

Paris, le 28 janvier 2019

---

## Décision du Défenseur des droits n°2019-001

---

### **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 la loi n° 89-462 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 ;

Vu la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations ;

Saisi par Monsieur X concernant le refus de l'agence Y de lui louer un appartement au motif que ses revenus sont notamment constitués d'une pension d'invalidité ;

Décide de recommander aux parties de conclure une transaction civile afin de mettre un terme au différend qui les oppose et de réparer le préjudice de Monsieur X résultant de la discrimination ;

Décide de recommander au groupe Z de diffuser la présente décision au sein des agences qui constituent son réseau.

Le Défenseur des droits demande au groupe immobilier et à l'agence Y de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente.

**Jacques TOUBON**

---

**Recommandations dans le cadre de l'article 25 et 28 II de la loi organique  
n°2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits**

---

1. Le Défenseur des droits a été saisi de la réclamation de Monsieur X, concernant un refus de location que lui a opposé l'agence immobilière Y en raison de la nature de ses revenus. Monsieur X bénéficie d'une pension invalidité.

**Les faits dénoncés par le réclamant**

2. Dans le cadre de ses recherches de location sur le site d'annonces immobilières W, Monsieur X a sélectionné un appartement de type T2 de 39 m<sup>2</sup>, pour un loyer de 465 euros.
3. Le vendredi 8 décembre 2017 à 10h23, Monsieur X contactait l'agence Y en ces termes :  
  
« Bonsoir, en début de semaine j'ai vu votre annonce via le site d'annonces immobilières W, j'ai souhaité être contacté par votre agence. Mais ne l'ai pas été. Je cherche un appartement dans le secteur de C. J'attends votre contact. Cordialement ».
4. Le même jour à 10h39, Madame A, conseillère de l'agence Y lui adressait un courriel, l'informant d'une part de la possibilité d'organiser une visite et d'autre part des conditions locatives, à savoir : bénéficier d'un contrat de travail à durée indéterminée, dont la période d'essai, éventuelle, est arrivée à terme et disposer d'un salaire net mensuel de trois fois le montant du loyer.
5. En réponse, à 13h10, Monsieur X réitérait son intérêt et transmettait l'ensemble des informations relatives à ses revenus s'élevant à plus de quatre fois le montant du loyer. Il expliquait en effet travailler à temps partiel pour un salaire de 1 320 euros et bénéficier d'un complément versé par la sécurité sociale (imposable) de 597 euros.
6. Enfin, il indiquait être disponible le samedi 9 décembre 2017 dans l'après-midi ou en semaine vers 16h30 / 16h45 pour une visite de l'appartement.
7. Sans réponse, il relançait l'agence le lundi 12 décembre 2017 à 15h33 l'informant de sa venue dans les locaux le jour même à 16h30/16h45, afin d'y déposer son dossier et de procéder, si possible, à la visite de l'appartement.
8. Madame A informait Monsieur X par courriel daté du 13 décembre 2017 à 9h16 que son dossier n'était pas retenu. Elle donnait les motifs du refus :  
  
« Bonjour Monsieur X, Le logement au xxxx a généré de nombreux dossiers. Les revenus CDI sont en pris en priorité par le propriétaire et non les pensions d'invalidité. Bien désolée. »
9. Monsieur X lui répondait que le refus de louer un bien pour cause d'invalidité est discriminatoire.

10. Le même jour, l'agence lui répond par courriel :

« Votre dossier n'est pas refusé comme vous venez de l'expliquer. Il y a eu de nombreux dossiers déposés et malheureusement de nombreux clients sont déçus comme vous. Maintenant, le propriétaire a le droit de sélectionner son locataire parmi tous les dossiers déposés. Bien désolée pour vous. »

### **L'enquête menée par le Défenseur des droits**

11. Répondant aux demandes d'explications du Défenseur des droits, l'agence, par courriel du 12 mars 2018, affirmait que « le dossier de Monsieur X n'a jamais été refusé comme indiqué ». Elle expliquait qu'elle n'avait pas pu procéder à la visite de l'appartement avec Monsieur X, puisque le bien faisait déjà l'objet d'une réservation. En effet, l'agence expliquait que le bien était réservé à Monsieur B.
12. Il ressort cependant des éléments de l'enquête que Monsieur X transmettait le 8 décembre 2017 l'intégralité des informations relatives à ses revenus et nécessaires à l'examen de son dossier, alors que Monsieur B ne faisait connaître son intérêt pour le bien que le 12 décembre 2017.
13. Le Défenseur des droits constatait en outre que le montant des revenus de Monsieur X satisfaisait, a priori, aux exigences énumérées par l'agence mais que contrairement à Monsieur B, ses revenus n'étaient pas uniquement composés de salaires.
14. Le Défenseur des droits constatait enfin que l'agence mise en cause, qui était pourtant en possession de toutes les informations nécessaires concernant les revenus et les garanties de Monsieur X, semblait avoir donné une priorité de visite à Monsieur B.
15. Contrairement aux explications transmises par l'agence mise en cause, à savoir l'existence d'une « réservation » antérieure, il ressort des éléments communiqués par le réclamant que son dossier a été écarté non pas en raison de l'existence d'une telle « réservation », mais bien de la nature de ses revenus ce qui est expressément écrit par Madame A dans son courriel du 13 décembre 2016. Il convient de souligner que c'est précisément cette pièce que l'agence a omis de communiquer au Défenseur des droits en réponse à ses demandes.
16. La situation étant susceptible de caractériser l'existence d'une discrimination fondée sur le handicap du réclamant, le Défenseur des droits communiquait à l'agence son analyse dans une note récapitulative.
17. Dans sa réponse datée du 28 août 2018, l'agence confirmait les termes de son courriel daté du 12 mars 2018 et réfutait toute discrimination à l'égard de Monsieur X, arguant que « le logement [en cause] a généré de nombreux candidats », et que « le locataire actuel a été sélectionné sur [le critère] de la solvabilité ».
18. Elle précisait avoir « pris les meilleurs revenus afin de garantir au mieux le paiement des loyers au bailleur », et avoir proposé d'autres logements à Monsieur X sans pour autant apporter des éléments matériels susceptibles de vérifier la réalité de ses allégations, d'ailleurs réfutées par le réclamant.

## **Les textes interdisant les discriminations**

19. Aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations, « constitue une discrimination indirecte une disposition, un critère ou une pratique neutre en apparence, mais susceptible d'entraîner, pour l'un des motifs mentionnés au premier alinéa, un désavantage particulier pour des personnes par rapport à d'autres personnes, à moins que cette disposition, ce critère ou cette pratique ne soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens pour réaliser ce but ne soient nécessaires et appropriés ».
20. Plus spécifiquement, aux termes de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs, dite « loi Mermaz », aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son état de santé ou de son handicap.
21. Cet article précise 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. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles ».
22. De même, l'article 4 de la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 dispose : « Toute personne qui s'estime victime d'une discrimination directe ou indirecte présente devant la juridiction compétente les faits qui permettent d'en présumer l'existence. Au vu de ces éléments, il appartient à la partie défenderesse de prouver que la mesure en cause est justifiée par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination. »
23. Saisi de la portée de cette disposition et de sa conformité au principe du respect des droits de la défense, le Conseil constitutionnel a souligné « que les règles de preuve plus favorables à la partie demanderesse instaurées par les dispositions critiquées ne sauraient dispenser celle-ci d'établir la matérialité des faits précis et concordants qu'elle présente au soutien de l'allégation selon laquelle la décision prise à son égard constituerait une discrimination en matière de logement [...] qu'ainsi la partie défenderesse sera mise en mesure de s'expliquer sur les agissements qui lui sont reprochés et de prouver que sa décision est motivée [...] par la gestion normal de son patrimoine immobilier »<sup>1</sup>.

## **Les discriminations fondées sur la nature des revenus des candidats à la location**

24. A plusieurs reprises, le Défenseur des droits a rappelé que les différences de traitement entre candidats à la location bénéficiaires de pensions d'invalidité ou d'allocations aux adultes handicapés, pouvaient constituer des discriminations interdites par la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 et la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitées.
25. Aux termes des articles L. 341-1 et suivants du code de la sécurité sociale, l'assuré a droit à une pension d'invalidité lorsqu'il présente une invalidité réduisant dans des proportions déterminées, sa capacité de travail ou de gains.

---

<sup>1</sup> Conseil constitutionnel n°2001-455 du 12 janvier 2002 « Loi de modernisation sociale »

26. Selon l'article L. 341-3 du code de la sécurité sociale, l'état d'invalidité est apprécié en tenant compte de la capacité de travail restante, de l'état général, de l'âge et des facultés physiques et mentales de l'assuré, ainsi que de ses aptitudes et de sa formation professionnelle.
27. L'article L. 355-2 du code de la sécurité sociale précise que la pension d'invalidité est cessible et saisissable dans les mêmes conditions et limites que le salaire.
28. Si le fait de privilégier des revenus d'activité, plutôt que ceux perçus au titre d'une pension d'invalidité, n'est pas en tant que tel un critère de discrimination prohibé, l'exclusion des personnes handicapées qui en résulte permet de présumer l'existence d'une discrimination.
29. Comme le rappelait le Défenseur des droits dans ses décisions MLD-2011-60 du 12 décembre 2011 et MLD-2014-178 du 8 décembre 2014, la légitimité pour une agence immobilière ou un propriétaire de s'assurer du paiement des loyers lorsqu'il examine la candidature d'un locataire n'est pas en soi contesté. Il est naturel que dans sa sélection, l'agence ou le propriétaire privilégie les candidats selon leur situation financière et leur solvabilité.
30. Il apparaît toutefois abusif de distinguer les revenus selon leur nature, notamment lorsque cette distinction a pour effet d'exclure les pensions d'invalidité qui apportent les mêmes garanties qu'un revenu.
31. A cet égard, le Défenseur des droits a, notamment, considéré dans la décision MLD-2011-60 que: « [...] la non prise en compte [...] de la pension d'invalidité, prestation saisissable, en raison du caractère non professionnel de ce revenu, engendre un désavantage particulier à l'égard des personnes bénéficiaires de cette pension. En effet, si l'objectif poursuivi par le groupe est légitime, les moyens employés sont manifestement disproportionnés et injustifiés, les personnes concernées étant a priori solvables et susceptibles de fournir, au même titre que tout candidat à la location, des garanties visant à assurer le paiement des loyers [...] ».
32. En effet, d'une part, la pension d'invalidité, constitue juridiquement un revenu de remplacement saisissable dans les mêmes conditions que le salaire. D'autre part, elle constitue un revenu stable, puisque l'aggravation du handicap est sans incidence sur le niveau de la pension, qui ne peut être diminué. A l'inverse, la pension d'invalidité ne peut être suspendue ou supprimée que si la personne est de nouveau susceptible de se procurer un salaire.

## **La discrimination à l'encontre du réclamant**

33. Il ressort des éléments communiqués par Monsieur X que le refus de location qui lui a été opposé est expressément justifié par la nature « non professionnelle » d'une partie de ses revenus et notamment par sa pension d'invalidité.
34. L'ensemble des éléments recueillis par le Défenseur des droits montre que Monsieur X a bien été désavantagé en raison de la nature de ses revenus et que la pratique de l'agence, consistant à écarter les pensions d'invalidité de l'étude des revenus des locataires, a eu pour effet de désavantager les candidats qui sont handicapés, cette pratique ne trouvant pas à se justifier s'agissant d'un revenu de remplacement stable et saisissable.
35. Conformément aux exigences prévues à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, Monsieur X présente donc des éléments permettant de présumer l'existence d'une discrimination, alors que l'agence mise en cause n'a communiqué aucun élément objectif susceptible de démontrer que sa décision était étrangère à toute forme de discrimination.
36. Au vu de ce qui précède, le Défenseur des droits décide de rappeler à l'agence immobilière que le fait d'avoir écarté la candidature de Monsieur X au motif que ses revenus sont en partie constitués d'une pension d'invalidité constitue une discrimination fondée sur son handicap.
37. En vertu de l'article 28 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011, « le Défenseur des droits peut proposer à l'auteur de la réclamation et à la personne mise en cause de conclure une transaction dont il peut recommander les termes ».
38. L'article 2044 du code civil relatif à la transaction dispose : « La transaction est un contrat par lequel les parties, par des concessions réciproques, terminent une contestation née, ou préviennent une contestation à naître. Ce contrat doit être rédigé par écrit. »
39. Ainsi, le Défenseur des droits recommande à l'agence Y et à Monsieur X de conclure une transaction civile pour réparer le préjudice résultant de la discrimination et terminer toute contestation sur ce fondement.
40. Le Défenseur des droits recommande enfin au groupe Z de diffuser la présente décision au sein des agences qui constituent son réseau afin de prévenir le renouvellement de discriminations telles qu'illustrées par la réclamation de Monsieur X.

**Jacques TOUBON**