

## Délibération n°2007-211 du 3 septembre 2007

### **Origine / Biens et services / Logement privé/ Transaction**

*La haute autorité est saisie d'un refus de location à deux personnes d'origine africaine. L'agence immobilière a prétendu ne plus pouvoir louer l'appartement aux réclamants alors que, concomitamment, elle le déclarait disponible à la location et l'a finalement loué à des personnes ayant un nom à consonance française. Par ailleurs, elle fonde son refus notamment sur l'absence de solvabilité des réclamants qui est contredite par les pièces et les témoignages recueillis par la haute autorité. L'ensemble de ces circonstances démontre que l'origine des réclamants aurait été le facteur déterminant du refus de location de l'appartement litigieux. Le Collège de la haute autorité propose à l'auteur des faits une transaction pénale.*

Le Collège :

Vu les articles 225-1, 225-2 et 225-3 du code pénal ;

Vu l'article D.1-1 du 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'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 par courrier du 12 décembre 2006 par Monsieur et Madame K d'une réclamation au sujet d'un refus de location qu'ils estiment fondé sur leurs origines.

Madame Ket son fils, sont d'origine africaine. Le 17 novembre 2006, ils signent un engagement de location avec l'agence immobilière au sujet d'un appartement T3 situé 10 rue de Quatrebarbes à Angers dont le loyer mensuel est fixé à 690 euros charges comprises. Leur dossier comprend une copie de leur carte d'assuré social ainsi que l'exige l'agence. Ils disposent d'un garant qui travaille qualité d'administrateur général au Burundi.

Selon les réclamants, le jour même de la signature, la personne chargée des locations à Iles aurait informés que l'appartement avait été loué par le propriétaire. Interrogé par la haute autorité, le Président de l'agence reconnaît leur avoir dit que le propriétaire « *avait peut-être trouvé un autre couple candidat pour cette location, exerçant chacun une activité salariée avec des revenus largement supérieurs à ceux exigés pour l'entrée dans les lieux* ». Cette

information n'est cependant pas confirmée par le propriétaire également interrogé par la haute autorité.

Selon les témoignages de Mesdames V et B et Monsieur F, l'agence a continué, en réalité, à faire visiter l'appartement en question qui était alors présenté comme disponible. A cet égard, l'agence a reconnu lors de l'enquête avoir fait visiter l'appartement à deux personnes se présentant sous le nom de Monsieur et Madame V.

Selon les attestations de Mesdames B et V, Madame G, chargée des locations d'I, se serait retranchée derrière des « *ordres* » de sa hiérarchie pour expliquer le refus de location aux réclamants.

L'agence a également affirmé, tant à l'égard des réclamants que de la haute autorité, que le propriétaire, Monsieur J, lui aurait ensuite retiré la gestion de son appartement. Cette information n'est pas non plus confirmée par le propriétaire.

Enfin, l'enquête a révélé que l'appartement avait finalement été loué par l'agence elle-même, et non par le propriétaire, deux mois après les faits litigieux, à Monsieur et Madame P.

Interrogés par la haute autorité sur les raisons du refus de location à Monsieur et Madame Keita, le Président de l'agence et le propriétaire, Monsieur J relèvent respectivement que :

- « *la grande rigueur déployée par les services [de l'agence] pour la constitution et l'instruction du dossier a agacé Monsieur K(...)* ». Ayant appris que leur candidature ne pouvait être acceptée, Monsieur et Madame K se seraient alors présentés à l'agence, « *très énervés, hurlant (...) des propos et remarques désobligeants* ». Ils auraient affirmé que « *ce dossier ne resterait pas sans suite* » et qu'ils avaient « *filmé et enregistré cette altercation* ».
- Monsieur K aurait été « *très agressif* » et aurait menacé Monsieur J d'un procès et de le citer en qualité de témoin.

Le Président de l'agence fait également valoir que le dossier de Monsieur et Madame K n'était pas recevable.

D'une part, il estime que les revenus de Monsieur et Madame K qu'il reconnaît comme s'élevant à environ 2200 euros par mois - étaient « *insuffisants* ». Or, il ne donne aucune pièce ni aucun élément sur les critères de sélection des postulants à la location, contrairement à la demande expresse de la haute autorité. Il ne communique pas non plus les pièces relatives aux revenus des locataires finalement choisis pour cet appartement, alors que la haute autorité les avait requises. En outre, Madame B et Monsieur F attestent que l'agence exigeait seulement de justifier de revenus trois fois supérieurs au montant du loyer pour pouvoir louer l'appartement litigieux, ce qui correspond d'ailleurs à la pratique la plus répandue dans ce secteur. Or, en l'espèce, Monsieur et Madame K justifiaient d'un revenu cumulé trois fois supérieur au montant du loyer fixé à 690 euros charges comprises.

D'autre part, le Président de l'agence relève qu'en raison du montant des revenus des réclamants, une caution a alors été exigée. Il fait remarquer que les documents du garant, rédigés en anglais, n'étaient pas exploitables par les services de l'agence et que le garant « *ne pouvait se rendre en France afin de signer en [ses] bureaux l'acte de caution solidaire* ». Or, les bulletins de salaire du garant font clairement état de revenus importants (10 400 dollars par mois), même s'il n'est pas contesté qu'une traduction certifiée conforme aurait pu être requise par l'agence. Mais, en tout état de cause, la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 n'exige nullement

la présence physique du garant dans les bureaux de l'agence pour qu'un engagement de caution soit valable juridiquement. Par ailleurs, il ressort du contrat de bail finalement conclu avec Monsieur et Madame P que les locataires actuels ne disposent pas d'une caution solidaire.

Compte tenu de ce qui précède, il apparaît, d'une part, que les explications du Président de l'agence relatives au fait que le propriétaire aurait éventuellement trouvé un locataire et/ou aurait retiré à l'agence la gestion de son bien sont contredites par l'enquête. D'autre part, les réclamants disposaient de garanties financières suffisantes pour pouvoir louer l'appartement concerné.

A considérer que les réclamants aient eu un comportement agressif tel qu'allégué par le Président de l'agence et le propriétaire, il serait intervenu postérieurement au refus de location. Il ne pourrait donc le justifier ou même l'expliquer.

Afin que soit constitué le délit de discrimination, les juridictions requièrent la preuve d'une « *volonté discriminatoire* », cette dernière pouvant se déduire du simple constat d'une différence de traitement manifeste (CA Paris 8 mai 1989 ; Cass. Crim. 1<sup>er</sup> décembre 1992 ; Cass Crim 28 septembre 2004).

Or, selon les témoignages recueillis par la haute autorité, un membre du personnel de l'agence explique le refus de location comme répondant aux « *ordres* » de sa direction. En outre, l'agence I a prétendu ne plus pouvoir louer l'appartement litigieux à Monsieur et Madame K, alors que, concomitamment, elle le déclarait disponible à la location à des personnes se présentant sous le nom Monsieur et Madame V, puis l'a finalement loué à Monsieur et Madame P. Enfin, les différents arguments relatifs à la non-solvabilité des réclamants avancés par l'agence immobilière, susceptibles de démontrer l'absence de toute volonté discriminatoire à leur égard, sont contredits par les pièces et témoignages du dossier.

Compte tenu de ces éléments, le refus de location à Monsieur et Madame K apparaît donc fondé sur leur origine et est donc susceptible de constituer une discrimination au sens de l'article 225-2 du code pénal. Par application des dispositions de l'article D.1-1 du code de procédure pénale, le Collège de la haute autorité propose donc à l'auteur des faits une transaction consistant dans le versement d'une amende et dans l'indemnisation de Monsieur et Madame K. Le Collège de la haute autorité charge son Président de transmettre la présente proposition de transaction au Président de l'agence I.

Au cours de cette affaire, il est également apparu que l'agence exigeait une copie de la carte d'assuré social, aux fins de toute location. Or, l'article 22-2 de la loi n° 89-462 interdit expressément de demander un tel document notamment afin d'empêcher de porter à la connaissance des bailleurs des éléments conduisant à d'éventuelles discriminations à l'accès au logement.

En conséquence, le Collège rappelle les termes de cette loi à l'agence I et lui recommande de modifier ses pratiques dans un délai de trois mois.

Le Collège transmet copie de cette délibération à la FNAIM, dont est membre l'agence I, conformément à la convention de partenariat du 12 décembre 2005. Il demande à la FNAIM de le tenir informé des suites données à cette transmission dans un délai de trois mois.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER