

Délibération n° 2010-248 du 13 décembre 2010

Situation de famille – Refus de vente – Rappel à la loi

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'un refus de vente d'un terrain, le propriétaire invoquant l'incompatibilité entre son état de santé et la présence de cinq enfants. Un tel refus est susceptible de caractériser le délit de discrimination en raison de la situation de famille au sens des articles 225-1 et 225-2 du Code pénal. Le Collège de la haute autorité demande à sa présidente de rappeler les termes de la loi au propriétaire, notamment les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal.

Le Collège ;

Vu la Constitution ;

Vu le Code pénal ;

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,

Décide :

La haute autorité a été saisie d'une réclamation de Monsieur F en date du 16 février 2009 relative au refus de vente d'un terrain situé sur la commune de M opposé par Monsieur M. Le réclamant estime que ce refus est lié à sa couleur de peau et à sa situation de famille.

Afin de procéder à la vente d'une partie de leurs terrains, les trois propriétaires, Messieurs Paul et Georges M et Monsieur Jacques D désirent diviser leurs parcelles afin de créer une nouvelle parcelle de 1585 m².

Afin de concrétiser ce projet de division parcellaire, ils s'adressent en octobre 2007 au cabinet d'études et de projets du Géomètre-Expert Monsieur P.

La déclaration préalable nécessaire à la réalisation d'une division parcellaire (Articles L. 111-5-2 et R. 421-23 b) du Code de l'urbanisme) a été délivrée par la mairie le 7 février 2008.

Cependant, il ne sera procédé à cette division parcellaire et à la propriété indivise qui en découle, que lorsqu'un acquéreur serait trouvé. Ainsi, dès que la déclaration préalable a été obtenue, un panneau de vente a été installé à l'entrée du terrain.

Le 23 mai 2008, Monsieur et Madame F ont visité le futur terrain de 1.585 m² mis en vente au prix de 300.000 euros, en présence de Messieurs M et D. Ils ont fait savoir qu'ils souhaitaient se porter acquéreur de ce terrain pour 300 000 euros. Ils se sont d'ailleurs renseignés auprès du cadastre de la Mairie de M afin d'obtenir les plans et les différents documents.

Lors d'un entretien téléphonique, Madame M aurait indiqué à Madame F ne plus vouloir vendre le terrain. Elle aurait expliqué qu'elle craignait d'être dérangée par les cinq enfants du couple, et aurait émis des remarques au sujet de la couleur de peau de Monsieur F.

Inquiets concernant la poursuite de la vente, les époux F s'adressent par courrier du 29 mai 2008 à Monsieur et Madame D, ainsi qu'à Monsieur et Madame Georges M, afin de leur faire savoir être toujours intéressés par l'achat du terrain au prix de 300 000 euros.

En réponse, Monsieur et Madame D et Monsieur et Madame Georges M confirment par courrier leur intention de vendre ledit terrain. Le conseil de Monsieur Paul et Madame Christiane M leur indique par courrier du 10 juin 2008, que ses clients ne souhaitent pas vendre leur bien et n'ont pas de raison à donner à ce titre. Seuls Monsieur et Madame M s'opposent donc à la vente.

Dans un courrier en date du 30 novembre 2009 adressé à la haute autorité, le conseil de Monsieur Paul et Madame Christiane M réaffirme que ses clients n'auraient jamais eu l'intention de vendre, et que les démarches des autres propriétaires ne les engageaient en aucune manière.

Le 20 août 2008, les époux F ont saisi le Procureur de la République pour discrimination fondée sur le critère de l'origine et de l'appartenance vraie ou supposée à une race, une ethnie, une religion sur le fondement du code pénal, article 225-1.

Par courrier en date du 11 juin 2009, le Procureur de la République a autorisé la haute autorité à instruire l'affaire en parallèle de l'enquête menée par le parquet.

Par courrier en date du 7 septembre 2010, le Procureur de la République a fait savoir à la haute autorité que la plainte pour discrimination raciale déposée par Monsieur Charles F pour discrimination a été classée sans suite.

Le Procureur ajoute qu' *« il résulte de l'enquête que Monsieur et Madame Paul M ont renoncé à la vente du terrain du fait de la grave maladie dont est atteint Monsieur Paul M qui nécessite de la tranquillité, ce qui paraissait peu compatible avec la présence de cinq enfants »*.

Il ressort de l'instruction de la haute autorité comme de l'enquête menée à la demande du parquet que le refus de vente ne se fonde pas sur l'origine de la famille F, mais sur sa situation de famille.

La présence des cinq enfants du couple a été évoquée par Madame Christiane M lors de l'appel qu'elle a passé à Madame Christèle F. Ce motif est par ailleurs confirmé par Madame et Monsieur Jacques D dans leur courrier de réponse à la haute autorité en date du 8 mai 2009.

Ils déclarent que Madame M aurait refusé de vendre ledit terrain à Monsieur Charles F car les époux auraient cinq enfants, et que, habitant un terrain mitoyen, elle ne voulait pas être « *dérangée par le bruit* ».

Il convient de souligner que si le droit de propriété est garanti par la Constitution et les conventions internationales auxquelles la France est partie, il ne peut s'exercer que dans les limites prévues notamment par les dispositions d'ordre public édictées par le Code pénal.

Les articles 225-1 et 225-2 1° du Code pénal interdisent de refuser la fourniture d'un bien ou d'un service en raison de la situation de famille.

La notion de fourniture de biens ou de services est entendue largement et recouvre la totalité des activités économiques, les termes « *biens et services* » devant être compris comme visant « *toutes les choses susceptibles d'être l'objet d'un droit et qui représentent une valeur pécuniaire ou un avantage* » (CA Paris 21 novembre 1974 et CA Paris 25 janvier 2005).

Ainsi, la vente d'un terrain relève de la qualification de bien au sens des dispositions précitées.

Dans son courrier en date du 30 novembre 2009, Maître B insiste sur le fait que Monsieur et Madame Paul M ne souhaitent pas vendre leur bien, et conclut dès lors que « *le bien n'avait pas été mis en vente* ».

Pourtant l'ensemble des démarches effectuées (recourir à un géomètre, déposer une demande de déclaration préalable en mairie, poser un panneau de vente) permet de considérer que tous les propriétaires, y compris Monsieur Paul M, ont manifesté une réelle volonté de vendre.

Ainsi, dans un courrier en date du 26 janvier 2010, Monsieur David P a fait savoir à la haute autorité que « *les pièces établies dans le cadre de [sa] mission [...] tendent à démontrer que Messieurs M et M préparaient effectivement un dossier pour vendre une partie de leur terrain avec Monsieur D* ».

Par ailleurs, l'argument des époux Paul M selon lequel ils n'ont jamais souhaité vendre le terrain en cause se trouve contredit par les courriers des époux Georges M et Jacques D et par le panneau d'affichage matérialisant l'offre de vente, selon lequel, sont vendeurs « *les propriétaires : D – M P. et G.* ».

En outre, le conseil des époux M se contredit lui-même dans son courrier de réponse à la notification des charges en date du 21 juin 2010, expliquant que son client « *ne s'est pas opposé au désir des deux autres co-indivisaires de mettre en vente ce terrain* », et qu' « *il n'a pas souhaité se charger de la vente* ».

L'avocat précise que s'il n'a pas été donné suite au projet c'est en raison de « *l'aggravation de son état de santé* » de Monsieur M, appelé à devenir le voisin des acheteurs. Si cette circonstance aurait pu être prise en considération, il convient de souligner l'absence de tout

élément produit par le mis en cause pour étayer cette allégation, qui ne saurait donc constituer un fait justificatif de l'infraction.

Enfin, le Procureur de la République a également conclu que la renonciation à la vente était directement liée à « *la présence de cinq enfants* » dans la famille du réclamant. Dans un courrier en date du 20 octobre 2010, il s'est prononcé favorablement à un rappel à la loi.

En conséquence, il apparaît que le refus de vente du terrain est lié à la situation de famille du réclamant. Un tel refus caractérise le délit de discrimination au sens des articles 225-1 et 225-2 du Code pénal.

Le Collège demande à son président de rappeler les termes de la loi à Monsieur et Madame M, notamment les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal.

Le Président

Eric MOLINIÉ