

Projet de délibération n°2010-191 du 27 septembre 2010

Origine - Logement privé - Refus de location – Observations

Conformément à sa délibération n°2009-253 du 29 juin 2009, la haute autorité a présenté ses observations au sujet d'un refus de location. Par jugement du 11 mars 2010, le tribunal correctionnel de N a relaxé la propriétaire. La partie civile et le Parquet ayant fait appel de ce jugement, la Halde présentera ses observations devant la Cour d'appel compétente.

Le Collège :

Vu la Constitution,

Vu le code pénal,

Vu la loi n°2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité,

Vu le décret n°2005-215 du 4 mars 2005 relatif à la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité,

Vu la délibération de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité n°2009-253 du 29 juin 2009,

Sur proposition de la Présidente :

1. La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie le 10 juin 2008 d'une réclamation de Monsieur C relative à un refus de location imputé à Madame G qu'il estime lié à son origine martiniquaise et à l'origine guyanaise de son épouse.
2. Le 3 juin 2008, Monsieur C a déposé plainte contre Madame G auprès de la gendarmerie de C. Par courrier du 17 septembre 2008, le procureur de la République de N a autorisé la haute autorité à instruire.
3. Par courrier en date du 16 février 2009, la haute autorité a été informée par le procureur de la République de la garde à vue de Madame G le 8 décembre 2008 et de la citation de celle-ci à l'audience du tribunal correctionnel de N le 9 juillet 2009, du chef de discrimination. Le procès-verbal de synthèse a été transmis à la haute autorité.
4. La visite du bien, situé à D, a eu lieu le 16 mai 2008. Les parties se seraient mises d'accord pour que le couple prenne possession des lieux en l'état le 28 mai malgré les travaux en cours, en raison du mariage de leur fille le 31 mai et de l'arrivée d'invités à héberger.
5. Monsieur C indique avoir remis deux chèques à Madame G, l'un d'un montant de 1900 euros en guise de caution correspondant à deux mois de loyer, l'autre d'un

montant de 140 euros correspondant à deux mois de gardiennage en vue du stockage de leurs meubles dans un hangar dans l'attente du déménagement.

6. Le 22 mai, alors qu'il déposait ses meubles dans le hangar, Monsieur C se serait vu remettre par la propriétaire une liste de documents afin de constituer le dossier de location : copie de la carte vitale, copie de l'acte de vente de leur maison, pièce d'identité. N'ayant sur lui qu'une copie de son passeport et un relevé d'identité bancaire, le réclamant lui aurait donné ces documents.
7. Le 24 mai, le couple indique avoir reçu un appel de Madame G qui les aurait questionnés sur leur nationalité émettant des doutes quant à la validité du passeport de Monsieur C sur lequel ne figurait aucune adresse. Elle leur aurait alors réclamé trois années de bulletin de salaire.
8. Le 26 mai, la propriétaire leur aurait annoncé que le logement ne pouvait être loué en l'état et qu'ils pouvaient venir récupérer les chèques.
9. Par délibération n°2009-253 du 29 juin 2009, le Collège de la haute autorité a décidé de présenter ses observations devant le tribunal correctionnel de N.
10. Le Collège a en effet considéré que les multiples contradictions dans les propos de la propriétaire ainsi que le caractère excessif des exigences imposées au couple pour pouvoir louer, après avoir soulevé un doute sur leur nationalité, étaient des éléments de nature à caractériser le comportement incriminé et réprimé aux articles 225-1 et 225-2 du code pénal.
11. Par jugement du 11 mars 2010 le tribunal correctionnel de N a relaxé Madame G.
12. Le tribunal relève que le premier contact s'était bien déroulé et que Madame G aurait eu toute latitude, lors du contrat initial, pour ne pas s'engager avec les époux C dans l'hypothèse d'une prévention raciale à leur rencontre.
13. Le tribunal constate des incohérences et des imprécisions dans les déclarations de la propriétaire. Néanmoins, il estime que le fait de questionner un interlocuteur quant à sa nationalité ne caractérise pas en soi la discrimination raciale.
14. Le tribunal admet que la demande atypique de production de pièces à un contractant potentiel peut avoir vocation discriminante (en l'espèce, la demande portait sur trois années de bulletins de salaire et copie d'une carte vitale) et qu'elle a pu légitimement susciter des interrogations de la part des réclamants. Il relève cependant que les locataires actuels ont également dû produire copie de leur carte vitale et que par ailleurs ils ont versé une caution équivalente à trois mois de loyer. Les juges estiment que ces éléments démontrent l'aspect anarchique, et juridiquement incertain, des prétentions de la propriétaire.
15. La partie civile et le Parquet ont fait appel de ce jugement.
16. La haute autorité maintient sa position.

17. Elle rappelle en particulier la décision rendue par la chambre criminelle de la Cour de cassation le 25 novembre 1997 (Crim. 25/11/1997 N°96-85670) relative à l'exigence excessive de pièces. Dans cette affaire, la Cour d'appel de Rennes a statué sur le cas d'un bailleur qui, ayant appris que l'un des preneurs était atteint du sida, a alors imposé à ses cocontractants, deux jours avant la remise des clefs et la prise de possession des lieux, de fournir deux cautions supplémentaires, lesquelles devaient chacune produire trois bulletins de salaire et une fiche d'état civil.
18. La Cour de cassation approuve l'analyse de la Cour d'appel qui a estimé que le fait d'imposer « *des obligations supplémentaires dont la nature et le délai d'exécution exorbitants n'avaient d'autre justification que l'état de santé déficient de l'un d'eux* » caractérise le délit de subordination de la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée, notamment, sur ce critère.
19. En l'espèce, le tribunal écarte la possibilité d'un traitement discriminatoire à l'égard des réclamants du fait que les locataires actuels, bien que français et métropolitains, ont eux aussi dû se conformer à une demande excessive de la part de Madame G.
20. Or, ces exigences, bien qu'excessives dans les deux cas, ne sont pas similaires en ce qu'elles ne portent ni sur les mêmes documents et qu'elles n'ont pas non plus la même intensité.
21. En ce sens, si depuis le 8 février 2008 le montant du dépôt de garantie ne peut dépasser l'équivalent d'un mois de loyer, la pratique conduisait souvent les propriétaires à demander le versement de deux voire de trois fois le montant du loyer mensuel en guise de garantie, à l'instar de ce qu'a fait la mise en cause s'agissant de la locataire finalement retenue. Au contraire, la production, contraignante, de trois années de bulletins de salaire exigée du réclamant ne saurait s'apparenter à une quelconque pratique habituellement constatée.
22. De plus, si « *le fait de questionner un interlocuteur quant à sa nationalité (...) ne caractérise pas en soi la discrimination raciale* », il n'en va pas de même lorsqu'à ce questionnement fait suite une demande excessive de pièces et qu'il est soulevé dans un contexte déjà marqué par de nombreuses incohérences et contradictions.
23. Ces éléments sont de nature à caractériser le comportement incriminé et réprimé aux articles 225-1 et 225-2 du code pénal.

Le Collège :

Décide, conformément à l'article 13 de la loi n° 2004-1486 du 30 décembre 2004 portant création de la haute autorité, de présenter ses observations devant la Cour d'appel compétente.

La Présidente

Jeannette BOUGRAB