

Paris, le 7 avril 2017

---

**Décision du Défenseur des droits n°2017-092**

---

**Le Défenseur des droits,**

Vu l'article 71-1 de 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, et notamment ses articles 225-1 et 225-2 ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ;

Saisi par Monsieur X qui estime avoir subi une discrimination en lien avec l'état de grossesse de sa compagne et sa situation de famille ;

Considère que Monsieur X et sa compagne ont fait l'objet d'une discrimination consistant en un refus de location en raison de l'état de grossesse de cette dernière et de leur situation de famille.

Décide, afin d'éviter le renouvellement d'une telle situation, de rappeler les termes de la loi à Monsieur Y, propriétaire du bien mis en location, et de lui recommander d'indemniser le préjudice subi par Monsieur X et sa compagne du fait de la discrimination dont ils ont fait l'objet.

*Jacques TOUBON*

---

## Rappel à la loi et recommandations dans le cadre de l'article 25 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits

---

### Rappel des faits :

Le Défenseur des droits a été saisi le 4 octobre 2016 d'une réclamation de Monsieur X concernant le refus qui lui a été opposé pour la location d'un bien qu'il estime en lien avec la grossesse de sa compagne et sa situation de famille.

1. Le 28 septembre 2016, Monsieur X répond en ligne à une annonce publiée sur un site internet s'agissant de la location d'un appartement meublé de 3 pièces de 42m2 situé à Z, dont le loyer s'élève à 950€ charges comprises.
2. Dans son courriel, Monsieur X indique qu'il est développeur Python en CDI et qu'il perçoit un salaire net de 2400€ par mois (plus 5000€ de primes annuelles), tandis que sa compagne est attachée culturelle d'un gouvernement étranger en CDI et qu'elle perçoit un salaire net de 1500€ par mois. Il précise que son père, cadre A de la fonction publique et propriétaire, se porte garant. Enfin, il évoque la naissance prochaine de leur enfant et la nécessité de trouver un logement plus grand.
3. En réponse, l'annonceur propose dans un courriel du 29 septembre 2016 des horaires de visite pour le jour même, le lendemain ou le week-end. Il précise : « *nous ne sommes pas convaincus que la morphologie de notre appartement se prête au mieux pour un bébé, mais vous pourrez voir si cela est réalisable pour vous* ». Par ailleurs, il fait mention d'un box qui est également à louer et demande à son interlocuteur s'il est intéressé. A ce sujet, Monsieur X répond : « *concernant le box, ne disposant pas de véhicule motorisé, nous ne savons pas encore si nous allons le louer* ».
4. La visite a lieu le 29 septembre vers 19h. Suite à celle-ci, Monsieur X confirme l'intérêt que sa compagne et lui-même portent à la location de l'appartement. Il transmet les documents nécessaires, précisant que leurs revenus salariés étaient plus faibles les deux années précédentes car dans leur majorité ils provenaient d'une activité en freelance avant une embauche en CDI.
5. Par courriel du 2 octobre 2016, l'annonceur fait part de sa décision à Monsieur X en ces termes : « *Nous avons discuté avec ma femme et eu également la réponse d'un couple qui ne pense pas avoir de bébé dans les 2 ans à venir. Ils nous prennent également le box. Nous essayons de prendre en compte notre voisin et copropriétaire du dessous* ».
6. Dans un courriel du 3 octobre 2016, Monsieur X exprime sa déception quant au refus de l'annonceur de retenir leur candidature alors que cet appartement constituait pour eux « *un véritable coup de cœur* » et déplore que sa franchise ait joué en leur défaveur, tout en rappelant que la loi interdit de refuser la location d'un bien pour un motif discriminatoire.
7. Par courriel du 9 octobre 2016, Monsieur X, constatant que l'appartement n'a toujours pas été loué, propose au propriétaire de louer le box avec l'appartement et

d'abandonner la procédure ouverte devant le Défenseur des droits. Le propriétaire n'a pas donné suite à cette proposition.

8. Monsieur X indique avoir trouvé une autre location trois semaines après ce refus. Il précise toutefois qu'au vu de leurs conditions de logement (26 m<sup>2</sup> situé au 5<sup>ème</sup> étage sans ascenseur) et de l'état de grossesse de sa compagne qui devait accoucher le mois suivant, leur choix s'était porté dans l'urgence sur un appartement dont le loyer dépassait le budget initialement prévu (1250€ contre 950€).
9. En date du 1<sup>er</sup> décembre 2016, les services du Défenseur des droits ont adressé une note récapitulative à Monsieur Y, propriétaire du bien.

### **Analyse :**

10. Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ».
11. L'alinéa 4 de ce même article prévoit qu'en cas de litige, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente les éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il importe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée par des éléments objectifs, étrangers à toute discrimination fondée sur la grossesse ou la situation de famille notamment.
12. Les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent quant à eux la discrimination qui 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 ces critères.
13. Le propriétaire ou le professionnel de l'immobilier qui refuse de louer à un candidat pour un motif interdit par la loi peut être condamné jusqu'à trois ans d'emprisonnement et à 45 000€ d'amende, selon l'article 225-2 du code pénal.
14. En l'espèce, Monsieur Y ne conteste pas avoir écarté la candidature des réclamants. Il indique par courriel du 24 décembre 2016 que « si les échanges de mails ont pu être maladroits », il n'y avait aucune intention de discriminer de sa part. Il explique que son choix est lié à des considérations d'ordre financier, chronologique, et qu'il avait privilégié une location conjointe appartement/box.
15. Le propriétaire indique par ailleurs avoir précisé dans l'annonce que l'appartement était idéal pour un jeune couple et souligne que Monsieur X avait lui-même convenu que des adaptations seraient nécessaires pour accueillir une famille. Il ajoute que « [son] intention était de confirmer que l'appartement n'était pas adapté pour 3 personnes et qu' [il avait] donné suite au premier couple ».
16. Monsieur Y assure ainsi que « la globalité de la location était le critère déterminant de [sa] recherche de locataire » et que Monsieur X n'ayant pas exprimé le souhait de louer le box, cet élément l'aurait également amené à poursuivre la démarche de location avec un autre couple qui, non seulement allait louer le box, mais n'envisageait pas de modifications dans l'appartement.
18. Enfin, il ajoute que Monsieur X avait d'ailleurs bien conscience que la location du box était essentielle puisqu'il lui a ensuite adressé un mail en date du 9 octobre 2016 pour lui proposer de louer le box.

19. Sur ces deux points, il apparaît néanmoins que si les conditions de location liées à l'adéquation de la taille du ménage au logement et à la location indissociable d'un box avaient été déterminantes, Monsieur X et sa compagne n'auraient probablement pas été conviés à visiter le bien et, *a fortiori*, malgré les réserves formulées par le propriétaire quant à la morphologie de l'appartement, à « *voir si cela [était] réalisable pour [eux]* ».
20. Ce n'est d'ailleurs pas tant la taille du logement au regard de la composition familiale qui semble ici poser problème (critère objectif), mais bien la configuration de ce dernier qui, s'agissant de l'arrivée d'un nourrisson, n'est pas forcément une contrainte de grande ampleur.
21. S'agissant du contexte dans lequel s'est déroulée la recherche de locataires, Monsieur Y explique que plusieurs réponses lui sont parvenues, dont celle de Monsieur X et celle des locataires actuels, et que plusieurs visites ont été organisées dans un même laps de temps.
22. A cet égard, le propriétaire transmet le courriel de réponse à l'annonce d'une personne (en couple) datant du 27 septembre 2016 qu'il présente comme le locataire actuel. Ce couple, selon Monsieur Y, a visité l'appartement le 29 septembre et confirmé vouloir également louer le box. Le garant du couple ayant émis le souhait de visiter le logement, une seconde visite aurait été organisée postérieurement à la visite de Monsieur X et de sa compagne.
23. Néanmoins, dans la première version du mail communiquée aux services du Défenseur des droits, Monsieur Y a, « *pour des raisons de confidentialité* », brouillé les informations liées à l'identité du couple (adresse mail, nom) et aux éléments de sa solvabilité (montant du revenu commun mensuel). Ces informations lui ont été demandées ultérieurement, ainsi que le contrat de bail signé avec les locataires actuels.
24. Par courriel du 28 février 2017, Monsieur Y a transmis la version non modifiée des échanges, desquels il ressort que le couple perçoit un revenu mensuel net de 2850€ (contre 3900€ pour les réclamants). Par ailleurs, le bail, daté du 21 octobre 2016 (à effet au 29 octobre 2016) ne mentionne pas la location d'un box.
25. A cet égard, Monsieur Y explique que si les futurs locataires ont dès le début manifesté leur souhait de louer le box, ils auraient, quelques jours avant la signature des contrats, commencé à hésiter en raison du prix de la location de ce box. Il leur aurait alors proposé d'en réduire le coût.
26. Néanmoins, le jour de la signature du bail, les futurs locataires auraient indiqué qu'ils étaient dans l'attente d'une réponse de la part d'une agence immobilière pour la location d'un stationnement. Il explique que bien que cette hésitation au sujet du box le contrariait, dans la mesure où les visites avaient été arrêtées depuis près d'un mois et que lui-même avait prévu son déménagement pour le week-end du 29 octobre 2016, il n'avait pas eu d'autre choix que de signer le contrat de bail dans l'attente d'une réponse définitive concernant le box.

Finalement, les futurs locataires l'auraient informé le 26 octobre 2016 qu'ils ne prenaient pas le box. C'est dans ces circonstances, indique Monsieur Y, qu'il a publié une annonce sur un site internet pour la location du box. Il communique à cet effet un échange avec l'hébergeur duquel il ressort que cette annonce est restée en ligne du 26 au 30 octobre 2016, date à laquelle le propriétaire a supprimé l'annonce.

Monsieur Y ne donne en revanche aucune information sur les raisons de cette suppression.

27. En tout état de cause, force est de constater qu'aucun élément parmi ceux transmis par Monsieur Y ne vient corroborer ses dires s'agissant du souhait initial des futurs locataires de louer le box conjointement à l'appartement.
28. Ainsi, il apparaît que les arguments avancés par Monsieur Y pour justifier le refus opposé aux réclamants ne sont pas de nature à écarter tout soupçon de discrimination fondée sur l'état de grossesse et la situation de famille.
29. Dans sa réponse donnée aux réclamants, le propriétaire n'évoque d'ailleurs plus la configuration ou la morphologie de l'appartement qui serait inadaptée pour une famille, mais fait part d'un jugement défavorable porté *a priori* sur la présence d'un nouveau-né ou d'un enfant et les risques de nuisance sonore que cela induirait pour le voisinage. Monsieur Y ne s'explique pas sur ce point.
30. Or, il s'agit là d'un critère fondé sur des préjugés sans rapport avec la mise en location et les garanties recherchées pour la bonne exécution des obligations locatives telles que le paiement régulier du loyer ou le bon entretien du logement. A cet égard, il faut souligner que le choix effectué par le propriétaire est économiquement incohérent, les revenus du couple retenu étant inférieurs de 1000€ à ceux des réclamants.
31. Enfin, il ressort de la réponse apportée aux réclamants que les futurs locataires ont été interrogés sur leurs projets familiaux. Or, cette question, outre qu'elle constitue une immixtion parfaitement injustifiée dans la vie privée des candidats dont on attendrait au surplus qu'ils respectent leur « engagement » à ne pas concevoir, produit les mêmes effets discriminatoires que la prise en compte d'une information donnée de manière spontanée, comme c'est le cas en l'espèce, sur sa situation familiale présente ou à venir.
32. En conséquence et au vu de l'ensemble de ces éléments, le Défenseur des droits constate que Monsieur X et sa compagne ont fait l'objet d'une discrimination en raison de l'état de grossesse de cette dernière et de leur situation de famille et décide, afin de prévenir le renouvellement d'une telle situation, de rappeler les termes de la loi à Monsieur Y.
33. Ainsi, conformément à l'article 1<sup>er</sup> alinéa 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal ».
34. De plus, les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination qui 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 ces critères.
36. Le Défenseur des droits recommande également à Monsieur Y d'indemniser le préjudice subi par Monsieur X et sa compagne du fait de la discrimination dont ils ont fait l'objet.

Jacques TOUBON