



Paris, le 1<sup>er</sup> février 2012

---

**Décision du Défenseur des droits MLD-2012-28**

---

**Le Défenseur des droits,**

Vu 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 pénal ;

Vu le Code civil ;

Saisi par Monsieur Serge G et Madame Nicole G d'une réclamation relative à un refus de location de logement opposé par la société propriétaire, la « SCI NOE – Monsieur L » représentée par son gérant Monsieur Antoine L, en raison de leur âge, le Défenseur des droits décide de présenter les observations suivantes devant le Tribunal d'instance.

Le Défenseur des droits

**Dominique Baudis**

**Observations devant le Tribunal d'instance de VANNES dans le cadre de l'article 33 de la loi n°2011-333 du 29 mars 2011**

1. La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie par courrier en date du 18 février 2011 d'une réclamation de Monsieur Serge G et Madame Nicole G relative à un refus de location d'un appartement opposé par la société propriétaire « la SCI NOE – Monsieur L », dont le gérant est Monsieur Antoine L, qu'ils estiment fondé sur leur âge, respectivement 75 et 72 ans.
2. Depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011, conformément à l'article 44 de la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits, « *les procédures ouvertes par [...] la Haute Autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité [...] se poursuivent devant le Défenseur des droits* ».
3. Monsieur Serge G et Madame Nicole G ont souhaité louer un appartement situé au \*\*\*, après que leur fils, Monsieur Christian G, en ait fait la visite pour leur compte.
4. Le 18 août 2010, un contrat de location a été conclu à V entre le bailleur, « la SCI NOE – Monsieur L », représenté par l'agence immobilière X en sa qualité de mandataire, et les preneurs, Monsieur Serge G et Madame Nicole G.
5. Le bail étant signé, Monsieur Serge G et Madame Nicole G prennent les dispositions nécessaires pour libérer le logement qu'ils occupaient à V.
6. Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, un rendez-vous est fixé pour l'état des lieux et la remise des clés de l'appartement de V, entre la directrice de l'agence immobilière X et Monsieur Christian G pour le compte de ses parents.
7. Selon Monsieur Christian G, le gérant de la « SCI NOE – Monsieur L », Monsieur Antoine L, également présent lors de l'état des lieux, aurait indiqué qu'il ne souhaitait plus louer aux époux G, depuis qu'il avait appris que Monsieur et Madame G étaient âgés de 75 et 72 ans. En conséquence, le bailleur, « La SCI NOE – Monsieur L », s'est opposé à l'entrée dans les lieux des époux G.
8. Le 1<sup>er</sup> octobre 2010, l'agence immobilière a reçu un fax de Monsieur Antoine L indiquant son refus de louer à un « *locataire bénéficiant d'un régime particulier, qui aurait nécessité mon accord préalable* ».

**Sur l'existence d'un mandat d'administration aux fins de location**

9. La gestion de l'appartement situé au \*\*\* à V a été confiée aux fins de location à la société X, agence immobilière, par la société propriétaire, « la SCI NOE – Monsieur L », gérée par Monsieur Antoine L, par mandat d'administration de biens conclu le 24 avril 2007. Ce mandat a été enregistré au registre des mandats sous le numéro \*\*. En tant qu'administrateur de bien, la société X peut accomplir au nom et pour le compte de son client, « la SCI NOE – Monsieur L », des actes juridiques consistant notamment en la conclusion de baux.
10. Par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 19 mai 2010, l'agence immobilière X a informé son client, la « SCI NOE – Monsieur L », que l'appartement serait libéré le 12 août 2010. Par ce courrier, l'agence précisait : « *Sauf instructions contraires de votre part, nous assurons la mise en place d'un nouveau locataire aux conditions suivantes : Loyer 480, 00 euros* ».

11. Maître E, le Conseil de Monsieur Antoine L, explique dans un courrier en date du 16 novembre 2011 adressé aux services du Défenseur des droits, que cet appartement n'était plus destiné à la location.
12. Il précise que le logement devait être libre « *de tout occupant afin de réaliser les travaux nécessaires à la modification de l'usage et de la destination de l'immeuble lui appartenant* », Monsieur Antoine L s'étant porté acquéreur tout au long de l'année 2010 d'un appartement jouxtant sa propriété sise \*\*\*.
13. Or, il ressort des éléments recueillis au cours de l'instruction, que le mis en cause n'apporte à aucun moment la preuve tendant à démontrer la révocation du mandat donné à l'agence immobilière X de louer l'appartement situé au \*\*\* à V.
14. Au contraire, la fille de Monsieur Antoine L, Madame Claire L, était expressément informée de la location de cet appartement à Monsieur et Madame Serge G. En effet, à l'occasion de leur arrivée, elle avait déposé une carte de « Bienvenue à Vannes » dans leur nouvelle boîte aux lettres. Cette carte portait la mention « M. G SERGE \*\*\* à V ». Cet élément tend à démontrer que « la SCI NOE – Monsieur L », était également informée de la location de son bien et ne s'y est pas opposée.
15. L'agence immobilière X confirme par courrier qu'« *à aucun moment, [le propriétaire] ne [les] a informés ni par oral ni par écrit, de son intention de ne pas relouer cet appartement* ».
16. Au regard du mandat d'administration liant « la SCI NOE – Monsieur L » et l'agence immobilière X, le contrat de location intervenu le 18 août 2010 entre Monsieur Serge G, Madame Nicole G et « la SCI NOE – Monsieur L » doit être considéré comme régulièrement conclu.
17. En conséquence, c'est en méconnaissance de ce contrat de location que Monsieur Antoine L, gérant de « la SCI NOE – Monsieur L » s'est opposé à l'entrée dans les lieux des preneurs.

### **Sur la discrimination**

18. L'article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs dite « Mermaz », qui interdit les discriminations en matière de location des logements, ne prohibe pas les discriminations en raison de l'âge.
19. 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 bien ou d'un service à une condition fondée sur l'âge.
20. Si le refus d'exécution d'un contrat de bail opposé par le bailleur en considération de l'âge des locataires est susceptible de caractériser le délit de discrimination consistant à refuser la fourniture d'un bien en raison de l'âge, il constitue également une faute contractuelle engageant la responsabilité du bailleur sur le fondement de l'article 1147 du Code civil, qui dispose « *Le débiteur est condamné, s'il y a lieu, au paiement de dommages et intérêts, [...] à raison de l'inexécution de l'obligation, [...]* ».
21. Les faits constitutifs d'une infraction pénale peuvent être invoqués devant la juridiction civile conformément au droit commun et engager la responsabilité civile de leur auteur (CA Nancy, 20 janvier 2011 n°08/01517).

22. Ainsi, le tribunal d'instance du 14<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS dans une décision en date du 20 mai 2011 a jugé qu' « *en refusant de régulariser le bail avec [le preneur], pour des considérations, en réalité liées à l'âge du preneur, [la SARL], a commis une faute envers le demandeur, lequel ne peut se voir opposer de telles considérations en application de l'article 225-1 du code pénal sans subir une discrimination prohibée par la loi* ».
23. Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, la discrimination est constituée dès lors qu'il est établi que le critère discriminatoire a été un élément pris en compte, sans être nécessairement le motif exclusif de la décision : il suffit que ce critère ait participé à la mesure d'exclusion (Cass. crim., 15 janvier 2008, n° 07-82.380 ; Cass crim. ; 14 juin 2000, n° 99-81.108).
24. En l'espèce, bien que le bail fut régulièrement signé entre les réclamants et l'agence immobilière X, en qualité de mandataire de la « SCI NOE – Monsieur L », le gérant de la SCI, Monsieur Antoine L, apprenant que les époux G sont âgés respectivement de 75 et 72 ans s'oppose à leur entrée dans les lieux.
25. Il convient donc de constater que, de fait, en raison de l'impossibilité pour les époux G de pénétrer dans l'appartement, « la SCI NOE – Monsieur L » n'a pas procuré aux locataires la jouissance de l'appartement situé au \*\*\*. L'inexécution du contrat de bail par « la SCI NOE - Monsieur L » qui en résulte est constitutive du refus de location.
26. Le refus de location opposé par « la SCI NOE -Monsieur L » est confirmé par courrier en date du 1<sup>er</sup> octobre 2010 adressé à l'agence, dans lequel Monsieur Antoine L précise ne pas vouloir louer à un « *locataire bénéficiant d'un régime particulier, qui aurait nécessité mon accord préalable* ».
27. En se référant ainsi au régime particulier dont bénéficient les locataires, Monsieur Antoine L vise expressément l'âge des réclamants. En effet, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs dite « Mermaz » a instauré un régime particulier à l'égard des locataires âgés de plus de soixante dix ans.
28. Maître E, son conseil, explique que le refus de location opposé par Monsieur Antoine L est en réalité fondé sur ses projets immobiliers. En effet, il précise que le logement devait être libre « *de tout occupant afin de réaliser les travaux nécessaire à la modification de l'usage et de la destination de l'immeuble lui appartenant* ».
29. Au contraire, les projets immobiliers de Monsieur Antoine L pourraient permettre de comprendre les raisons pour lesquelles « le régime particulier » des locataires lui posait problème. En effet, certains propriétaires estiment, en méconnaissance des dispositions de la loi Mermaz, que ce régime particulier aurait pour objet d'interdire de donner congé aux locataires âgés de plus de soixante dix ans, compromettant de ce fait la réalisation de leurs projets immobiliers.
30. Or, L'article 15 III de la loi Mermaz dispose que « *Le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat en donnant congé (...) à l'égard de tout locataire âgé de plus de soixante-dix ans et dont les ressources annuelles sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du salaire minimum de croissance, sans qu'un logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités lui soit offert dans [la commune ou l'arrondissement du bien, ou dans une commune ou un arrondissement limitrophe]* ».
31. Dès lors, le dispositif de protection issu de l'article 15 de la loi Mermaz précitée en faveur des personnes âgées les plus démunies prend en considération la situation du bailleur. Il n'interdit pas au propriétaire de récupérer son bien mais lui impose de rechercher une

solution de relogement pour son locataire. Il ne permet en aucune manière de justifier un refus de location.

32. Il ressort de l'enquête que le refus de la « SCI NOE – Monsieur L », représentée par Monsieur Antoine L, d'exécuter le contrat de bail régulièrement conclu entre son mandataire, la société X, Monsieur Serge G et Madame Nicole G, pour des considérations liées à l'âge des locataires, caractérise une discrimination fondée sur l'âge, telle que prohibée par les articles 225-1 et -2 du Code pénal.
33. En conséquence, le Défenseur des droits décide de présenter ses observations devant le Tribunal d'instance de V.