

## Délibération n° 2011-1 du 3 janvier 2011

### ***Logement – Cautions – Situation de famille – Etudiants – Rappel à la loi – Recommandations***

*La réclamante souhaitait visiter un logement proposé à la location par l'agence immobilière M. Sa demande de location a été refusée car elle ne pouvait pas présenter une caution parentale. En effet, selon l'agence, un candidat locataire étudiant doit impérativement proposer des garants, ceux-ci devant être obligatoirement ses parents. Or, l'exigence de caution parentale, mise à la charge des seuls étudiants, constitue une obligation supplémentaire ne reposant que sur des considérations liées à leur situation de famille. En conséquence, le refus opposé par l'agence à la réclamante est contraire à l'article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux articles 225-1 et 225-2 du Code pénal. Le Collège rappelle les termes de la loi à l'agence et lui recommande de rappeler à ses services les conditions de recevabilité de la caution conformément aux dispositions de l'article 2295 du Code civil.*

Le Collège ;

Vu le Code pénal ;

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 ;

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

Sur proposition du Président :

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie le 9 juin 2010 d'une réclamation de Madame B concernant un refus de location en raison de l'absence de caution parentale opposé par la société M GESTION, filiale du groupe C

Madame B est étudiante en M2 création artistique. Atteinte d'une maladie neurologique génétique, elle souhaite faire l'acquisition d'un fauteuil électrique. Son logement actuel n'est cependant pas accessible pour ce type de fauteuil, plus large qu'un fauteuil manuel. Elle décide alors de chercher un appartement plus adapté.

Intéressée par une annonce concernant un T2 en rez-de-chaussée, elle contacte l'agence immobilière M le 6 mai 2010 afin de le visiter.

La visite est refusée par la société immobilière par courrier en date du 20 mai 2010. Le responsable du « centre d'appels location » explique dans ce courrier qu' « *avant de proposer une visite de logement, [leurs] conseillers vérifient que les candidats remplissent les conditions de location imposées par l'assurance de [leurs] propriétaires* ».

Il ajoute ensuite que « *compte tenu des conditions de location spécifiques souscrites par l'intégralité des propriétaires des logements* » proposés à la location, « *un candidat locataire étudiant doit impérativement proposer des garants, ceux-ci devant être obligatoirement ses parents* ».

L'agence immobilière conclut en ces termes : « *Je vous confirme donc par ce courrier que malheureusement, si vous n'avez pas la possibilité de présenter des garants qui soient vos parents, nous ne pouvons répondre positivement à votre demande de location* ». Ainsi, le refus opposé à la réclamante est établi.

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit dans son article 1<sup>er</sup> qu' « *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de [...] sa situation de famille* ».

Par ailleurs, les articles 225-1 et -2 du Code pénal interdisent de refuser ou de subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur la situation de famille.

Enfin, en matière de cautionnement, l'article 2295 prévoit que « *le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter et qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation* ».

L'exigence de caution parentale, mise à la charge des seuls étudiants, constitue ainsi une obligation supplémentaire ne reposant que sur des considérations liées à leur situation de famille.

En conséquence, le refus opposé par la société M à la réclamante était manifestement contraire à l'article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et aux articles 225-1 et 225-2 du Code pénal.

Dès lors, la haute autorité a notifié les charges à la société M, filiale du groupe C.

En réponse, la mise en cause a fait savoir à la haute autorité par courrier en date du 14 octobre 2010 qu' « *une erreur a été commise par [son service location] lors du traitement du dossier de Madame B* ».

Elle confirme à la haute autorité « *qu'un candidat locataire étudiant peut louer un logement par l'intermédiaire de la société M dès lors qu'un garant, quel qu'il soit, peut être apporté en garantie du paiement des loyers* ».

Enfin, elle prévoit de reprendre contact avec la réclamante afin de voir si elle recherche toujours un logement et si il peut lui être trouvé une location susceptible de lui être louée eu égard aux conditions de solvabilité légales habituelles.

Lors d'un entretien téléphonique en date du 30 novembre 2010, la réclamante a informé la haute autorité avoir trouvé un logement adapté à son handicap pour janvier 2011. Elle a précisé n'avoir jamais été recontactée par l'agence immobilière, ce qu'elle regrette particulièrement car les recherches de logement ont été compliquées, notamment en raison de contraintes liées à son handicap.

Le Collège :

- rappelle les termes de la loi à la société M, notamment l'article premier de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et les articles 225-1 et -2 du Code pénal ;
- recommande à la société M de rappeler à ses services les conditions de recevabilité des cautions présentées par les candidats locataires ;
- recommande à la société M de réparer le préjudice subi par la réclamante ;
- décide de porter cette délibération à la connaissance de la fédération, dans la mesure où la société M y est adhérente, et au groupe C;
- demande à être tenu informé des suites données à la présente délibération dans un délai de 3 mois.

*Le Président*

*Eric MOLINIÉ*