

Délibération n° 2005-101 du 23 janvier 2006

Le Collège :

Vu le Code Pénal ;

Vu le Code de Procédure Pénale ;

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité et notamment ses articles 11 et 14 ;

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité et notamment l'article 9;

Sur proposition du Président,

Décide :

La Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité a pris connaissance d'un article paru dans un hebdomadaire, qui fait état de pratiques discriminatoires de la part d'une société française de location d'appartement à raison de l'origine, de la nationalité et de l'apparence des candidats à la location. L'article de presse s'appuie sur un manuel dont dispose chaque agent commercial de la société X.

Afin d'examiner la conformité des critères de sélection des locataires de la société X au principe de non-discrimination, la Haute Autorité s'est saisie d'office de l'examen de cette affaire le 4 novembre 2005.

Par courrier daté du 9 novembre 2005, la Haute Autorité a sollicité du Président directeur général du groupe X la communication de divers éléments. L'ensemble des documents est parvenu à la Haute Autorité le 1<sup>er</sup> décembre 2005.

L'article 6 de la note de référence intitulée « La mise en location », datée du 4 octobre 1990, qui a été communiquée par le Groupe X, indique que les agents commerciaux doivent effectuer leur « *première sélection sur dossier (...) selon des critères objectifs et d'autres plus subjectifs (...)* ». Plus précisément, on peut y lire que « *le candidat idéal aura donc une tenue soignée et propre. Son comportement sera posé, réfléchi et reflétera bonne éducation et droiture d'esprit* » ou bien encore que « *l'expérience nous a prouvé par le passé que de nombreux problèmes sont apparus en cours de gestion et au départ de certains locataires n'ayant pas la nationalité française.* »

*En cours de gestion, il risque d'y avoir des problèmes non seulement de mode de vie, de coutumes ou d'usages incompatibles avec la bonne harmonie de l'immeuble et de ses occupants, mais aussi de non-respect de certaines normes de sécurité ou utilisation abusive et non conforme à la destination du local. Au départ du locataire, il est souvent impossible de recouvrer les loyers et charges restants dus ou les éventuels travaux de remise en état (...). Par conséquent, en faisant abstraction, de toute notion de ségrégation raciale ou confessionnelle à l'égard de quelque nationalité que ce soit, l'expérience nous conduit à privilégier les dossiers des candidats français ayant leurs attaches professionnelles et familiales sur le territoire ».*

Le Groupe X, dans sa réponse à la Haute Autorité, fait notamment état d'une note, datée du 27 juin 2002, intitulée « Incidence de la Loi du 21 juillet 1994 et de la Loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 sur les baux d'habitation ou mixtes soumis à la loi du 6 juillet 1989 » qui rendrait caduque l'article 6 de la note de référence du 4 octobre 1990.

La Haute Autorité relève qu'au sein de cette note coexistent des informations pour le moins contradictoires. Alors qu'elle affirme que la procédure de sélection des candidats locataires mise en place depuis longtemps par le Groupe X se fait selon des critères exclusivement objectifs, elle renvoie pour le détail et l'analyse de ces critères à la note de référence du 4 octobre 1990 « La mise en location ».

La note du 27 juin 2002 entretient donc la confusion et fait apparaître que la loi du 17 janvier 2002 n'a aucune incidence sur la procédure de sélection des candidats à la location.

De surcroît, la note de référence GERCOM/09/08 « Incidence de la Loi du 21 juillet 1994 et de la Loi de modernisation sociale du 17 janvier 2002 sur les baux d'habitation ou mixtes soumis à la loi du 6 juillet 1989 » est classée dans le classeur n°5 « Gérance commerciale » à l'intercalaire n°9 « Législation » alors que la note de référence « La mise en location » GERCOM/03/01 est référencée dans le classeur n°4 « Gérance Commerciale » à l'intercalaire n°3 « B.A.-BA Mise en location », de sorte que l'information des agents du groupe quant aux conséquences de la Loi du 17 janvier 2002 sur les critères de sélection des candidats locataires définis dans un tout autre classeur, n'est pas assurée.

La Haute Autorité souligne que la refonte de la note de référence « La mise en location » annoncée pour le second semestre de l'année 2002 n'est intervenue que très récemment, à savoir, le 7 novembre 2005, soit après la parution de l'article dans l'édition de l'hebdomadaire datée du 2 novembre 2005 et la saisine d'office de la Haute autorité datée du 4 novembre 2005. La Haute autorité prend acte de la modification de l'article 6 de la note litigieuse par la note de référence datée du 7 novembre 2005.

Cependant, l'article 225-2-4° réprime le fait de subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur des critères prohibés par la loi. Or, les directives de X applicables jusqu'à la refonte de la note de référence du 4 octobre 1990, intervenue le 7 novembre 2005, sont susceptibles de constituer des instructions de discriminer.

La Haute autorité prend acte de l'engagement du groupe X de proposer « aux propriétaires réticents à louer à des personnes de « couleur » de se porter garant du respect de toutes les clauses du bail ».

Elle invite le Groupe X à préciser les mesures qu'il envisage de prendre pour contribuer à la lutte contre de telles discriminations, étant précisé que l'expression « (...) à des personnes de couleur (...)» n'est pas acceptable en l'état. Elle rappelle, que les propriétaires qui ne souhaitent pas louer leurs biens notamment pour des raisons liées à l'origine, l'apparence ou encore la nationalité sont susceptibles d'être poursuivis comme auteurs ou complices des infractions définies et réprimées par les articles 225-1 et 225-2 du code pénal.

La Haute autorité prendra une nouvelle délibération au vu des éléments de réponse qu'aura pu apporter le groupe X.

La Haute autorité décide de fixer un délai d'un mois au groupe X pour rendre compte des suites données à cette recommandation.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER