

Paris, le 17 octobre 2019

Décision du Défenseur des droits n°2019-248

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 Convention internationale sur les droits des personnes handicapées ;

Vu les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal ;

Saisi par Monsieur et Madame X au sujet d'un refus de location opposé par le propriétaire d'un logement qu'ils estiment fondé sur le handicap de leur fils et/ou leur situation de famille.

Conclut, à l'issue de son enquête, que les éléments constitutifs de l'infraction de refus de la fourniture d'un service en raison du handicap et de la situation de famille, délit prévu et réprimé par les articles 225-1 et 225-2 du code pénal, sont réunis.

Décide, conformément aux pouvoirs que lui confère l'article 28 II de la loi n°2011-333 du 29 mars 2011, de proposer au propriétaire du bien immobilier, Monsieur Y, d'une part, et à Monsieur et Madame X, d'autre part, une transaction pénale.

Jacques TOUBON

**Proposition de transaction dans le cadre de l'article 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 d'une réclamation de Monsieur et Madame X au sujet d'un refus de location opposé par le propriétaire d'un logement qu'ils estiment fondé sur le handicap de leur fils et/ou leur situation de famille.

Les faits :

2. A la recherche d'un logement, Monsieur et Madame X identifient, sur le site d'une agence immobilière, une maison à louer se trouvant dans la commune de W. Il s'agit d'une maison de 162 m² comportant 4 chambres, mise à la location pour un loyer de 850 euros et 13,50 euros de provisions pour charges.
3. Monsieur et Madame X ont chacun un emploi stable en CDI, Monsieur X travaillant dans le domaine de la viticulture auprès du même employeur depuis 2001 et Madame X comme chargée de clientèle auprès d'un opérateur de services depuis 2000. Ils perçoivent chacun un revenu net d'environ 1800 euros (hors prime) et un revenu annuel cumulé de 47348 euros. Leur fils souffre d'un handicap mental.
4. Ils communiquent à l'agence l'ensemble des pièces permettant de constituer leur dossier de candidature (bulletins de salaire, avis d'imposition, pièces d'identité etc) afin de pouvoir être prioritaires et visiter le bien rapidement. Le fait que leur enfant est handicapé figure sur l'avis d'imposition 2017 transmis parmi les documents du dossier de candidature tant à l'agence et qu'au propriétaire.
5. Le 19 juin 2018, ils visitent la maison en question et leur dossier est transmis par l'agence immobilière au propriétaire.
6. Le 20 juin 2018, l'agence contacte Monsieur et Madame X pour leur signifier que le propriétaire refuse leur candidature compte tenu du handicap de leur fils.
7. Par courrier du 3 juillet 2018, l'agence immobilière informe les candidats à la location qu'elle a résilié le contrat de mandat de gestion locative avec le propriétaire et qu'elle est vigilante concernant les cas de discrimination.

L'enquête

✓ ***Auprès de l'agence immobilière***

8. L'enquête du Défenseur des droits a permis d'identifier le propriétaire mis en cause, Monsieur Y.
9. Par courriels du 17 décembre 2018 et du 4 février 2019, le gérant de l'agence immobilière, confirme que le mandat de gestion locative conclu le 20 septembre 1995 a effectivement été résilié par courrier du 3 juillet 2018¹, au motif des « directives et consignes discriminatoires tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du Code pénal ».
10. Il atteste également du fait que les époux X étaient les seuls candidats à la location de la maison.

¹ Plus précisément, le gérant de l'agence immobilière a conclu un contrat de gestion locative avec une autre agence, cette agence ayant ensuite été revendue au groupe propriétaire de l'agence immobilière.

11. Il transmet les échanges de courriels entre sa conseillère locations et le propriétaire, Monsieur Y. Après avoir adressé le dossier de candidature de Monsieur et Madame X le 19 juin 2018 à 16 h 25, ce dernier répond par retour de courriel à 20 h 34 : « La maison n'est pas équipée pour des enfants handicapés !! Etage, trottoir, pas de cabinet de toilette au RDC, marche d'escalier pour WC ... Je ne retiens pas le dossier ».
12. Le lendemain, le 20 juin 2018 à 9h48, la conseillère locations lui répond : « Leur fils n'est pas un handicapé physique mais mental. Il n'a pas besoin d'un fauteuil roulant pour se déplacer. De plus, il [ne] vient chez ses parents qu'un week-end sur 2. Le reste du temps, il est dans un établissement spécialisé ».
13. Par courriel du même à jour à 14 h 22, la conseillère locations réitère que l'enfant du couple n'a aucun handicap physique et précise que « son état de santé ne nécessite aucun aménagement spécifique » si telles pouvaient être ses craintes. Elle lui rappelle les termes de la loi Mermaz et du Code pénal applicables en matière de discrimination et le fait que Monsieur et Madame X offrent toutes les garanties de solvabilité. Elle conclut : « Refuser leur candidature pour ce motif [handicap] n'étant aucunement envisageable, nous allons au-devant d'une procédure certaine si nous refusons ce dossier qui nous semble irréprochable en l'état. Nous vous remercions de nous tenir informé de votre position ».
14. Ces messages sont restés sans réponse.
15. Le 27 juin 2018, la conseillère locations adresse par courrier recommandé le même type de message que celui des courriels du 20 juin, restés lettre morte, précisant de nouveau et de manière expresse que « l'enfant n'a aucun handicap physique et que son état de santé ne nécessite aucun aménagement spécifique ». Cette nouvelle correspondance appelle, une nouvelle fois, Monsieur Y à lui faire connaître sa position.
16. Par courrier du 3 juillet 2018, le responsable de site de l'agence immobilière dit faire suite « aux dernières correspondances échangées et confirme les termes de [son] courrier en recommandé » daté du 27 juin 2018. Il affirme : « Du fait de vos directives et consignes tendant à refuser la location pour des motifs discriminatoires au sens de l'article 225-1 du Code pénal, nous sommes contraints de mettre un terme définitif au mandat nous liant (...). [Le conseil locations] se mettra en contact avec vous pour organiser la remise des clés ».

✓ ***Auprès du propriétaire***

17. En réponse à une demande d'information du Défenseur des droits, Monsieur Y répond, de manière très parcellaire et incomplète, par courriel du 12 février 2019 que le 19 juin 2018, l'agence immobilière, représentée par la conseillère locations, lui a envoyé par courriel le dossier du couple X sans autre information que celle selon laquelle les candidats « sont de la région et sont sérieux ».
18. Il dit avoir consulté dans le détail le dossier dont il reconnaît qu'il paraissait « sérieux », mais qu'il avait remarqué sur l'avis d'imposition que les X étaient les parents d'un « enfant handicapé ».
19. Il dit avoir envoyé de suite à la conseillère locations, qui serait restée injoignable, un courriel le jour même pour lui dire que « la maison n'est pas équipée pour des enfants handicapés: un trottoir pour accéder à la maison, un étage sans protection et dangereux

(droit et raide), pas de cabinet de toilette au rez-de-chaussée, marche d'escalier pour accéder au WC et un autre au salon ».

20. Il dit avoir donc décidé de ne pas retenir le dossier X compte tenu du manque total d'information de la conseillère locations. Il estime n'avoir eu aucune information ni connaissance de l'intégralité de la situation des candidats locataires.
21. L'agence aurait dû lui indiquer que l'enfant était handicapé et lui donner les explications sur le type de handicap. Monsieur Y affirme qu'il a uniquement indiqué que la maison n'était pas adaptée à des personnes ayant un handicap physique. Il considère que dans le cadre de son mandat de gestion, l'agence immobilière n'a pas exécuté son rôle de conseil vis-à-vis du « propriétaire profane ». Il dit regretter très sincèrement le chemin pris par cette affaire et être désolé pour les souffrances subies suite à ce défaut d'information.
22. De manière contradictoire, Monsieur Y reconnaît toutefois avoir réceptionné le courrier recommandé de l'agence immobilière daté du 27 juin 2018 (où pourtant la conseillère locations renvoie à son courriel du 20 juin 2018 et où elle lui confirme de nouveau que le handicap est mental).
23. En réponse à une note récapitulative du Défenseur des droits, Monsieur Y indique, le 27 août 2019, que le type de handicap de l'enfant n'était pas indiqué dans l'avis d'imposition et qu'il ne pouvait pas préjuger du fait qu'il avait un handicap mental. Il réitère que « de ce fait et sans information de l'agence sur le type de handicap de l'enfant, (...) sur la possibilité d'agencer ou non la location, j'ai répondu en justifiant ma décision. La conseillère locations aurait dû me conseiller et m'aider dans cette démarche. Rien n'a été fait ».
24. Il transmet également copie d'un courrier qu'il a adressé le 18 juillet 2018 à l'agence immobilière en réponse à ses courriers du 27 juin et 3 juillet 2018 qui est énoncé dans les termes suivants : « J'ai reçu votre dossier par courriel où vous ne m'avez donné aucune information ni connaissance de l'intégralité de la situation des candidats locataires. Le courrier du 27 juin 2018 aurait dû me donner des explications sur le handicap du jeune homme. J'ai simplement indiqué que la maison n'était pas adaptée pour des personnes ayant un handicap physique. Dans le cadre du mandat de gestion, vous avez un rôle de conseil qui dans ce cas n'a pas été rempli. (...). Dans ces conditions, vous êtes responsable de cette situation et vous en assumez les conséquences ».
25. En contradiction avec sa première réponse, Monsieur Y dit enfin avoir réceptionné le courriel du 20 juin 2018 mais après que la conseillère locations ait reçu Monsieur et Madame X pour leur annoncer le refus de location et que ses appels seraient restés sans réponse.

Cadre et analyse juridique

L'interdiction des discriminations dans l'accès à la location immobilière

26. Conformément à la Convention internationale des droits des personnes handicapées ratifiée par la France, « Toute discrimination fondée sur le handicap est une négation de la dignité et de la valeur inhérentes à la personne humaine ». L'un des principes de cette convention est l'interdiction des discriminations fondées sur le handicap, entendue comme « toute distinction, exclusion ou restriction fondée sur le handicap qui a pour

objet ou pour effet de compromettre ou réduire à néant la reconnaissance, la jouissance ou l'exercice, sur la base de l'égalité avec les autres, de tous les droits de l'homme et de toutes les libertés fondamentales dans les domaines politique, économique, social, culturel, civil ou autres. La discrimination fondée sur le handicap comprend toutes les formes de discrimination, y compris le refus d'aménagement raisonnable ».

27. L'interdiction de discriminer dans l'accès au logement est prévue dans des dispositions de nature civile² et pénale en droit français.
28. En particulier, les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal prohibent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur le handicap.
29. La notion de fourniture de biens ou de services est entendue largement et recouvre la totalité des activités économiques, les termes « biens et services » devant être compris comme visant « toutes les choses susceptibles d'être l'objet d'un droit et qui représentent une valeur pécuniaire ou un avantage »³.
30. Conformément à la jurisprudence, les services visés peuvent concerner notamment des services de location immobilière⁴.

Les sanctions

31. En vertu de l'article 225-2 du Code pénal, le propriétaire et le professionnel de l'immobilier qui refuse de louer à un candidat pour un motif interdit par la loi peuvent être condamnés jusqu'à trois ans d'emprisonnement et 45000 euros d'amende. 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.
32. L'article 3 du Code de déontologie applicable à certaines personnes exerçant les activités de transaction et de gestion des immeubles et des fonds de commerce, impose à ces personnes de ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du Code pénal⁵.
33. Les victimes peuvent parallèlement obtenir réparation de leur dommage au plan civil, qu'il soit matériel ou moral.

Le régime de la preuve

34. Contrairement au principe de l'aménagement de la charge de la preuve sur le plan civil⁶, la discrimination prohibée par les dispositions précitées du Code pénal est prouvée dès lors que les éléments constitutifs du délit sont caractérisés à savoir :

² V. en ce sens, l'article 1^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs (dite « Loi Mermaz »), telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite « Loi ALUR ») selon lequel « aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire tel que défini à l'article 225-1 du code pénal », lequel vise notamment le handicap. Aucune exception expresse n'est prévue. V. également l'article 2 de la loi du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations interdit, depuis l'entrée en vigueur de la loi n°2016-1547 du 18 novembre 2016, toute discrimination directe ou indirecte fondée sur un motif tel que le handicap est interdite en matière de d'accès aux biens et services ou de fourniture de biens et services (article 2-3°), ce qui comprend notamment le logement. Ce principe ne fait pas obstacle à ce que des différences soient faites « lorsqu'elles sont justifiées par un but légitime et que les moyens de parvenir à ce but sont nécessaires et appropriés ».

³ CA Paris 21 novembre 1974 et CA Paris 25 janvier 2005

⁴ Cass. Crim. 25 novembre 1997, N°96-85670 ; Cass. Crim. 7 juin 2005, N° 04-87354

⁵ Ce code figure à 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.

⁶ Ainsi, le candidat à la location s'étant vu refuser la location d'un logement doit présenter des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte. Au vu de ces éléments, il incombe au bailleur de prouver

- d'une part, l'élément matériel, c'est-à-dire la différence de traitement fondée sur un critère prohibé et
- d'autre part, l'élément intentionnel, c'est-à-dire la conscience de l'auteur de se livrer à des agissements discriminatoires.

Application aux faits de l'espèce

L'élément matériel de l'infraction

35. Il ressort de l'enquête du Défenseur des droits que les époux X présentaient toutes les garanties de solvabilité ainsi que l'avait relevé l'agence immobilière mandatée par Monsieur Y pour la gestion locative de son bien.
36. Bien que reconnaissant le dossier de Monsieur et Madame X comme « sérieux » sur le plan économique, Monsieur Y a néanmoins refusé de leur accorder un contrat de bail.
37. Monsieur Y explique avoir noté que Monsieur et Madame X avaient un enfant handicapé sur la base de leur avis d'imposition communiqué dans le dossier de candidature.
38. Dans son courriel du 19 juin 2018, il s'est appuyé sur le fait que sa maison et ses accès n'étaient pas aménagés pour « des enfants handicapés », compte tenu notamment de la présence de marches et de l'absence de sanitaires au rez-de-chaussée, afin d'opposer un refus de service de location immobilière à Monsieur et Madame X.
39. Or, d'une part, contrairement à ses dires, Monsieur Y ne s'est pas contenté de mentionner que son bien n'était pas adapté. Son courriel du 19 juin 2018 s'appuie sur le handicap physique présumé de l'enfant pour refuser de valider le dossier de Monsieur et Madame X. Son refus se déduit clairement du handicap.
40. D'autre part, contrairement à ses dires, l'agence immobilière lui a signifié, dans un courriel du 20 juin 2018 puis dans un courrier en recommandé du 27 juin 2018, que l'enfant n'avait pas de handicap physique mais un handicap mental et qu'il n'était donc pas nécessaire de procéder à un quelconque aménagement de son logement.
41. Si Monsieur Y affirme d'abord ne pas avoir eu communication de courriel, il reconnaît l'avoir réceptionné dans la deuxième phase de l'enquête. En tout état de cause, cette information lui été expressément signifiée dans le courrier recommandé du 27 juin 2018 qu'il a reconnu avoir réceptionné et qu'il mentionne également dans son courrier daté du 18 juillet 2018.
42. Le droit français interdit les discriminations en matière de logement en raison du handicap, sans distinguer selon le type de handicap.
43. La Convention internationale relative aux droits des personnes handicapées, ratifiée par la France, définit les personnes handicapées comme des personnes qui présentent des « incapacité[s] physique[s], mentale[s], intellectuelle[s] ou sensorielle[s] durable[s] dont l'interaction avec diverses barrières peut faire obstacle à leur pleine et effective participation à la société sur la base de l'égalité avec les autres ».

que sa décision est justifiée. Saisi de la portée de l'article 1^{er} de la loi Mermaz et de sa conformité au principe du respect des droits de la défense, le Conseil constitutionnel a souligné que 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 » ; Décision n° 2001-455 DC du 12 janvier 2002, *Journal Officiel* du 18 Janvier 2002, n° 88

44. L'article 114 du Code de l'action sociale et des familles définit le handicap comme « toute limitation d'activité ou restriction de participation à la vie en société subie dans son environnement par une personne en raison d'une altération substantielle, durable ou définitive d'une ou plusieurs fonctions physiques, sensorielles, mentales, cognitives ou psychiques, d'un polyhandicap ou d'un trouble de santé invalidant. »
45. Par ailleurs, l'interdiction des discriminations s'applique non pas à une catégorie déterminée de personnes, mais en fonction des motifs visés à l'article 225-2 du Code pénal.
46. Les discriminations dites « par association », à savoir celles où une ou des personnes sont victimes d'une discrimination en raison des liens qui l'unissent à une personne handicapée notamment, sont également prohibées⁷. Les victimes sont ainsi non seulement les personnes handicapées écartées d'un contrat de bail mais aussi celles qui entretiennent ou sont supposées entretenir une relation avec elles, notamment du fait de leur filiation, telles que les parents d'un enfant handicapé.
47. Au sujet d'un autre motif de discrimination, le tribunal correctionnel d'Arras du 18 mars 2003 a jugé discriminatoire la politique du directeur d'une caisse primaire d'assurance maladie consistant à recevoir les candidatures aux emplois d'été des enfants d'employés qui ne partageaient pas l'opinion d'un délégué syndical CGT en disgrâce. Sur le fondement des articles 225-1 et 225-2 du Code pénal, cette juridiction a relevé que l'employeur avait ainsi subordonné l'offre d'emplois d'été à une condition fondée sur les activités syndicales, ce qui caractérisait le délit de discrimination⁸.
48. En outre, les discriminations sont, par définition, fondées sur des présomptions ou des perceptions. Les victimes font l'objet d'une discrimination parce qu'elles sont présumées avoir ou sont perçues comme ayant un handicap donné. Que cette présomption ou perception soit ou non correcte n'a pas de pertinence.
49. C'est sur le fondement d'un handicap physique présumé que Monsieur Y a fondé sa décision de refuser le logement, peu importe que le fils des époux X souffrait en fait de handicap mental.
50. Par ailleurs, la situation de famille visée par le Code pénal n'est pas définie. Toutefois, selon la jurisprudence elle peut renvoyer non seulement à la composition familiale mais également à certaines caractéristiques d'un membre de la famille.
51. Ainsi, par exemple, la Cour d'appel de Toulouse a jugé, dans un arrêt du 2 avril 2009 (n° 07/01580), que le fait pour un propriétaire de se fonder sur la situation de l'enfant – à savoir son placement dans un établissement spécialisé accueillant des enfants et adolescents assujettis à une mesure de l'aide sociale à l'enfance ou placés par la protection judiciaire de la jeunesse pour refuser un logement à sa mère était discriminatoire en raison de la situation de famille.
52. Compte tenu de ce qui précède, les motifs de refus de location sont directement en lien avec le handicap de l'enfant de Monsieur et Madame X et /ou leur situation de famille.

⁷ V. CJUE 17 juillet 2008 Coleman, aff. C-303/06 ; pour un exemple plus récent, voir CJUE 16 juillet 2015 *CHEZ Razpredelenie Bulgaria AD/ Komisija za zashita ot diskriminatsia*, aff. C-83/14 ; CEDH 22 mars 2016 *Guberina c/ Croatie*, Req. n° 23682/13 ; CEDH 28 mars 2017 *Škorjanec v. Croatie*, Req. N° 25536/14 ; V. également Décision DDD MLD-2012-88 du 26 juin 2012 et Cour d'Appel d'Aix-en-Provence du 8 octobre 2013 faisant application de l'article L. 1132-1 du Code du travail

⁸ Tribunal correctionnel Arras 18 mars 2003 : *Gaz. Pal. 5 juin 2003, n° 156, p. 14 cité in S. DETRAZ, « La discrimination « par ricochet » : un aspect latent du délit de discrimination », Droit pénal - Juin 2008 - n° 6*

L'élément intentionnel de l'infraction

53. Concernant l'élément moral ou intentionnel du délit de discrimination, la chambre criminelle de la Cour de cassation a considéré que « sans renverser la charge de la preuve » applicable en matière pénale, il appartient à la partie mise en cause d'établir la pleine justification de sa décision et l'absence de tout lien avec le critère de discrimination prohibé⁹.
54. Dès lors, l'insuffisance, l'incohérence ou le caractère peu pertinent des justifications apportées par le mis en cause pour expliquer un traitement différencié manifestement discriminatoire peuvent permettre de rapporter la preuve de l'élément intentionnel de l'infraction.
55. Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, la discrimination est constituée dès lors qu'il est établi que le critère discriminatoire a été un élément pris en compte, sans être nécessairement le motif exclusif de la décision : il suffit que ce critère ait participé à la mesure d'exclusion¹⁰.
56. Les explications données par Monsieur Y sont contredites par les pièces du dossier. Les correspondances échangées démontrent, en effet, que Monsieur Y avait bel et bien été informé que Monsieur et Madame X avaient un enfant qui souffrait d'un handicap mental. Il était également avisé du fait que son refus de location était fondé sur un motif discriminatoire contraire au code pénal (notamment dans le courrier réceptionné du 27 juin 2018). C'est en outre sur ce fondement que son contrat de gestion locative - conclu depuis plus de 20 ans - a ensuite été rompu par courrier du 3 juillet 2018, qu'il avait également réceptionné et auquel il a répondu le 18 juillet 2018.
57. Monsieur Y ne peut donc pas raisonnablement nier qu'il avait conscience que ces agissements étaient susceptibles d'être discriminatoires.

Les justifications avancées

58. Le Code pénal ne prévoit aucune exception expresse, notamment dans son article 225-3, à l'interdiction des discriminations en matière de fourniture de services fondées sur le handicap et/ou la situation de famille.
59. Le fait que la maison à louer n'apparaissait pas adaptée et/ou accessible pour permettre l'accès d'une personne à mobilité réduite ne peut pas permettre à un particulier de justifier un refus de location au regard de la législation pénale interdisant les discriminations.
60. En tout état de cause, les aménagements requis notamment par l'article L. 111-7 du Code de la construction et de l'habitation concernent notamment les maisons individuelles neuves, ce qui n'était pas le cas en l'espèce.
61. Pour les logements en location existants ne faisant pas l'objet de travaux de rénovation, les propriétaires bailleurs ne sont soumis à aucune obligation de mise en accessibilité, une démarche volontaire étant toujours possible.
62. La loi n° 2015-1776 du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement modifiant la loi Mermaz du 6 juillet 1989 dans ses articles 6 et 7 prévoit

⁹ Cass. crim., 23 novembre 2004, n°03-84.389 et Cass. crim., 15 janvier 2008, n°07-82.380

¹⁰ Cass. Crim. 15 janvier 2008 n° 07-82.380 ; Cass. Crim. 14 juin 2000 n°99-81.108

néanmoins qu'en principe, le bailleur ne peut pas s'opposer aux travaux réalisés par le locataire lorsque ceux-ci constituent des aménagements du logement ⁽¹¹⁾.

63. Compte tenu de ce qui précède, le Défenseur des droits en conclut que le refus opposé par Monsieur Y à la location de son bien immobilier à Monsieur et Madame X caractérise le délit de discrimination fondée sur le handicap du fils de Monsieur et Madame X et/ou sur leur situation de famille, prohibée notamment par les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal.
64. Conformément aux pouvoirs que lui confère l'article 28 II de la loi n°2011-333 du 29 mars 2011, le Défenseur des droits propose à Monsieur Y d'une part, et à Monsieur et Madame X, d'autre part, une transaction pénale.

Jacques TOUBON

¹¹ En revanche, l'accord écrit du bailleur est nécessaire lorsque les travaux constituent une transformation du logement. À défaut d'accord, le bailleur peut exiger une remise en l'état aux frais du locataire à son départ des lieux. Un régime d'autorisation tacite a néanmoins été créé pour les travaux d'adaptation du logement aux personnes en perte d'autonomie ou en situation de handicap lorsque les transformations sont réalisées par le locataire à ses frais : ces travaux doivent faire l'objet d'une demande écrite du locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. Au-delà d'un certain délai (quatre mois initialement et désormais deux depuis l'adoption de la loi Elan le 25 novembre 2018), l'absence de réponse du bailleur vaut acceptation. Dans cette hypothèse, au départ du locataire, le bailleur ne pourra pas exiger la remise en l'état des lieux.