

Délibération n° 2005-33 du 26 septembre 2005 (Cas n° 17) :

Le Collège adopte la délibération suivante :

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 son article 12 ;

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 de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie par courrier en date du 16 août 2005, d'une réclamation d'Alain.

Sa réclamation vise le rejet de sa candidature à un logement, dans le parc locatif privé au motif que ses parents qui se portaient caution, résident dans un département d'Outre Mer, la Guadeloupe, dont il est lui-même originaire.

Le 29 juin 2005, la compagne du réclamant a visité un appartement géré par l'agence immobilière, qui lui annonce oralement les conditions financières requises. Le réclamant précise que c'est sa compagne, originaire comme lui de Guadeloupe qui a transmis le dossier de candidature.

Le 1^{er} juillet 2005 par téléphone, l'agence immobilière a fait part au réclamant du rejet de sa candidature au motif que : « *la caution vient des DOM, ce qui rend difficile le recouvrement, une autre candidate a été choisie* ».

Cet argument a été confirmé lors d'une conversation téléphonique enregistrée à l'insu de l'agence immobilière, sur cassette audio le 22 juillet 2005 par la compagne du réclamant, en présence d'un témoin, Mademoiselle B.

Au cours de l'instruction, la gérante de l'agence immobilière a communiqué à la Haute autorité le dossier de candidature du réclamant ainsi que celui de Mle C qui a obtenu l'appartement. Elle indique avoir « *priviliégié l'autre candidature car cette personne se séparait de son ami et elle était dans l'urgence de trouver un appartement* », et ajoute que dans l'immeuble concerné « *[il y a] des personnes de couleur (au moins 3) et sans compter les personnes d'origine étrangère.* »

Au vu des éléments transmis, il apparaît que la candidate retenue avait un revenu moindre. De plus, Alain avait proposé une caution correspondant aux exigences l'agence immobilière, alors que Mle C n'en proposait aucune.

En ayant sélectionné la candidature de Mle C qui ne proposait aucune garantie certaine, la démarche de l'agence immobilière n'est pas conforme aux conditions financières qu'elle avait elle-même fixées.

Les articles 225-1 et 225-2 du Code Pénal prohibent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un service à une condition fondée sur l'origine.

Le refus de l'agence immobilière tiré du lieu de résidence de la caution, en l'occurrence une collectivité d'Outre Mer, masque en réalité une discrimination fondée sur l'origine du réclamant.

En effet, s'agissant du recouvrement de la caution, les règles de procédure civile d'exécution s'appliquent à tout le territoire français, exception faite de la collectivité territoriale de St Pierre et Miquelon qui est soumise à un régime spécifique. L'argument avancé par l'agence immobilière n'est pas pertinent, puisque la Guadeloupe est une collectivité d'Outre Mer soumise au droit commun des procédures civiles d'exécution.

Enfin, les termes utilisés dans l'enregistrement sonore, dénués d'ambiguïté et l'absence de caution proposée par la candidate retenue suffisent à caractériser l'intention de discriminer.

Conformément à l'article 12 de la loi portant création de la Haute autorité et à l'article 40 du Code de Procédure Pénale, la Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité décide d'informer le procureur de la République des faits constitutifs du délit portés à sa connaissance.

La Haute autorité informera l'agence immobilière de la discrimination relevée et de la transmission au Procureur de la République.

Par ailleurs, ce dossier met en évidence une anomalie juridique derrière laquelle l'agence immobilière aurait pu s'abriter.

L'article 2018 du Code Civil dispose que :

« Le débiteur obligé à fournir une caution doit en présenter une qui ait la capacité de contracter, qui ait un bien suffisant pour répondre de l'objet de l'obligation, et dont le domicile soit dans le ressort de la Cour Royale (la Cour d'Appel) où elle doit être donnée. »

Cette disposition est inadaptée. Imposée à l'origine pour favoriser le recouvrement des créances, elle méconnaît aujourd'hui la mobilité géographique, qui est une réalité sociale et économique, ainsi que le caractère universel des voies d'exécution.

Il paraît opportun de recommander l'adaptation de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 modifiée par la loi de modernisation sociale n°2002-73 du 17 janvier 2002. Cet article interdit aux bailleurs de refuser un cautionnement au motif que la caution n'a pas la nationalité française. Dans la même logique, elle devrait être renforcée par l'abrogation de la condition de résidence dans le ressort de la Cour d'Appel où la caution doit être donnée.

Le Collège de la Haute autorité invite le Président à interroger le Premier ministre et le Garde des Sceaux sur les justifications de la mention du critère de résidence des cautions figurant à l'article 2018 du Code Civil. Dans l'hypothèse où aucune justification valide au regard de la loi ou des conventions ne viendrait à l'appui de cette mesure, il en recommande l'abrogation.

Le Président
Louis SCHWEITZER