

Paris, le 15 septembre 2017

Décision du Défenseur des droits n°2017-259

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, 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 Madame X qui estime avoir subi une discrimination en lien avec sa situation de famille ;

Considère que Madame X a fait l'objet d'une discrimination consistant en un refus de location en raison de sa situation de famille.

Décide, afin d'éviter le renouvellement d'une telle situation, de rappeler les termes de la loi à l'agence Y mise en cause et de lui recommander d'indemniser le préjudice subi par Madame X du fait de la discrimination dont elle a fait l'objet.

Le Défenseur des droits demande à l'agence Y mise en cause de rendre compte des suites données à la recommandation ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Il décide d'informer L'agence Y F de sa décision.

Jacques TOUBON

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

1. Le Défenseur des droits a été saisi d'une réclamation de Madame X relative au refus de location qui lui a été opposé par l'agence Y qu'elle estime en lien avec sa situation de famille.

I. Rappel des faits et instruction :

2. Dans le cadre de sa recherche d'appartement, Madame X consulte le site internet de l'agence Y et sélectionne un bien correspondant à ses critères : un appartement T2 de 37m² situé au sein de la résidence D dont le loyer s'élève à 705 euros charges comprises.

3. Lors de la visite du bien organisée le 8 juin 2016, Madame X informe l'employée de l'agence qu'elle souhaite occuper l'appartement avec sa fille âgée de 9 ans. A cette occasion, elle dépose un dossier de candidature que l'employée juge d'emblée tout à fait satisfaisant, de sorte que deux appartements similaires situés dans la résidence lui sont proposés à la visite.

4. Un second rendez-vous de visite est fixé pour le lendemain, la réclamante souhaitant que ses parents donnent leur avis sur l'appartement.

5. Néanmoins, dans l'après-midi du 8 juin 2016, l'agence l'informe par téléphone qu'il ne sera pas donné suite à sa candidature en raison du fait que le propriétaire ne souhaite pas louer à des familles.

6. Madame X rapporte par ailleurs les propos émis par Madame Z, gérante de l'agence, concernant les étudiants de l'école B (grande école située dans le quartier) qui laisseraient les appartements en piteux état, alors même que Madame X y travaille en tant qu'assistante de direction.

7. Enfin, la réclamante indique que son mari est de nationalité britannique mais d'origine marocaine et que son nom (Monsieur X) figure sur les documents remis à l'agence. Ce dernier vit et travaille au Royaume-Uni. Elle précise que Madame Z aurait adopté un air dubitatif lorsqu'elle a soutenu que le logement serait uniquement occupé par sa fille et par elle-même.

8. L'accord verbal s'agissant du dossier de Madame X ainsi que tous les éléments en lien avec la visite du 8 juin 2016 figurent dans une attestation rédigée par Madame A qui accompagnait la réclamante ce jour-là.

9. En application des articles 18 et 20 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011, le Défenseur des droits a, dans le cadre de son enquête, sollicité de l'agence Y la communication de pièces et ses explications sur les faits de discrimination allégués.

10. Au vu des observations transmises par Madame Z, gérante de l'agence mise en cause, par courrier du 3 novembre 2016, une note récapitulative lui a ensuite été adressée le 26 juin 2017 à laquelle elle a répondu le 23 juillet 2017.

II. Textes applicables :

11. Aux termes de l'article 1^{er} alinéa 3 de la loi n°89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (dite « Loi Mermaz), telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et pour un urbanisme rénové (dite « Loi ALUR »), « 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 », lequel vise notamment la situation de famille.

12. 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 des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe à la partie défenderesse de prouver que sa décision est justifiée par des éléments objectifs. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles.

13. Selon le Conseil constitutionnel, le locataire évincé ne peut se dispenser « d'établir la matérialité des éléments de faits précis et concordants qu'il présente au soutien de son allégation ». Toutefois, le bailleur doit alors « prouver que sa décision est motivée, selon le cas, par la gestion normale de son patrimoine immobilier ou par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination »¹.

14. En effet, seuls les éléments en 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 ne peuvent être retenus, à l'exclusion de tout critère fondé sur des préjugés ou des stéréotypes.

15. Par ailleurs, les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination consistant 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 sur un critère prohibé.

16. Ainsi, 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 euros d'amende (220 000 euros quand l'auteur est une personne morale).

17. Les professionnels de l'immobilier, concernés par ces dispositions en tant que personnes morales, peuvent en outre être frappés d'une incapacité d'exercer, en application de l'article 9-21° de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970 qui régit les activités immobilières.

18. A cet égard, il convient de préciser que dans le but d'améliorer la transparence et la professionnalisation des activités immobilières, la « Loi ALUR » précédemment citée a renforcé les obligations qui encadrent l'exercice des professions immobilières. De nouvelles exigences ont ainsi été définies pour garantir l'exercice de ces professions dans le respect de la déontologie qui leur est applicable, désormais établie dans un décret adopté en application de la loi.

19. L'interdiction de discriminer constitue donc aujourd'hui une exigence professionnelle reconnue, expressément inscrite à l'article 3 de l'annexe du décret n°2015-1090 du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie applicable aux professionnels de l'immobilier.

¹ Décision n°2001-455 DC du 12 janvier 2002, *Journal Officiel* du 18 janvier 2002, n°88

III. Analyse :

20. En réponse à la demande du Défenseur des droits, Madame Z a transmis par courrier du 3 novembre 2016 le dossier de chacune des candidatures retenues pour les deux T2 équivalents en location. Elle indique dans son courrier que le choix s'est porté sur ces dossiers conformément aux critères de principe fixés par le propriétaire : une occupation conforme aux caractéristiques techniques d'accueil de l'appartement (surface habitable par rapport au nombre de personnes indiquées devant occuper les lieux) et de solides garanties financières et une étude approfondie de l'équilibre ressources/charges.

21. Elle précise aussi dans son courrier que le propriétaire, gérant de la SNC D a mandaté l'agence pour les 27 appartements de ce bâtiment en mono propriété et qu'il n'interfère jamais dans le choix des locataires dès lors que sont respectés les critères définis.

Sur l'occupation normale du logement

22. Madame Z explique que *« La candidature était au nom de Monsieur et Madame. Monsieur travaillait et séjournait à Londres en partie. Le couple avait un enfant de 7 ou 8 ans. En effet, Madame X a été insistante pour défendre sa candidature en nous menaçant de représailles à défaut de ne pas être retenue. Nous n'avons pas réussi à lui faire admettre les critères techniques selon lesquels nous n'étions pas favorables à une occupation de l'unique chambre de 10 m2 par un couple et un enfant de cet âge. Depuis 22 ans de gestion de cet immeuble, c'est la 1^{ère} fois que nous étions confrontés à une demande d'occupation d'une famille pour ces appartements de petite taille »*.

23. La taille du logement au regard de la composition familiale est effectivement susceptible de constituer un motif légitime de rejet d'une candidature à la location en ce qu'il repose sur un critère objectif.

24. Selon la définition de l'INSEE, *« la sur-occupation des logements peut s'apprécier selon le nombre de pièces ou selon la surface par personne. Dans le premier cas, on apprécie le degré d'intimité dont disposent les occupants du logement, dans le second, l'espace disponible. Le recensement de la population se fonde sur le nombre de pièces »*.

25. L'article D542-14-2° du code de la sécurité sociale qui définit la notion de sur-occupation, fixe la surface minimale que doit avoir un logement en fonction du nombre de personnes qui l'occupe : pour 3 personnes, le minimum est de 25m2. Il est de 16m2 pour deux personnes (couple ou personne seule avec un enfant) et de 9m2 pour une personne seule.

26. D'après les critères retenus par l'INSEE, un logement est réputé occupé de façon correcte quand il est composé d'au moins une pièce de séjour par ménage, d'une pièce pour chaque couple, d'une pièce pour chaque autre adulte, d'une pièce pour deux enfants s'ils sont de même sexe ou ont moins de sept ans et d'une pièce par enfant sinon².

27. En l'espèce, Madame Z soutient que les caractéristiques techniques du logement, composé de 2 pièces dont une chambre de 10 m2 pour une surface totale de 39 m2, ne permettaient pas qu'il soit occupé par un couple et un enfant de 7 ou 8 ans.

² <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1236>

28. Elle ne communique cependant pas le détail des critères retenus par l'agence pour déterminer les conditions d'occupation des logements. Elle indique simplement que jamais auparavant il n'y avait eu de demande similaire pour ces appartements de petite taille.

29. En tout état de cause, bien qu'il n'existe pas une définition officielle unique de l'état de sur-occupation, il apparaît au regard des deux méthodes précédemment citées que l'occupation de l'appartement objet de la candidature de Madame X par trois personnes (un couple et un enfant) ne pouvait être considérée comme anormale.

30. *A fortiori*, l'occupation de ce même logement par une personne seule et un enfant, intention déclarée par Madame X et attestée par Madame A dans son témoignage, ne posait aucune difficulté d'ordre technique.

Sur l'occupation réelle du logement

31. L'article 215 alinéa 1 du code civil fait peser sur les époux un devoir conjoint de communauté de vie qui implique notamment la cohabitation matérielle des conjoints. Le couple marié doit ainsi disposer d'une résidence commune.

32. Conçu de manière souple, il n'interdit cependant pas que les époux aient des domiciles distincts. Des raisons d'ordre professionnel peuvent notamment les y contraindre.

33. Il ressort des éléments du dossier que des doutes ont pu être émis par l'agence sur l'occupation réelle du logement par Madame X. En effet, si la réclamante a détaillé sa situation personnelle le jour de la visite et indiqué être disposée à fournir tous les éléments nécessaires prouvant que son mari, vivant à Londres pour des raisons professionnelles, n'occuperait pas le logement, Madame Z n'a toutefois pas souhaité entendre ces explications.

34. Or, les époux pouvant vivre de manière séparée sans que la communauté de vie en soit altérée, il n'y avait pas lieu de considérer que Monsieur X devait obligatoirement occuper le logement. Dès lors, seules des considérations tenant aux capacités financières de la candidate étaient de nature à justifier un refus.

Sur l'adéquation des ressources

35. En principe, le couple marié, qu'il y ait domicile distinct ou non, forme un foyer fiscal unique. Au vu des éléments fournis par Madame X à l'appui de sa candidature, il apparaît que son mari réside fiscalement en France, que leur imposition est commune et que l'ensemble des documents (quittances de loyer, compte bancaire...) remis à l'agence sont au nom de Monsieur et Madame X.

36. De plus, en matière de logement, l'article 1751 du code civil prévoit que le bail est réputé appartenir à l'un et à l'autre des époux. Par conséquent, bien qu'un seul des époux signerait le bail, l'autre resterait solidaire s'agissant du paiement des loyers.

37. Néanmoins, ce principe de solidarité ne vaut que si le logement sert effectivement à l'habitation des deux époux. En l'espèce, le mode de vie des époux X faisait donc obstacle à l'application de ce principe.

38. Il résulte de ce qui précède que seuls les revenus de Madame X devaient donc en principe être pris en compte dans le calcul de la solvabilité. La réclamante a d'ailleurs affirmé qu'elle paierait seule le loyer et qu'au besoin elle serait en mesure de fournir un garant, bien qu'en définitive l'aspect financier n'ait nullement été source de discussion dans cette affaire.

39. A cet égard, il convient toutefois de préciser la situation de Madame X : assistante de direction en CDI à l'école B (statut agent de maîtrise), elle perçoit un salaire mensuel d'environ 2700 euros brut (environ 2100 euros net). Le loyer des différents appartements visités étant d'environ 700 euros charges comprises, ses revenus propres lui permettaient sur la base du calcul habituellement retenu (le salaire net devant représenter trois fois le montant du loyer charges comprises) d'honorer son paiement.

40. S'agissant des deux dossiers transmis par l'agence correspondant aux candidatures retenues pour les logements visités, il apparaît que le premier est celui d'une personne célibataire (attachée commerciale en CDI, 2000 euros brut, en période d'essai) disposant d'un garant (ingénieur, 6800 euros brut). Le second correspond à un couple (agent dans une grande entreprise, 2000 euros brut – professeur d'EPS, 2400 euros brut), dont l'avis d'imposition mentionne la présence d'un enfant mineur à charge.

41. Si le choix opéré par l'agence de retenir ces deux candidatures n'est pas incohérent d'un point de vue financier, il faut néanmoins rappeler que le dossier de Madame X n'avait pas non plus soulevé de difficultés à ce niveau.

42. En revanche, l'occupation d'un appartement similaire par un couple et un enfant, alors même que cette configuration posait des difficultés techniques dans le cas d'espèce, suscite des interrogations quant à la motivation réelle du refus opposé à Madame X.

43. Interrogée sur ce point, Madame Z explique la situation de la manière suivante : *« Lorsque les époux E se sont présentés à nous, ils nous ont indiqué que leur fils était resté habiter en Martinique avec sa grand-mère pour des raisons de santé et que Madame E avait l'intention de repartir à la Martinique le rejoindre dès qu'elle aurait obtenu sa mutation. Par conséquent, dans les faits, le logement était loué à un couple sans enfant. Dans les faits aussi, Madame E ayant effectivement obtenu sa mutation à la Martinique elle est donc partie rejoindre son fils malade ».*

44. Au soutien de ses allégations, elle fournit une attestation de Monsieur E en date du 12 juillet 2017 ainsi qu'une attestation d'assurance datant du 30 août 2016 transmise par Monsieur E le 18 juillet 2017, établissant que son fils était bien scolarisé à la Martinique pour l'année scolaire 2016-2017.

45. Néanmoins, le fait que le logement ait effectivement été occupé par un couple sans enfant n'enlève rien au fait qu'au moment du choix des locataires, les simples déclarations de Monsieur et Madame E concernant l'absence de leur fils ont suffi à convaincre l'agence que le logement serait occupé par eux uniquement, alors que dans le cas de Madame X, ses déclarations concernant l'absence de son mari ont, au contraire, soulevé des doutes.

46. Dès lors, cette différence de traitement pourrait s'expliquer par la présence d'un enfant au sein du foyer de Madame X et/ou par le mode de vie de celle-ci, dans les deux cas en lien avec sa situation de famille.

47. Il résulte de tout ce qui précède que l'agence Y ne rapporte pas la preuve que sa décision est justifiée par des éléments objectifs.

48. En conséquence, le Défenseur des droits constate que Madame X a fait l'objet d'une discrimination en raison de sa situation de famille et décide, afin de prévenir le renouvellement d'une telle situation, de rappeler les termes de la loi à l'agence Y mise en cause.

49. Ainsi, conformément à l'article 1^{er} 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* ».

50. 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 la situation de famille.

51. Le Défenseur des droits recommande également à l'agence Y mise en cause d'indemniser le préjudice subi par Madame X du fait de la discrimination dont elle a fait l'objet.

Jacques TOUBON