

## Délibération n° 2007-110 du 23 avril 2007

### ***Age / Mœurs / Situation de famille / Logement / Logement privé / Observations devant les tribunaux / Recommandations***

*La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative à la résolution d'une assemblée générale de copropriétaires visant à interdire la location à des colocataires distincts. La haute autorité a estimé, au vu des éléments soumis à son appréciation, que cette résolution constituait une instruction de discriminer à raison de la situation de famille, des mœurs et de l'âge.*

Le Collège :

Vu le code civil

Vu la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité et notamment ses articles 13 et 15;

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité et notamment l'article 9 ;

Sur proposition du Président,

Décide :

La haute autorité a été saisie par courrier du 7 avril 2006 d'une réclamation de M. L.

Le réclamant est propriétaire bailleur dans la résidence « Les Pourpres » à Paris (75011). Il loue son pavillon de cinq pièces principales à quatre colocataires étudiants. Par courrier du 16 mars 2006, le syndic de copropriété l'a mis en demeure « *de ne plus relouer son bien à des étudiants dans la mesure où la location à des étudiants serait contraire, en soi à la destination de l'immeuble* ». En outre, le syndic de copropriété affirme que les « *pavillons [sont] destinés à recevoir une unité familiale, à savoir un couple ayant ou non des enfants* ».

Le 27 avril 2006, l'assemblée générale des copropriétaires a adopté la résolution n°11 rédigée en ces termes :

« *L'assemblée générale après en avoir délibéré, habilite le syndic à agir en justice (...) à l'encontre de l'ensemble des propriétaires ayant loué leurs pavillons à **plusieurs locataires** ; de ces **locataires** provoquant des nuisances (...).*

*L'assemblée générale donne également pouvoir au syndic d'agir afin de faire juger que la location des pavillons à plusieurs locataires est directement contraire à la destination de l'ensemble immobilier. »*

La proximité des pavillons avec des établissements d'enseignement a pour conséquence que la grande majorité des candidats locataires sont des étudiants. Ce faisant, l'interdiction de louer à plusieurs locataires, c'est-à-dire à des colocataires, concerne, dans la majorité des cas, des étudiants qui font partie de la même tranche d'âge et sont, dans leur grande majorité, des jeunes. Surtout, la résolution querellée habilite le syndic à agir en justice à l'encontre de « *tout établissement d'enseignement supérieur dont les précédents locataires suivent des cours (...)*. Force est de constater que les locataires visés ne peuvent être que des étudiants. Il s'en suit que la résolution adoptée par la copropriété poursuit comme objectif l'exclusion des étudiants.

La haute autorité rappelle que l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, dispose qu'« *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de (...) sa situation de famille* » et que dès lors le bénéfice d'une location ne peut être réservé « aux couples ».

Il en résulte qu'interdire aux copropriétaires bailleurs de louer à des locataires distincts sous peine de poursuites judiciaires revêt un caractère discriminatoire.

Le syndic de copropriété allègue, qu'en réalité, ce n'est pas la situation de famille des colocataires qui pose problème, mais le mode d'occupation de l'immeuble qui serait contraire à la destination de l'ensemble immobilier.

A l'appui de son argumentation, le syndic produit un arrêt de la cour d'appel de Versailles du 10 juin 2004. Dans cette affaire, une disposition du règlement de copropriété prohibait « *la transformation des locaux en pièces meublées destinées à être louées à des personnes distinctes* ».

Cependant, la haute autorité relève que la cour d'appel ne s'est pas prononcée sur un moyen tiré de la violation de l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989.

Cette jurisprudence n'est donc pas transposable au cas d'espèce.

Parce qu'elle constitue une instruction de discriminer à raison de la situation de famille, la résolution n°11 finalement adoptée par l'assemblée générale des copropriétaires est contraire à la loi.

En outre, le lien de cause à effet qu'institue l'assemblée générale des copropriétaires entre le statut d'étudiant des locataires ou colocataires, leur âge et les troubles anormaux du voisinage conduit à effectuer une discrimination prohibée par la loi à raison des mœurs.

Enfin cette résolution, apparemment neutre, conduit également à discriminer de manière indirecte à raison de l'âge en violation du principe général du droit communautaire de non-discrimination en fonction de l'âge.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la haute autorité décide de présenter des observations devant la juridiction civile saisie par le réclamant, conformément à l'article 13 de loi portant création de la haute autorité.

Dans la mesure où le syndic de copropriété est adhérent de la FNAIM, la haute autorité décide de porter cette délibération à sa connaissance.

La FNAIM lui rendra compte des suites de sa saisine dans un délai de deux mois à compter de la notification de la présente délibération.

Par ailleurs, l'examen de cette affaire a mis en évidence que le critère de l'âge n'était pas un critère de discrimination prohibée par l'article 1<sup>er</sup> de la loi du 6 juillet 1989. La haute autorité recommande au premier ministre et au ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, conformément à l'article 15 de loi portant création de la haute autorité, de compléter en ce sens le dispositif existant.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER