
Décision du Défenseur des droits n°2023-211

La Défenseure 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 ;

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 ;

Vu la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs ;

Saisie par Monsieur X qui estime avoir subi un refus d'accès au logement discriminatoire en lien avec son origine et/ou sa nationalité ;

Constata que Monsieur X a fait l'objet d'une discrimination en lien avec son origine, sa nationalité et son sexe en violation de l'article 1^{er} alinéa 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et des articles 225-1 et 225-2 du code pénal ;

Transmet en conséquence la présente décision au procureur de la République près le tribunal judiciaire de W en application de l'article 33 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits.

Recommande à M. Z et à la société Y d'indemniser le préjudice subi par M. X dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la présente décision.

Claire HÉDON

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 d'une réclamation de Monsieur X relative à un refus de location qu'il estime discriminatoire car en lien avec son origine et/ou sa nationalité.

I. RAPPEL DES FAITS

2. Monsieur X, de nationalité tunisienne, indique avoir répondu à une annonce pour une chambre en colocation à W, publiée sur le site V.
3. Le 28 janvier 2022, Monsieur Z, propriétaire de la chambre et président de la société de location Y, a organisé une visite de ce logement par visioconférence, pour Monsieur X.
4. Le lendemain, le propriétaire indique, par message Whastapp à Monsieur X : *« Je suis d'accord sur le principe. Il faudrait m'envoyer une copie de votre carte d'identité et vos trois derniers bulletins de salaires à l'adresse suivante : Y@gmail.com. Dès réception, j'établirai le contrat que je vous enverrai par e-mail ».*
5. Le même jour, Monsieur X a adressé les documents demandés.
6. Par un courriel en date du 30 janvier 2022, le propriétaire, en utilisant l'adresse e-mail de sa société, refuse la candidature de Monsieur X : *« C'est avec le plus grand des respects et la plus grande considération que je suis obligé de ne pas donner suite. En effet, pour que la bonne ambiance règne dans la colocation, je ne souhaite pas mélanger des personnes de cultures différentes. J'espère que vous comprendrai ma position. Je vous souhaite une bonne continuation et je voulais vous remercier pour votre amabilité et votre correction. Bien Cordialement.».*
7. Monsieur X a indiqué au propriétaire être très choqué de cette réponse qu'il considère comme de la discrimination raciale.
8. Le 14 mars 2022, Monsieur X a déposé une plainte au commissariat central de W pour discrimination à raison de l'origine, l'ethnie ou de la nationalité dans la fourniture d'un bien ou d'un service.

II. PROCEDURE MENEES PAR LE DEFENSEUR DES DROITS

9. Le Défenseur des droits a sollicité, le 24 juin 2022, auprès du procureur de la République près le tribunal judiciaire de W, l'autorisation d'instruire ce dossier. Celui-ci a transmis son autorisation le 30 août 2022.
10. En vertu des articles 18 et 20 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011, le Défenseur des droits a engagé une instruction. Par un courrier du 28 septembre 2022, les services du Défenseur des droits ont interrogé Monsieur Z afin de recueillir ses explications et pièces sur les faits de discrimination allégués.
11. Par courriel du 10 octobre 2022, ce dernier a répondu au Défenseur des droits.

12. Dans sa réponse, le propriétaire explique que les termes qu'il a employés ne correspondent pas à sa façon de penser, et qu'il a « *beaucoup d'amis de tous horizons* ». Il ajoute s'être trompé de mot, ne pas s'être relu. Il indique enfin ne pas avoir retenu la candidature de Monsieur X car il souhaitait finalement « *faire une colocation de filles (« personnes de genre différents »)* ».
13. Après analyse de l'ensemble des éléments en sa possession, et notamment de la réponse de la personne mise en cause, le Défenseur des droits a adressé au propriétaire, par courriel et courrier recommandé du 16 janvier 2023, une note récapitulant les raisons pour lesquelles il pourrait retenir l'existence d'une discrimination liée à l'origine, la nationalité et le sexe, et l'invitant à présenter tout élément ou document utile susceptible de remettre en cause cette analyse.
14. Dans sa réponse du 11 avril 2023, M. Z présente ses excuses et estime avoir manqué de pertinence dans ses propos, tout en indiquant que « *c'est un étage de filles que j'ai décidé de constituer, surtout à cause des douches partagées* » et que la douche mesure 70x70cm et serait donc « *plus adaptée à des filles* ».
15. C'est au regard de l'ensemble de ces éléments qu'est prise la présente décision.

III. CADRE ET ANALYSE JURIDIQUES

16. Les discriminations en matière de location sont interdites aussi bien en matière civile que pénale.

I - Caractérisation de la discrimination en matière civile

▪ Textes applicables

17. 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 interdit toute discrimination directe ou indirecte, fondée sur des motifs tels que l'origine, la nationalité et le sexe, en matière d'accès aux biens et services, ou de fourniture de biens et services, ce qui comprend notamment le logement.
18. Aux termes de l'article 1^{er} alinéa 3 de 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 (dite « Loi ALUR »), « *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* ». L'origine, l'appartenance vraie ou supposée à une nation, et le sexe font partie des critères prohibés par cet article.
19. Le principe de l'aménagement de la charge de la preuve en matière civile est prévu par l'article 4 de la loi n°2008-496 et par l'article 1^{er} alinéa 4 de la loi n°89-462. Ainsi, en cas de litige relatif à un refus de location, 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.

20. À cet égard, le Conseil constitutionnel, saisi de la constitutionnalité de l'article 158 de la loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 portant modification de l'article 1^{er} de la loi n°89-462 précité, a précisé 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* »¹.
21. La Cour de cassation a rappelé que la chronologie des faits est un des éléments du faisceau d'indices² d'une présomption de discrimination, et que les faits doivent être appréciés dans leur globalité³. Ces jurisprudences ayant été rendues au visa du principe d'aménagement de la charge de la preuve, elles s'appliquent tant au domaine de l'emploi qu'à celui de l'accès aux biens et aux services privés, tels que la location immobilière.
22. Ainsi, la concomitance entre la connaissance d'un élément en lien avec l'un des critères de discrimination (origine, sexe, nationalité...) et la survenance de mesures défavorables constitue un élément laissant supposer l'existence d'une discrimination.

▪ **Éléments présentés par Monsieur X**

23. En l'espèce, c'est après avoir reçu les documents d'identité de Monsieur X que Monsieur Z oppose son refus. Ce dernier avait pourtant indiqué la veille : « *Je suis d'accord sur le principe (...) Dès réception, j'établirai le contrat que je vous enverrai par e-mail...* ». Cette chronologie laisse présumer qu'ayant pris connaissance de la nationalité de Monsieur X, et/ou de son statut d'étranger, Monsieur Z n'a plus souhaité contracter avec lui.
24. Surtout, le motif opposé par écrit par le propriétaire, à savoir « *je ne souhaite pas mélanger des personnes de cultures différentes* », est en lien avec l'origine ou la nationalité de Monsieur X.
25. La preuve du caractère discriminatoire du refus de location opposé à Monsieur X, en lien avec son origine et/ou de sa nationalité, apparaît donc établie.
26. Le Défenseur des droits a néanmoins souhaité avoir connaissance des explications de Monsieur Z sur ce refus de location.

▪ **Explications de Monsieur Z, président de la société de location Y**

Dans ses réponses au Défenseur des droits, le propriétaire mis en cause soutient s'être mal exprimé dans le courriel envoyé à Monsieur X, et indique que les termes employés ne reflèteraient pas sa manière de penser.

27. Toutefois, le Défenseur des droits a déjà écarté, dans plusieurs décisions, notamment en matière d'accès aux biens et aux services, l'argument du mis en cause selon lequel ses actes ou propos discriminatoires relevaient de la maladresse⁴.

¹ Décision n° 2001-455 DC du 12 janvier 2002, §87.

² Cass. soc., 6 novembre 2013, n° 12-22.270 ; Cass. Soc., 28 juin 2018, n° 16-28.511, Cass. Soc., 5 février 2020, 18-22.399

³ Cass. soc., 9 déc. 2014, n° 13-22.212 ; Cass. soc., 6 oct. 2015, n° 14-18.406.

⁴ Décisions du Défenseur des droits n°2022-013 du 17 février 2022 et n° 2018-147 du 11 mai 2018

28. Enfin, le mis en cause a tenté de justifier le rejet de la candidature de Monsieur X au motif qu'il souhaitait « *finalement faire une colocation de filles* ». Il a ainsi loué la chambre à une locataire de sexe féminin.
29. L'argument des « *douches partagées* » manque de clarté et ne permet pas de justifier une discrimination puisque le principe de la colocation est que certaines pièces soient utilisées en commun, les colocataires pouvant de toute évidence occuper la salle de bains à des moments différents.
30. Le Défenseur des droits en déduit l'existence d'une seconde discrimination à l'encontre de Monsieur X, cette fois-ci en raison de son sexe, critère également prohibé par les dispositions précédemment rappelées.

II – Caractérisation de la discrimination en matière pénale

31. Aux termes de l'article 225-1 du code pénal : « *Constitue une discrimination toute distinction opérée entre les personnes physiques sur le fondement de leur origine, de leur sexe [...], de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à [...] une Nation* ».
32. L'article 225-2 du code pénal réprime la discrimination lorsqu'elle consiste à « *refuser la fourniture d'un bien ou d'un service* », ou lorsqu'elle subordonne la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur un des critères visés à l'article 225-1 du même code. Le délit de discrimination est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Cette amende est quintuplée lorsque la discrimination est commise par une personne morale, en application de l'article 131-38 du code pénal.
33. Le délit de discrimination est établi dès lors que les éléments constitutifs du délit sont réunis, à savoir l'élément matériel et l'élément intentionnel.

A – Sur l'élément matériel

34. L'élément matériel de l'infraction est caractérisé dès lors qu'un refus de biens ou de services est constaté, et qu'il est établi que ce refus est fondé sur la prise en considération d'un critère prohibé de discrimination, ou qu'il est démontré que la fourniture d'un bien ou d'un service a été subordonnée à une condition fondée sur un critère de discrimination prohibé.
35. La notion de « *biens et services* » est comprise comme « *visant toutes les choses susceptibles d'être l'objet d'un droit et qui représentent une valeur pécuniaire ou un avantage* »⁵. La location immobilière correspond à un tel service⁶.
36. En l'espèce, comme déjà évoqué, dans son courriel de refus, Monsieur Z écrit expressément : « *pour que la bonne ambiance règne dans la colocation, je ne souhaite pas mélanger des personnes de cultures différentes* », fondant ainsi son refus sur l'origine et/ou la nationalité de Monsieur X.
37. De surcroît, le propriétaire a ensuite indiqué au Défenseur des droits que ce n'était pas en raison de l'origine du réclamant qu'il refusait de lui louer le bien immobilier, mais parce qu'il

⁵ CA Paris, 12 novembre 1974, 4.718/74

⁶ Cass. crim. 25 novembre 1997, n°96-85670 ; Cass. crim. 7 juin 2005, n° 04-87354

« *souhaitait faire une colocation de filles* », fondant ainsi son refus, en outre, sur le critère du sexe.

38. L'élément matériel de l'infraction définie à l'article 225-2 du code pénal est donc caractérisé, sur plusieurs motifs de discrimination : l'origine, le sexe et l'appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une Nation.

B - Sur l'élément intentionnel

39. L'élément intentionnel est caractérisé lorsqu'il est établi que l'auteur du fait matériel est conscient de se livrer à des agissements discriminatoires. Ainsi, il n'est pas nécessaire, pour caractériser la conscience que peut avoir une personne de commettre une discrimination, de rechercher les raisons pour lesquelles elle a pris en compte un motif discriminatoire.

40. 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 compte⁷, sans être nécessairement le motif exclusif de la décision : il suffit que ce critère ait participé à la mesure d'exclusion⁸.

41. En l'espèce, les propos tenus par le mis en cause dans le courriel du 30 janvier 2022 caractérisent la conscience de celui-ci de fonder son refus de location sur la nationalité et/ou l'origine du réclamant, après avoir pris connaissance de sa pièce d'identité.

42. Ensuite, les réponses de Monsieur Z au Défenseur des droits montrent sa conscience d'exclure Monsieur X en raison de son sexe.

43. Au vu de ce qu'il précède, l'élément intentionnel du délit de discrimination est considéré comme établi.

44. Enfin, l'usage de l'adresse e-mail de la société de location Y montre que Monsieur Z a agi en tant que président cette société. Or, en application de l'article 131-38 du code pénal : « *Le taux maximum de l'amende applicable aux personnes morales est égal au quintuple de celui prévu pour les personnes physiques par la loi qui réprime l'infraction.* ». La société Y encourt donc une amende de 255 000 euros.

45. La Défenseure des droits constate que le délit de discrimination prohibé par les articles 225-1 et 225-2 du code pénal est caractérisé en l'espèce.

46. En conséquence de l'ensemble de ce qui précède, le Défenseur des droits :

- **Constata** que Monsieur X a fait l'objet d'une discrimination en lien avec son origine, sa nationalité et son sexe en violation de l'article 1^{er} alinéa 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, telle que modifiée par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, et des articles 225-1 et 225-2 du code pénal.

⁷ Cass. crim., 30 novembre 1993, n°93-81.291

⁸ Cass. crim., 15 janvier 2008, n° 07-82.380 ; Cass. crim. ; 14 juin 2000, n° 99-81.108.

- **Transmet** en conséquence la présente décision au procureur de la République près le tribunal judiciaire de W en application de l'article 33 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits.
- **Recommande** à M. Z et à la société Y d'indemniser le préjudice subi par M. X dans un délai de 3 mois à compter de la notification de la présente décision.

Claire HÉDON