

# **L'obligation d'adaptation envers les personnes handicapées en vertu du *Code des droits de la personne* :**

## **Guide à l'intention des locateurs**

### ***Le Code ontarien des droits de la personne (Le Code)***

Le Code est une des lois les plus importantes de l'ensemble de la législation ontarienne. Le *Code* a préséance sur toutes autres lois à moins que le contraire soit énoncé de manière explicite.

Dans les articles qui concernent le logement, le *Code* énonce que **toute personne a un droit égal sans discrimination fondée sur un handicap**. Ceci signifie que les personnes ayant un handicap doivent avoir une chance égale pour ce qui est de l'accès à un logement et de pouvoir profiter des avantages qui découlent de celui-ci.

Un locateur peut être visé par une plainte au **Tribunal ontarien des droits de la personne** s'il porte atteinte au *Code*.

### ***Quelle est la définition d'handicap dans le Code?***

La définition d'handicap dans le *Code* est vaste. Elle comprend les éléments suivants:

- ❖ **Incapacités physiques**, y compris les états intermittents
- ❖ **Incapacités mentales** y compris les déficiences développementales, les déficiences intellectuelles et les difficultés d'apprentissage
- ❖ **Sensibilités à des facteurs environnementaux**
- ❖ **Les handicaps invisibles** tels que la douleur ou la fatigue chronique.

### **Qu'est-ce que la discrimination?**

La discrimination a lieu quand une personne subi un traitement de sorte que celui-ci lui impose un fardeau ou la prive d'un avantage en raison de son handicap. Les règles, les politiques et les pratiques qui ont des conséquences injustes pour une personne en raison de son handicap constituent de la discrimination, que le locateur ait eu l'intention ou non de discriminer.

## L'obligation d'adaptation

Les locateurs ont une **obligation d'adaptation** en ce qui concerne les personnes ayant un handicap à moins que l'adaptation constitue un **préjudice injustifié**. Ceci signifie que le locateur pourrait être dans l'obligation d'ajouter ou de modifier des structures, des règles, des politiques ou des pratiques pour que celles-ci satisfassent aux besoins des résidents ayant un handicap. La meilleure façon de prendre des mesures d'adaptation dépend des besoins particuliers de la personne handicapée. Voici quelques exemples d'adaptation :

- ❖ Installer une alerte d'incendie à rayonnement visible pour un locataire atteint de surdité
- ❖ Utiliser de la peinture non toxique dans le logis d'un locataire qui a une sensibilité envers les produits chimiques
- ❖ Installer des portes qui ouvrent de façon automatique pour les locataires qui sont à mobilité réduite

La **Commission ontarienne des droits de la personne** a clairement indiqué que les modifications aux règles, aux politiques, aux pratiques ou aux structures doivent être entreprises de la façon suivante :

- ❖ Sont entreprises dans un délai raisonnable
- ❖ Doivent respecter la vie privée de l'individu
- ❖ Se font en consultation avec l'individu visé.

Prendre des mesures d'adaptation en ce qui concerne l'handicap d'un individu est un processus qui doit être entrepris de façon conforme aux valeurs énoncées par la Commission :

### 1) L'adaptation doit être entreprise de manière à respecter la dignité de l'individu.

Jason ne peut pas avoir accès à l'escalier situé devant son appartement avec son fauteuil roulant. Le gérant de son immeuble lui dit qu'il peut entrer par la porte de la salle de déchets puisqu'il n'y a pas d'escalier. Ceci ne respecte pas la dignité de Jason.

## **2) L'adaptation doit satisfaire aux besoins particuliers de la personne visée.**

Ming souffre d'attaques graves d'asthme et son nez saigne en raison des produits nettoyants utilisés dans l'immeuble. Le locateur refuse de changer de produits parce que les autres locataires n'ont pas la même sensibilité. Cette réponse ne satisfait pas aux besoins particuliers de Ming.

## **3) L'adaptation doit être faite de façon à promouvoir l'intégration et la pleine participation dans la collectivité.**

Sarah la locataire de Craig est incapable d'avoir accès aux escaliers devant son immeuble avec sa marchette. Craig lui recommande de déménager dans un autre immeuble qui possède une rampe d'accès mais Sarah désire demeurer avec ses amis dans sa collectivité. Craig reconnaît que Sarah devrait avoir accès à TOUS les édifices et construit une rampe d'accès à son immeuble.

## **Obligations de l'individu qui demande l'adaptation**

Lorsqu'une personne ayant un handicap demande une mesure d'adaptation, elle a l'obligation d'en informer le locateur.

L'individu peut aussi être tenu de présenter de la preuve pour appuyer sa demande d'adaptation mais il n'est pas obligé de préciser le genre d'handicap dont il souffre. Une lettre d'un professionnel de la santé constitue une preuve suffisante du besoin d'adaptation.

## **Qu'est-ce qu'un préjudice injustifié?**

Le locateur a l'obligation de prendre des mesures d'adaptation envers une personne ayant un handicap à moins que l'adaptation constitue un « préjudice injustifié ». Pour établir qu'il y a un préjudice injustifié, le locateur doit démontrer que les mesures d'adaptation envers l'individu auraient les conséquences suivantes :

- ❖ Sont si coûteuses qu'elles menacent la viabilité de l'entreprise et qu'aucune autre source de financement n'est disponible
- ❖ Présentent des risques de santé ou de sécurité déraisonnables

Les inconvénients de l'entreprise, les préférences de tierce partie et la substitution de contrats ne constituent pas un préjudice injustifié.

## Établir le préjudice injustifié

Le fardeau incombe au locateur **d'établir qu'un préjudice injustifié existe**. Les éléments de preuve peuvent comprendre les états financiers, les budgets, des données scientifiques et l'opinion d'experts. L'allégation de l'existence d'un préjudice injustifié ne sera pas acceptée à moins qu'un locateur ne fasse des efforts sincères pour réduire le préjudice qu'une adaptation pourrait causer.

## Les mesures d'adaptation sont presque toujours possibles!

Voici quelques exemples de solutions que d'autres locateurs ont pu trouvées pour rendre le logement de leurs locataires plus accessibles :

*Keisha est une gérante d'immeuble d'un édifice de 950 unités. Un de ses locataires a récemment survécu à un accident de voiture et est maintenant paraplégique et doit avoir recours à un fauteuil roulant. Il y a des hautes marches à l'entrée principale de l'immeuble et le concierge croit qu'il serait impossible d'y installer une rampe d'accès en raison de l'inclinaison prononcée. En réponse à la demande du locataire, Keisha a communiqué avec un consultant en accessibilité qui a recommandé un ascenseur qui fonctionne bien dans de telles situations.*

*Luis est le propriétaire d'un immeuble de 40 unités. Il a reçu des plaintes que Matt, un locataire qui souffre du syndrome de la Tourette perturbe le sommeil d'autres locataires en poussant des cris pendant la nuit. Ils ont demandé à Luis d'évincer Matt. Luis parle à Matt et apprend que celui-ci ne peut pas contrôler ses crises. Ils discutent ensemble d'insonoriser le logis de Matt.*

*Joan loue trois logis dans sa maison. Sa locataire Fatima lui a remis une note de son médecin qui énonce que ses allergies sont affectées de façon sévère par la fumée de cigarette d'autres locataires qui entre dans son logement. Joan ne sait pas comment réagir puisque les autres locataires ont le droit de fumer et elle demande donc à Fatima de trouver une solution. Fatima lui remet une liste de consultants sur la qualité de l'air qui fournissent à Joan des renseignements au sujet de la ventilation adéquate et sur les systèmes de purification de l'air. Joan est d'accord pour installer la ventilation requise et les systèmes de purification.*

*Michael se sert d'une marchette mais l'ascenseur ferme trop rapidement pour qu'il puisse entrer et sortir avec sa marchette. Il craint que sa marchette se fasse écrasée par la porte de l'ascenseur et il écrit une lettre à Ross, le gérant de son immeuble pour lui faire part de ses inquiétudes. Ross parle à l'entreprise de l'ascenseur et apprend qu'un œil magique peut*

*être installé pour détecter la présence d'une personne entre les portes de l'ascenseur pour empêcher les portes de se fermer avant que ce ne soit sécuritaire. Ross demande à l'entreprise d'installer ce système pour que Michael se sente en sécurité.*

## **Bâtir des communautés de logements accessibles**

Lorsque de nouveaux édifices sont construits ou lorsque des rénovations sont entreprises, faites attention de ne pas créer des barrières pour de futurs locataires ayant un handicap. Intégrer les adaptations dans la construction est plus efficient que de faire des modifications ou d'enlever des barrières par la suite. C'est également la meilleure protection pour éviter une plainte éventuelle au sujet des droits de la personne.

Pour plus de renseignements au sujet de l'obligation d'adaptation, consultez les politiques de la Commission ontarienne des droits de la personne à l'adresse suivante :  
<http://www.ohrc.on.ca/french/publications/disability-policy.shtml>

Si vous avez des questions au sujet de l'obligation d'adaptation, veuillez communiquer avec CERA!

340, rue College

Bureau 215, Boite 23

Toronto ON

M5T 3A9

**Téléphone:** 416-944-0087 poste 22

**Télécopieur:** 416-944-1803

**À l'extérieur de Toronto:**

1-800-263-1139

**Courriel:** [cera@equalityrights.org](mailto:cera@equalityrights.org)

**Site Web:** [www.equalityrights.org/cera](http://www.equalityrights.org/cera)