CanLII) (refus d'autoriser l'occupant à garder un animal de compagnie – défaut d'application du critère de discrimination); *Sharp v. The Owners, Strata Plan BCS 435*, 2020 BCCRT 1142 (CanLII) (défaut d'application correcte du critère de discrimination et de la charge de la preuve); *Metro Vancouver Housing Corporation v. [locataire]*, RTB (BC) Decision No. 6022 (2020) (aucune analyse des droits de la personne – locataires expulsés en raison du bruit causé par un enfant en situation de handicap); *TST-32086-12-RV (Re)*, 2015 CanLII 71788 (CLI de l'Ontario) (Défaut de la CLI de prendre en compte les questions liées au Code lors de l'audience d'expulsion); *SWL-13871-18 (Re)*, 2018 CanLII 42924 (CLI de l'Ontario) (défaut de considérer les obligations liées au code dans la décision d'éviction de la CLI); *TSL-67255-15-RV2 (Re)*, 2016 CanLII 39865 (CLI de l'Ontario) (défaut de référence aux obligations du code pour les mesures d'adaptation procédurales);

Code, ni à l'obligation du propriétaire de s'enquérir des besoins liés à un handicap (*Lane c. ADGA Group Consultants Inc.*, 2007 HRTO 34 [CanLII]) (voir note 96 pour d'autres exemples).

## **Mesures d'adaptation dans les tribunaux pour propriétaires et locataires**

Pour de nombreuses personnes en situation de handicap, l'accès à la justice dépend de leur capacité à bénéficier de mesures d'adaptation appropriées dans le cadre du tribunal administratif. Au cours des deux dernières années, cette question a pris une importance croissante dans la pandémie, lorsque la plupart des tribunaux administratifs sont passés à un format entièrement numérique. En ce qui concerne plus particulièrement les tribunaux pour propriétaires et locataires, de nombreuses organisations ont soulevé des préoccupations importantes quant au degré d'accessibilité de ce processus pour les locataires handicapés. Par exemple, un rapport récent du Centre ontarien de défense des droits des locataires (ACTO) a mis en évidence un certain nombre de défis importants en matière d'accessibilité auxquels les personnes en situation de handicap sont actuellement confrontées devant la Commission de la location immobilière de l'Ontario. Il s'agissait notamment de problèmes liés aux mesures d'adaptation existantes comme des lacunes dans la traduction en ASL et des technologies inaccessibles ou compliquées.

Le rapport note également que la participation des personnes souffrant de troubles de la santé mentale est presque inexistante dans les processus d'audience des tribunaux<sup>99</sup>. Les conclusions du rapport remettent spécifiquement en question l'accessibilité du processus de la CLI pour les personnes souffrant de troubles mentaux et notent que dans les cas où les locataires ne se sont pas présentés, les arbitres se sont renseignés sur leur absence dans seulement 30,5 % des cas. Cette situation est extrêmement problématique étant donné les nombreux défis auxquels les locataires peuvent être confrontés lorsqu'ils tentent de participer à une audience (par exemple, l'absence d'un délai de préavis convenable<sup>100</sup>, la difficulté à organiser l'accès à la technologie, etc.).

### *Que pourrait faire le gouvernement fédéral à ce sujet?*

Malheureusement, à bien des égards, les problèmes ci-dessus pourraient être décrits moins comme des obstacles juridiques ou politiques que comme une incapacité à appliquer correctement les principes des droits de la personne existants dans la pratique. En fait, l'incapacité à appliquer de manière cohérente les principes des droits de la personne dans le contexte des audiences de la commission de location

---

<sup>99</sup> Centre ontarien de défense des droits des locataires, *Digital Evictions: The Landlord and Tenant Board's experiment in online hearings* (TCDP, 2021).

<sup>100</sup> *SOL-94702-18-RV (Re)*, 2018 CanLII 141507 (CLI de l'Ontario) aux para 3 à 6

immobilière semble si répandue qu'il devient difficile d'évaluer si le droit en matière des droits de la personne en soi est inadéquat dans ce contexte.

Les mesures correctives devraient donc se concentrer davantage sur l'amélioration de l'application des principes des droits de la personne dans cet environnement. Les mesures pour y parvenir pourraient inclure des efforts visant à promouvoir une meilleure éducation aux droits de la personne parmi les propriétaires, les locataires et les arbitres. Cependant, la mesure corrective la plus efficace dans ces circonstances est probablement la promotion du droit d'accès à un avocat, un sujet qui est traité plus en détail dans le rapport dans cette série « Droit à l'assistance d'un avocat pour les locataires menacés d'expulsion : La sécurité d'occupation au Canada » de Sarah Buhler.

## **Conclusion**

Le présent rapport a passé en revue un certain nombre de défis uniques auxquels les personnes en situation de handicap sont confrontées lorsqu'il s'agit de réaliser un droit substantiel à la sécurité d'occupation. Il a illustré le rôle que jouent les codes du bâtiment, la législation sur la location à usage d'habitation et les violations généralisées des droits de la personne dans l'atteinte à la jouissance de ce droit, principalement en contribuant à construire un environnement dans lequel ces droits ne s'appliquent pas aux personnes en situation de handicap ou dans lequel les droits eux-mêmes sont dénués de sens.

Outre la mise en évidence de ces obstacles, le présent rapport a également tenté d'esquisser plusieurs réponses potentielles que le gouvernement fédéral pourrait appliquer pour lever ces obstacles et remplir ses obligations au titre de la LSNL. Ce faisant, ce rapport a décrit certaines des façons dont cette nouvelle législation peut aider le gouvernement fédéral à respecter le droit à un logement suffisant pour les personnes en situation de handicap.

## Annexe A – Dispositions d’exemption dans la législation provinciale sur la location à usage d’habitation

Province	Dispositions d’exemption	Langage législatif
Alberta	<i>Residential Tenancies Act, SA</i> 2004, c R-17.1, art. 2 1)	<p>(2) Cette loi ne s’applique pas à</p> <p>(f) un foyer de soins comme il est défini dans la <i>Nursing Homes Act</i></p> <p>(g) <b>une résidence</b> qui est exploitée comme le définit la <b><i>Alberta Housing Act</i></b></p> <p>(i) par un organisme de gestion en vertu d’un arrêté ministériel pris en application de l’article 5 de cette loi,</p> <p>(ii) en vertu d’un accord avec le ministre responsable de cette loi,</p> <p>(h .1) <b>un logement avec services de soutien pour lequel un permis a été délivré en vertu de la <i>Supportive Living Accommodation Licensing Act</i></b>,</p> <p>(i) un établissement correctionnel</p> <p>(j) tout autre lieu prescrit.</p> <p>2004 cR-17.1 a2; 2009 cS-23.5 a26;2013 cS-19.3 a25</p> <p>L’<i>Alberta Housing Act</i> applique de nouveau la <i>Residential Tenancies Act</i>, avec quelques exceptions : <a href="https://www.canlii.org/en/ab/laws/regu/alta-reg-242-1994/latest/alta-reg-242-1994.html">https://www.canlii.org/en/ab/laws/regu/alta-reg-242-1994/latest/alta-reg-242-1994.html</a></p>
Colombie-Britannique	<i>Residential Tenancy Act</i> [SBC 2002] c. 78, art. 4(f),(g)	<p>Cette loi ne s’applique pas...</p> <p>(f) à un logement fourni comme refuge ou logement de transition,</p> <p>(g) au logement</p> <p>(i) dans un établissement de soins communautaires en vertu de la <i>Community Care and Assisted Living Act</i>,</p> <p>(ii) dans un établissement de soins de longue durée en vertu de la <i>Continuing Care Act</i>,</p>

		<p>(iii) dans un hôpital public ou privé en vertu de la <i>Hospital Act</i>,</p> <p>(iv) s'il est désigné en vertu de la <i>Mental Health Act</i>, dans un établissement provincial de santé mentale, une unité d'observation ou une unité psychiatrique,</p> <p>(v) dans un établissement de santé basé sur le logement qui fournit des services de soutien à l'accueil et des soins de santé personnels,</p> <p>(vi) <b>qui est mis à disposition dans le cadre de la prestation de traitements ou de services de réadaptation ou thérapeutiques</b></p> <p>Voir le règlement pour une définition plus précise du logement de transition et du logement d'urgence en cas de COVID-19. <a href="#">BC Reg 477/2003   Residential Tenancy Regulation   CanLII</a>  <a href="#">Policy Guideline 46: Emergency Shelters, Transitional Housing, Supportive Housing (gov.bc.ca)</a></p>
<b>Manitoba</b>	<i>Loi sur la location à usage d'habitation</i> , c R119 de la C.P.L.M. art. 3(1)	<p>3.(1) Cette loi ne s'applique pas</p> <p>(d) aux habitations que des personnes occupent à des fins pénales ou correctionnelles ou <b>afin de recevoir, à titre de patient hospitalisé ou de résident, des soins de réadaptation ou des soins thérapeutiques;</b></p> <p>(e) aux habitations fournies afin de permettre aux personnes qui sont dans le besoin d'avoir un abri temporaire;</p> <p>(f) aux habitations fournies dans des hôpitaux, des établissements de soins palliatifs, <b>des foyers de soins personnels ou des établissements de soins en résidence;</b></p>
<b>New Brunswick</b>	<i>Residential Tenancies Act</i> , S.N.B. 1975, c. R -10.2, s. 1(1)(b)(xiii)	<p>1. (1)... (b) mais ne comprend pas</p> <p>(vii) les logements fournis dans un foyer de soins tel que la <i>Loi sur les foyers de soins</i> le définit,</p> <p>(viii) les logements situés dans un centre de placement communautaire tel que le définit l'article 23 de la <i>Loi sur les services à la famille</i>,</p>

		<p>(ix) les logements que des personnes occupent à des fins pénales ou <b>thérapeutiques ou à des fins de réadaptation ou de réhabilitation, ou afin de recevoir des soins,</b></p> <p>...</p> <p>(xi) les logements fournis dans un établissement hospitalier exploité aux termes de la <i>Loi hospitalière,</i></p> <p>(xii) les logements fournis dans un établissement psychiatrique tel que la <i>Loi sur la santé mentale</i> le définit,</p> <p>(xiii) les refuges d'urgence destinés à héberger temporairement des personnes,</p>
<b>Terre-Neuve-et-Labrador</b>	<i>Residential Tenancies Act, 2000,</i> SNL 2000, c R-14.1, art. 3(4)	<p>3. (4) Cette loi ne s'applique pas</p> <p>(c) aux habitations que des personnes occupent à des fins pénales ou correctionnelles ou afin de <b>recevoir, à titre de patient hospitalisé ou de résident, des soins de réadaptation ou des soins thérapeutiques;</b></p> <p>(d) aux logements fournis pour héberger temporairement des personnes dans le besoin;</p> <p>(e) aux logements fournis dans un hôpital, un foyer de soins ou un foyer établi pour fournir des soins personnels aux personnes âgées;</p> <p>(g) aux logements fournis par une organisation religieuse, caritative ou sans but lucratif aux fins pour lesquelles elle a été créée;</p>
<b>Nouvelle-Écosse</b>	<i>Residential Tenancies Act,</i> RSNS 1989, c 401	<p>2. (h) « les locaux d'habitation » comprennent toute maison, tout logement, tout appartement, tout tènement, toute maison préfabriquée, toute communauté à baux fonciers, tout espace pour maison préfabriquée ou tout autre endroit qui est occupé ou peut être occupé par un particulier à titre de résidence, ou la partie d'un tel endroit qui est ou peut être occupée par un particulier à titre de résidence, <b>mais n'inclut pas</b></p> <p>(i) une université, un collège ou un autre établissement d'enseignement, <b>un hôpital, un hôpital psychiatrique ou une maternité, un foyer municipal,</b> une prison ou <b>une maison de correction,</b></p> <p>(iii) <b>un foyer de soins auquel s'applique la <i>Homes for Special Care Act,</i></b></p>

		<p><b>(v) un établissement de soins résidentiels autorisé en vertu de la <i>Homes for Special Care Act</i>,</b></p> <p>(vi) toute autre catégorie de locaux prescrite par règlement;</p>
<b>Territoires du Nord-Ouest</b>	<i>The Residential Tenancies Act, CCSM c R119 s. 3(1)</i>	<p>3.(1) Cette loi ne s'applique pas...</p> <p>(d) aux habitations que des personnes occupent à des fins pénales ou correctionnelles ou <b>afin de recevoir, à titre de patient hospitalisé ou de résident, des soins de réadaptation ou des soins thérapeutiques;</b></p> <p>(e) aux abris où logent temporairement des démunis;;</p> <p>(f) au logement fourni par un hôpital, une maison de santé ou un foyer pour personnes âgées;</p>
<b>Nunavut</b>	<i>Residential Tenancies Act, RSNWT (Nu) 1988, c R-5</i>	<p>6. (2) Cette loi ne s'applique pas...</p> <p>(d) au logement occupé par une personne à des fins pénales, correctionnelles, <b>de réadaptation ou thérapeutiques ou pour recevoir des soins;</b></p> <p>(f) aux logements fournis par un hôpital, un foyer de soins ou un foyer pour personnes âgées à ses patients;</p> <p>(g) aux logements fournis par un hôpital, un foyer de soins ou un foyer pour personnes âgées à son personnel, à moins que ce logement ne dispose d'une salle de bains et d'une cuisine indépendantes et ne soit destiné à être occupé toute l'année par le personnel à plein temps ou les membres de son ménage;</p>
<b>Ontario</b>	<i>Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, LO 2006 c 17 art. 5.(k) et 5.1</i>	<p>5. Cette loi n'applique pas</p> <p>(e) aux logements assujettis à la <i>Loi sur les hôpitaux publics</i>, à la <i>Loi sur les hôpitaux privés</i>, à la <i>Loi de 2021 sur le redressement des soins de longue durée</i>, à la <i>Loi sur le ministère des Services correctionnels</i> ou à la <i>Loi de 2017 sur les services à l'enfance, à la jeunesse et à la famille;</i></p> <p>...</p>

		<p>(f) aux refuges d'urgence destinés à héberger temporairement des personnes;</p> <p>(k) aux logements occupés pour y <b>recevoir des services de réadaptation ou des services thérapeutiques</b> dont le bénéficiaire et le fournisseur des logements ont convenu, lorsque les conditions suivantes sont réunies :</p> <p>(i) les parties ont convenu, selon le cas :</p> <p>(A) que l'occupation des lieux sera d'une durée précise,</p> <p>(B) que l'occupation des lieux prendra fin lorsque les objectifs visés par les services auront été atteints ou qu'ils ne le seront pas,</p> <p>(ii) il n'est pas prévu de fournir les logements pendant plus d'un an;</p> <p>2. (1)...« Maison de soins » Ensemble d'habitation qui est occupé ou destiné à être occupé pour y recevoir des services en matière de soins, que l'obtention de ces services soit le but premier de l'occupation des lieux ou non.</p> <p><b>Voir aussi art. 5.1 – Section revue sur les logements de transition</b></p>
Île-du-Prince-Édouard	PEI Reg EC10/89 s. 1	<p>1. Les locaux suivants sont exemptés des dispositions de la loi :</p> <p>(b) les locaux pour lesquels un permis a été délivré en vertu de la <i>Community Care Facilities and Nursing Homes Act</i> R.S.P.E.I. 1988, Cap. C-13;</p> <p>...</p> <p>(d) les locaux qui <b>fournissent des services thérapeutiques ou de réadaptation ou un abri temporaire, tels que les maisons de transition et les foyers, et les autres locaux qui fournissent des services de surveillance</b> au sens de la <i>Community Care Facilities and Nursing Homes Act</i>;</p>

		(e) <b>les locaux fournis comme foyers de groupe</b> en vertu de la Welfare Assistance Act R.S.P.E.I. 1988, Cap. W-3;
<b>Québec</b>	<i>Code civil du Québec,</i> CQLR c CCQ-1991	Les dispositions de cette section ne s'appliquent pas (1) au bail d'un logement loué à des fins de villégiature; (2) au bail d'un logement dont plus du tiers de la superficie totale est utilisée à un autre usage que l'habitation; (3) au bail d'une chambre située dans un établissement hôtelier; (4) au bail d'une chambre située dans la résidence principale du locateur, lorsque deux chambres au maximum y sont louées ou offertes en location et que la chambre ne possède ni sortie distincte donnant sur l'extérieur ni installations sanitaires indépendantes de celles utilisées par le locateur; <b>(5) au bail d'une chambre située dans un établissement de santé et de services sociaux,</b> sauf en application de l'article 1974.
<b>Saskatchewan</b>	<i>Residential Tenancies Act, 2006, SS 2006, c R-22.0001 s. 5(c)-(d)</i>	5 Cette loi n'applique pas : (c) aux logements fournis pour les foyers de crise ou d'urgence; (d) aux logements : (i) dans un hôpital, un centre de santé, un centre de traitement de la toxicomanie, un foyer de soins spéciaux, un centre de traitement résidentiel ou tout autre établissement désigné en vertu de la <i>Provincial Health Authority Act</i> ; (ii) <b>dans un foyer de soins personnels qui est détient un permis en vertu de la <i>Personal Care Homes Act</i>;</b> (iii) dans un établissement ou un foyer agréé tel que défini dans la <i>Mental Health Services Act</i> ;

<p><b>Yukon</b></p>	<p><i>Loi sur les rapports entre locataires et locataires en matière résidentielle, LY 2012, c 20</i></p>	<p>3. Cette loi n'applique pas :</p> <p>(d) <b>aux logements fournis comme refuge d'urgence ou comme maison de transition</b>, si la personne y réside pour une période de moins de six mois consécutifs;</p> <p>(f) aux logements se trouvant</p> <p>(i) <b>soit dans un établissement de soins et de traitement pour bénéficiaires internes ou un établissement de soins de longue durée dans lequel les résidents</b> reçoivent, sur place, <b>des soins</b>, du soutien ou de la supervision <b>24 heures par jour</b>,</p> <p>(ii) soit dans un centre de santé communautaire ou un autre établissement destiné à fournir des services ou des programmes médicaux ou de santé qui appartient au gouvernement du Yukon et est exploité par celui-ci,</p> <p>(iii) soit dans un hôpital ou un autre établissement pour la prestation de services et de programmes constitué et administré par la Régie des hôpitaux du Yukon sous le régime de la <i>Loi sur les hôpitaux</i></p> <p>(g) aux logements dans une résidence ou un établissement semblable appartenant à la Régie des hôpitaux du Yukon en vertu de la <i>Loi sur les hôpitaux</i> et qui sont destinés aux personnes impliquées dans la prestation de services et de programmes médicaux ou de santé;</p>
---------------------	---	--