



---

## Décision du Défenseur des droits MLD-2014-183

---

### RESUME ANONYMISE DE LA DECISION

#### Décision relative à un refus de location en raison de l'origine

**Domaine(s) de compétence de l'Institution :** Lutte contre les discriminations

**Thème :**

- *Discrimination :*

critère de discrimination : ORIGINE/RACE/PATRONYME/NATION/ETHNIE

domaine de discrimination : BIENS ET SERVICES/ LOGEMENT PRIVE

**Synthèse :**

Le Défenseur des droits a été saisi d'une réclamation relative à un refus de location. L'agence immobilière conteste avoir opposé un tel refus, elle indique simplement que face à l'insistance des réclamants qui souhaitaient une réponse immédiate et devant l'impossibilité de le faire dans la mesure où les candidatures continuaient à être examinées par les propriétaires, elle avait dû leur répondre par la négative.

Or il apparaît que la gérante de l'agence, est également, avec son mari, propriétaire du bien mis en location. Il ressort par ailleurs des éléments de l'instruction que le jour de la remise de leur dossier par les réclamants, un contrat de bail a été établi et signé par eux.

Si ce contrat n'a certes pas été signé par les propriétaires et est trop laconique pour constituer un contrat en bonne et due forme, il révèle a minima l'absence d'obstacle à la prise en compte a priori de la solvabilité du couple par l'agence. Sur ce point, il faut noter que le dossier des époux réclamants et celui des époux dont la candidature a été retenue sont relativement semblables. A considérer que les candidats retenus ont vendu leur maison, à l'instar des époux réclamants, l'argument selon lequel les propriétaires auraient présumé que ces derniers ne loueraient que pour une courte durée ne tient pas. Par ailleurs, le fait que l'agence ait proposé aux réclamants d'autres biens équivalents dont elle a la gestion est encore le signe que le dossier des réclamants était a priori conforme aux critères de solvabilité retenus par l'agence. Les arguments avancés n'établissant aucunement le bien fondé du refus de location, le choix pourrait dès lors s'expliquer par l'origine des candidats en violation des articles 1 et 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs. Le Défenseur des droits demande à l'agence de réparer le préjudice subi par les réclamants.

Paris, le 1<sup>er</sup> décembre 2014

---

**Décision du Défenseur des droits MLD-2014-183**

---

**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 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 ;

Après consultation du collège compétent en matière de lutte contre les discriminations et de promotion de l'égalité ;

Saisi par Monsieur et Madame Z. au sujet d'un refus de location opposé par l'agence immobilière T. qu'ils estiment en lien avec leur origine ;

Décide de recommander à l'agence immobilière T. d'indemniser Monsieur et Madame Z. du préjudice subi ;

Le Défenseur des droits demande à l'agence immobilière T. de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

***Jacques TOUBON***

---

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

---

1. Le Défenseur des droits a été saisi par le biais de sa déléguée Madame Laurence PERU-PIROTTE d'une réclamation de Monsieur et Madame Z. relative à un refus de location qu'ils estiment en lien avec leur origine.
2. Le 15 octobre 2011, les époux Z. ont contacté l'agence immobilière T. à Lille après avoir vu une annonce sur le site internet « leboncoin.fr » pour une maison référencée « mais171 » située à Pont à Marcq (59) dont le loyer s'élevait à 1000 euros. Une visite a été organisée le jour même.
3. Le 17 octobre 2011, les réclamants ont fourni à l'agence tous les éléments relatifs à leur dossier (fiches de paie, avis d'imposition, attestation de l'employeur, fiche de renseignements) ainsi que trois chèques (caution, commission de l'agence, 1<sup>er</sup> loyer).
4. Monsieur et Madame Z. ont deux enfants. Monsieur Z. est attaché commercial en CDI. Il perçoit un salaire net de 3500 euros par mois. Madame Z. est en congé parental. Ils ont par ailleurs vendu leur maison.
5. Le 20 octobre 2011, Monsieur Z. a contacté l'agence T. qui lui a fait savoir que son dossier n'avait pas été retenu par le propriétaire du bien.
6. Soupçonnant que le refus soit en lien avec un motif discriminatoire, le même jour Monsieur Z. a demandé à sa mère, Madame W., de contacter l'agence pour savoir si le bien était toujours disponible. Il lui a été répondu par l'affirmative et indiqué qu'aucun dossier n'avait encore été retenu. Madame W. a rédigé une attestation en ce sens.
7. En fin de journée, les époux Z. ont récupéré l'ensemble de leur dossier incluant le contrat de location en date du 17 octobre, barré avec la mention « annulé » et le tampon de l'agence.
8. Le 21 octobre 2011, la maison référencée « mais171 » était toujours donnée en location sur le site de l'agence immobilière et sur « leboncoin.fr ». Monsieur Z. fournit les captures d'écran correspondantes.
9. Par courrier du 3 juillet 2012, l'agence T. a été interrogée par les services du Défenseur des droits. Le courrier a été adressé à Madame V., née T.
10. Par courrier du 24 juillet 2012, Monsieur T. a répondu en communiquant le bail conclu entre les propriétaires de la maison et les locataires actuels ainsi que la fiche de renseignement des locataires.
11. Il apparaît que le bail a été conclu le 3 novembre 2011 avec effet au 2 janvier 2012. D'après les informations figurant sur la fiche de renseignement, Monsieur et Madame C. ont 2 enfants. Monsieur C. est ingénieur à Grenoble, il perçoit un salaire de 3300 euros. Madame C. est traductrice indépendante, il n'y a pas de détails sur sa rémunération. Il est par ailleurs indiqué « vente maison » et « 800 euros en location ».
12. L'agence mise en cause indique que les propriétaires voulaient voir plusieurs dossiers avant de prendre leur décision. Or, Monsieur et Madame Z. auraient voulu une réponse immédiate.

13. Plusieurs fois il leur aurait été indiqué par téléphone que l'agence ne pouvait pas leur donner de réponse immédiate. A la demande du couple, l'agence a confirmé ces dires dans un courrier du 26 octobre 2011 en leur signalant que s'ils voulaient une réponse immédiate, elle disposait d'autres maisons dont elle assurait la gestion (contrairement à la maison convoitée) pour lesquelles elle pouvait prendre une décision directement sans soumettre la candidature aux propriétaires. Par ailleurs, l'agence leur a indiqué qu'elle signalait au propriétaire qu'ils étaient toujours intéressés par l'offre de location de la maison « mais171 ».
14. Selon l'agence, si les propriétaires n'ont pas retenu la candidature de Monsieur et Madame Z. c'est sans doute parce qu'ils pensaient que leur location serait de courte durée dans la mesure où le couple venait de vendre sa maison.
15. Les coordonnées des propriétaires ont été communiquées par l'agence. Il s'agit de Monsieur et Madame V. Lorsque l'on croise ces informations avec celles du contrat signé avec les époux C., il apparaît que Madame V. née T. est l'épouse de Monsieur V. et qu'en plus d'être gérante de l'agence T. elle est aussi propriétaire, avec son mari, du bien mis en location.
16. Compte tenu de tous ces éléments, une note récapitulative a été envoyée le 13 mai 2014 à Monsieur et Madame V.
17. Par courrier du 25 mai 2014, les époux V. ont simplement réitéré leurs observations selon lesquelles les époux Z. avaient indiqué à l'agence être à la recherche d'une location de courte durée suite à la vente de leur maison, et qu'en conséquence ce sont les époux C. qui ont été choisis puisque eux souhaitaient une location pérenne. Ils précisent que la famille C. occupe d'ailleurs toujours les lieux.
18. L'article 1<sup>er</sup> de de la loi n°89-462 tendant à améliorer les rapports locatifs, dite loi « Mermaz », dispose qu' « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme (...) son appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée ».
19. Par ailleurs, « En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vue 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 ».
20. 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 DC du 12 janvier 2002 « loi de modernisation sociale »).
21. L'agence immobilière conteste avoir opposé un refus à la location. Elle indique simplement que face à l'insistance des réclamants qui souhaitaient une réponse rapide et devant l'impossibilité de le faire dans la mesure où les candidatures continuaient à être examinées par les propriétaires, elle avait dû leur répondre par la négative.

22. Toutefois, il ressort des éléments de l'instruction qu'en date du 17 octobre 2011, jour de la remise de leur dossier par les réclamants, un contrat de bail a été établi et signé par Madame Z. Si ce contrat n'a certes pas été signé par les propriétaires et est trop laconique pour constituer un contrat en bonne et due forme (en comparaison avec celui signé avec les époux C.), il confirme a minima l'absence d'obstacle à la prise en compte a priori de la solvabilité du couple Z. par l'agence.
23. Sur ce point, il faut noter que le dossier des époux Z. et celui des époux C. sont relativement semblables, même si la mention « vente maison » en ce qui concerne les époux C. mériterait d'être clarifiée.
24. A considérer que Monsieur et Madame C. auraient également vendu leur maison, à l'instar des époux Z., l'argument selon lequel les propriétaires auraient présumé que ces derniers ne loueraient que pour une courte durée ne tient pas.
25. Par ailleurs, le fait que l'agence, représentée par Monsieur T. et Madame V. en tant que gérante, ait proposé aux réclamants d'autres biens équivalents dont elle a la gestion est encore le signe que le dossier des réclamants était a priori conforme aux critères de solvabilité retenus par l'agence.
26. Les arguments avancés par l'agence et par les propriétaires n'établissant aucunement le bien fondé du refus de location, le choix pourrait dès lors s'expliquer par l'origine des candidats en violation des articles 1 et 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, à charge pour la personne mise en cause de démontrer que son choix serait étranger à toute discrimination.
27. En conséquence, le Défenseur des droits recommande à l'agence T. de réparer le préjudice subi par les réclamants.
28. Le Défenseur des droits informe les réclamants qu'à défaut de réparation satisfaisante, il leur appartient de saisir la juridiction civile afin de faire valoir leurs droits sur ce fondement, en invoquant le bénéfice des règles relatives à l'aménagement de la charge de la preuve.
29. Le cas échéant, le Défenseur des droits présentera ses observations dans le cadre de cette procédure en application de l'article 33 de la loi en portant création.