

Délibération n° 2008-256 du 19 novembre 2008

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 lié à l'origine des candidats. L'enquête a révélé que les réclamants présentaient des garanties financières supérieures aux locataires retenus. La HALDE estime que les éléments de l'espèce sont de nature à révéler l'existence d'une discrimination, et indique que, le cas échéant, elle présentera ses observations devant la juridiction civile. Elle recommande aux mis en cause la réparation du préjudice des réclamants.

Le Collège

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

Vu la loi n°2008-496 du 27 mai 2008 relative à la lutte contre les discriminations ;

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, par courrier du 25 juin 2007, d'une réclamation de Madame X et Monsieur Y relative à un refus de location qu'ils estiment lié à leur origine.

Mr Y est de nationalité française et Mme X est de nationalité turque.

Le 19 mars 2007, ils déposent à l'Agence Z, leur dossier de candidature ainsi qu'un chèque de réservation pour la location d'un appartement disponible courant septembre 2007.

Le montant du loyer s'élève à 705€ charges comprises.

L'agence leur aurait précisé qu'elle exigeait d'une part un revenu égal à trois fois le montant du loyer hors charges, et d'autre part la justification d'un CDI ou d'une promesse d'embauche dans le cas d'une formation.

Madame X justifie d'un CDI pour un salaire mensuel net d'environ 1500€. Monsieur Y, suivant une formation en alternance rémunérée à hauteur de 1150€, communique une promesse d'embauche en CDI à compter de juin 2007, pour un salaire mensuel net de 2500€.

Les réclamants justifient donc à eux deux d'un revenu mensuel de 2650€, soit 3,75 le montant du loyer charges comprises.

Pourtant, l'assureur en garantie des loyers impayés, précise dans son courrier du 22 avril 2008 que « *du fait de la situation professionnelle aléatoire de Mr Y* », le couple n'apporte pas de garanties suffisantes. Il sollicite en conséquence une caution solidaire dont le revenu s'élève à 3 fois le montant du loyer.

Les réclamants proposent donc comme caution les époux D, tous deux salariés en CDI, et justifiant à eux deux d'un revenu mensuel de 2450€, soit 3,47 fois supérieur au montant du loyer charges comprises.

Toutefois, l'assureur ne retient pas les époux D comme caution solidaire parce qu'il exige que chaque caution « *puisse individuellement respecter les possibilités de remboursement, soit un revenu s'élevant à 3 fois le montant du loyer, du fait de l'indivisibilité du cautionnement exigé* ».

Les réclamants proposent alors comme caution solidaire le couple A-B vivant en concubinage, et qui justifie d'un revenu mensuel de 3250€, soit 4,61 fois supérieur au montant du loyer charges comprises, Mr A présentant à lui seul un revenu qui s'élève à 3,12 fois le montant du loyer charges comprises.

Mais de nouveau, l'assureur ne retient pas le couple A-B comme caution solidaire, et précise dans son courrier du 9 avril 2008 qu' « *il ne souhaite pas imposer un effort trop important à Mme B en cas d'impayé de loyer, compte tenu de ses faibles revenus* ».

L'assureur exige « *la mise en place d'une caution solidaire complémentaire à celle de Mr A, par exemple Mr D* ».

Le 1^{er} juin, Mr Y signe son CDI pour un salaire mensuel brut de 2200€, soit environ 1800€ net. Le couple justifie désormais d'un revenu mensuel net de 3300€, soit 4,6 fois le montant du loyer charges comprises.

N'obtenant toujours pas le logement, Mme X récupère son dossier le 25 juin 2007. Le logement est alors remis en location.

Interrogée par la haute autorité, l'Agence Z justifie dans son courrier du 7 décembre 2007 la « *mise en attente* » du dossier des réclamants, et « *non le refus de location* », par l'insuffisance des éléments de solvabilité présentés à l'assureur.

Interrogé par la haute autorité, l'assureur argue dans son courrier du 22 avril 2008 qu' « *aucun refus n'a été stipulé au candidat locataire* » et que « *la mise en attente n'est nullement un acte discriminatoire* ».

Le 10 juillet 2007, Mme B et Mr F ont déposé leur dossier de candidature pour le logement. Mme B est fonctionnaire et justifie d'un revenu mensuel net d'environ 2100€. Mr F ne présente aucun bulletin de salaire.

Le couple justifie donc d'un revenu mensuel net d'environ 2100€, soit moins de trois fois (2,98) le montant du loyer charges comprises.

La candidature du couple est retenue, sans qu'il ait à présenter de caution solidaire.

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, *« le 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 ordonnée, en cas de besoin, toutes les mesures d'instruction qu'il estime utiles »*.

Saisi de la portée de cette disposition et 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 »*.¹

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 »*.

La garantie des loyers impayés proposée par l'Agence de courtage en assurances constitue une fourniture de service visée par la loi précitée.

En l'espèce, le refus d'assurer les loyers des réclamants ainsi que le refus de leur louer l'appartement semble établi. En effet, l'enquête menée par la haute autorité fait apparaître que la différenciation faite par l'agence immobilière et l'assureur entre le couple X-Y et le couple B-F constitue un choix économiquement incohérent.

En effet, les réclamants disposaient tous deux d'un revenu permettant au foyer de justifier de plus de 3 fois le montant du loyer charges comprises (3,75 fois), alors que les locataires actuels ne présentaient qu'un seul revenu pour le foyer, insuffisant pour justifier de 3 fois le montant du loyer (2,98 fois).

¹ Conseil Constitutionnel n°2001-455 du 12 janvier 2002 *« loi de modernisation sociale »*

D'autre part, considérant que la promesse d'embauche de Mr Y n'était pas une garantie suffisante, l'assureur a contraint les réclamants à présenter des cautions solidaires. Or Mr A qui n'a pas été accepté comme unique caution solidaire, justifiait pourtant, ainsi que l'exigeait l'agence, d'un revenu s'élevant à 3 fois le montant du loyer charges comprises. De plus, Mr Y disposait depuis le 1^{er} juin 2007 d'un contrat en CDI.

Les réclamants remplissaient donc les conditions exigées par l'assureur et l'agence immobilière pour prétendre à l'obtention du logement visé, alors même que le couple retenu ne présentait pas de garanties financières aussi solides puisqu'ils n'ont proposé aucune caution.

Les arguments avancés par l'assureur et l'agence immobilière n'établissant aucunement le bien fondé du refus d'assurance et de location, leur choix pourrait dès lors s'expliquer par l'origine, le patronyme ou l'appartenance vraie ou supposée des candidats à une ethnie ou une race, en violation de l'article 1^{er} de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs et de l'article 2-1° de la loi n° 2008-496 du 27 mai 2008 relative à la lutte contre les discriminations.

En conséquence, le Collège de la haute autorité recommande à l'Agence Z ainsi qu'à l'assureur de réparer le préjudice subi par les réclamants, et de lui rendre compte 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 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