

Paris, le 16 juillet 2020

Décision du Défenseur des droits n°2020-128

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 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations et notamment ses article 1 et 2-3°;

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 A qui estime avoir subi un refus de location d'un bien immobilier discriminatoire en raison de son état de santé et de son handicap ;

Considère que Madame A a fait l'objet d'une discrimination en raison de son état de santé et de son handicap.

Recommande à Madame B, propriétaire du bien mis en location d'indemniser le préjudice subi par Madame A du fait de la discrimination dont elle a fait l'objet;

Demande à Madame B de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision.

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

Jacques TOUBON

Recommandations 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, le 6 juillet 2018, d'une réclamation de Madame A s'estimant victime d'un refus de location discriminatoire en raison de son état de santé et de son handicap.

Rappel des faits

2. Madame A est reconnue invalide 2^{ème} catégorie et perçoit à ce titre une pension d'invalidité versée par la CPAM et une allocation complémentaire d'invalidité.
3. Le 7 juin 2018, elle répond à une annonce publiée sur un site internet d'annonces commerciales, dont l'intitulée est « *Maison de plain-pied avec jardin* », pour une maison proposée à la location.
4. Elle envoie un courriel précisant qu'elle est âgée de 48 ans et pensionnée à hauteur de 1 050 € mensuels avec des APL d'environ 210 € et dispose d'un garant fonctionnaire. Elle demande si elle peut se positionner sur la maison.
5. Le 8 juin 2018, le bailleur lui demande via la messagerie du site internet d'annonces commerciales : « *C'est quoi votre invalidité ?* »
6. Le 9 juin, elle lui répond qu'elle a des problèmes cardio-vasculaires, qu'elle peut se déplacer et entretenir son logement mais ne peut pas conduire longtemps. Elle précise qu'elle a besoin de calme et que le bruit dans son logement actuel fragilise sa tension.
7. En réponse, toujours sur la messagerie du site internet d'annonces commerciales, le bailleur lui adresse un refus le jour même en ces termes : « *Le jardin est difficile à entretenir : terrain de 400 m² à l'arrière légèrement pentu et à tondre plus taille des arbres et cour devant de 150 m² à tondre également, donc travail qui demande une bonne condition physique ; donc désolée mais je pense que ce bien n'est pas adapté à votre état de santé* ».
8. Madame A insiste alors en précisant que des amis et ses enfants peuvent venir l'aider à entretenir le jardin et en demandant de lui « *laisser une chance d'être bien logée* ». Ce dernier courriel ne reçoit pas de réponse.
9. La réclamante constate le 25 juin 2018 que la maison est toujours disponible à la location et écrit de nouveau en demandant de lui donner une chance et en précisant qu'à l'été 2017 elle tondait son jardin sur un terrain en pente.
10. Le bailleur lui répond le même jour en ces termes : « *désolée, mais je préfère louer à un couple ; salutations* ».

Enquête du Défenseur des droits

11. Le 13 septembre 2018, le Défenseur des droits obtient l'identité de l'utilisateur du site internet d'annonces commerciales, auteur de l'annonce et des échanges avec la réclamante. Il s'agit de Madame B.

12. Le 8 octobre 2018, le Défenseur des droits adresse, à Madame B, une note récapitulant les éléments de fait et de droit au regard desquels il pourrait retenir l'existence d'une discrimination.
13. L'adresse postale étant inexacte, un courriel accompagné de la note récapitulative est envoyé le 22 novembre 2018.
14. Le 8 décembre 2018, Madame B transmet au Défenseur des droits ses observations.

Cadre et analyse juridique

15. 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 ou la santé en matière d'accès aux biens et services ou de fourniture de biens et services (article 2-3°), ce qui comprend notamment le logement.
16. L'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite « Loi ALUR »), dispose qu'« 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 ».
17. Ce dispositif législatif a mis en place un aménagement de la charge de la preuve. Ainsi, en cas de litige relatif à un refus de location, 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 étrangers à toute discrimination.
18. 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 » (Décision n° 2001-455 DC du 12 janvier 2002, Journal Officiel du 18 Janvier 2002, n° 89).
19. Par ailleurs, 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'exclusion (Cass. crim., 15 janvier 2008, n° 07-82.380 ; Cass crim. ; 14 juin 2000, n° 99-81.108).
20. En l'espèce, Madame B fait état dans son courriel du 9 juin 2018 d'un jardin difficile à entretenir et qui serait incompatible avec l'état de santé de Mme A. Cette dernière assure pourtant qu'elle est en mesure de procéder à cet entretien et que sa famille et ses amis peuvent lui venir en aide. Néanmoins, la location de la maison lui est refusée au motif que « *ce bien n'est pas adapté à (son) état de santé* ».

21. Madame B justifie auprès du Défenseur des droits cette affirmation par le fait qu'elle porte de la considération à Madame A et qu'elle estime qu'il ne serait pas correct de lui céder une charge aussi lourde. Elle souligne également qu'il ne s'agissait que de l'expression de son inquiétude envers Madame A.
22. Elle indique d'ailleurs, qu'à ce stade de leurs échanges, Madame A était toujours une candidate potentielle malgré son handicap alors même qu'elle lui écrit « désolée mais je pense que ce bien n'est pas adapté à votre état de santé » ce qui semble s'apparenter à un refus de location exclusivement fondé sur son état de santé et son handicap.
23. Par ailleurs, lorsque Madame A revient vers Madame B le 25 juin 2018, en lui précisant qu'elle est en capacité de tondre le jardin, elle lui refuse encore une fois la location en précisant cette fois qu'elle préfère louer la maison à un couple.
24. Madame B précise dans son courrier adressé au Défenseur des droits, qu'il s'agit d'un jeune couple d'actifs gagnant plus de trois fois le montant du loyer contrairement à Madame A qui n'atteint pas tout à fait ce seuil.
25. Toutefois, Madame B ne peut justifier avoir écarté la candidature de Madame A en se fondant sur ses revenus dans la mesure où elle n'a jamais évoqué cet argument lors des deux refus de location qu'elle lui a opposés.
26. Ainsi, il ressort de façon significative des échanges de courriels avec Madame A que son état de santé et son handicap ont été des critères déterminants dans le choix de Madame B de lui refuser la location du bien. De plus, Madame B justifie la location de sa maison par un autre critère prohibé de discrimination à savoir la situation de famille en affirmant qu'elle préférerait louer à un couple.
27. En conséquence et au vu de ce qui précède, le Défenseur des droits :
 - Considère que Madame A a fait l'objet d'une discrimination en raison de son état de santé et de son handicap au sens des dispositions de la loi du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation au droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations et de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 (dite « Loi ALUR »);
 - Recommande à Madame B, propriétaire du bien mis en location, d'indemniser le préjudice subi par Madame A du fait de la discrimination dont elle a fait l'objet ;
 - Demande à Madame B de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision.
 - A défaut d'accord dans ce cadre, décide de présenter ses observations devant toute juridiction judiciaire compétente.

Jacques TOUBON