
Décision du Défenseur des droits n°2024-159

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 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 le code pénal ;

Saisie par madame X qui estime avoir subi un refus de location discriminatoire fondé sur son âge de la part de Y, en sa qualité de gérant de la résidence étudiante B ;

Constata que madame X a fait l'objet d'un refus de location discriminatoire en raison de son âge de la part de Y ;

Recommande à Y de réexaminer la candidature de madame X en appréciant son dossier de manière exempte de toute discrimination, notamment fondée sur son âge ;

Recommande à Y de se rapprocher de la réclamante afin de réparer son préjudice et, à défaut d'accord dans le cadre de cette recommandation, décide de présenter ses observations devant toute juridiction judiciaire compétente qui serait saisie ;

Demande à Y de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision ;

Recommande à Y de modifier ses pratiques en matière de sélection des locataires et de faire suivre au personnel en charge de cette sélection une formation de sensibilisation sur la lutte contre les discriminations en matière d'accès aux biens et services privés et demande à Y de rendre compte de cette recommandation dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision.

Claire HÉDON

Décision portant 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 20 janvier 2023, le Défenseur des droits a été saisi de la réclamation de madame X qui estime avoir été victime d'un refus de location discriminatoire, en raison de son âge, de la part de Y.

RAPPEL DES FAITS :

2. Madame X est étudiante à Z à A, depuis le mois de septembre 2022.
3. Madame X a effectué une demande de logement étudiant auprès de la résidence étudiante B, à A, au mois de novembre 2022, *via* la plateforme C.
4. La résidence étudiante B est gérée par Y, en qualité d'exploitant « *dans le cadre d'une prise à bail commercial, régularisée avec les propriétaires de chaque logement* ».
5. La demande de logement étudiant formulée par madame X a été rejetée par la société mise en cause.
6. Madame X était âgée de 40 ans au moment des faits.
7. Madame X a interrogé le bailleur sur les raisons de ce refus de location, *via* la messagerie interne de la plateforme C, par messages du 15 novembre 2022, puis du 6 janvier 2023.
8. Il lui a été répondu le 6 janvier 2023 : « *nous sommes une résidence étudiante et louons des logements longues durées uniquement pour des jeunes étudiants possédant des garants qui sont généralement leur parent* ».
9. Le même jour, madame X a confirmé qu'elle était bien étudiante et qu'elle avait justement un parent comme garant.
10. La réclamante a de nouveau formulé une demande de logement le 10 janvier 2023, interrogeant dans le même temps la messagerie C afin de savoir si d'autres éléments étaient nécessaires pour compléter son dossier, tel qu'un deuxième garant.
11. Il lui a été répondu le même jour qu'aucune suite favorable ne pouvait être donnée à sa demande, dès lors qu'il s'agissait d'une « *résidence étudiante et jeunes actifs pour les moins de 30 ans* ».
12. Aucune autre objection ne lui a été exprimée au regard de son dossier et notamment de ses garanties.

13. Madame X a saisi le Défenseur des droits.

ENQUÊTE :

14. Au vu des éléments présentés par madame X et en vertu des articles 18 et 20 de la loi organique n°2011-333 du 29 mars 2011, le Défenseur des droits a décidé, par courrier en date du 20 avril 2023, d'engager une enquête auprès de Y, afin de recueillir ses explications sur les faits de discrimination allégués, ainsi que la communication d'un certain nombre de pièces.

15. En l'absence de réponse de la part de Y, une relance a été adressée le 13 octobre 2023.

16. La société mise en cause y a répondu par courrier reçu le 1^{er} décembre 2023.

17. Par courrier du 17 juillet 2024, une note soumise au contradictoire a été adressée à Y, précisant qu'au vu des éléments énoncés, la Défenseure des droits pourrait conclure à l'existence d'un refus de location discriminatoire fondé sur l'âge de la réclamante, et l'invitant à présenter tout élément et document utile.

18. Y n'a pas répondu au Défenseur des droits dans les délais impartis.

19. La présente décision se fonde sur l'ensemble des éléments recueillis au cours de l'instruction.

CADRE JURIDIQUE :

- **Sur l'interdiction des discriminations fondées sur l'âge**

20. En droit interne, l'article 1^{er} de la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 portant diverses dispositions d'adaptation du droit communautaire dans le domaine de la lutte contre les discriminations, prévoit que : « *constitue une discrimination directe la situation dans laquelle, sur le fondement de (...) son âge (...), une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre ne l'est, ne l'a été ou ne l'aura été dans une situation comparable.* »

21. La loi du 27 mai 2008 précitée interdit en particulier toute discrimination, directe ou indirecte, notamment fondée sur l'âge, en matière d'accès aux biens et services ou de fourniture de biens et services.

22. 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, dispose en son article 1^{er},

alinéa 3, qu' « 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. », lequel renvoie notamment au critère de l'âge.

23. La loi du 6 juillet 1989, rappelle en outre, dans article 1^{er}, alinéa 1^{er}, que « le droit au logement est un droit fondamental ».

24. L'article 2, 3^o, 2^e alinéa, de la loi du 27 mai 2008 précitée, précise que le principe d'interdiction des discriminations « ne fait pas obstacle à ce que des différences soient faites », notamment en raison de l'âge, « lorsqu'elles sont justifiées par un but légitime et que les moyens de parvenir à ce but sont nécessaires et appropriés ».

- **Sur le régime probatoire en matière de discrimination**

25. S'agissant du régime probatoire en matière de discrimination, l'article 4 de la loi de 2008 énonce que « 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. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles. »

26. Ces règles relatives à l'aménagement de la charge de la preuve en matière de discrimination sont rappelées à l'article 1^{er}, alinéa 4, de la loi du 6 juillet 1989.

27. Ainsi, la personne qui s'estime victime d'une discrimination doit présenter des éléments de nature à créer un faisceau d'indices convergents laissant supposer l'existence d'une discrimination. Il ne lui est pas demandé de rapporter une preuve incontestable de la discrimination qu'elle allègue, mais seulement de faire naître un doute raisonnable, une présomption quant à son existence.

28. Au regard des éléments présentés laissant présumer une discrimination, il appartient à la partie mise en cause d'apporter la preuve, soit que les éléments laissant supposer la discrimination ne sont pas établis, soit que la situation dénoncée est justifiée par des éléments objectifs étrangers à toute discrimination. Si elle ne parvient pas à rapporter une telle preuve, la discrimination est établie.

29. La Cour de justice de l'Union européenne retient en particulier que le silence de la personne mise en cause ou son refus de se justifier « peut constituer l'un des éléments à prendre en compte dans le cadre de l'établissement des faits qui permettent de

présumer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte »¹ et ainsi « *faire basculer la charge de la preuve* »².

30. En tout état de cause, 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 seul motif de la décision. Il suffit que ce critère ait participé à la mesure d'exclusion³.

ANALYSE JURIDIQUE :

31. En l'espèce, le Défenseur des droits retient que la réclamante démontre que le refus de location opposé par Y est discriminatoire car fondé sur son âge.

32. En effet, il ressort des échanges intervenus entre la réclamante et le conseiller de la plateforme C en date du 10 janvier 2023, que ce dernier lui a clairement indiqué que la location des appartements en résidence étudiante proposés sur la plateforme C était réservée aux personnes de moins de 30 ans, sans qu'aucune autre objection ne lui ait été exprimée au regard de son dossier et notamment de ses garanties.

33. Plus encore, la société mise en cause n'apporte pas la preuve que la différence de traitement opérée à l'égard des étudiants de plus de 30 ans, serait justifiée par un but légitime et que les moyens de parvenir à ce but seraient nécessaires et appropriés.

34. En effet, dans sa réponse au courrier d'instruction du Défenseur des droits, la société mise en cause n'a pas explicité le motif de refus de location.

35. Elle a simplement rappelé que le motif indiqué à madame X *via* la plateforme de réservation C était que les logements étaient réservés aux étudiants, conformément au règlement de copropriété de l'immeuble.

36. La société mise en cause ne s'est toutefois pas expliquée sur l'exclusion des étudiants de plus de 30 ans quant aux logements à louer au sein de la résidence.

37. En tout état de cause, les conditions particulières du contrat de location de logements meublés pour résidence avec service para-hôteliers, dont Y est le bailleur, transmises par la société mise en cause au cours de l'enquête, précisent s'agissant de la destination des locaux que « *la location du logement est destinée à un usage d'habitation principale du locataire et consentie par priorité aux étudiants ainsi qu'aux personnes en formation ou stage, condition essentielle et déterminante du consentement du bailleur.* »

¹ CJUE, 19 avril 2012, aff. C 415-10, Galina Meister contre Speech Design Carrier Systems GmbH.

² Décision-cadre du Défenseur des droits n° 2022-139

³ Cass. crim., 15 janvier 2008, n° 07-82.380 ; Cass crim., 14 juin 2000, n° 99-81.108

38. Il n'en résulte aucune restriction liée à l'âge des étudiants, de sorte que cette condition a été ajoutée par la société mise en cause, s'agissant de la candidature de madame X.

39. La société mise en cause ne se prévaut d'aucun objectif légitime à atteindre, susceptible d'expliquer une telle différence de traitement.

40. Au surplus, l'absence de réponse de Y à la note soumise au contradictoire qui lui a été adressée par le Défenseur des droits conforte l'existence d'une discrimination.

41. La discrimination est ainsi établie.

42. En conséquence, la Défenseure des droits :

Constate que madame X a fait l'objet d'un refus de location discriminatoire en raison de son âge de la part de Y ;

Recommande à Y de réexaminer la candidature de madame X en appréciant son dossier de manière exempte de toute discrimination, notamment fondée sur son âge ;

Recommande à Y de se rapprocher de la réclamante afin de réparer son préjudice et, à défaut d'accord dans le cadre de cette recommandation, décide de présenter ses observations devant toute juridiction judiciaire compétente qui serait saisie ;

Demande à Y de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision ;

Recommande à Y de modifier ses pratiques en matière de sélection des locataires et de faire suivre au personnel en charge de cette sélection une formation de sensibilisation sur la lutte contre les discriminations en matière d'accès aux biens et services privés et demande à Y de rendre compte de cette recommandation dans un délai de six mois à compter de la date de notification de la présente décision.