

Paris, le 31 janvier 2019

Décision du Défenseur des droits n°2019-026

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 raison de l'identité de genre de sa compagne ;

Considère que Monsieur X et sa compagne ont fait l'objet d'une discrimination consistant en un refus de location en raison de l'identité de genre de cette dernière ;

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 ;

Le Défenseur des droits demande à Monsieur Y de rendre compte des suites données à la recommandation ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente décision.

A Défaut d'accord dans ce cadre, décide de présenter ses observations devant toute juridiction judiciaire compétente.

Jacques TOUBON

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

1. Le Défenseur des droits a été saisi par Monsieur X d'une réclamation relative à la discrimination qu'il estime avoir subie en raison de l'identité de genre de sa compagne.

Rappel des faits et instruction :

2. Dans le cadre de leur recherche d'appartement, Monsieur X et sa compagne répondent à une annonce sur le site pap.fr concernant la location d'un appartement situé XXXX à Z.
3. Une première visite a lieu le 17 juin 2017 en présence du propriétaire et des deux candidats, puis une seconde quelques jours plus tard avec le père de Monsieur X en qualité de garant.
4. Suite à ces visites, Monsieur Y, propriétaire du bien, leur fait part dans un SMS du 18 juin de son intention de retenir leur candidature pour la location de l'appartement et précise « *on se recontacte pour l'établissement du bail et les autres pièces, d'accord pour une entrée dans les lieux le 26 août* ». A cela, le réclamant répond : « *Merci beaucoup, nous sommes très heureux avec A de pouvoir emménager prochainement dans votre appartement. C'est noté concernant les documents, nous restons disponibles pour cela jusqu'à fin juillet* ».
5. Le 24 juin 2017, Monsieur Y sollicite par mail des informations « *afin de pouvoir rédiger le bail* » (le nom, le prénom et le mail de la compagne du réclamant) et lui demande de prévoir l'assurance pour l'entrée dans les lieux.
6. Le 26 juin, il réitère par SMS sa demande d'informations et précise avoir également besoin de « *la copie recto verso de la CNI et de la carte d'étudiant de madame* ». Le réclamant lui répond : « *excusez-moi pour le temps de réponse, c'est envoyé et la carte d'étudiante suivra demain* », ce à quoi le propriétaire répond : « *Merci y'avait pas le feu mais j'avais peur de ne pas avoir le bon mail* ».
7. Conformément à ce qui est annoncé par SMS, Monsieur X transmet les éléments demandés par mail le 26 juin 2017 en précisant que son père s'occupera de l'assurance « *quelques jours avant l'entrée dans les lieux* » et que ce dernier « *pourra également signer les documents correspondants à sa qualité de garant* ». Il précise qu'une copie de la carte d'étudiant de sa compagne lui sera envoyée dès le lendemain. A cette occasion, le réclamant explique également que sa compagne étant née hermaphrodite, elle a été enregistrée « *au mauvais sexe* », de sorte que son prénom d'usage est différent de son prénom à l'état-civil.

8. Le 27 juin, plusieurs échanges ont lieu par SMS. Le propriétaire propose une rencontre en ces termes : « *j'aimerais vous voir avec votre amie pour discuter et remise des papiers. Si vous être dispo tous les deux ce week-end on peut se retrouver dans un café* ». Dans un autre SMS, il écrit : « *vous me dites le soir qui vous convient à tous les deux* ». Puis, « *Je peux m'arranger pour être Place d'Italie à 19h15 pour un petit pot dans un café tous les trois, merci de me confirmer* ».
9. En définitive, rendez-vous est pris pour le mercredi 28 juin. Lorsque Monsieur X lui demande les documents à rapporter, Monsieur Y répond : « *j'aurais besoin de l'avis d'imposition de votre papa ainsi que ses trois dernières feuilles de paye, pour le reste je n'ai pas eu le temps de bien regarder on verra ça ensemble demain* ».
10. Le 28 juin au matin, Monsieur X envoie le SMS suivant : « *bien reçu, à ce soir* ». Immédiatement, Monsieur Y l'appelle pour annuler le rendez-vous et l'informer qu'il avait pris la décision de ne plus leur louer l'appartement.
11. Par courriers des 5 novembre 2017 et 8 janvier 2018, les services du Défenseur des droits ont sollicité de la Direction départementale des finances publiques les informations nécessaires en vue d'une instruction auprès de Monsieur Y.
12. Ces éléments ont été reçus le 12 février 2018. Un courrier d'instruction a été adressé au propriétaire le 21 février 2018, qui y a répondu par courrier reçu le 2 mars 2018.
13. La situation étant susceptible de révéler l'existence d'une discrimination, une note récapitulative lui a ensuite été envoyée le 19 septembre 2018, à laquelle il a répondu le 8 octobre 2018.

Cadre juridique :

14. Aux termes de l'article 1er 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* ».
15. 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 l'identité de genre notamment.
16. 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 ce critère.
17. 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 45000€ d'amende, selon l'article 225-2 du code pénal.

Analyse :

18. En l'espèce, Monsieur Y ne conteste pas le fait d'avoir refusé la location de son bien.
19. Il indique cependant que son choix était lié à « *une question de documents nécessaires à l'établissement du bail* ».
20. A cet égard, il explique dans son premier courrier au Défenseur des droits qu'il avait envoyé un SMS à Monsieur X le 27 juin 2017 l'informant de la nécessité de fournir les avis d'imposition de son père et ses 3 bulletins de paye pour la rédaction du bail. Ce dernier aurait néanmoins exigé que l'acte de caution soit signé lors de l'entrée dans l'appartement avec la remise de l'attestation d'assurance, alors que selon Monsieur Y l'engagement de caution doit être simultané à la signature du bail.
21. Pour prouver la demande de Monsieur X, il reproduit le mail du 26 juin rédigé par ce dernier : « *Bonjour Monsieur, Concernant l'assurance, mon père s'en occupera quelques jours avant l'entrée dans les lieux. Il pourra également signer les documents correspondants à sa qualité de garant [...]* ».
22. Il ajoute : « *Comme j'étais ferme pour les documents sur la situation de son père, Monsieur X s'est emporté, proférant des injures à mon encontre. S'il ne revenait pas à comportement normal et correct vis-à-vis de moi, l'entretien au café n'avait pas lieu d'être* ». Il précise que Monsieur X ne lui a jamais envoyé les documents concernant la situation économique de son père et qu'il ne l'avait jamais appelé.
23. Par ailleurs, Monsieur Y soutient dans son courrier que le réclamant avait demandé que le bail soit « *au nom de son ami avec caution de son père* » et que si « *Monsieur X a[avait] visité l'appartement en compagnie d'une autre personne* », il ne lui avait en revanche « *jamais présenté cette personne comme étant sa compagne ni qu'elle devait partager le logement avec lui* ».
24. En réponse à la note récapitulative qui lui a été adressée, Monsieur Y ne mentionne plus « *la question des documents* » comme étant à l'origine de l'emportement du réclamant et par conséquent du refus de location. Il explique dans ce courrier qu'après avoir « *fait remarquer à Monsieur X qu'il serait plus logique d'établir le bail à son nom d'autant plus que c'est son père qui se portait caution* », ce dernier se serait « *emporté et a été très incorrect avec [lui], injurieux et menaçant et a tenté de [lui] imposer ses règles. Dans ces conditions il était difficile de pouvoir donner suite* ».
25. Il réaffirme aussi à cette occasion que si Monsieur X l'avait effectivement prévenu qu'il viendrait avec sa compagne A pour visiter l'appartement, c'est accompagné d'un monsieur qu'il s'est présenté, sans que lui soit précisé sa « *qualité et le type de relation qui pouvait expliquer sa présence*. Il ajoute que « *Ce monsieur n'a pas dit un mot durant la visite qui a été très courte et à ce moment-là [il] n'[a] posé aucune question* » et que c'est « *par la suite [qu'il avait] appris que monsieur B était en fait le compagnon de Monsieur X que celui-ci désignait comme sa femme A* ».

26. S'agissant des documents demandés pour la garantie, il apparaît que cette question n'a été abordée que le 27 juin au soir, soit la veille de la rencontre prévue dans le café et seulement après que Monsieur X ait demandé au propriétaire de lui indiquer les papiers manquants qu'il souhaitait se voir remettre. Il n'apparaît donc nullement que ces documents étaient indispensables, à ce stade, pour la rédaction du bail.
27. Il n'apparaît pas non plus que le réclamant aurait exigé que l'acte de caution soit signé lors de l'entrée dans l'appartement avec la remise de l'attestation d'assurance. En effet, ce dernier avait simplement indiqué que son père s'occuperait de l'attestation quelques jours avant l'entrée dans les lieux (à ce propos le propriétaire lui avait seulement rappelé qu'elle devait être prévue « pour » l'entrée dans les lieux) et qu'il pourrait aussi signer les documents nécessaires en sa qualité de garant.
28. Enfin, on ne voit pas à quel moment Monsieur X aurait pu s'emporter concernant les documents de son père dans la mesure où son dernier SMS (« *bien reçu, à ce soir* ») émis avant l'appel du propriétaire, ne traduisait aucune opposition à la remise de ces documents.
29. S'agissant du second argument avancé par Monsieur Y, il ressort clairement des échanges intervenus entre le 14 et le 28 juin, transmis dans leur intégralité par le réclamant, qu'il ne pouvait ignorer les liens qui unissaient Monsieur X et sa compagne (le terme « compagne » est utilisé à de nombreuses reprises par le réclamant) et que la candidature était présentée en leurs deux noms en vue d'une occupation commune du logement (le pronom « nous » est constamment employé par le réclamant, le propriétaire utilisant lui-même les termes « votre amie », « madame », « tous les deux », « tous les trois »).
30. Ainsi, même si la situation avait pu lui sembler confuse dans un premier temps, c'est en connaissance de cause que Monsieur Y a ensuite accepté de louer son appartement à Monsieur X et à sa compagne avant de se rétracter à l'évocation de l'identité de genre de cette dernière.
31. Au vu de ces éléments, le Défenseur des droits considère que Monsieur X et sa compagne ont fait l'objet d'une discrimination en raison de l'identité de genre de cette dernière et décide, afin de prévenir le renouvellement d'une telle situation, de rappeler les termes de la loi à Monsieur Y.
32. 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 ».
33. 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 sur ces critères.

34. 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.
35. A défaut d'accord dans ce cadre, il décide de présenter ses observations devant toute juridiction judiciaire compétente.

Jacques TOUBON