

Délibération n° 2008-153 du 7 juillet 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. L'agence immobilière a indiqué qu'elle avait refusé de louer l'appartement en raison d'un précédent litige locatif, précisant l'avoir expressément indiqué au réclamant, et produit pour confirmer ses dires un procès verbal d'expulsion. Il s'avère que ce document ne concerne pas le réclamant mais un homonyme. 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 porte cette délibération à la connaissance de la FNAIM et de la CNAB.

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 HALDE a été saisie le 31 octobre 2006 par Monsieur X d'une réclamation relative à un refus de location d'un appartement à Nice (06300) opposé par l'agence immobilière Y.

Le réclamant est en France depuis 2001 et dispose d'un titre de séjour de 1 an renouvelable. Il a déposé un dossier mais allègue que la personne de l'agence lui aurait indiqué qu'elle ne pouvait lui louer à cause de son titre de séjour.

L'agence immobilière a été interrogée par courriers mais n'a pas répondu aux demandes de la haute autorité. Le directeur de l'agence et la salariée ayant suivi le dossier du réclamant ont alors été entendus.

Ils ont confirmé que le réclamant remplissait les conditions financières pour louer cet appartement, et que son titre de séjour n'aurait posé aucune difficulté. Le directeur de l'agence a indiqué que le refus était dû au fait qu'il avait appris, par hasard, dans le cadre de ses relations commerciales, que le réclamant aurait fait l'objet d'une procédure d'expulsion de son précédent appartement pour non paiement des loyers.

Le directeur de l'agence a déclaré avoir personnellement informé Monsieur X de ce motif de refus alors que ce dernier s'était présenté à l'agence pour s'enquérir des suites de son dossier.

Il a alors remis aux agents de la haute autorité copie d'un procès-verbal établi par huissier le 14 avril 2006.

Monsieur X conteste avoir fait l'objet d'une procédure d'expulsion et indique qu'aucune explication ne lui aurait été donnée sur les motifs du refus de son dossier.

Les dates et lieux de naissance du dénommé X visé dans cette procédure d'expulsion ne figurant pas dans le document produit par le mis en cause, l'huissier de justice ayant établi ledit procès-verbal d'expulsion a été interrogé par la HALDE.

Les éléments ainsi obtenus ont révélé que le dénommé X qui a fait l'objet de cette expulsion est né le 14 mai 1973 au Mali, alors que le réclamant est né le 7 novembre 1977 au Sénégal.

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

L'article 1^{er} de la loi 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 location opposé au réclamant est établi, de même qu'il n'est pas contesté que les garanties financières présentées, notamment en termes de revenus, correspondaient aux exigences de l'agence. Ces éléments révèlent l'existence d'une différence de traitement dans l'accès à un logement.

Les arguments avancés par le directeur de l'agence pour justifier le refus portent exclusivement sur le fait qu'il aurait été informé que le réclamant avait été expulsé de son précédent logement pour non paiement des loyers.

Il faut cependant relever que cette information, qui n'a été communiquée à la haute autorité qu'après deux demandes d'explication restées sans réponse, s'est avérée être inexacte, le mis en cause produisant un PV d'expulsion concernant un homonyme du réclamant.

De plus, le directeur de l'agence a prétendu lors de son audition par les services de la haute autorité avoir personnellement et de vive voix informé le réclamant du motif de son refus. Or, s'il avait effectivement procédé ainsi, Monsieur X aurait été en mesure d'établir le caractère totalement infondé du refus de location.

Il résulte de l'ensemble des éléments de l'enquête que les faits de l'espèce semblent caractériser un refus de location lié au patronyme et/ou à l'origine réelle ou supposée du réclamant, en violation de l'article 1^{er} de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs.

Les arguments avancés par le directeur de l'agence immobilière, qui apparaissent comme étant contradictoires, n'établissent pas le bien-fondé de ce refus.

La haute autorité informe Monsieur X qu'il lui appartient de saisir la juridiction civile afin de demander la réparation financière du préjudice subi, en invoquant le bénéfice des règles relatives à l'aménagement de la charge de la preuve.

Le cas échéant, elle demandera à présenter 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.

La présente délibération est portée à la connaissance de la FNAIM et de la CNAB dans le cadre des conventions signées avec la haute autorité.

Le Président

Louis SCHWEITZER