

Min N°  
RGN° 11-07-001540

C/  
GALERIE GREGOIRE  
IMMOBILIER - S.A.S.  
SOLLY AZAR  
ASSURANCES

TRIBUNAL D'INSTANCE DE MONTPELLIER

JUGEMENT DU 3 Avril 2008

DEMANDEUR :

Monsieur

assisté de la SCP DESSALCES RUFFEL, avocats au barreau de MONTPELLIER

DEFENDEUR :

S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER, 15, Rue Foch, 34000, MONTPELLIER  
assistée de Me MONSENEGO Isabelle, avocat au barreau de MONTPELLIER

S.A.S. SOLLY AZAR ASSURANCES, 60, Rue Chaussée d'Antin, 75009, PARIS,  
représentée par Me BLAMOUTIER Jean-Marc, avocat au barreau de PARIS sis 3 Avenue  
Montaigne 75008 PARIS

et entendue en ses observations :

La HAUTE AUTORITE DE LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS ET POUR  
L'EGALITE sis 11 rue Saint Georges 75009 PARIS représentée par Maître ROUSSEL  
avocat au barreau de MONTPELLIER

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : ROCHETTE Marianne  
Greffier : MERLEAU Laurence

DEBATS :

Audience publique du : 21 février 2008  
Affaire mise en délibéré au 3 Avril 2008

JUGEMENT :

Prononcé en audience publique le 3 Avril 2008 par ROCHETTE Marianne, président  
assistée de MERLEAU Laurence, greffier.

Copie exécutoire délivrée à : SCP DESSALCES  
Copie certifiée délivrée à : Me MONSENEGO + Me ROUSSEL + Me BLAMOUTIER  
Le 03.04.08

### EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier de justice du 19 octobre 2007, Monsieur [redacted] a fait oïter la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER et la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES devant ce tribunal pour obtenir, en présence de la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité (HALDE) et sur le fondement des articles 1 de loi du 06 juillet 1989 et 13 de la loi du 30 décembre 2004, leur condamnation solidaire à lui payer la somme de 5 000 euros de dommages-intérêts et celle de 1 500 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile avec publication du jugement à intervenir dans un journal national à leurs frais et avec exécution provisoire du jugement à intervenir.

A l'audience et sur le fondement des articles 15 et 16 du Code de Procédure Civile il demande au tribunal d'écarter les pièces adverses produites par la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE.

Sur le plan des faits, il expose que le 26 octobre 2004, il avait signé un contrat de réservation auprès de l'agence GALERIE GREGOIRE pour la location d'un appartement situé 33, rue du Truel, bât 12, 3<sup>ème</sup> étage à MONTPELLIER.

Le même jour, il remplissait une fiche de renseignement "candidat-locataire" et précisait donc sa nationalité allemande, ses références bancaires et sa situation professionnelle.

Le 03 novembre 2004, l'agence l'Agence lui faisait savoir que l'assurance locative du propriétaire, la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES, s'était opposée à la prise à bail au motif qu'il n'était pas de nationalité française.

A ce stade et en réponse au moyen d'irrecevabilité de son contradicteur, il soutient la recevabilité de son action contre la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES, gestionnaire de la garantie des loyers et auteur du refus de ladite garantie motivé par sa nationalité allemande.

Sur le plan du droit, il fait valoir que l'exigence d'un document d'identité établi par l'administration française aboutissait à écarter les ressortissants européens qui par hypothèse, ne disposent pas d'un tel document.

Il conclut à une pratique discriminatoire contraire aux dispositions de l'article 1 de loi du 06 juillet 1989, reconnue par la HALDE dans sa délibération du 2 juillet 2007.

Il fait observer que le refus de louer à un ressortissant européen est d'autant plus injustifiée que la réglementation européenne contient toutes les dispositions utiles pour la reconnaissance et l'exécution des décisions de justice en matière civile.

Il conteste avoir été négligent dans la constitution de son dossier comme le soutient aujourd'hui l'agence.

Il soutient enfin le préjudice essentiellement moral résultant de ce type de pratique et conteste vouloir battre monnaie en s'engageant à verser la somme qui lui sera allouée à une

association de lutte contre la discrimination.

~~XXXXX~~

La S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER conclut au débouté de Monsieur  
Reconventionnellement, elle demande au tribunal de condamner  
solidairement Monsieur : et la HALDE à lui payer la somme de 10 000 euros  
de dommages-intérêts en réparation de l'atteinte à son image résultant de son acharnement  
judiciaire avec publication du jugement à intervenir dans deux journaux locaux. Subsidiairement,  
elle demande au tribunal de condamner la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES à la  
relever et la garantir de toutes condamnations susceptibles d'être mises en sa charge et de  
condamner en tout état de cause Monsieur à lui payer la somme de 1 500  
euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Sur les faits et la chronologie de l'affaire, elle précise qu'après avoir signé le contrat de  
réservation, il incombait à Monsieur : - comme à tout autre candidat locataire-  
de produire dans les 48 heures un certain nombre de documents. Il s'en était abstenu et  
l'appartement avait en conséquence été attribué à un autre candidat, le 19 novembre 2004.

Entre temps, Monsieur : lui adressait un premier courrier en date du  
08 novembre 2004 dans lequel il indiquait que la location lui avait refusé du fait de l'obligation  
de produire une pièce d'identité émanant de l'administration française puis un deuxième courrier  
en date du 10 novembre 2004 dans lequel il demandait les raisons pour lesquelles son dossier  
n'avait pas été accepté. Il faisait ensuite intervenir son assureur "protection juridique" qui dans  
un courrier du 15 décembre 2004, prétendait que la location avait été refusée pour le seul motif  
qu'il était étranger.

Par suite de la plainte pénale déposée par le demandeur, le gérant et la salariée étaient  
entendus en juin 2006 par les services de police de MONTPELLIER. Cette plainte avait ensuite  
été classée sans suite par le Parquet de MONTPELLIER.

La HALDE intervenait à son tour, l'obligeant à de nouvelles explications. Par  
délibération du 06 juillet 2007, elle estimait n'y avoir lieu à poursuivre tout en invitant Monsieur  
à saisir la juridiction civile s'il le souhaitait.

Copie de cette délibération étant adressée à la FNAIM qui convoquait le gérant pour  
l'entendre sur les faits litigieux pour finalement décider d'un classement sans suite...

Sur le plan du droit, elle oppose le défaut de preuve de ce que la location aurait été refusée  
à Monsieur pour une question de nationalité. Du seul fait du défaut de  
constitution d'un dossier complet, les conditions de sa solvabilité n'avaient pu être appréciées,  
la candidature des locataires n'était retenue qu'en fonction des exigences de garantie financière  
imposées par l'assureur.

Subsidiairement, elle fait valoir qu'elle était soumise aux conditions de garantie des loyers  
telles que rédigées par la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES qui après injonction de  
HALDE, avait modifié ses conditions générales et mis en conformité la liste des pièces demandées

pour bénéficier de la garantie des loyers impayés. Elle en conclut à une reconnaissance tacite par la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES que la clause imposant la production d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française pouvait être mal interprétée.

Elle conclut au caractère procédurier de Monsieur [REDACTED] qui avait engagé l'instance après avoir été débouté de toutes ses précédentes tentatives en lui occasionnant une mauvaise publicité (articles dans la presse locale.)

La SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES conclut à l'irrecevabilité des demandes de Monsieur [REDACTED] et subsidiairement à son débouté. Plus subsidiairement encore, elle demande au tribunal de débouter la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER.

Elle fait valoir qu'elle n'est nullement l'assureur délivrant la garantie "loyers impayés" et qu'elle n'intervient qu'au nom et pour le compte de la Compagnie d'assurances "l'Equité" selon un mandat, sans s'engager elle-même en vertu des règles applicables au mandat.

Elle indique ensuite n'être pas concernée dans la mesure où elle n'avait jamais eu affaire à Monsieur [REDACTED] étant seulement contractuellement liée avec le propriétaire qu'elle n'empêchait nullement de louer son appartement, la garantie "loyers impayés" n'étant rien une condition essentielle du bail.

Elle oppose le défaut de preuve que Monsieur [REDACTED] aurait été discriminé, de manière directe ou indirecte, au motif de sa nationalité allemande et fait observer que si discrimination il devait y avoir, ce n'est certainement pas à l'encontre d'un Allemand résidant en France et gagnant 2-500 euros par mois.

Elle rappelle la règle selon laquelle "nul ne plaide par Procureur" en constatant que Monsieur [REDACTED] indiquait dans ses conclusions n'avoir subi aucun préjudice personnel et direct mais vouloir améliorer le travail de lutte contre les discriminations sans intention de profiter personnellement de l'argent susceptible de lui être alloué.

En réponse à la demande reconventionnelle de la S.A.R.L. Galerie Grégoire Immobilier, elle fait valoir qu'il incombe à cette dernière de répondre des faits personnels commis par sa salariée.

La Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Égalité a été entendue en application de l'article 13 de la loi du 30 décembre 2004 et demande au tribunal de lui donner acte de ses observations.

Elle expose que Monsieur [REDACTED] l'avait saisie le 27 avril 2006 par l'intermédiaire de l'association "La Cimade" et constate que l'affirmation de Monsieur [REDACTED] selon laquelle sa nationalité était à l'origine du refus de location était corroborée par le témoignage du directeur de l'établissement employeur et par les attestations de deux membres

de la CIMADE.

Cette apparence de discrimination était corroborée par l'exigence posée par la compagnie d'assurance tenant à la production d'une copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française qu'il était impossible à un ressortissant européen de produire.

Elle constate qu'il répondait à toutes les autres conditions de solvabilité et en déduit le critère de refus résidait bien dans son appartenance à une nation. Elle ajoute que les témoignages et attestations contredisaient l'affirmation selon laquelle Monsieur aurait été négligent dans la constitution et la transmission de son dossier. Elle oppose enfin aux défendeurs la charge de la preuve de ce que le refus était fondé sur des considérations objectives étrangères à toute discrimination.

#### MOTIFS DE LA DÉCISION

Les parties s'abstiennent de préciser quelles seraient les pièces non communiquées, chacune contestant le grief de l'autre à ce sujet étant relevé qu'elles se sont en tout état de cause expliquées oralement sur l'ensemble des faits et des pièces de la cause.

Ces demandes seront rejetées.

#### Sur la fin de non recevoir de l'action dirigée contre la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES

Il est établi que la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES est intervenue en tant que Centre de Gestion de l'assureur la SA Compagnie L'équité SA.

Les documents en litige produits par Monsieur à l'appui de ses prétentions (conditions générales) sont en tout de cause édités par elle.

La fin de non recevoir de l'action dirigée contre elle sera donc rejetée.

#### Sur le fond

L'article 1 de la loi du 06 juillet 1989 dispose qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de son origine, son patronyme, son apparence physique, son sexe, sa situation de famille, son état de santé, son handicap, ses moeurs, son orientation sexuelle, ses opinions politiques, ses activités syndicales ou son appartenance ou sa non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

Le même texte dispose qu'en cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, la personne s'étant vu refuser la location d'un logement présente des éléments 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.

□ En l'espèce, Monsieur produit deux catégories de document :

\* une attestation rédigée par son employeur le 24 novembre 2004 et un document intitulé "témoignages" rédigé par deux employés de la CIMADE le 19 novembre 2004,

\* le contenu des conditions générales relatives à la garantie "loyers impayés" et le document "composition du dossier de location" reprenant ces conditions générales, édité par la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES et dont la communication a été faite en 2006 sur injonction de la HALDE.

Dans son attestation, l'employeur de Monsieur [redacted] certifie avoir été en communication téléphonique avec l'employée de la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER, laquelle lui avait indiqué que la compagnie d'assurance refusait sa garantie "au seul prétexte que celui-ci n'a pas la nationalité française".

Dans le document intitulé "témoignage de Melle. [redacted] et de Monsieur [redacted]" du 19 novembre 2004, ont été retranscrits les propos de la même employée selon lesquels l'assurance avait répondu "négativement au motif de la nationalité et de la non imposition en France".

La fiabilité de ces témoignages doit s'apprécier au vu des autres documents invoqués par Monsieur [redacted].

Les conditions générales du contrat "garantie-loyers impayés" contenaient un paragraphe "Obtenir les justificatifs sur la solvabilité du titulaire du bail" contenant la liste des justificatifs devant cumulativement produits pour pouvoir bénéficier de la garantie.

Dans cette liste et parmi les justificatifs exigés figurait "une copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française".

Il se déduit de cette liste que la production de cette pièce était un des critères d'appréciation de la solvabilité potentielle d'un candidat, la question étant de savoir si elle pouvait entraîner une discrimination prohibée entre candidats à la location.

Il sera observé à ce stade qu'un étranger se maintenant plus de trois mois sur le territoire national et démuné de pièces d'identité délivrée par l'administration française est en général en situation irrégulière et qu'il serait dans l'impossibilité de fournir les autres justificatifs de solvabilité tels, les 3 derniers bulletins de salaire ou le justificatif d'obtention d'une allocation.

Un national dispose en général d'une pièce d'identité délivrée par telle ou telle administration.

Dans la mesure où les ressortissants européens bénéficiant de la liberté de circulation sont seuls dispensés d'obtenir un titre de séjour, il se trouve qu'ils étaient seuls confrontés aux conséquences de cette exigence.

Cette exigence permettait d'exclure de la garantie certains candidats à la location de cette catégorie dans les situations où la seule référence aux critères objectifs d'appréciation de la solvabilité (fiches de salaire, contrat de travail) n'était ni totalement satisfaisante ni totalement

insatisfaisante.

La SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES a d'ailleurs reconnu implicitement le problème dans son courrier du 12 septembre 2007 adressé à la HALDE que *"la réclamation de la copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française était susceptible d'amener à considérer que le refus d'assurance pouvait être dans certains cas extrêmes lié à la nationalité du locataire.*

Il apparaît que tel a été le cas en l'espèce, le refus ayant été opposé à un candidat ne pouvant justifier de cette pièce parce qu'étranger et ressortissant européen, alors que par ailleurs il travaillait en France depuis plusieurs années moyennant un salaire moyen qui lui aurait permis de prétendre au bail

Ces documents corroborent en tout état de cause les témoignages dont se prévaut Monsieur selon lequel le refus d'assurance provenait du fait de sa nationalité.

Il convient de retenir en conséquence l'existence d'éléments laissant supposer une discrimination au moins indirecte,

Il appartient aux défendeurs de prouver que leur décision était justifiée.

Ils se limitent à contester leur refus en se prévalant, sans preuve, de la négligence de Monsieur dans la constitution de son dossier alors que le versement par celui-ci de la somme de 569,06 euros pour les besoins de sa réservation laisse présumer une certaine motivation de sa part.

Les pièces adverses (témoignages) produites laissent ensuite conclure qu'il y a bien eu un refus.

Les défenderesses ne donnent ensuite aucun élément probant permettant de retenir que leur refus était justifié, la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES se contentant pour sa part à affirmer en substance qu'elle n'était pas au courant.

Il y a lieu dans ces conditions de retenir l'existence d'une discrimination au moins indirecte.

#### Sur les responsabilités.

Les défendeurs en qualité de mandataires engagent leur responsabilité à l'égard des tiers pour les fautes quasi-délictuelles commises dans l'exercice de leurs fonctions.

La S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER ne démontre pas que le choix de l'assureur lui ait été imposé par le bailleur mais il est par contre établi que le refus de louer est la conséquence d'une clause directement édictée par la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES.

Elle doit assumer les conséquences de ce choix à l'égard de Monsieur  
mais elle apparaît fondée à réclamer à être relevée et garantie par la SAS GROUPE SOLLY  
AZAR ASSURANCES.

Il convient de retenir leur responsabilité in solidum à l'égard de Monsieur  
, la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES étant cependant tenue de relever  
et de garantir y la S.A.R.L. Agence GALERIE GREGOIRE.

#### Sur le préjudice

Toute discrimination est génératrice d'un préjudice moral personnel pour celui qui la  
subit et Monsieur peut valablement l'invoquer.

Tenant l'ancienneté des faits, il lui sera alloué la somme de 1500,00 euros au paiement  
de laquelle la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER et la SAS GROUPE SOLLY  
AZAR ASSURANCES seront condamnés in solidum, la SAS GROUPE SOLLY AZAR  
ASSURANCES devant relever et garantir la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER  
de toutes les sommes versées par elle en règlement de la présente décision.

Monsieur sera débouté de sa demande tendant à la publication du  
jugement dans un journal national dans la mesure où la réparation apparaît suffisamment assurée  
par la reconnaissance du préjudice et par la condamnation qui en résulte.

Les défenderesses qui succombent, seront déboutées de leur demande en dommages-  
intérêts. Elles supporteront les dépens et seront en outre condamnées à payer à Monsieur  
la somme de 800,00 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure  
Civile.

L'urgence n'étant pas justifiée, il ne sera pas fait droit à la demande d'exécution  
provisoire.

#### PAR CES MOTIFS

Le Tribunal d'Instance de Montpellier statuant par jugement contradictoire et en premier ressort,

DONNE acte à la Haute Autorité de Lutte contre les Discriminations et pour l'Egalité de ses  
observations développées à l'audience.

REJETTE la fin de non recevoir de l'action engagée contre la SAS GROUPE SOLLY AZAR  
ASSURANCES.

CONSTATE l'existence d'une discrimination indirecte.

CONDAMNE in solidum la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER et la SAS  
GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES à payer à Monsieur la somme de  
1 500 euros de dommages-intérêts avec intérêts au taux légal à compter de ce jour.



CONDAMNE la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES à relever et garantir la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER de toutes les sommes payées par elle à Monsieur en exécution du présent jugement, en principal, intérêts frais et dépens.

DÉBOUTE Monsieur de sa demande tendant à la publication du présent jugement.

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

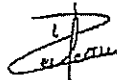
CONDAMNE in solidum la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER et la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES à payer à Monsieur la somme de 800,00 euros en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile

DIT n'y avoir lieu à exécution provisoire.

CONDAMNE in solidum la S.A.R.L. GALERIE GREGOIRE IMMOBILIER et la SAS GROUPE SOLLY AZAR ASSURANCES aux dépens

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jours, mois et an que dessus et a été signé par le juge et le greffier

LE GREFFIER



LE JUGE

