
Décision du Défenseur des droits MLD-2014-178

RESUME ANONYMISE DE LA DECISION

Décision relative à un refus de location d'un appartement à une personne dont les garants sont bénéficiaires d'une pension d'invalidité.

Domaine de compétence de l'Institution : Lutte contre les discriminations

Thème:

- *Discrimination :*

critère de discrimination : HANDICAP/ ETAT DE SANTE

domaine de discrimination : BIENS ET SERVICES/LOGEMENT PRIVE

Synthèse :

Le Défenseur des droits a été saisi d'une réclamation de Madame X, bénéficiaire, ainsi que son mari, d'une pension invalidité, relative au refus opposé par une agence immobilière du groupe Y de louer à leur fille, dont ils sont les garants, un appartement en raison de la nature de leurs revenus. Cette politique est constitutive d'une discrimination fondée sur le handicap et l'état de santé.

Le Défenseur des droits recommande au groupe immobilier de réformer ses pratiques et de modifier les consignes données aux agences de son réseau ainsi que de verser la somme de 1000 euros à Madame X en réparation du préjudice subi en raison des frais engagés. Il recommande également au ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité de prendre toute mesure nécessaire au respect du droit garanti aux personnes handicapées par la Convention internationale des droits des personnes handicapées de choisir leur lieu de résidence.

Décision du Défenseur des droits MLD-2014-178

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 de la sécurité sociale ;

Vu la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dite « loi Mermaz » ;

Vu la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations ;

Vu la décision du Défenseur des droits MLD-2011-60 en date du 9 décembre 2011 ;

Après consultation du collège compétent en matière de lutte contre les discriminations ;

Saisi par Madame X, bénéficiaire, ainsi que son mari, d'une pension invalidité, d'une réclamation relative au refus opposé par une agence immobilière du groupe Y de louer à leur fille, dont ils sont les garants, un appartement en raison de la nature de leurs revenus, le Défenseur des droits recommande :

- au groupe immobilier Y:
 - de réformer ses pratiques et de modifier les consignes données aux agences de son réseau ;
 - de verser la somme de 1000 euros à Madame X en réparation du préjudice subi en raison des frais engagés.
- au ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité de prendre toute mesure nécessaire au respect du droit garanti aux personnes handicapées par la Convention internationale des droits des personnes handicapées de choisir leur lieu de résidence.

Le Défenseur des droits demande à Y de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de quatre mois à compter de la date de notification de la présente décision et au ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité dans un délai de six mois.

Jacques TOUBON

Recommandations dans le cadre de l'article 25 de la loi n°2011-333 du 29 mars 2011

1. Par courrier en date du 26 novembre 2013, le Défenseur des droits a été saisi, par le biais de son délégué territorial Monsieur Z, d'une réclamation relative au refus opposé par une agence du réseau Y de louer un appartement à une personne dont les garants étaient bénéficiaires d'une pension invalidité. La réclamante, Madame X, estime que ce refus caractérise une discrimination fondée sur son handicap et son état de santé, ainsi que ceux de son mari.
2. Depuis le 1^{er} mai 2011, conformément à l'article 25 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits, « *Le défenseur des droits peut faire toute recommandation qui lui paraît de nature à garantir le respect des droits et libertés de la personne lésée et à régler les difficultés soulevées devant lui ou à en prévenir le renouvellement [...]* ».
3. Dans le cadre de sa recherche de location de logement, la fille de la réclamante s'est adressée à l'agence Y de Montpellier. Elle indique avoir essuyé un refus après avoir évoqué la nature des revenus de ses parents, garants potentiels, au motif que ceux-ci ne présentaient pas les garanties de solvabilité selon les critères de sélection de l'agence.
4. En effet, au titre des garanties de solvabilité, l'agence exige notamment : « *[...] les garants doivent pouvoir présenter (sur un même foyer fiscal) des revenus représentant 4 fois le montant de la redevance [...]* ».
5. Ainsi, dans un courriel en date du 26 septembre 2013, un employé de l'agence immobilière Y affirmait que le dossier de Madame X ne serait pas retenu car « *nous n'acceptons pas chez studea les garants en invalidité. Si vous possédez un autre garant, notre dossier sera recevable* ».
6. Interrogée par Monsieur Z, délégué du Défenseur des droits dans le département des Pyrénées Orientales, la chargée de Résidences auprès de l'agence Y, soutenait qu' « *il n'y a pas eu discrimination dans ce dossier mais au contraire un soutien de notre part. Après présentation d'un second garant, nous avons fait une proposition de logement. C'est de plein droit que Madame X a annulé cette location* ».
7. Néanmoins, après instruction des services du Défenseur des droits, il apparaît qu'aucun des éléments produits par la réclamante et l'agence mise en cause ne font état, en l'espèce, de la présentation d'un second garant et d'une proposition de logement faite par l'agence.
8. Faute d'avoir pu trouver un logement à Montpellier, la fille de la réclamante a finalement dû renoncer à suivre la filière qu'elle avait choisie pour rester à Béziers. Etudiante sans ressource, elle a, par ailleurs, engagé de nombreux frais pour se rendre à Montpellier afin de trouver son logement, ce qui lui a causé un préjudice financier certain. Madame X produit des justificatifs faisant état d'une somme globale d'environ 1000 euros.
9. Un courrier de demande d'explications a été envoyé, par les services du Défenseur des droits, à la manager de Résidences de l'agence en cause, le 19 mai 2014.
10. Par un courrier en date du 2 juin 2014, l'interlocutrice répondait que le dossier de Madame X avait été refusé « *faute de solvabilité selon nos critères de sélection dans un premier temps* ».

11. La situation étant susceptible de caractériser l'existence d'une discrimination fondée sur le handicap et l'état de santé, une note récapitulative a été adressée à l'agence concernée par courrier en date du 22 juillet 2014.
12. Par courrier en date du 22 août 2014, le directeur d'exploitation du groupe Y a répondu se défendant de tout acte de discrimination.
13. A cet effet, il souligne : « [...] *Etant vigilants à ce qu'aucune discrimination ne puisse être commise dans notre groupe et après enquête interne il apparaît que les revenus des parents présentés par mademoiselle X ne correspondait pas au montant annuel annoncé de 24254 euros [...]* ».
14. Toutefois, il convient de préciser que dans le dit courrier le directeur d'exploitation du groupe précise: « *Les pièces du dossier de pré-réservation de Madame X n'ont pas été conservées, nous ne conservons jamais les éléments des locations non concrétisées. Il nous est donc difficile de répondre au grief invoqué [...]* ».
15. Aux termes de l'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, dite « loi Mermaz », « *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de [...] son état de santé [ou] son handicap* ».
16. Au surplus, en vertu des dispositions de l'article 1 de la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations, « *Constitue une discrimination indirecte une disposition, un critère ou une pratique neutre en apparence, mais susceptible d'entraîner, pour l'un des motifs mentionnés au premier alinéa, un désavantage particulier pour des personnes par rapport à d'autres personnes, à moins que cette disposition, ce critère ou cette pratique ne soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens pour réaliser ce but ne soient nécessaires et appropriés* ».
17. 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. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles* ».
18. Saisi de la portée de cette disposition et de sa conformité au principe du respect des droits de la défense, le Conseil Constitutionnel a souligné « *que les règles de preuve plus favorables à la partie demanderesse instaurées par les dispositions critiquées ne sauraient dispenser celle-ci d'établir la matérialité des éléments de fait précis et concordants qu'elle présente au soutien de l'allégation selon laquelle la décision prise à son égard constituerait une discrimination en matière de logement [...]; qu'ainsi, la partie défenderesse sera mise en mesure de s'expliquer sur les agissements qui lui sont reprochés et de prouver que sa décision est motivée [...] par la gestion normale de son patrimoine immobilier* » (Conseil Constitutionnel n°2001-455 du 12 janvier 2002 « loi de modernisation sociale »).
19. En l'espèce, la réclamante et son mari sont tous deux bénéficiaires d'une pension d'invalidité qui se définit juridiquement comme un revenu de remplacement stable et saisissable dans les mêmes conditions que les salaires (article L.335-2 du code de la sécurité sociale).
20. Une personne est reconnue invalide si sa capacité de travail est réduite d'au moins deux tiers à la suite d'un accident professionnel ou d'une maladie non professionnelle.

21. S'il est légitime qu'un bailleur considère la solvabilité comme une condition essentielle à l'attribution d'un bien, il semble abusif de rejeter tout dossier de location déposé par des bénéficiaires de pension d'invalidité de façon systématique.
22. A cet égard, dans sa décision MLD-2011-60 du 9 décembre 2011, le Défenseur des droits a, notamment, considéré que: « [...] la non prise en compte par le groupe de la pension d'invalidité, prestation saisissable, en raison du caractère non professionnel de ce revenu, engendre un désavantage particulier à l'égard des personnes bénéficiaires de cette pension. En effet, si l'objectif poursuivi par le groupe est légitime, les moyens employés sont manifestement disproportionnés et injustifiés, les personnes concernées étant a priori solvables et susceptibles de fournir, au même titre que tout candidat à la location, des garanties visant à assurer le paiement des loyers [...] ».
23. En tout état de cause, Monsieur et Madame X ayant un revenu fiscal annuel après abattement de 24254 euros, soit un montant de ressources mensuelles s'élevant à 2021 euros, le seuil exigé par l'agence Y était donc respecté dans la mesure où la location du studio est environ de 500 euros par mois.
24. En effet, pour l'année 2013, Monsieur X a perçu la somme de 12651 euros au titre des pensions et retraites versées par la Caisse primaire d'assurance maladie et 8098 euros de revenus complémentaires versés par l'organisme Humanis prévoyance. Madame X, quant à elle, s'est vue verser la somme de 5802 euros au titre des pensions et retraites.
25. Enfin, Monsieur et Madame X sont propriétaires de deux biens immobiliers et le bailleur de Mademoiselle X à Béziers atteste que celle-ci s'est toujours acquittée en temps et en heure de ses loyers et a restitué son studio en bon état après trois années de location.
26. L'ensemble de ces éléments est de nature à démontrer que la politique mise en œuvre par l'agence est constitutive d'une discrimination fondée sur le handicap et l'état de santé.