

Paris, le 9 mars 2018

Décision du Défenseur des droits n°2018-020

Le Défenseur des droits,

Vu l'article 71-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ;

Vu le décret n° 2011-904 du 29 juillet 2011 relatif à la procédure applicable devant le Défenseur des droits ;

Vu le code pénal ;

Vu la loi n°89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové ;

Saisi par Madame X qui estime avoir subi une discrimination en raison de sa situation de famille ;

Considère que les termes de l'annonce publiée par l'agence Y précisant « pas de colocation » sont discriminatoires en raison de la situation de famille et que les conditions supplémentaires de location imposées par l'agence aux candidats étrangers sont discriminatoires en raison de la nationalité ;

Décide de rappeler les termes de la loi à l'agence Y afin d'éviter le renouvellement d'une telle situation et de lui recommander de modifier ses pratiques ;

Le Défenseur des droits demande à l'agence Y de rendre compte des suites données à la recommandation ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Jacques TOUBON

Rappel à la loi et recommandation dans le cadre de l'article 25 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits

1. Le Défenseur des droits a été saisi le 10 octobre 2016 d'une réclamation de Madame X relative à un refus de location en lien avec sa situation de famille.

RAPPEL DES FAITS ET INSTRUCTION :

2. Dans le cadre de sa recherche d'appartement, Madame X consulte le site *Z.com* et sélectionne une annonce correspondant à ses critères : un appartement de 3 pièces situé boulevard Barbès dans le 18^{ème} arrondissement de Paris dont le loyer s'élève à 1177 euros charges comprises.

3. Lorsqu'elle contacte l'agence Y en charge de la location du bien, son interlocuteur l'informe que l'appartement est réservé aux couples conformément à la volonté du propriétaire. Or, Madame X vit seule avec sa fille âgée de 11 ans.

4. L'annonce étant toujours en ligne sur le site *Z.com* à la réception du dossier de réclamation de Madame X, les services du Défenseur des droits ont procédé à un test de situation téléphonique auprès de l'agence mise en cause.

5. L'appel, effectué le 20 octobre 2016, n'a pas confirmé le motif de la réclamation puisque la candidate fictive, dont le profil mère-enfant a été mis en avant, a été invitée à visiter le bien. Ce profil semblait d'ailleurs particulièrement convenir, l'interlocuteur ayant précisé que le propriétaire souhaitait justement la présence d'enfant(s) dans l'appartement.

6. Les résultats de ce test ont néanmoins été recoupés avec les termes utilisés dans le descriptif de l'annonce qui précisait « pas de colocation ».

7. Par courrier des 16 janvier et 19 avril 2017, l'agence Y a été interrogée sur ce point. Il lui a également été demandé de communiquer les coordonnées du propriétaire du bien ainsi qu'un certain nombre de documents, parmi lesquels le dossier des candidats retenus.

8. Par courrier du 30 mai 2017, Madame Y a expliqué que l'annonce de location avait été mise en ligne au début du mois d'octobre 2016 concomitamment à l'accueil au sein de l'agence de stagiaires et d'employés débutant en contrat de professionnalisation. Elle a ajouté : « *Il est tout à fait regrettable que leur inexpérience et que notre défaut de contrôle ait laissé une annonce paraître avec la mention « pas de colocation »* » et assuré que seuls les critères de solvabilité étaient retenus dans la sélection des candidats.

9. Par ailleurs, Madame Y a communiqué un document interne intitulé « Pièces à fournir pour la constitution d'un dossier de location pour chaque locataire et garant ». Il faut signaler en bas du document la présence d'une mention « pour les étrangers » qui précise que ces derniers doivent présenter un titre de séjour et « la convocation éventuelle à la Préfecture ».

10. Les autres éléments demandés n'ont pas été présentés par l'agence.

11. Par courrier du 22 juin 2017, une note récapitulative a été adressée à l'agence qui n'y a, dans un premier temps, pas répondu.

12. Suite à un appel des services du Défenseur des droits à la fin du mois d'octobre 2017, Madame Y a d'abord indiqué qu'elle n'avait pas jugé utile de répondre à la note récapitulative.

13. Elle a ensuite fait parvenir un courrier, en date du 17 novembre 2017, dans lequel elle dit avoir pris bonne note de la note récapitulative et indique : « *Suite à la réception de ce document nous avons bien entendu, suivi vos recommandations concernant la demande de titre de séjour et nous avons supprimé cette demande des pièces constitutives d'un dossier de candidature* ».

14. Toutefois, Madame Y n'évoque pas l'annonce litigieuse. De plus, elle ne produit aucun document prouvant que les conditions de location pour les candidats étrangers ont été modifiées.

CADRE ET ANALYSE JURIDIQUES :

15. Aux termes de l'article 1^{er} alinéa 3 de la loi n°89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 (dite « Loi Mermaz), telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (dite « Loi ALUR »), « *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal* », lequel vise notamment la situation de famille, l'âge, les mœurs, l'origine ou la nationalité.

16. L'alinéa 4 de ce même article prévoit qu'en cas de litige, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

17. Selon le Conseil constitutionnel, le locataire évincé ne peut se dispenser « *d'établir la matérialité des éléments de faits précis et concordants qu'il présente au soutien de son allégation* ». Toutefois, le bailleur doit alors « *prouver que sa décision est motivée, selon le cas, par la gestion normale de son patrimoine immobilier ou par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination* »¹.

18. Par ailleurs, les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination consistant à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur un critère prohibé.

19. Ainsi, le propriétaire ou le professionnel de l'immobilier qui refuse de louer à un candidat pour un motif interdit par la loi peut être condamné jusqu'à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende (220 000 euros quand l'auteur est une personne morale).

20. Les professionnels de l'immobilier, concernés par ces dispositions en tant que personnes morales, peuvent en outre être frappés d'une incapacité d'exercer, en application de l'article 9-21° de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 qui régit les activités immobilières.

21. A cet égard, il convient de préciser que dans le but d'améliorer la transparence et la professionnalisation des activités immobilières, la « Loi ALUR » précédemment citée a renforcé les obligations qui encadrent l'exercice des professions immobilières. De nouvelles

¹ Décision n°2001-455 DC du 12 janvier 2002, *Journal Officiel* du 18 janvier 2002, n°88

exigences ont ainsi été définies pour garantir l'exercice de ces professions dans le respect de la déontologie qui leur est applicable, désormais établie dans un décret adopté en application de la loi.

22. L'interdiction de discriminer constitue donc aujourd'hui une exigence professionnelle reconnue, expressément inscrite à l'article 3 de l'annexe du décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable aux professionnels de l'immobilier.

➤ **Sur l'interdiction des discriminations en lien avec la situation de famille :**

23. Seuls les critères en rapport avec la mise en location et les garanties recherchées pour son bon déroulement, à l'exclusion de tout critère fondé sur des préjugés ou des stéréotypes, ne peuvent être retenus.

24. Ainsi, si la taille du logement au regard de la composition familiale peut constituer un motif légitime de rejet d'une candidature à la location en ce qu'il repose sur un critère objectif, il en va autrement lorsque par exemple le refus consiste à écarter des candidats en raison de la naissance à venir d'un enfant au profit d'un couple n'ayant pas l'intention d'en avoir dans les deux prochaines années et ce dans l'intérêt du voisinage² ou lorsqu'une annonce de location comporte la mention « POUR COUPLE OU PERSONNE SEULE SANS ENFANT »³.

25. De même, la décision d'une assemblée générale de faire déclarer la colocation à plusieurs colocataires distincts contraire à la destination de l'immeuble en tant que source de nuisance et de mettre en demeure un copropriétaire de ne plus relouer son bien à des étudiants, est constitutive d'une discrimination en raison de la situation de famille notamment⁴.

26. En l'espèce, le test de situation n'a pas permis de confirmer le motif de la réclamation de Madame X. Toutefois, les propos recueillis auprès du collaborateur soulignant l'importance accordée par le propriétaire à la présence d'enfant(s) dans l'appartement révèlent que des instructions ont probablement été données à l'agence dans le sens d'une sélection restrictive.

27. A cet égard, si les résultats de ce test sont mis en lien avec la mention « pas de colocation » apposée dans le descriptif de l'annonce, il apparaît que l'exigence ne concernerait pas tant la configuration familiale (pas de parent isolé par exemple) que la présence d'enfant(s) au sein du foyer (pas de couple sans enfant, pas de colocation entre amis).

28. Pour justifier l'existence de la mention « pas de colocation », l'agence mise en cause a simplement déclaré qu'elle était due à l'inexpérience de stagiaires et/ou d'employés débutant et à un défaut de contrôle de la part de l'agence.

29. Cet argument est inopérant. En effet, non seulement il sous-entend que des stagiaires ou collaborateurs débutants seraient seuls à l'initiative d'une telle restriction à la location lors de la rédaction de l'annonce, mais aussi qu'ils ne seraient pas supervisés alors même qu'inexpérimentés. Au surplus, il est mis à mal par les propos tenus lors de l'appel du 20 octobre 2016, sauf à considérer qu'ils sont là encore à l'initiative d'un collaborateur débutant.

² Décision du Défenseur des droits 2017-092 du 7 avril 2017

³ Décision du Défenseur des droits MLD-2013-236 du 8 novembre 2013

⁴ Délibération de la HALDE n°2007-110 du 23 avril 2007

30. En l'état des informations transmises, l'agence ne démontre pas qu'elle n'a pas agi conformément à des instructions discriminatoires en lien avec la situation de famille des candidats.

➤ **Sur l'interdiction des discriminations en lien avec la nationalité :**

31. Des pièces justificatives peuvent être demandées au candidat ainsi qu'à son garant afin de vérifier la solidité de son dossier et l'adéquation de sa situation par rapport aux conditions de la location.

32. En application de la « Loi Mermaz », le décret n°2015-1437 du 5 novembre 2015 est venu fixer la liste des pièces autorisées dans le but de vérifier 4 catégories d'information : l'identité, le domicile, les activités professionnelles et les ressources de chaque candidat et des personnes qui s'en portent garantes. Toute pièce demandée ne figurant pas dans cette liste expose à une amende pouvant aller jusqu'à 15 000 euros.

33. Parmi les documents cités pour chacune de ces 4 catégories, un ou plusieurs documents peuvent être demandés selon la catégorie concernée.

34. Ainsi, s'agissant de l'identité et du domicile, un seul document justificatif peut être demandé parmi les documents cités. Concernant l'activité professionnelle et les ressources, un ou plusieurs des documents cités peuvent être demandés (s'agissant de candidats étudiants, une carte d'étudiant ou un certificat de scolarité en cours peut être exigé).

35. Dans son rapport sur les droits fondamentaux des étrangers en France⁵, le Défenseur des droits s'inquiétait de la lecture qui pourrait être faite de ces dispositions par les bailleurs privés. En effet, en visant expressément « *le candidat à la location étranger* », les termes du décret pourraient laisser supposer que celui-ci doit satisfaire à une condition de régularité de séjour. Or, si l'accès au logement social est bien subordonné à une telle condition, tel n'est pas le cas s'agissant de l'accès au parc locatif privé.

36. Une pratique qui consisterait à refuser le dossier d'un candidat à la location de nationalité étrangère au motif qu'il ne présenterait pas un titre de séjour en cours de validité, alors même qu'il justifierait par ailleurs de son identité par la production d'un autre document mentionné par le décret (carte nationale d'identité étrangère ou passeport notamment) reviendrait à subordonner l'accès à la location des seuls étrangers à des conditions et contrôles supplémentaires. Non prévue par les textes, cette subordination caractérise une discrimination prohibée fondée sur la nationalité.

37. Cette analyse est partagée par l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), association créée en 1975 sous l'impulsion des pouvoirs publics, pour contribuer à l'accès de tous à l'information, sur l'ensemble des thématiques liées au logement et qui regroupe les principaux acteurs publics et privés du logement dont la diversité garantit l'indépendance et la neutralité⁶.

38. Ainsi, en septembre 2012, l'ANIL expliquait que « *Au contraire du logement social, aucun texte n'impose au bailleur privé de vérifier la régularité du séjour des personnes candidates à la location. Le bail est un contrat de droit civil et en raison du principe de*

⁵ « Les droits fondamentaux des étrangers en France », rapport du Défenseur des droits, mai 2016

⁶ Le ministère du Logement, les associations de collectivités locales, Action Logement, l'Union Sociale pour l'Habitat, la CGLLS, la CNAF, la Caisse Centrale Mutualité Sociale Agricole, les agences de l'Etat en lien avec le logement, les représentants des professionnels du logement ou concourant au logement et les associations familiales d'usagers

l'indépendance des législations, les lois de police sont inapplicables, sauf disposition textuelle ou d'ordre public, dans les rapports de droit privé. Au-delà, un refus de location de logement fondé, directement ou non, sur l'origine nationale du candidat est prohibé par la loi de 1989 (art. 1^{er}) et constitue une discrimination interdite et réprimée (code pénal : 225-1) ».

39. Elle poursuit : « *Seul le propriétaire privé qui hébergerait, en toute connaissance de cause, un étranger en situation irrégulière pourrait être poursuivi sur le fondement du délit de solidarité. Pour autant, depuis la création de ce délit en 1938, les condamnations sont peu nombreuses. Sauf circonstances particulières liées à des trafics ou à des marchands de sommeil, jamais aucun bailleur privé n'entretenant pas de liens particuliers avec l'étranger en situation irrégulière hébergé n'a été condamné pour le simple fait d'avoir conclu un bail avec celui-ci* »⁷.

40. En février 2017, Madame Emmanuelle COSSE, ministre du logement et de l'habitat durable, a par ailleurs confirmé l'analyse du Défenseur des droits selon laquelle les dispositions du décret ne sauraient donner lieu à une demande de pièces justificatives supplémentaires aux candidats étrangers par rapport à celles qui seraient demandées aux candidats français.

41. En conséquence et au vu de ce qui précède, le Défenseur des droits constate que les termes de l'annonce diffusée par l'agence Y sont discriminatoires en raison de la situation de famille et que les conditions supplémentaires de location imposées aux candidats étrangers constituent une discrimination en raison de la nationalité.

42. Considérant que la réponse apportée par l'agence mise en cause à la note récapitulative n'est pas satisfaisante, il décide de rappeler les termes de la loi à l'agence mise en cause.

43. Ainsi, conformément à l'article 1^{er} alinéa 3 de la loi n°89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, « *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal* ».

44. De plus, les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination qui consiste à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée notamment sur la situation de famille ou la nationalité.

45. Le Défenseur des droits recommande également à l'agence Y mise en cause de modifier ses pratiques.

Jacques TOUBON

⁷ Analyse juridique de l'ANIL relative au relogement des étrangers en situation irrégulière (n°2011-08 – à jour au 21 septembre 2012)

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Analyses_juridiques/relogement_etrangers.pdf