

Délibération n° 2007-355 du 17 décembre 2007

Situation de famille / Location d'un bien immobilier / Transaction

Le choix d'un locataire pour un bien immobilier doit répondre à des critères objectifs, notamment par la production de garanties financières suffisantes pour assumer le paiement des loyers. Le propriétaire ne doit pas tenir compte de critères discriminatoires dans le choix des candidats au moment de la sélection.

Le Collège de la haute autorité donne mandat au Président pour engager une transaction à une propriétaire qui a rejeté la candidature de deux étudiants bénéficiant de garanties financières suffisantes et qui a manifestement cherché pour cette location un couple avec enfants.

Le Collège :

Vu les articles 225-1 et 225-2 du code pénal

Vu l'article D1-1 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 de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie le 7 septembre 2007 d'une réclamation de Monsieur « A » et de Monsieur « B », résidents à Tours, qui allèguent s'être vu opposer un refus de location d'une maison par sa propriétaire, en raison de leur situation de famille.

Après leur admission au concours d'entrée à l'établissement de formation « C » d'Angoulême, Monsieur « A » et « B » ont cherché un logement à proximité du centre de formation.

Le 4 septembre 2007, prospectant sur le site de l'agence immobilière « Y », située à Angoulême, les intéressés ont repéré une annonce correspondant à la location d'une maison de 6 pièces, de 180 mètres carrés, d'un loyer mensuel de 690 euros (TTC), située à Angoulême.

Le 5 septembre 2007, une visite a été organisée par Mme « E », commerciale à l'agence immobilière « Y », en compagnie de Messieurs « A » et « B ». Les postulants ont présenté les garanties financières requises, et ont signé avec Madame « E » une *réservation de location*. Un chèque de 600 euros, représentant les honoraires de l'agence, a été émis par Monsieur « B », en échange d'un reçu.

Le soir même, après avoir réglé les formalités d'usage, en présence de Messieurs « A » et « B », Mme « E » a reçu un appel de Madame « F », propriétaire, qui lui a fait part de son désaccord de louer sa maison aux postulants, évoquant l'incompatibilité de ces candidats avec l'environnement.

A l'issue de la conversation téléphonique, Madame « E » s'est engagée auprès des réservataires à faire revenir la propriétaire sur sa décision de rejet de leur candidature.

Le 7 septembre 2007, Madame « E » a rappelé Monsieur « A » pour lui confirmer le rejet de sa candidature et de celle de Monsieur « B », Madame « F » ne désirant louer son bien qu'à des couples avec enfants.

Au cours de son audition par les agents de la haute autorité, Madame « E » a reconnu que les réclamants disposaient de garanties financières suffisantes pour prétendre à la location et que la propriétaire a rejeté leur candidature parce qu'elle ne voulait qu'un couple avec enfants.

Madame « F » étant empêchée, son époux, Monsieur « G » a présenté ses justifications lors d'une audition organisée par les agents de la haute autorité.

Monsieur « G » a reconnu le rejet de la candidature des réclamants. Il l'a justifié en raison d'une *nuisance supposée* que pourrait subir le voisinage, précisant : « *à mon sens, deux étudiants qui louent une maison d'une telle surface souhaitent nécessairement en faire quelque chose, l'exploiter : faire des réceptions par exemple ou encore sous-louer la maison. Deux étudiants dans une telle maison, ça ne colle pas. Je craignais un risque de trouble de voisinage. Les voisins m'ont eux-mêmes fait part de leurs propres peurs à ce sujet si la maison était louée à des jeunes colocataires car MM. « A » et « B » les ont questionnés sur l'insonorisation des maisons* ».

Monsieur « G » a reconnu ne pas avoir cherché à rencontrer les réclamants.

Il a déclaré avoir préféré louer le bien à une famille composée d'un couple avec des enfants.

Aux termes des dispositions combinées des articles 225-1 et 225-2 du code pénal, constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur situation de famille lorsqu'elle consiste à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service.

Le propriétaire est libre de choisir le candidat à la location. Toutefois, il ne peut écarter une candidature en se fondant sur des critères discriminatoires prohibés.

En l'espèce, l'élément matériel de l'infraction est constitué. Il est établi que les deux candidats ont vu leur candidature rejetée parce qu'ils ne constituaient pas un couple avec enfants.

L'élément intentionnel paraît également caractérisé. La propriétaire a fait le choix assumé de rejeter ces deux étudiants et a revendiqué le fait d'avoir privilégié la candidature d'une famille constituée d'un couple avec enfants. La volonté de discriminer en raison de la situation de famille paraît non équivoque.

En conséquence, tant l'existence du fait discriminatoire que l'intention discriminatoire paraissent suffisamment établies.

Aussi, le Collège de la haute autorité retient que le délit de discrimination, défini aux articles 225-1 et 225-2 du code pénal, et consistant à refuser la location d'un bien immobilier en raison de la situation de famille des intéressés, semble caractérisé.

Le Collège de la haute autorité donne mandat au Président pour proposer à Madame « G » une transaction en application de l'article D.1-1 du code de procédure pénale.

Le Président

Louis SCHWEITZER