

## Délibération n°2010-264 du 13 décembre 2010

### **Refus de location – Age – Rappel à la loi**

*Les réclamants, âgés tous deux de 63 ans, ont reçu un fax de l'agence leur indiquant que les propriétaires souhaitaient louer à des personnes de la même génération que les locataires voisins, faits contestés par les propriétaires. L'agence a expliqué à la haute autorité que le motif réel du refus était le caractère incomplet du dossier des réclamants, mais que le motif de l'âge a semblé plus facile à invoquer par la salariée que celui de l'insolvabilité. Il apparaît que celle-ci n'a fait que relayer les informations transmises par la personne qui l'a remplacée pendant son absence et qu'elle n'a pas elle-même opposé le refus. Dès lors, la salariée ne saurait être mise en cause personnellement. S'agissant de leur dossier, les réclamants ne contestent pas ne pas avoir fournis les trois dernières quittances de loyer, mais justifient ce fait par le contentieux qui les lie à leur propriétaire actuel qui refuse de leur délivrer les quittances. Ils affirment en revanche avoir chacun fournis leur dernier avis d'imposition faisant état de ressources confortables et supérieures à celles du couple, plus jeune, finalement retenu pour la location du bien. Néanmoins, une incertitude demeure quant au montant exact de leurs ressources, le réclamant étant désormais à la retraite alors que l'avis d'imposition produit correspond à sa dernière année d'activité. Au regard de ces éléments, le Collège décide de rappeler à l'agence mise en cause et aux propriétaires les termes des 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 le 28 août 2009 d'une réclamation de Monsieur J et de Madame K relative à un refus de location qu'ils estiment lié à leur âge. Ils sont retraités et ont tous les deux 63 ans.

Dans le cadre de leur recherche de logement, les réclamants se sont adressés à l'agence L. Une visite a été organisée le 23 juin 2009 avec la responsable des locations de l'agence, Madame G.

Le 27 juillet 2009, les réclamants auraient fait parvenir à l'agence un dossier de candidature constitué d'un certain nombre de documents, dont leur avis d'imposition de 2007 faisant état d'un revenu imposable de 49 258 euros.

Ils auraient ensuite constaté, par le biais de l'affichage en vitrine de l'agence, que deux parmi les trois villas convoitées avaient été louées et que le loyer de la troisième avait baissé.

Le 21 août 2009, Monsieur J et Madame K ont reçu un fax de la part de Madame G leur indiquant que, de retour d'un arrêt maladie de plusieurs semaines, elle avait été informée par la personne qui l'avait remplacée que le propriétaire de la troisième villa avait baissé son prix et qu'il souhaitait « *la louer à des personnes de la même génération que les locataires voisins (de 30 à 40 ans)* ».

S'agissant des deux autres villas, elle leur a indiqué que les baux avaient été signés pendant son absence, mais qu'en tout état de cause elle ne manquerait pas de les contacter si elle rentrait un bien susceptible de les intéresser.

Enfin, concernant leur dossier, elle a précisé : « *pour info les quittances de loyer ne sont pas les dernières mais de novembre 2008 + janvier et février 2009* ».

Interrogée par la Halde, Madame G a confirmé que, suite à la visite, les réclamants lui avaient envoyé un dossier en vue de la location, mais que « *les documents ne permettaient pas la validation de celui-ci, puisque les quittances de loyer n'étaient pas les 3 dernières mais dataient de fin 2008 et une de février 2009, et de plus il n'y avait pas de justificatifs de revenus* ».

Les propriétaires de la villa, Monsieur et Madame H, ont indiqué que le dossier qu'ils avaient retenu leur « *paraissait plus fiable car il contenait tous les éléments demandés avec un revenu financier régulier* ». Ils ont par ailleurs communiqué la copie du dossier des personnes retenues pour la location du bien. Ces dernières ont 25 et 41 ans et leur revenu imposable est de 30 706 euros.

Par courrier du 29 janvier 2010, Monsieur M, gérant de l'agence L, indique que le dossier des réclamants n'a pas été retenu « *parce qu'il manquait des documents, en l'occurrence les justificatifs de revenus et les 3 dernières quittances de loyer* ». Il ajoute que le fax précisait bien que « *les quittances de loyer ne sont pas les 3 dernières mais de novembre 2008 + janvier et février 2009* ».

Les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée notamment sur l'âge.

Il n'est pas contesté que Monsieur J et Madame K se sont vus refuser la location de l'appartement.

Le fax envoyé par Madame G annonce l'âge des réclamants comme motif du refus de location par les propriétaires. L'agence a ensuite expliqué à la haute autorité que le motif réel du refus était le caractère incomplet du dossier des réclamants, mais que le motif de l'âge a semblé plus facile à invoquer par la salariée que celui de l'insolvabilité.

Les propriétaires font état de l'absence de certaines pièces dans le dossier de candidature des réclamants et contestent avoir donné des instructions à l'agence dans le sens d'une sélection fondée sur l'âge des candidats.

Il apparaît dans la rédaction du fax que Madame G ne fait que relayer les informations transmises par la personne qui l'a remplacée pendant son absence, informations elles-mêmes mentionnées comme ayant été obtenues auprès du propriétaire de la villa.

Dans ces conditions, et au regard des exigences posées par le droit pénal, Madame G ne saurait être mise en cause personnellement dès lors qu'elle n'a pas elle-même opposé ce refus aux réclamants.

S'agissant de leur dossier, les réclamants expliquent la non-production des trois dernières quittances de loyer par le contentieux avec leur propriétaire actuel qui refuse de les leur délivrer. Ils affirment en revanche avoir chacun fourni leur dernier avis d'imposition.

Néanmoins, une incertitude demeure quant au montant exact des ressources des réclamants, Monsieur J étant désormais à la retraite alors que l'avis d'imposition produit correspond à sa dernière année d'activité.

Le Collège :

- décide de rappeler à l'agence mise en cause et aux propriétaires les termes des articles 225-1 et 225-2 du Code pénal qui interdisent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un bien à une condition fondée notamment sur l'âge.

*Le Président*

Eric MOLINIÉ