

## Délibération n° 2009-204 du 27 avril 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 qui serait lié au fait que la personne se portant caution réside dans un DOM. L'agence immobilière a indiqué qu'elle avait refusé de louer l'appartement en raison du dossier incomplet de la réclamante et plus précisément en raison de l'absence de lettre de cautionnement. Malgré les demandes répétées de la HALDE, l'agence immobilière n'a pas communiqué le dossier de la personne retenue, mais l'enquête menée auprès de l'assureur de loyers impayés a révélé qu'il ne comprenait pas davantage une telle lettre. La HALDE estime que les éléments de l'espèce sont de nature à révéler l'existence d'une discrimination, et recommande au mis en cause la réparation du préjudice de la réclamante. 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 :

La haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité a été saisie le 5 avril 2008 par Madame C d'une réclamation relative à un refus de location d'un appartement opposé par l'agence immobilière D (ci-après l'agence). Elle estime être victime d'une discrimination à raison de ses origines ultramarines.

Dans le cadre de ses recherches d'appartement, Madame C a contacté l'agence qui lui aurait proposé un rendez-vous pour le 15 mars 2008. Celui-ci aurait été annulé au dernier moment au motif que le logement avait finalement été loué.

Soupçonnant que son accent révélant ses origines afro-antillaises soit à l'origine de l'annulation et souhaitant vérifier la disponibilité réelle du logement, elle aurait chargé une collègue de travail d'origine métropolitaine de contacter l'agence. Celle-ci aurait obtenu un rendez-vous au nom de la réclamante confirmant la disponibilité du logement.

Lors de la visite, Madame C aurait déposé un dossier de candidature, précisant sa situation et celle de ses garants qui résident en Guadeloupe.

Elle aurait été informée par l'agence que son dossier était transmis à la société S en charge de la garantie des loyers impayés. On lui aurait également précisé que les garants d'origine domienne étaient difficilement acceptés par l'organisme, mais qu'au regard de la solidité de son dossier, un accord était envisageable.

Rendez-vous aurait été fixé au 26 mars 2008 pour la signature du bail, mais l'agence lui aurait indiqué le 21 mars 2008 que la société S refusait son dossier au motif que ses garants n'étaient pas métropolitains.

Il ressort de l'instruction menée par la haute autorité que l'agence n'est pas garantie par la société S mais par sa filiale SA, courtier en assurance. Or, cette dernière n'a jamais effectué d'étude de dossier pour l'agence au nom de la réclamante.

Les explications fournies par l'agence, interrogée par la haute autorité, mettent l'accent sur le caractère incomplet du dossier de Madame C et plus précisément sur l'absence de lettre de cautionnement conforme, selon le mis en cause, aux exigences de la société S pour accepter le dossier.

Or, l'enquête a montré que le dossier de la candidate retenue par l'agence ne comprenait pas non plus de lettre de cautionnement au moment où il a été transmis à la société SA et qu'il a pourtant été accepté par l'organisme.

Malgré trois courriers successifs, l'agence n'a jamais transmis à la haute autorité le dossier de la candidate retenue pour le logement convoité par Madame C, de sorte qu'il est impossible de comparer les garanties financières proposées par chacune d'entre elles.

Toutefois, au vu des garanties offertes par la réclamante, soit un CDI avec un revenu équivalent à 2 fois le loyer et un garant fonctionnaire gagnant plus de trois fois le loyer, on peut supposer que son dossier n'aurait pas été rejeté par l'assureur. L'agence immobilière n'a pas établi que la locataire retenue avait un aussi bon dossier.

Le refus de location opposé à Madame C étant susceptible de caractériser l'existence d'une discrimination, un courrier de demande de justification a été adressé à l'agence immobilière qui n'y a pas répondu.

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs prévoit dans son article 1<sup>er</sup> 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 race ou une religion déterminée ».

La loi 89-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement a réformé la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (article 22-1) en y intégrant expressément l'interdiction de refuser une caution d'une personne résidant en Outre-mer en ces termes : « *Lorsqu'un cautionnement pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre d'un contrat de location conclu en application du présent titre est exigé par le bailleur, celui-ci ne peut refuser la caution présentée au motif qu'elle ne possède pas la nationalité française ou qu'elle ne réside pas sur le territoire métropolitain* ».

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* ».

Saisi de la portée de cette disposition et de sa conformité au principe du respect des droits de la défense, le Conseil Constitutionnel a souligné « *que les règles de preuve plus favorables à la partie demanderesse instaurées par les dispositions critiquées ne sauraient dispenser celle-ci d'établir la matérialité des éléments de fait précis et concordants qu'elle présente au soutien de l'allégation selon laquelle la décision prise à son égard constituerait une discrimination en matière de logement [...]; qu'ainsi, la partie défenderesse sera mise en mesure de s'expliquer sur les agissements qui lui sont reprochés et de prouver que sa décision est motivée [...] par la gestion normale de son patrimoine immobilier* » (Conseil Constitutionnel n°2001-455 du 12 janvier 2002 « *loi de modernisation sociale* »).

Par ailleurs, l'article 2 de la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 relative à la lutte contre les discriminations prévoit que « *toute discrimination directe ou indirecte fondée sur l'appartenance ou la non appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie ou une race est interdite en matière [...] d'accès aux biens ou services ou de fourniture de biens et services* ».

En l'espèce, le refus opposé à la réclamante est établi, de même qu'il ne semble pas contesté que les garanties financières présentées en termes de revenus auraient correspondues aux exigences de l'assureur si le dossier lui avait été transmis.

L'agence mise en cause, qui n'a pas transmis le dossier de la candidate retenue pour le logement en question, n'a pas prouvé que sa décision de refus reposait sur des considérations étrangères à un critère prohibé par la loi.

De plus, elle invoque principalement le motif tiré de l'absence d'acte de cautionnement dans le dossier de Madame C, alors même qu'il est établi qu'il s'agit d'un prétexte puisque celui de Mademoiselle V n'en comprenait pas non plus ainsi que cela ressort expressément des termes de la réponse de l'assureur.

Les arguments avancés par l'agence n'établissant aucunement le bien fondé du refus de location, son choix pourrait dès lors s'expliquer à la fois par l'origine de la caution présentée par la réclamante, et par l'origine de la candidate en violation des articles 1<sup>er</sup> et 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

En conséquence, le Collège de la haute autorité recommande à l'agence de réparer le préjudice subi par la réclamante à l'instar de ce qui a été déjà décidé dans le cadre de deux affaires traitées par la haute autorité (délibération n°2007-190 du 2 juillet 2007 et TI Montpellier 3 avril 2008 - délibération n°2008-256 du 19 novembre 2008).

Le Collège informe également la réclamante qu'à défaut de réparation satisfaisante, il lui appartient de saisir la juridiction civile afin de faire valoir ses droits sur ce fondement, en invoquant le bénéfice des règles relatives à l'aménagement de la charge de la preuve.

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

Le Président

Louis SCHWEITZER