

**Origine – logement privé - observations**

*Le réclamant recherchait un appartement à louer. Son dossier est accepté par l'agence immobilière, puis annulée, la propriétaire déclarant qu'elle ne veut pas payer les frais liés au « diagnostic de performances énergétiques », diagnostic qui est obligatoire depuis juillet 2007. La propriétaire ajoute avoir l'intention de vendre son bien.*

*Poursuivant ses recherches, le réclamant sollicite une autre agence immobilière qui lui dit ne disposer d'aucun bien correspondant à ses attentes. Un « testing » établit que cela est faux, et qu'un appartement est disponible.*

*De plus, il s'avère qu'il s'agit en fait du même appartement qui lui a été refusé pour les motifs précédemment évoqués, remis en location dans une autre agence immobilière quelques jours seulement après le premier refus de location.*

*Le caractère fallacieux du motif initial de refus est démontré et le « testing » confirme l'existence de consignes discriminatoires données à la seconde agence. Le dossier ayant été renvoyé devant le tribunal correctionnel par le Procureur de la République, la HALDE présentera ses observations à l'audience.*

Le Collège :

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 ;

Sur proposition du Président,

Décide :

1. La haute autorité a été saisie le 17 novembre 2008 d'une réclamation de Monsieur X relative aux refus de location opposés par deux agences immobilières, pour un même appartement appartenant à Madame B, refus qu'il estime lié à ses origines.

2. En septembre 2008, une plainte a été déposée auprès de la Gendarmerie nationale pour discrimination raciale.

3. Par courrier du 9 mai 2009, le Procureur de la République a autorisé la haute autorité à instruire le dossier. Le parquet a demandé le renvoi de l'affaire devant le tribunal correctionnel d'Aix-en-Provence.

4. Monsieur X est un ancien combattant harki âgé de 74 ans. Il est hébergé par sa fille.

5. En juin 2008, sa fille et lui ont entrepris des recherches d'appartement. Etant invalide à 80 %, sa fille effectue les démarches en son nom.

6. Début août, le réclamant constitue un dossier pour la location d'un appartement mis en location par l'agence Z IMMOBILIER. Le dossier est accepté par l'agence, qui prépare d'ailleurs le contrat de location. Cependant, le 20 août, la propriétaire, Madame B, indique qu'elle ne veut pas payer les frais liés au « *diagnostic de performances énergétiques* », lequel est obligatoire depuis juillet 2007.

7. La fille du réclamant s'est alors rendue chez Madame B à deux reprises et lui a proposé de prendre en charge une partie de ces frais, ce qu'elle a refusé. La seconde fille du réclamant s'est également rendue chez Madame B, et s'est alors vue répondre par le mari de cette dernière que le bien allait finalement être vendu.

8. Il s'avère qu'en réalité Madame B a fait procéder audit diagnostic dès le 29 août, et a alors remis le bien en location dans une autre agence immobilière. Un contrat de gérance locative a en effet été signé le 1<sup>er</sup> septembre 2008, soit quelques jours seulement après le premier refus de location.

9. Le 11 septembre 2008, toujours à la recherche d'un appartement pour son père, sa fille prend contact par téléphone avec cette seconde agence immobilière, sans savoir que l'appartement de Madame B y a été remis en location. La personne en charge des locations, aurait alors indiqué à la réclamante qu'aucun bien correspondant aux critères de Monsieur X n'était disponible.

10. La fille du réclamant produit le témoignage d'une collègue de travail, laquelle a contacté cette agence le 11 septembre également et a demandé à visiter des biens correspondant aux critères du réclamant. La personne en charge des locations lui aurait affirmé alors qu'un appartement était disponible et fixé rendez-vous au 24 septembre, à l'agence, pour aller le visiter.

11. Ce n'est pas cette collègue de travail qui se présente le 24 septembre à l'agence mais la fille du réclamant. La personne en charge des locations lui aurait alors dit que cela posait une difficulté, et que la propriétaire de l'appartement refuserait selon elle de lui louer, sans autres explications. Finalement, l'agence accepte tout de même de lui faire visiter le bien.

12. En se rendant de l'agence à l'appartement, la fille du réclamant réalise qu'il s'agit en fait de celui de Madame B.

13. Une fois sur place, le ton monte aussitôt entre la fille du réclamant et Madame B, laquelle maintient son refus de lui louer. Le lendemain, la fille du réclamant porte plainte.

14. En réponse aux demandes de la HALDE, La personne en charge des locations ne fournit aucune explication sur l'absence de proposition faite à Madame D le 11 septembre 2008. Elle ne s'explique pas davantage sur les éléments établis par le témoignage de la collègue de travail, ou sur le fait qu'elle ait indiqué à la fille du réclamant que la propriétaire refuserait de lui louer, et ce avant même de savoir qu'elles avaient déjà été en contact auparavant. Elle confirme simplement avoir fait visiter le bien à la réclamante, et précise que la visite a tourné court en raison des difficultés rencontrées précédemment.

15. Madame B a été informée de l'ensemble des éléments du dossier par courrier du 30 juin 2009. Par courrier du 10 juillet 2009, elle a confirmé la chronologie des faits. Elle explique son refus de louer à Monsieur X par le fait qu'elle a eu le sentiment d'être harcelé par sa fille.

16. Les articles 225-1 et 225-2 du code pénal interdisent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser la fourniture d'un bien ou d'un service ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée notamment sur l'origine.

17. Il ressort de l'ensemble de ces éléments que Monsieur X, aidé dans sa recherche de logement par sa fille, a fait l'objet de deux refus consécutifs de location opposés par Madame B, alors même que la première agence en charge de ce dossier l'avait considéré comme recevable au plan financier et avait préparé un projet de contrat en ce sens.

18. Il est également établi que l'argument avancé le 20 août auprès du réclamant et de l'agence Z IMMOBILIER des frais à la charge du propriétaire, s'est avéré être un prétexte, le diagnostic ayant été réalisé le 29 août et le bien aussitôt remis en location dans une autre agence.

19. Par ailleurs Monsieur X a offert de payer ces frais ce qui a été refusé au motif que le bien allait finalement être vendu, argument dont la mise en cause reconnaît qu'il visait uniquement à dissuader toute nouvelle demande de Monsieur X et sa fille.

20. Il apparaît que dans une seconde agence le dossier de Monsieur X a également été écarté d'emblée pour cet appartement lors d'un premier contact le 11 septembre, attitude qui confirme l'existence de consignes discriminatoires données par la propriétaire, et ce d'autant plus que la représentante de l'agence immobilière n'avait pas à ce stade connaissance des précédents échanges intervenus entre la propriétaire et la fille du réclamant, situation qu'elle n'a découvert qu'au moment de la visite de l'appartement.

21. Madame B a alors maintenu son refus de location, et a finalement loué l'appartement à une amie, sans passer par une agence immobilière, au début du mois d'octobre. Il faut souligner que la location aurait pu débiter dès la fin du mois d'août.

22. Enfin, l'argument tiré du sentiment d'être harcelé doit être apprécié au regard du fait que le seul point de discussion, suite au premier refus de location, concerne le diagnostic de performances énergétiques dont la propriétaire prétendait qu'il représentait un coût trop élevé.

23. Or celui-ci a en fait été réalisé quelques jours seulement après ces échanges, le 29 août. Dès lors, plus rien ne faisait obstacle à la conclusion du contrat avec Monsieur X, dont le dossier avait été retenu par l'agence Z IMMOBILIER. La mise en cause a alors préféré changer d'agence.

24. Au vu de l'ensemble de ces éléments, et de la volonté réaffirmée de ne pas louer à Monsieur X, en arguant de prétextes fallacieux, les éléments constitutifs du délit de refus discriminatoire de location réprimé par les articles 225-1 et 225-2-4° du code pénal apparaissent comme étant réunis, ainsi que l'a constaté le Procureur de la République qui a décidé de renvoyer la personne en charge des locations et Madame B devant le tribunal correctionnel.

25. En conséquence, la HALDE demande à présenter ses observations devant le tribunal correctionnel d'Aix-en-Provence, ainsi que prévu par l'article 13 de la loi en portant création.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER