



FICHE D'INFORMATION :

**Aucun motif valable de discrimination :
certaines expulsions ne sont jamais autorisées**

Les propriétaires peuvent souvent décider quand il est légitime d'essayer d'expulser quelqu'un. Cependant, dans certaines situations, les propriétaires n'ont pas de raison l'également acceptable pour expulser quelqu'un. Le présent document traite de certaines de ces circonstances.

**Les propriétaires ne peuvent PAS expulser ou menacer
d'expulser quelqu'un...**

En raison du/de la :

- **Race,**
- **Couleur,**
- **Religion,**
- **Sexe** (notamment l'orientation sexuelle ou l'identité de genre),
- **Origine nationale,**
- **Handicap,** ou
- **Statut familial du locataire.**¹

Le fait qu'un propriétaire puisse avoir le droit d'expulser un locataire pour *d'autres* raisons n'a pas d'importance. Si la décision d'expulsion est fondée en partie sur l'une de ces raisons, le propriétaire enfreint la Loi sur le logement équitable.²

Par exemple, un propriétaire enfreint la loi s'il expulse un locataire noir pour loyer impayé, mais pas un locataire blanc dans la même situation qui a lui aussi un loyer impayé. Même si une personne est en retard dans le paiement de son loyer et peut être expulsée, un propriétaire ne peut pas choisir *les* locataires à expulser sur la base d'une caractéristique protégée.³

Ceci est vrai même si le bail donne spécifiquement au propriétaire une large autorité, un pouvoir ou une discrétion pour expulser.



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

Par exemple, si un propriétaire refuse d'ajouter le partenaire domestique d'un locataire au bail parce que ce partenaire est hispanique, ce refus et toute menace d'expulsion qui en découle sont illégaux. Peu importe que :

- le bail donne au propriétaire le droit de déterminer qui fait partie du ménage;
- le bail donne au propriétaire le droit d'expulser les occupants non autorisés;⁴ ou
- le refus d'ajouter le partenaire autorisé par le bail est motivé par une autre raison si le propriétaire agit pour une raison discriminatoire, cela n'est pas autorisé.⁵

Il peut ne pas être évident qu'un propriétaire agisse en raison de la caractéristique protégée d'une personne. Mais il peut y avoir des indices.

Par exemple,

- menacer d'expulser un locataire parce qu'il ne parle pas anglais ou qu'il a un accent est typiquement une discrimination fondée sur l'origine nationale⁶
- expulser un locataire parce que le gestionnaire de l'immeuble pense qu'il est LGBTQI+ est une discrimination fondée sur le sexe⁷
- expulser un locataire parce que d'autres locataires ou membres de la communauté ont des préférences discriminatoires ou ont fait des déclarations discriminatoires est une discrimination illégale.⁸



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

<p>Parce qu'un locataire est enceinte ou a des enfants ou a des enfants d'un certain âge.</p>	<p>La Loi sur le logement équitable interdit aux propriétaires de discriminer les locataires qui ont des enfants, qui sont enceintes ou qui essaient d'adopter ou d'accueillir des enfants.⁹ Cela signifie qu'un propriétaire ne peut pas expulser une famille parce qu'un enfant la rejoint à la suite d'une naissance, d'une adoption ou d'un changement de garde, ou parce que la locataire est enceinte ou a l'intention d'ajouter un enfant à son ménage.¹⁰</p> <p>Les propriétaires ne peuvent pas non plus imposer des règles trop restrictives sur ce que les mineurs peuvent ou ne peuvent pas faire dans leur logement, puis essayer de la famille pour avoir violé ces règles :</p> <p><i>Par exemple,</i></p> <ul style="list-style-type: none">• interdire aux enfants de jouer ou d'être présents dans les zones communes ou extérieures sans la présence d'un adulte¹¹ ou• obliger tous les mineurs d'être accompagnés d'un adulte pour utiliser les équipements collectifs¹²<ul style="list-style-type: none">- sont autant d'exemples de discrimination illégale fondée sur le statut familial.
<p>Parce qu'un locataire a refusé des avances sexuelles.</p>	<p>Les propriétaires enfreignent la Loi sur le logement équitable s'ils exercent des représailles à l'encontre d'un locataire qui a refusé ses avances sexuelles ou s'ils utilisent l'expulsion comme une menace pour obtenir des faveurs sexuelles ou romantiques de la part du locataire.¹³ Il peut s'agir de demander au locataire des faveurs sexuelles ou des photographies sexuellement explicites.¹⁴</p>



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

	<p>Il importe peu que le locataire accepte ou refuse ces avances tant qu'elles sont importunes.¹⁵</p> <p>Ce type d'actions peut exposer le propriétaire à des sanctions civiles et à des poursuites pénales.¹⁶</p>
<p>Parce qu'un locataire a signalé un crime ou une urgence.</p>	<p>En vertu de la Loi sur la violence à l'égard des femmes (VAWA), un propriétaire ne peut pas expulser ou pénaliser d'une autre manière un locataire qui demande l'aide des forces de l'ordre ou une aide d'urgence en son nom propre ou au nom d'une autre personne ayant besoin d'aide.¹⁷ Ces appels à l'aide peuvent concerner n'importe quelle urgence, par exemple un besoin d'assistance médicale, et ne doivent pas nécessairement impliquer un incident de violence domestique ou d'agression sexuelle.</p> <p><i>Par exemple</i>, un propriétaire ne peut pas menacer d'expulser un locataire parce que celui-ci a appelé la police ou une ambulance.</p> <p>Cela est illégal même s'il existe une loi locale sur les « nuisances » ou sur le « logement sans crime ».¹⁸</p>
<p>En représailles à l'encontre d'un locataire exerçant ses droits en vertu de la Loi sur le logement équitable.</p>	<p>Il est illégal d'expulser ou de menacer d'expulser quelqu'un pour avoir exercé ses droits en vertu de la Loi sur le logement équitable.¹⁹</p> <p><i>Par exemple</i>, un propriétaire ne peut pas expulser ou menacer d'expulser quelqu'un pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> • avoir signalé une discrimination ;²⁰ • avoir aidé d'autres personnes à exercer leur droit d'être libres de la discrimination ;²¹



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

	<ul style="list-style-type: none">• avoir participé à une enquête du HUD sur la discrimination ;²² ou• avoir demandé un accommodement raisonnable en raison d'un handicap.²³
<p>Lorsque le propriétaire aurait pu procéder à des accommodements raisonnables à la place.</p>	<p>Un propriétaire ne peut ignorer la demande d'aménagements raisonnables liée au handicap d'un locataire pour mettre fin à une expulsion, même s'il existe un motif légitime d'expulsion en vertu du bail ou si la procédure d'expulsion a déjà commencé.</p> <p>Les aménagements raisonnables peuvent consister à suspendre un avis d'expulsion ou une procédure d'expulsion²⁴, à retirer une expulsion²⁵, ou à « s'abstenir de prendre d'autres mesures d'expulsion ». ²⁶</p> <p>Un locataire peut demander au propriétaire, dans le cadre d'un accommodement raisonnable, de mettre fin à une expulsion parce que la violation sous-jacente du bail était liée à un handicap.²⁷</p> <p>Par exemple,</p> <ul style="list-style-type: none">• un locataire peut payer son loyer en retard parce que l'aide gouvernementale liée à son handicap lui parvient après la date d'échéance du loyer. Le locataire peut demander un accommodement raisonnable pour effectuer les paiements à une date autre que la date d'échéance requise (pour permettre la remise d'un chèque d'invalidité)²⁸ ou• un locataire peut avoir un appartement insalubre en raison d'un trouble dépressif majeur



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

	<p>non traité. Il peut demander qu'une procédure d'expulsion soit mise en suspens pour lui donner le temps de suivre un traitement contre la dépression ou d'accéder à des services sociaux pour l'aider à résoudre la situation.²⁹</p> <p>Ces demandes ne sont pas intrinsèquement déraisonnables.³⁰</p> <p>Un propriétaire ne peut pas éviter d'accorder un accommodement demandé en disant que la personne constitue une menace directe, à moins que le propriétaire ne détermine de manière individualisée qu'une personne constitue une telle menace sur la base de preuves objectives fiables.³¹ Le bailleur doit examiner, entre autres, s'il existe des aménagements raisonnables qui élimineront ou réduiront de manière significative la menace directe.³² Par exemple, le fournisseur de logement pourrait accorder au locataire du temps pour suivre un traitement ou une aide à domicile pour surveiller la prise de médicaments.</p>
<p>Du fait de la simple présence d'un animal d'assistance dans un bâtiment « sans animal de compagnie ».</p>	<p>Les accommodements raisonnables peuvent également inclure l'accès à des animaux d'assistance enregistrés.³³ Il est illégal d'expulser un locataire handicapé parce qu'il vit avec un animal d'assistance qui l'aide à gérer son handicap.³⁴</p> <p>Un animal d'assistance n'est pas un animal de compagnie. Il s'agit d'un animal qui travaille, fournit une assistance ou accomplit des tâches au profit d'une personne handicapée, ou qui fournit un soutien émotionnel qui atténue un ou plusieurs effets identifiés du handicap d'une personne.³⁵</p> <p>L'expulsion d'une personne qui n'a pas payé les frais de garde de ses animaux d'assistance n'est pas non plus un motif valable³⁶ d'expulsion.</p>



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

Si cela a un effet discriminatoire sur une catégorie protégée et n'est pas nécessaire.

Même si le propriétaire n'a pas l'intention de pratiquer une discrimination, les expulsions peuvent être illégales en vertu de la Loi sur le logement équitable si 1) elles nuisent davantage à un groupe de personnes présentant une caractéristique protégée particulière qu'à d'autres personnes n'appartenant pas à ce même groupe et 2) si les expulsions ne sont pas nécessaires pour atteindre un intérêt légitime important ou si l'intérêt du propriétaire pourrait être atteint par une solution moins discriminatoire que l'expulsion.³⁷

Par exemple, un bailleur qui reprend un immeuble et décide d'expulser tous les ménages dont l'un des membres a des antécédents de condamnation pour crime n'a probablement pas de motif valable d'expulsion.³⁸

Le propriétaire ne tient pas compte du fait que les ménages qu'il expulse ont causé des problèmes pendant leur location, de l'ancienneté de leur casier judiciaire ou du lien entre le casier et la sécurité des autres habitants de l'immeuble. Le propriétaire pense que l'expulsion de toute personne ayant fait l'objet d'une condamnation pour crime résoudra le problème de la criminalité dans l'immeuble.

Mais cette politique d'expulsion excessivement large n'est pas nécessaire et aura un impact disparate prévisible sur les personnes de couleur et les personnes handicapées.³⁹



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

Il existe des moyens moins discriminatoires et plus efficaces de traiter un problème de criminalité, comme se concentrer sur les locataires qui causent actuellement des problèmes à leurs voisins, et s'assurer que les caméras de sécurité, l'éclairage et les serrures fonctionnent correctement et sont placées de manière appropriée.⁴⁰

Quels sont les types de logements couverts ? La disposition relative au droit de dénoncer de la Loi VAWA couvre tous les logements⁴¹ et la Loi sur le logement équitable couvre la plupart des logements.⁴² Le logement n'a pas besoin de recevoir une aide fédérale pour être couvert par la Loi VAWA ou la Loi sur le logement équitable, mais des protections supplémentaires peuvent s'appliquer si l'aide fédérale est impliquée.⁴³

Pour signaler une discrimination en matière de logement, veuillez appeler le HUD au 1-800-669-9777 ou consulter hud.gov/fairhousing/fileacomplaint pour déposer une plainte en ligne.

¹ 42 U.S.C. 3604.

² Voir U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD), Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, *disponible sur le site www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights* (« Un propriétaire ne peut pas prendre la décision de vous expulser en se fondant en tout ou en partie sur l'une de ces caractéristiques [protégées]. Le fait que le propriétaire puisse avoir le droit de vous expulser pour d'autres raisons n'a pas d'importance. Si la décision d'expulsion est fondée en partie sur l'une de ces raisons, le propriétaire enfreint la Loi sur le logement équitable »). Les tribunaux ont divergé sur la manière d'analyser les cas où une personne est motivée à la fois par des raisons discriminatoires et des raisons non discriminatoires. Voir, par exemple, *Moore v. Townsend*, 525 F.2d 482, 485 (7th Cir. 1975) (la race est un « facteur inadmissible » et il suffit qu'elle « joue [] un rôle dans le refus de traiter ») ; *Pac. Shores Props, LLC v. City of Newport Beach*, 730 F.3d 1142, 1158 (9th Cir. 2013) (une cause d'action en vertu de la Loi sur le logement équitable est établie lorsqu'il y a « toute indication d'un motif discriminatoire » et que « les actions du défendeur ont défavorablement affecté le demandeur d'une manière ou d'une autre ») ; *Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154–55 (D. Mass. 2021) (pour obtenir gain de cause dans le cadre d'une plainte pour traitement inégal en vertu de la Loi sur le logement équitable, un plaignant doit seulement démontrer « qu'une



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

caractéristique protégée a joué un rôle dans la décision du défendeur de traiter le plaignant de manière inéquitable ») ; *comparer à, p.ex., Mhany Mgmt., Inc. v. County of Nassau*, 819 F.3d 581, 616 (2nd Cir. 2016) (« [lorsqu'] un plaignant prouve qu'une action défavorable « était motivée, au moins en partie, par une raison inadmissible, [...] le défendeur peut l'emporter s'il s'acquitte de la charge de prouver sa défense affirmative selon laquelle il aurait pris l'action défavorable sur la base de la seule raison admissible[.] » ») ; *United States v. Big D. Enters*, 184 F.3d 924, 931 (8th Cir. 1999) (« En présence de preuves de motifs licites et illicites, un défendeur sera tenu pour responsable à moins qu'il ne puisse démontrer qu'il aurait pris la même mesure à l'encontre du plaignant sans tenir compte du motif illicite[.] »).

³ Adapté du HUD, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, *disponible sur le site*

www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/Know_Your_Fair_Housing_Rights

⁴ Voir, *id.*; *United States v. Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 4 janvier 2014) (plainte du Département de la Justice (DOJ) alléguant que le refus des propriétaires d'autoriser l'ajout d'une personne au bail et les menaces d'expulsion de la famille en raison de la présence d'une personne non autorisée étaient illégaux en vertu de la Loi sur le logement équitable) *disponible sur le site* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2014/02/07/wallschlaegercomp.pdf (à l'origine de la plainte du HUD pour discrimination à l'encontre des propriétaires) ; *United States v. Wallschlaeger*, Civ. No. 3:14-cv-00129-SMY-SCW (S.D. Ill. 15 juillet 2015) (jugement par consentement contre le propriétaire pour résoudre les allégations décrites ci-dessus pour 217 500 dollars, plus 34 000 dollars de pénalité civile pour les États-Unis) *disponible sur le site* www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-251500-settlement-housing-discrimination-lawsuit-against-effingham. Les propriétaires aidés par le HUD sont également soumis à la règle générale selon laquelle lorsqu'un pouvoir discrétionnaire est accordé aux propriétaires, ce pouvoir doit toujours être exercé de manière non discriminatoire. Voir, par exemple, *Altman v. Eco Vill, Ltd*, No. C 79-202, 1984 WL 957880, au *11 (N.D. Ohio 21 juin 1984) (estimant que les expulsions de locataires dans des logements assistés par le HUD violaient la Loi sur le logement équitable, malgré le fait que la loi programmatique pertinente accordait au propriétaire un large pouvoir discrétionnaire pour expulser ses locataires) ; *Comer v. Cisneros*, 37 F.3d 775, 795 (2d Cir. 1994) (la Loi américaine sur le logement est soumise à diverses restrictions, notamment que son administration doit être cohérente avec la Constitution et le droit civil).

⁵ Voir la remarque 2 ci-dessus ; *Vanderburgh House, LLC v. City of Worcester*, 530 F. Supp. 3d 145, 154-55 (D. Mass. 2021) (pour obtenir gain de cause dans le cadre d'une plainte pour traitement inégal en vertu de la Loi sur le logement équitable, un plaignant doit seulement démontrer « qu'une caractéristique protégée a joué un rôle dans la décision du défendeur de traiter le plaignant de manière différente »).

⁶ Guidance on Fair Housing Act Protections for Persons with Limited English Proficiency (2016), disponible sur le site www.hud.gov/sites/documents/LEPMEMO091516.PDF.

⁷ Voir Département américain du Logement et de l'Urbanisme, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, Memorandum, Housing Discrimination and Persons Identifying as Lesbian, Gay, Bisexual, Transgender, and/or Queer Questioning (LGBTQ) (Feb. 1, 2022) *disponible sur le site* www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/housing_discrimination_and_persons_identifying_lgbtq ; HUD américain, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, Memorandum, Mise en œuvre du décret 13988 sur l'application de la Loi sur le logement équitable (11 février 2021), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUD_Memo_EO13988.pdf.

⁸ Voir *p.ex., The Sec'y, v. Carlson*, No. HUD ALJ 08-91-0077-1, 1995 WL 365009, p. *9 (12 juin 1995) (« La jurisprudence soutient la proposition selon laquelle les plaignants peuvent prouver la discrimination en montrant que les défendeurs ont agi en réponse aux souhaits discriminatoires d'une tierce partie ») (citant *Cato v. Jilek*, 779 F. Supp. 937 (N. D. Ill. 1991)



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

(l'affirmation d'un propriétaire selon laquelle il n'a pas loué à un couple interracial parce qu'un locataire actuel a fait des commentaires selon lesquels il pourrait y avoir des problèmes à motivation raciale dans sa propriété si le couple y vivait est une preuve d'intention discriminatoire) ; *Village of Bellwood v. Dwivedi*, 895 F.2d 1521, 1531 (7th Cir. 1990) (« Supposons qu'un commerçant refuse d'embaucher des travailleurs noirs non pas parce qu'il est raciste mais parce qu'il croit que ses clients n'aiment pas les Noirs et qu'ils iront faire leurs affaires ailleurs s'il les embauche. Le refus constitue néanmoins une discrimination, car il s'agit de traiter les gens différemment en raison de leur race ») ; *Peoples Helpers, Inc. v. City of Richmond*, 789 F. Supp. 725, 732 (E.D. Va. 1992) (constatant que lorsqu'une ville recevait des plaintes de citoyens qu'elle estimait en partie fondées sur des motifs discriminatoires, et que la ville agissait en fonction de ces plaintes, cela était « suffisant » pour démontrer l'intention discriminatoire). Les mots codés à connotation raciale peuvent également constituer des indices. *Voir, par exemple, .Mhany Mgmt., Inc. c. Cnty. of Nassau*, 819 F.3d 581, 608 (2d Cir. 2016) (constatant que les mots codés à connotation raciale, y compris les préoccupations concernant le « caractère » et la « saveur » d'un village, et les inquiétudes concernant les logements abordables pour les familles (qui seraient probablement des logements pour la plupart des minorités) peuvent fournir la preuve d'une intention discriminatoire).

⁹ 42 U.S.C. § 3602(k) (définissant le statut familial comme « une ou plusieurs personnes (qui n'ont pas atteint l'âge de 18 ans) domiciliées chez (1) un parent ou une autre personne ayant la garde légale de ce ou ces individus ; ou (2) la personne désignée par ce parent ou cette autre personne ayant la garde, avec l'autorisation écrite de ce parent ou de cette autre personne » ; 24 C.F.R. § 100.20 (idem). *Voir aussi Ortega v. Hous. Auth. of City of Brownsville*, 572 F. Supp. 2d 829, 840 (S.D. Tex. 2008) (expliquant que les parents d'accueil relèvent du deuxième volet de la définition du statut familial en vertu de la définition légale et réglementaire) ; *Gorski v. Troy*, 929 F.2d 1183, 1187 (7th Cir. 1991) (reconnaissant que les familles d'accueil jouissent d'un statut familial protégé en vertu de la Loi fédérale sur le logement équitable) ; *Andujar v. Hewitt*, No. 02 Civ. 2223, 2002 U.S. Dist. LEXIS 14294, *22-26 (S.D.N.Y. 2 août 2002) (idem). L'expulsion d'un grand-parent pour violation d'une politique d'accueil trop restrictive limitant les visites d'enfants peut également constituer une discrimination fondée sur le statut familial en vertu de la Loi sur le logement équitable. *Voir* Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, Alabama Housing Providers Accused of Age, Disability, and Familial Status Discrimination Agree to Pay \$20,000 to Resolve HUD Complaint (décrivant la résolution volontaire des allégations selon lesquelles le propriétaire a dit à une grand-mère qu'elle ne pouvait plus assurer la garde de ses petits-enfants dans son logement en raison d'une politique interdisant les visiteurs de moins de 12 ans, ce qui comprenait une allégation de discrimination fondée sur le statut familial). Cette interdiction de la discrimination fondée sur le statut familial signifie également que les propriétaires ne peuvent pas imposer de règles déraisonnables concernant le nombre de personnes vivant dans un logement. Si la loi autorise les propriétaires à respecter des normes d'occupation raisonnables, il est souvent illégal d'expulser ou de refuser des possibilités de logement en raison de la taille de la famille. *Voir, p.ex.*, HUD, Memorandum from Frank G. Keating Regarding Reasonable Occupancy Standards and Fair Housing Enforcement 63 70984-70985 *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/DOC_7780.PDF (expliquant que même si une politique de deux personnes par chambre est généralement une règle raisonnable, certaines circonstances peuvent rendre cette règle déraisonnable et violer les protections du statut familial, par exemple si les chambres à coucher et les espaces de vie sont grands). *Voir également HUD v. Khan*, FHEO No. 06-18-2511-8 (1er avril 2021) (accusation de discrimination du HUD à l'encontre d'un propriétaire qui a déclaré que 10 enfants étaient trop nombreux pour une maison de six chambres), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/21Charge%20Final_Redacted.pdf; *HUD ex rel. Paul v. Sams*, 1993 WL 599076 (HUD ALJ 1993), *aff'd*, 76 F.3d 375 (4th Cir. 1996) (constatation que le refus de louer à des locataires potentiels parce qu'ils avaient deux enfants constituait une discrimination illégale en vertu de la Loi sur le



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

logement équitable) ; *Kelly v. HUD*, 3 F.3d 951 (6th Cir. 1993) (confirmant la décision de l'ALJ selon laquelle le propriétaire avait pratiqué une discrimination illégale fondée sur le statut familial en refusant de louer à des locataires parce qu'ils avaient plus de deux enfants) ; *HUD ex rel. Kelsay v. Wagner*, 1992 WL 406532 (HUD ALJ 1992) (constatant que le refus de louer un appartement de deux chambres à coucher à un adulte ayant deux enfants constitue une discrimination illégale fondée sur le statut familial) ; *HUD v. Katherine Grosso, Grosso Investment Properties, LLC*, HUDOHA No. 13-AF-0194-FH-028, 2014 WL 1499289 (H.U.D.O.H.A.) (18 mars 2014) (ordonnance de consentement résultant d'une accusation du HUD basée sur le refus répété du propriétaire de louer ou même d'offrir des unités de quatre chambres à coucher disponibles à une famille composée d'un parent et de sept enfants mineurs parce que le propriétaire a déclaré que la famille était « trop nombreuse » et que « je ne veux pas d'une famille aussi nombreuse dans ma propriété – peu importe la taille de l'unité » et parce que le propriétaire a déclaré qu'elle avait pour politique de refuser de permettre à un parent et à un enfant de partager une chambre, indépendamment de l'âge de l'enfant – même si la personne avec laquelle le parent aurait partagé une chambre était son enfant de 19 mois), *disponible sur le site www.hud.gov/sites/dfiles/HA/documents/13-AF-0194-FH-028-Consent-Order.pdf*.

¹⁰ Voir *United States v. Rupp*, Affaire n° 4:19-CV-02644-SEP, 2021 WL 2187912 (E.D. Mo. 2021) (verdict du jury en vertu de la Loi sur le logement équitable contre le propriétaire sur la base de la résiliation par le propriétaire du bail d'une famille en raison de la naissance du deuxième enfant de la famille) (plainte déposée sur la base de l'accusation du HUD), *disponible à www.justice.gov/crt/case/united-states-v-louis-rupp-ii-and-pauline-rupp-ed-mo*; *United States v. Bacchus*, Affaire n° 2:21-cv-368-AB1 (E.D. Pa. 1er fév. 2022) (ordonnance par consentement accordant des dommages-intérêts sur la base d'allégations selon lesquelles le propriétaire a menacé d'expulser le locataire si sa partenaire enceinte et sa fille emménageaient dans le logement) (plainte déposée sur la base d'une accusation du HUD) *disponible sur le site www.justice.gov/crt/case/united-states-v-mohamed-bacchus-and-alan-zander-e-d-pa*. Voir aussi *HUD ex rel. REDACTED v. Teruel*, FHEO n° 09-21-5035-8 (30 mars 2023) (accusation de discrimination du HUD basée sur le harcèlement des propriétaires pour les plans des locataires d'avoir un autre enfant) *disponible sur le site [www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20\(Signed\).pdf](http://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/09-21-5035-8%20Charge%20of%20Discrimination%20(Signed).pdf)*.

¹¹ Voir, *p.ex.*, *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1243-44 (E.D. Cal. 2009) (accordant une adjudication sommaire aux plaignants locataires qui ont déposé une plainte après que leur propriétaire leur a signifié un avis de résiliation de location de soixante jours. Le tribunal a estimé que le règlement du bail du propriétaire, qui exigeait que tous les enfants de dix ans et moins soient surveillés lorsqu'ils se trouvaient à l'extérieur et que le non-respect de cette règle constituait un motif d'expulsion, était trop restrictif et violait l'article 3604(b). « Bien que les défendeurs soient libres d'imposer des règles pour des raisons de santé et de sécurité, ces règles doivent être raisonnables. » [...] « Une exigence selon laquelle tous les enfants de 10 ans et moins doivent être surveillés par un adulte lorsqu'ils sont à l'extérieur est « trop large et indûment restrictive. En vertu de la règle des défendeurs, un enfant de 10 ans ne pourrait pas lire un livre à quelques pas de sa porte d'entrée. ») ; *United States v. Plaza Mobile Ests.*, 273 F. Supp. 2d 1084, 1092 (C.D. Cal. 2003) (« Il est certain que l'interdiction faite à tous les enfants de se promener dans le parc sans la surveillance d'un adulte est excessivement large, quelle que soit la préoccupation. Comme pour les interdictions absolues, ces exigences en matière de surveillance par un adulte ne constituent pas non plus le moyen le moins restrictif d'atteindre les objectifs de santé et de sécurité. ») ; *Fair Housing Center of the Greater Palm Beaches, Inc. v. Sonoma Bay Cmty. Homeowners Ass'n, Inc.*, 136 F. Supp. 3d 1364, 1372-74 (S.D. Fla. 2015) (l'association de copropriétaires n'est pas parvenu pas à justifier de manière adéquate ses règles facialement discriminatoires en matière de flânerie et de couvre-feu lorsqu'elle n'a pas été en mesure de démontrer que les règles étaient « le moyen le moins restrictif » d'atteindre une fin non discriminatoire et justifiable) ; *Bischoff v. Brittain*, 183 F. Supp. 3d 1080, 1089-92 (E.D. Cal. 2016) (jugeant illégale la politique du gestionnaire d'un appartement exigeant que les jeunes enfants soient toujours surveillés par un adulte) ; *Llanos v. Estate of Coehlo*, 24 F. Supp. 2d 1052, 1059-61 (E.D. Cal. 1998) (le complexe d'appartements



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

ne fournit pas de justification adéquate pour ses règles limitant l'accès des enfants aux piscines et interdisant leurs jeux dans et autour des zones de construction) *comparer à HUD v. Guglielmi*, 1990 WL 456958, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,004, at p. 25,076 (HUD ALJ 1990) (la règle excluant les enfants des salles de service sauf s'ils sont accompagnés d'un adulte n'est pas illégale parce qu'elle est « bien fondée dans notre jurisprudence »). *Voir aussi* Communiqué de presse du HUD, « HUD Fair Housing Partners Reach \$3 Million Settlement with California Housing Providers Resolving Allegations of Housing Discrimination Against Families With Children » *disponible sur le site www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_073* (décrivant un règlement de 3 000 000 dollars concernant des allégations selon lesquelles les propriétaires « discriminaient les familles avec enfants ... en interdisant toute activité de jeu en plein air et en exigeant des parents qu'ils surveillent les enfants de moins de 14 ans dans tous les espaces communs »).

¹² *Voir United States v. Orchard Village, LLC*, Affaire n° 4:21–cv–00620 (E.D. Mo. 28 mai 2021) (plainte du DOJ contre le propriétaire pour avoir violé la Loi sur le logement équitable en expulsant la famille parce que sa fille de 16 ans avait enfreint une règle interdisant aux enfants d'accéder à la salle informatique, au cinéma sur place, au centre de remise en forme ou à la piscine sans l'accompagnement d'un adulte) (sur la base d'une accusation de discrimination du HUD) *disponible sur le site www.justice.gov/media/1146016/dl?inline*; *Iniestra v. Cliff Warren Inv., Inc.*, 886 F. Supp. 2d 1161, 1167–68 (C.D. Cal. 2012) (« Le Tribunal estime que même si les préoccupations sous-jacentes en matière de sécurité et de bruit étaient des nécessités commerciales impérieuses, les quatre politiques en cause ne constituent pas les moyens les moins restrictifs d'atteindre les objectifs déclarés des défendeurs. La règle d'utilisation de la piscine, qui empêche uniformément les enfants de moins de 18 ans d'entrer dans la piscine sans être accompagnés d'un adulte, n'est pas une méthode efficace pour assurer la sécurité de la piscine. En effet, il est tout à fait possible que les jeunes enfants soient de meilleurs nageurs que leurs aînés. Pour ces raisons, le Tribunal dans l'affaire Fair Housing Congress a invalidé une réglementation sur les piscines basée sur l'âge similaire à celle de la présente affaire, estimant qu'« [une] interdiction de nager sans surveillance qui empêcherait même un sauveteur certifié de 17 ans de nager sans être accompagné est trop restrictive. » »); *Pack v. Fort Washington II*, 689 F. Supp. 2d 1237, 1246 (E.D. Cal. 2009) (« bien que le Tribunal reconnaisse les dangers inhérents à la baignade non surveillée, l'exigence que [l'adulte superviseur soit] un parent ou un tuteur légal... transforme cette règle qui pourrait être raisonnablement interprétée comme une précaution de sécurité en une règle qui limite simplement les enfants et leurs familles. »); *HUD v. Paradise Gardens*, 1992 WL 406531, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,037, à la pp. 25,388– 91 (HUD ALJ 1992) (les règles limitant l'utilisation de la piscine par les enfants n'étaient pas justifiées par des préoccupations de sécurité parce que celles-ci doivent généralement être laissées aux résidents, et la règle a été jugée comme ne répondant pas aux préoccupations de santé alléguées); *comparer à HUD v. Murphy*, 1990 WL 456962, Fair Housing–Fair Lending Rptr. ¶ 25,002, à la p. 25,053 (HUD ALJ 1990) (les règles interdisant aux enfants d'un certain âge d'utiliser la piscine et d'autres installations récréatives sans être accompagnés d'un adulte servent des objectifs légitimes de sécurité et d'entretien).

¹³ *Voir, p.ex., United States v. Juan Goitia et al*, 3:20–cv–000056 (S.D. Iowa 6 nov. 2020) (plainte du DOJ alléguant, entre autres, que le propriétaire a violé la Loi sur le logement équitable lorsqu'il a émis un avis de résiliation de bail en représailles à l'encontre du locataire refusant ses avances sexuelles) *disponible sur le site www.justice.gov/crt/case/united-states-v-goitia-sd-iowa*; *United States v. Juan Goitia et al*, 3:20–cv–000056 (S.D. Iowa 16 mai 2022) (ordonnance de consentement réglant l'affaire susmentionnée) *disponible sur le site www.justice.gov/opa/pr/justice-department-secures-settlement-sexual-harassment-lawsuit-against-iowa-landlord-0*; *United States v. Hurt*, 676 F.3 d 649 (8th Cir. 2012) (« Le harcèlement sexuel peut faire l'objet d'une action en vertu de la FHA lorsqu'il crée un « environnement de logement hostile » ou constitue un harcèlement sexuel « *quid pro quo* » »); *West v. DJ Mortgage, LLC*,



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

271 F. Supp. 3d 1336, 1359 (N.D. Ga. 2017) (estimant que le refus d'un propriétaire d'effectuer des réparations d'entretien en raison de la rebuffade du locataire face à ses avances sexuelles viole la Loi sur le logement équitable en tant que « harcèlement sexuel quid pro quo »). *Voir aussi HUD ex rel. REDACTED v. Morgan*, FHEO n° 08-21-2376-8 (7 déc. 2022) (accusation de discrimination pour harcèlement sexuel répété d'un locataire en violation de la Loi sur le logement équitable), disponible sur le site www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Morgan%20Charge%20Final%20%2812.7.22%29.pdf.

¹⁴ *Voir, p.ex., United States v. Ables*, Affaire n° : 1:18-cv-01249-JDB-jay (W.D. Tenn. 2019) (jury statuant en faveur du plaignant et accordant des dommages-intérêts compensatoires et punitifs après que le propriétaire d'un bien immobilier a demandé des photos sexuelles et sexuellement explicites au locataire et a exercé des représailles lorsque le locataire a refusé en visant, entre autres, l'expulsion du locataire) (*disponible sur le site www.justice.gov/crt/case/united-states-v-chad-david-ables-dba-pops-cove-wd-tenn*) (plainte du DOJ déposée sur la base d'une accusation de discrimination du HUD)

¹⁵ 81 Fed. Reg. 63054, 63061 (14 sept. 2016) ; 24 C. F. R.100.600(a)(1) (« Une demande ou une exigence importune peut constituer un harcèlement avec contrepartie même si une personne acquiesce à la demande ou à l'exigence importune »).

¹⁶ *Voir, p.ex., www.justice.gov/opa/pr/justice-department-obtains-45-million-settlement-new-jersey-landlord-resolve-claims-sexual* (décrivant *United States v. Centanni*, Civil Action No. 2:20-cv-10053-HXN-AME (D.N.J. 16 déc. 2021), où le DOJ a allégué que le défendeur s'était livré à un modèle de harcèlement sexuel et de représailles à l'encontre de locataires et de demandeurs, a été condamné à payer 4,3 millions dollars de dommages-intérêts, une amende civile de 107 050 dollars aux États-Unis, à rejeter les expulsions de représailles en cours, et à prendre des mesures pour réparer le crédit des personnes dont les expulsions de représailles avaient déjà eu lieu, et à décrire les poursuites pénales en cours contre le propriétaire).

¹⁷ 34 U.S.C. § 12495 ; HUD, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, Your Rights Under the Violence Against Women Act, www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/VAWA (Point 8) (« Les propriétaires, les propriétaires, les locataires, les résidents, les occupants, les invités ou les demandeurs de tout logement ont le droit de demander l'application de la loi ou une aide d'urgence en leur nom propre ou au nom d'une autre personne ayant besoin d'aide. Ils ne peuvent être pénalisés en raison de leur demande d'assistance, d'une activité criminelle dont ils sont victimes ou d'une activité dont ils ne sont pas responsables en vertu d'une loi, d'une ordonnance, d'un règlement ou d'une politique adoptée ou appliquée par une entité gouvernementale qui reçoit certains fonds du HUD »).

¹⁸ *Id.* ; *Voir également* HUD, Office of the General Counsel Guidance on the Application of Fair Housing Standards to the Enforcement of Local Nuisance and Crime-Free Housing Ordinances Against Victims of Domestic Violence, Other Crime Victims, and Other Who Require Police or Emergency Services (13 sept 2016), *disponible sur le site www.federalregister.gov/d/2022-28073/p-67*; www.hud.gov/sites/documents/FINALNUISANCEORDGDNCE.PDF.

¹⁹ 42 U.S.C. § 3617 (« Il est illégal de contraindre, d'intimider, de menacer ou d'interférer avec toute personne dans l'exercice ou la jouissance, ou en raison de son exercice ou de sa jouissance, ou en raison de son aide ou de son encouragement à toute autre personne dans l'exercice ou la jouissance, de tout droit accordé ou protégé par la section 803, 805 ou 806 du présent titre. ») ; *Bloch v. Frischholz*, 587 F 3d. 771, 782 (7th Cir. 2009) (en banc) (estimant qu'un propriétaire menaçant d'expulser un homme blanc après avoir découvert qu'il est marié à une femme noire a manifestement violé l'article 3617, qu'il expulse effectivement le locataire ou non). Il convient de noter que la loi VAWA interdit également aux agences de logement public et aux propriétaires et gestionnaires de logements aidés dans le cadre d'un « programme de logement couvert » d'exercer des représailles à l'encontre des locataires qui exercent leurs droits en vertu de la loi VAWA. *Voir* 34 U.S. C. § 12494.



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

²⁰ 24 C.F.R. 100.400(c)(6) (interdisant « d'exercer des représailles contre une personne parce qu'elle a signalé une pratique discriminatoire en matière de logement à un fournisseur de logement ou à une autre autorité »). *Voir également HUD v. Dana Christian and Yellowstone Apartments, LLC*, FHEO n° 08-21-2505-8 (4 janvier 2024) (HUD a trouvé un motif pour accuser un propriétaire de représailles en vertu de la Loi sur le logement équitable, lorsque le propriétaire a entamé une procédure d'expulsion et a pris d'autres mesures défavorables à l'encontre d'une locataire après qu'elle se soit plainte que le propriétaire avait fait des avances non désirées et inappropriées à sa fille, l'avertissant que s'il ne cessait pas de lui parler de cette manière, elle demanderait un avis juridique), *disponible sur le site www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/HUD_No_24_013*; *United States v. Prashad*, N°: 4:19-cv-40114-TSH (D. Mass. 2021) (ordonnance par consentement accordant des dommages-intérêts et exigeant du défendeur qu'il annule un jugement obtenu contre le locataire dans un tribunal d'expulsion après que le locataire a signalé au propriétaire le harcèlement sexuel commis par le gestionnaire immobilier, et que le propriétaire a exercé des représailles en intentant une action en expulsion contre le locataire), *disponible sur le site <http://www.justice.gov/media/1178856/dl?inline=>*; *United States v. Prashad*, 437 F. Supp. 3d 105, 107 (D. Mass. 2020) (refusant la motion de rejet du défendeur dans la même affaire) ; Affaire HUD n° 06-17-8923-6. *Letter of Findings of Noncompliance with Title VI*. HUD (26 octobre 2022).

²¹ 24 C.F.R. § 100.400(c)(4) (interdisant « d'intimider ou de menacer une personne parce qu'elle se livre à des activités destinées à faire prendre conscience à d'autres personnes de l'existence d'un problème de santé publique, ou encourageant ces autres personnes à exercer les droits accordés ou protégés par la présente partie. »)

²² 24 C.F.R. § 100.400(c)(5) (interdisant « d'exercer des représailles contre une personne parce que cette personne a déposé une plainte, témoigné, aidé ou participé de quelque manière que ce soit à une procédure en vertu de la Loi sur le logement équitable. »)

²³ *Voir p.ex., HUD v. Riverboy Corp.*, 2012 WL 1655364 *20-21 (HUD ALJ 2012), examen pour d'autres motifs refusé, 2012 WL 2069654 (Secrétariat du HUD 2012) ; *Chavez v. Aber*, 122 F. Supp. 3d 581, 600 (W.D. Tex. 2015).

²⁴ *Voir p.ex., Anast v. Commonwealth Apartments*, 956 F. Supp. 792, 802 (N.D. Ill.1997) (constatant que le plaignant avait suffisamment plaidé que la suspension de l'audience d'expulsion aurait constitué un accommodement raisonnable) ; *Cobble Hill Apartments Co. v. McLaughlin*, 1999 Mass. App. Div. 166, p. *4 (1999) (reconnaissant que la suspension de la procédure d'expulsion est un accommodement raisonnable que les propriétaires doivent prendre en considération, en particulier à la lumière du handicap mental d'un locataire, même si le locataire ne le demande pas spécifiquement) ; *Douglas v. Kriegsfeld Corp.*, 884 A.2d 1109, 1127 (D.C. 2005) (la demande d'une brève suspension de la procédure d'expulsion est un accommodement raisonnable car elle n'impose pas de « modification fondamentale » de la pratique du propriétaire ni de « charges financières ou administratives indues »).

²⁵ *Essex Mgmt. Corp. v. McAlister*, N° CIV245572, 2007 WL 811093 (Cal. Super. Ct. 15 fév. 2007) (le refus de retirer l'action d'expulsion en tant qu'accommodement raisonnable constituait une discrimination illégale en vertu de la Loi sur le logement équitable), *confirmée comme ayant fait l'objet d'un litige complet et équitable par McAlister v. Essex Prop. Tr.*, 504 F. Supp. 2d 903, 910-11 (C.D. Cal. 2007).

²⁶ *City Wide Assoc. v. Penfield*, 564 N.E.2d 1003, 1005 (Mass. 1991) (Le refus de « s'abstenir de prendre d'autres mesures d'expulsion » pendant qu'une personne handicapée poursuivait un programme de sensibilisation et de conseil en tant qu'aménagement raisonnable constituait une discrimination illégale en vertu de la Loi sur le logement équitable.)

²⁷ *Id.* ; *Douglas*, 884 A.2d at 1121, 1128 (D.C. 2005); *Essex Mgmt. Corp.*, 2007 Cal. Super. LEXIS 11818, à *14-15; Déclaration conjointe du Département américain du Logement et de l'Urbanisme et du Département de la Justice, Accommodements raisonnables en vertu de la Loi sur le logement équitable (17 mai 2004), p. 4-6, *disponible sur le site www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf*; *Sinisgallo v. Town of Islip Hous.*



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

Auth., 865 F. Supp. 2d 307, 341–42 (E.D.N.Y. 2012) (estimant qu'une période probatoire pour l'ajustement des médicaments et du traitement médical du locataire constitue un accommodement raisonnable) ; *Boston Hous. Auth. v. Bridgewaters*, 898 N.E.2d 848, 849–50 (Mass. 2009) (l'autorité de logement public doit envisager la réintégration de la location en tant qu'accommodement raisonnable après qu'un locataire atteint d'une maladie mentale a commis des actes de violence à l'encontre d'un autre locataire alors qu'il ne prenait pas les médicaments appropriés) ; *Super v. D'Amelia & Assocs., LLC*, 2010 WL 3926887, p. *6 (D. Conn. 30 sept. 2010) (« Les tribunaux ont accepté une seconde chance – c'est-à-dire la possibilité pour un locataire de rester dans son logement en dépit de la justification neutre du propriétaire en matière de handicap pour l'expulsion – comme un accommodement, à condition qu'elle soit associée à la recherche par le locataire d'une assistance pour son handicap. »)

²⁸ Voir Logement équitable pour les personnes souffrant de troubles mentaux, de déficiences intellectuelles ou de troubles du développement : Un guide à l'intention des Fournisseurs de logement (« Qu'entend-on par aménagements et modifications raisonnables ?...Demander à changer la date d'échéance du loyer jusqu'à la réception d'un chèque d'invalidité de la sécurité sociale ou d'un paiement d'invalidité à court ou à long terme... »), *disponible sur le site*

www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/MD%20Fact%20Sheet%20-%20HP.pdf. Voir également Initial Decision and Consent Order, *HUD v. Park Regency LLC et al* (29 oct. 2020), *disponible sur le site*

www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/20HUDOHA_InitDecisionConsent.pdf (fournir l'aménagement raisonnable d'un délai de grâce sans frais pour le paiement du loyer jusqu'au 6 de chaque mois et payer 27 000 dollars au plaignant) ; accusation de discrimination, *HUD v. Morbach et al* (20 mars 2006), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/DOC_14412.PDF ; *Fair Hous. Rts. Ctr. in Se. Pennsylvania v. Morgan Properties Mgmt. Co., LLC*, 2017 WL 1326240, p. *9 (E.D. Pa. 11 avr. 2017) (constatant que le demandeur a suffisamment plaidé que la politique générale du défendeur selon laquelle le loyer est dû le premier du mois « refuse de manière plausible aux personnes handicapées une chance égale d'obtenir un logement » et peut avoir besoin d'accommoder la demande du demandeur de payer après leur réception de SSDI) *United States v. MA Partners 2*, Civil N° 3:23-CV-00407-K (N.D. Tex. 27 juin 2023) (jugement par consentement suite à la plainte du DOJ selon laquelle les défendeurs ont violé la Loi sur le logement équitable en pratiquant une discrimination sur « la base du handicap en violation de la Loi en refusant de permettre aux plaignants, qui recevaient leurs paiements SSI et SSDI vers le troisième jour de chaque mois, de payer leur loyer avant le cinq du mois. ») (sur la base d'une accusation de discrimination du HUD) – *disponible sur le site* www.justice.gov/crt/case/united-states-v-ma-partners-2-et-al; www.justice.gov/d9/case-documents/attachments/2023/02/22/complaint_ma_partners_2_brockbk_jvfinal.pdf.

²⁹ Voir *p.ex.*, *Douglas*, 884 A.2d p. 1127 (le fait de retarder l'expulsion et de donner au locataire la possibilité d'éviter l'expulsion n'a pas imposé de « modification fondamentale » dans la nature de la pratique du propriétaire ou de « charges financières ou administratives indues » lorsque le locataire a demandé un sursis d'expulsion pour permettre le traitement d'un trouble de l'humeur afin de nettoyer l'appartement insalubre).

³⁰ Voir *p.ex.*, les affaires citées ci-dessus dans les notes 23–29. Voir également *Hunt v. Aimco Props., L.P.*, 814 F.3d 1213, 1226 (11th Cir. 2016) (constatant que le locataire avait plaidé une réclamation adéquate pour défaut d'accommodement raisonnable en vertu de la Loi sur le logement équitable lorsque le propriétaire a résilié le bail du locataire en raison de la menace du fils du locataire de « sacrifier [les membres du personnel du propriétaire] puis de piéger tous les résidents dans leurs appartements et de mettre le feu à la propriété », mais le propriétaire a refusé de considérer que le fils n'était pas une menace directe et a refusé d'envisager de modifier ses politiques pour tenir compte des handicaps du fils du locataire) ; *Roe v. Sugar River Mills Associates*, 820 F. Supp. 636 (D.N.H. 1993) (constatant que le propriétaire violerait la Loi en expulsant un locataire condamné pour trouble à l'ordre public pour avoir menacé un voisin âgé sans avoir au préalable démontré qu'aucun accommodement raisonnable ne permettrait d'éliminer ou de minimiser de manière



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

acceptable le risque qu'il représentait pour les autres résidents du complexe) ; *Roe v. Housing Authority of City of Boulder*, 909 F. Supp. 814 (D. Colo. 1995) (le propriétaire a violé la Loi sur le logement équitable en tentant d'expulser le locataire sans envisager de prendre en compte ses handicaps, alors que le locataire avait frappé et blessé un autre locataire, menacé le gérant de l'appartement et fait du bruit).

³¹ Déclaration conjointe du Département américain du Logement et de l'Urbanisme et du Département de la Justice, *Accommodements raisonnables en vertu de la Loi sur le logement équitable* (17 mai 2004), p. 4–6 ; *disponible sur le site www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf*; *Sinisgallo*, 865 F. Supp. 2d, p. 336 (« Pour déterminer si une personne représente une menace directe pour la santé ou la sécurité d'autrui, l'agence doit procéder à une évaluation individualisée, fondée sur un jugement raisonnable qui s'appuie sur les connaissances médicales actuelles ou sur les meilleures preuves objectives disponibles pour déterminer : la nature, la durée et la gravité du risque ; la probabilité que la blessure potentielle se produise réellement ; et si des modifications raisonnables des politiques, pratiques ou procédures atténueront le risque ») (citant la Déclaration conjointe et les réglementations applicables du HUD).

³² *Id.* ; voir également *Boston Hous. Auth.*, 898 N.E.2d at 859 (constatant qu'une autorité de logement public doit envisager la réintégration de la location lorsqu'un locataire atteint d'une maladie mentale a commis des actes de violence à l'encontre d'un autre locataire alors qu'il ne prenait pas ses médicaments) ; *Super*, 2010 WL 3926887, p. *6 (« Les tribunaux ont accepté une seconde chance – c'est-à-dire la possibilité pour un locataire de rester dans son logement en dépit de la justification neutre du propriétaire en matière de handicap pour l'expulsion – comme un accommodement, à condition qu'elle soit associée à la recherche par le locataire d'une assistance pour son handicap. »).

³³ Voir HUD, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, FHEO-2020-01, *Évaluation de la demande d'une personne d'avoir un animal en tant qu'accommodement raisonnable en vertu de la Loi sur le logement équitable* (28 janvier 2020), à l'adresse www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf; *Douglas*, 884 A.2d at 1128 (D.C. 2005) (reconnaissant que les animaux d'assistance peuvent constituer un accommodement raisonnable même s'ils sont contraires à la politique standard du propriétaire à l'encontre des animaux de compagnie) ; *Bronk v. Ineichen*, 54 F.3d 425, 428 (7th Cir. 1995) (« Mis en balance avec les préoccupations économiques ou esthétiques d'un propriétaire telles qu'exprimées dans une politique d'interdiction des animaux de compagnie, le besoin d'une personne sourde de bénéficier de l'aménagement offert par un chien entendant est, à notre avis, en soi raisonnable au sens de la [Loi sur le logement équitable]. ») ; *Crossroads Apartments. Assocs. v. Le Boo*, 578 N.Y.S.2d 1004, (N.Y. 1991) (estimant qu'un locataire souffrant d'une maladie mentale peut conserver son chat contrairement à la politique du propriétaire qui interdit les animaux de compagnie, parce que le locataire avait besoin de l'animal pour faire face à ses maladies mentales).

³⁴ Déclaration conjointe du Département américain du Logement et de l'Urbanisme et du Département de la Justice, *Accommodements raisonnables en vertu de la Loi sur le logement équitable* (14 mai 2004), p. 6–7 ; (un fournisseur de logement doit accepter la demande d'un locataire d'un animal assistant même s'il a une politique qui interdit les animaux de compagnie) *disponible sur le site www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf*; *United States v. Rutherford Tenants Corp.*, (S.D.N.Y. 2021) (plainte électorale déposée par le DOJ à la suite d'une accusation de discrimination du HUD alléguant une violation de la Loi sur le logement équitable après que les défendeurs ont tenté d'expulser une locataire handicapée parce qu'elle utilisait des animaux de soutien émotionnel) ; *United States v. Ruredy808, LLC*, Action civile n° : 3:21-CV-192-MPM-JMV (N.D. Miss. 10 juillet 2023) (ordonnance sur consentement) (injonction accordée à un locataire handicapé après que les propriétaires ont violé la Loi sur le logement équitable



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

en refusant de permettre au locataire de rester dans son logement avec son chien d'assistance).

³⁵ HUD, Bureau du logement équitable et de l'égalité des chances, FHEO-2020-01, Évaluation de la demande d'une personne d'avoir un animal en tant qu'accommodement raisonnable en vertu de la Loi sur le logement équitable (28 janvier 2020) (« Les animaux d'assistance ne sont pas des animaux de compagnie. Il s'agit d'animaux qui font du travail, accomplissent des tâches, assistent et/ou fournissent un soutien émotionnel thérapeutique aux personnes handicapées. ») *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/dfiles/PA/documents/HUDAsstAnimalNC1-28-2020.pdf; *Frechtman v. Olive Exec. Townhomes Homeowner's Ass'n*, 2007 U.S. Dist. LEXIS 81125 (C.D. Cal. 24 sept. 2007) (considérant que le fait d'autoriser l'animal de soutien émotionnel du plaignant constituait un accommodement raisonnable).

³⁶ Déclaration conjointe du Département américain du Logement de l'Urbanisme et du Département de la Justice, *Accommodements raisonnables en vertu de la Loi sur le logement équitable* (14 mai 2004) (« Le fournisseur de logement ne peut exiger du demandeur qu'il verse une redevance ou une caution pour lui permettre de conserver l'animal d'assistance. ») *disponible sur le site* www.justice.gov/sites/default/files/crt/legacy/2010/12/14/joint_statement_ra.pdf; *Fair Hous. of the Dakotas, Inc. v. Goldmark Prop. Mgmt.*, 778 F. Supp. 2d 1028, 1040 (D.N.D. 2011) (« les fournisseurs de logements ne peuvent pas imposer des frais supplémentaires comme condition à l'octroi d'un accommodement, y compris les accommodements pour les animaux d'assistance »).

³⁷ 24 C.F.R. § 100.500 (2023) (« (a) *Effet discriminatoire*. Une pratique a un effet discriminatoire lorsqu'elle entraîne effectivement ou de manière prévisible un impact disparate sur un groupe de personnes ou crée, augmente, renforce ou perpétue des schémas de ségrégation en matière de logement en raison de la race, de la couleur, de la religion, du sexe, d'un handicap, du statut familial ou de l'origine nationale. (b) *Justification juridiquement suffisante*. (1) Une justification juridiquement suffisante existe lorsque la pratique contestée : (i) est nécessaire pour atteindre un ou plusieurs intérêts substantiels, légitimes et non discriminatoires du défendeur, en ce qui concerne les plaintes déposées en vertu de 42 U.S.C. 3612, ou de la partie défenderesse, en ce qui concerne les plaintes déposées au titre de 42 U.S.C. 3613 ou 3614 ; et (ii) ces intérêts ne pourraient pas être servis par une autre pratique ayant un effet moins discriminatoire ») *Tex. Dep't of Hous. and Comm. Affairs v. Inclusive Comms. Project*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

³⁸ HUD *ex rel. Loveless v. Wesley Apartment Homes, LLC*, FHEO N° 04-13-0855-8 (18 janvier 2017) (HUD accusant le propriétaire de discrimination après avoir repris un immeuble, vérifié les antécédents criminels de tous les locataires existants et procédé à l'expulsion ou au renvoi forcé de tout locataire ayant fait l'objet d'une condamnation pour crime à tout moment. Le HUD a déterminé qu'une telle politique avait un impact disparate sur les locataires noirs et n'était pas nécessaire pour atteindre un intérêt substantiel, légitime et non discriminatoire), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/17LOVELESSWESLEY.PDF. Voir également HUD, Office Of General Counsel, *Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions* (4 avril 2016), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; U.S. Dep't of Housing and Urban Development, *Implementation of the Office of General Counsel's Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions* (10 juin 2022), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/Implementation%20of%20OGC%20Guidance%20on%20Application%20of%20FHA%20Standards%20to%20the%20Use%20of%20Criminal%20Records%20-%20June%2010%202022.pdf.

³⁹ *Voir Id.*



DÉPARTEMENT DU LOGEMENT ET DU DÉVELOPPEMENT URBAIN DES ÉTATS-UNIS

⁴⁰ 24 C.F.R. § 100.500(b) (une justification juridiquement suffisante existe lorsque la pratique contestée est nécessaire pour atteindre un ou plusieurs intérêts substantiels, légitimes et non discriminatoires et que ces « intérêts ne pourraient pas être servis par une autre pratique ayant un effet moins discriminatoire ») ; voir HUD, Office Of General Counsel, Guidance on Application of Fair Housing Act Standards to the Use of Criminal Records by Providers of Housing and Real Estate-Related Transactions (4 avril 2016), *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/HUD_OGCGUIDAPPFHASTANDCR.PDF; voir également *Kline v. 1500 Massachusetts Ave. Apartment Corp.*, 439 F.2d 477, 480 (D.C. Cir. 1970) (reconnaissant que les propriétaires ont la possibilité de protéger les locataires en utilisant des caméras de sécurité, des éclairages et des serrures).

⁴¹ Voir 34 U.S.C. § 12495 (droit de signaler les délits et les urgences à partir de son domicile).

⁴² Dans des circonstances très limitées, la Loi sur le logement équitable exempte les immeubles occupés par leur propriétaire et ne comportant pas plus de quatre unités, les maisons unifamiliales vendues ou louées par le propriétaire sans l'aide d'un agent, et les logements gérés par des organisations religieuses et des clubs privés qui limitent l'occupation à leurs membres. HUD, Office of Fair Housing and Equal Opportunity, Know Your Fair Housing Rights When You Are Facing Eviction, *disponible sur le site* www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fair_housing_act_overview. Voir également 42 U.S.C. §§ 3603(b) ; 3607(a) et (b).

⁴³ Voir, *p.ex.*, List of HUD Programs Subject to Title VI of the Civil Rights Act of 1964 and Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973, *disponible sur le site* www.federalregister.gov/d/06-6516; ; HUD Guidance on non-discrimination and equal opportunity requirements for public housing agencies, *disponible sur le site* www.hud.gov/sites/documents/PIH2011-31.PDF.