

Délibération n° 2009-360 du 26 octobre 2009

Origine – Logement – Logement privé – Recommandation

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie d'une réclamation relative à un refus de location. L'agence immobilière aurait indiqué que le propriétaire avait préféré un autre dossier. Il s'avère que l'appartement n'a pas été loué alors que le réclamant disposait de bonnes garanties financières. La HALDE estime que les éléments de l'espèce sont de nature à révéler l'existence d'une discrimination. Elle recommande la réparation du préjudice subi et indique que, le cas échéant, elle présentera ses observations devant la juridiction civile.

Le Collège

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

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 ;

Sur proposition du Président,

Décide :

Monsieur X a saisi la haute autorité le 08 janvier 2009 d'une réclamation relative au refus de location opposé par la société A, société de gestion immobilière, le 12 décembre 2008. Il estime avoir été victime d'une discrimination raciale.

Le réclamant est fonctionnaire titulaire. Ses revenus nets mensuels s'élèvent en moyenne à 1550 €. Son amie est elle aussi fonctionnaire titulaire. Ses revenus mensuels nets s'élèvent environ à 1390 €. Le couple dispose donc au total de 2 940 € mensuels nets.

Le réclamant indique avoir proposé deux cautions solidaires :

Madame X qui est comptable en contrat en durée indéterminée. Elle perçoit une rémunération brute de 2150 euros et est propriétaire de son logement ;

Madame Y, journaliste à temps complet qui perçoit un salaire brut de 2220 euros. Elle partage un logement dont le loyer s'élève à 754 euros.

Le loyer mensuel de l'appartement que le couple souhaite louer est de 790 €. Les charges mensuelles s'élèvent à 136 €, ce qui fait un total de 926 €.

Le réclamant a essuyé un refus le 12 décembre 2008. L'agence lui aurait indiqué que le propriétaire avait préféré un autre dossier.

Une instruction a été menée auprès de l'agence immobilière. Il ressort de la réponse de l'agence immobilière du 17 mars 2009 que l'appartement n'était toujours pas loué à cette date, et que les revenus mensuels du couple auraient été jugés par l'agence comme insuffisants car ils ne représentaient pas 4 fois le montant du loyer hors charges.

Suite à la notification des charges que la haute autorité lui a fait parvenir, le mis en cause explique par courrier du 29 avril 2009 que si le réclamant « *avait, comme il l'affirme, proposé deux garants, son dossier aurait été accepté* ». Il précise également que l'appartement étant toujours vacant, l'agence est prête à réexaminer le dossier de Monsieur X.

L'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs dispose qu' « *aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme [...] ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée* ».

En cas de litige, « *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. Le juge forme sa conviction après avoir ordonné, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles* ».

En l'espèce, le refus de louer l'appartement au réclamant est établi. S'agissant du motif du refus, le mis en cause indique que les garanties financières étaient selon lui insuffisantes.

Les garanties financières exigées par l'agence immobilière sont plus élevées que la pratique généralement constatée, qui est de trois fois le loyer charges comprises, d'autant que le réclamant et son amie ont un emploi stable et des revenus suffisants au regard de cette pratique.

Par ailleurs, le mis en cause souligne que le réclamant n'aurait pas présenté de cautions solidaires au soutien de son dossier, mais ce point est contesté par le réclamant qui, dès sa saisine de la HALDE, a fait état de ces cautions dont l'une est un membre de sa famille. On peut légitimement relever qu'il avait manifestement tout intérêt à en faire état auprès de l'agence immobilière concernée.

Enfin, le dossier du réclamant n'a pas été refusé au profit d'un autre candidat, contrairement à ce qui aurait été précisé au réclamant en décembre 2008, l'appartement n'ayant été loué que plusieurs mois après, ce qui constitue un manque à gagner évident pour le propriétaire et l'agence immobilière, donc révèle un choix économiquement incohérent.

L'ensemble des éléments de ce dossier est donc de nature à laisser supposer l'existence d'une différence de traitement fondée sur les origines du réclamant au sens de l'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs. Les arguments avancés par l'agence immobilière n'apparaissent pas comme étant de nature à établir que ce refus de location serait effectivement justifié par la gestion normale de son patrimoine immobilier.

En conséquence, le Collège de la haute autorité recommande à l'Agence A de réparer le préjudice subi par les réclamants, et demande à être tenu informé des suites données à sa délibération dans un délai de 3 mois.

La haute autorité informe les réclamants qu'à défaut de réparation satisfaisante, il leur appartient de saisir la juridiction civile afin de faire valoir leurs droits sur ce fondement, en invoquant le bénéfice des règles relatives à l'aménagement de la charge de la preuve.

Le cas échéant, la HALDE présentera ses observations dans le cadre de cette procédure en application de l'article 13 de la loi en portant création, cette audition étant de droit.

Le Président

Louis SCHWEITZER