



---

## Décision du Défenseur des droits MLD-2013-46

---

### RESUME ANONYMISE DE LA DECISION

**Décision relative à un refus de location d'un appartement du secteur privé fondé sur l'âge** (Recommandation/Rappel à la loi)

**Domaine(s) de compétence de l'Institution :** Lutte contre les discriminations

**Thème :** Domaine de discrimination : Logement privé  
Sous domaine : Location  
Critère de discrimination : Age

**Synthèse :**

*La réclamante, sexagénaire et solvable, se voit refuser la location d'un appartement au détriment d'un jeune couple. Elle affirme que l'agence immobilière lui aurait expliqué qu'elle « se sentirait en décalage au regard de son âge », l'appartement se trouvant dans une résidence où vivent une majorité de trentenaires.*

*L'enquête du Défenseur des droits a été difficile dans cette affaire compte tenu du comportement négligent et dilatoire de l'agence immobilière et de son mandataire. Elle a finalement permis d'établir que la réclamante et les actuels locataires avaient visité l'appartement convoité et remis un dossier complet dans un laps de temps très rapproché, que la réclamante présentait des garanties financières plus solides que les locataires choisis, que la mention de l'âge moyen des occupants de l'immeuble avait, à tout le moins, été évoqué, que par ailleurs, l'agence immobilière n'était pas en mesure de définir clairement les critères de sélection des candidats à une location. Ces éléments combinés au comportement négligent des parties mises en cause lors de l'enquête menée par le Défenseur des droits constituent un faisceau d'indices susceptibles de caractériser l'existence d'une discrimination fondée sur l'âge dans l'accès à un logement.*

*La réclamante n'ayant pas souhaité demander une indemnisation de son préjudice, le Défenseur des droits recommande au PDG de l'agence immobilière concernée d'établir un guide de procédure définissant les critères pertinents pour sélectionner des candidats à la location afin de faire cesser l'absence de transparence actuelle qui augmente les risques de dérives discriminatoires. Il rappelle également les termes de l'article 12 de la loi n° 2011-334 du 29 mars 2011 relatif au délit d'entrave auquel s'exposent les personnes qui ne collaborent pas avec le Défenseur lors de ses enquêtes.*

Paris, le 28 novembre 2013

---

## Décision du Défenseur des droits MLD-2013-46

---

### Le Défenseur des droits,

Vu l'article 71-1 de la Constitution du 4 octobre 1958 ;

Vu la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits ;

Vu le décret n° 2011-904 du 29 juillet 2011 relatif à la procédure applicable devant le Défenseur des droits ;

---

Vu le Code pénal ;

Vu le Code civil ;

Vu l'article 12 de la loi n° 2011-334 du 29 mars 2011 ;

Saisi par Madame L. qui estime avoir été victime d'une discrimination relative à un refus de location d'un appartement relevant du parc privé qu'elle estime être fondé sur son âge,

Décide de recommander au PDG de la société T. d'établir un guide de procédure définissant les critères pertinents pour sélectionner des candidats à la location afin de faire cesser l'absence de transparence actuelle qui augmente les risques de dérives discriminatoires.

Décide de rappeler les termes de l'article 12 de la loi n° 2011-334 du 29 mars 2011 au PDG de la société T. ainsi qu'à Monsieur B. au regard du délit d'entrave pour leur négligence lors de l'enquête menée par les services du Défenseur des droits.

Le Défenseur des droits demande au PDG de la société T. de rendre compte des suites données aux recommandations ci-dessus dans un délai de trois mois à compter de la date de notification de la présente décision.

**Dominique BAUDIS**

---

## Recommandation

---

### Rappel à la loi

---

Le Défenseur des droits a été saisi, par courrier du 16 juin 2011, par Madame L. d'une réclamation relative à un refus de location du parc privé qu'elle estime être fondé sur son âge.

#### **FAITS :**

Madame L. est âgée de 64 ans lorsqu'en 2011, elle entreprend de rechercher un appartement à NANTERRE. Elle envisage de louer un appartement mis en location par l'agence immobilière T. Cette société a en fait délégué la publicité et les visites des offres de location de certains biens, dont l'appartement convoité par Madame L., au cabinet B. géré par Monsieur B.

Le fils de Madame L. visite un appartement pour le compte de sa mère le 18 mai 2011. Cette dernière dépose, le lendemain, un dossier de candidature afin de se porter locataire d'un appartement de 33 m<sup>2</sup> auprès de Monsieur B.

Ses revenus nets s'élèvent à environ 3200 euros puisque elle perçoit une pension et un salaire s'élevant respectivement à 2 032,96 euros et 1160,25 euros (fiches de paies du mois d'avril 2011). Elle perçoit donc environ 4 fois le montant du loyer et des charges de l'appartement convoité, fixés à 810 euros.

N'ayant aucun retour de la part de l'agence, Madame L. contacte téléphoniquement l'agence le 24 mai 2011.

Selon Madame L., Monsieur B. lui aurait expliqué qu'elle « *se sentirait en décalage au regard de son âge* », l'appartement se trouvant dans une résidence où vivent une majorité de trentenaires. Monsieur B. réfute avoir tenu de tels propos. Il reconnaît avoir simplement parlé de la vie de l'immeuble en précisant qu'il était occupé par des jeunes et était donc bruyant.

Madame L. n'a finalement pas pu louer l'appartement en question.

Le bail est signé le 25 mai 2011 avec Monsieur T. et Madame M. Tous deux sont nés en 1985 et avaient donc, au moment des faits, environ 26 ans.

Monsieur T. est consultant junior, salarié en CDI, embauché depuis décembre 2012 auprès de l'entreprise A. et perçoit une rémunération nette d'environ 2300-2400 euros. Madame M. venait d'être diplômée en ostéopathie et commençait à peine son activité libérale. Elle n'avait alors ni clientèle ni revenu.

Le bien a donc été loué à des personnes presque trentenaires qui ne présentaient pas autant de garanties financières que la réclamante sexagénaire.

#### **ENQUETE :**

Après mise en état du dossier, le Défenseur des droits instruit l'affaire en application des articles 18, 20 et 21 de la loi organique n° 333 du 29 mars 2011.

En effet, conformément à ses dispositions, le Défenseur des droits peut demander des explications à toutes les personnes physiques ou morales mises en cause devant lui. En retour, celles-ci sont tenues de lui fournir l'ensemble des informations et pièces utiles à l'accomplissement de sa mission, sans que puisse, en principe, lui être opposé leur caractère secret ou confidentiel.

Il a ainsi adressé deux courriers d'enquête le 9 novembre 2011 et 22 juin 2012 qui sont restés sans réponse. Les services du Défenseur des droits ont alors cherché à plusieurs reprises à joindre téléphoniquement Monsieur B. et ce, en vain.

Le Défenseur des droits a alors adressé un troisième courrier au PDG de l'agence T., Monsieur X., le mettant en demeure de répondre à l'enquête et ce, au plus tard le 22 avril 2013.

Monsieur X. a finalement répondu, trois semaines après l'expiration du délai, par un courrier du 16 mai 2013. Il ne communique pas les éléments demandés par le Défenseur des droits. Il affirme que les courriers précédents comportant les pièces et informations demandées n'ont pas été joints au courrier principal.

Il indique cependant qu'il y a eu 5 visites consécutives pour la location de l'appartement à NANTERRE le même jour (entre 18h15 et 19h45) et que « *Bien que Monsieur B. ait discuté avec Madame L., la sélection du locataire ne relevait pas de son fait. Celui-ci nous affirme avoir décrit le type d'occupant de cet immeuble et ne pas avoir émis un jugement sur le dossier de Madame L. ».*

Compte tenu du comportement du mis en cause et des éléments de réponse partiels au bout de deux ans, le Défenseur des droits décide de procéder à des auditions de Monsieur B. ainsi que de Monsieur X. afin de clore l'instruction de ce dossier.

Des courriers de convocation à une audition devant se tenir le 10 juillet 2013 ont été envoyés. Deux jours avant l'audition, Monsieur B. et Monsieur X. indiquent finalement ne plus être disponibles.

Une nouvelle date d'audition est trouvée. Les auditions ont ainsi eu lieu le 5 septembre 2013.

Il a été demandé à ce qu'entre temps, Monsieur B. transmette certains documents.

Il ressort d'un courrier du 22 juillet 2013 et des auditions du 5 septembre 2013 les éléments d'information suivants :

Le fils de Madame L. (à 19h45) et Madame M. (à 19h) ont visité l'appartement convoité le même jour mais à trois quart d'heure d'intervalle.

Madame M. a déposé un dossier quasiment complet le jour même qu'elle a complété par la suite. Madame L. a déposé un dossier complet le lendemain à 9h30.

Dans la mesure où le bien était soumis à l'assurance loyers impayés, le locataire devait en principe pouvoir justifier de revenus nets au moins 2,7 fois supérieurs au montant du loyer et posséder un contrat de travail à durée indéterminée.

Les dossiers M./T. et L. présentaient tous deux des garanties suffisantes au regard de ces règles.

Monsieur B. conteste avoir tenu des propos discriminatoires à l'encontre de Madame L. Il reconnaît avoir simplement mentionné que l'immeuble occupé présentait des désordres

compte tenu de l'âge des occupants. Monsieur X. ajoute que sa société a loué un local à une association de retraités des organismes sociaux dans le même immeuble.

Monsieur B. indique qu'une fois les dossiers remis par les candidats, il les dépose, par ordre d'arrivée, sur le bureau du service gérance et relevant de la société T. Il n'a ainsi aucun pouvoir de décision sur les candidats finalement retenus.

Aucune règle écrite, aucune ligne de conduite n'est fixée quant à la sélection des candidats par la société T. Cette situation est d'ailleurs délibérée selon les dires de son PDG qui affirme expressément ne pas être favorable à « *l'établissement de guide de procédures pour des petites structures comme la [sienne] puisque si l'on encombre les gens de procédure administrative, on casse leur spontanéité* ».

## **ANALYSE JURIDIQUE**

L'article 1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs dite « Mermaz », qui interdit les discriminations en matière de location des logements, ne prohibe pas les discriminations fondées sur l'âge.

Ce texte est actuellement en cours de révision afin que ce critère de discrimination soit expressément couvert et prohibé. En effet, l'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté en première lecture, respectivement le 17 septembre et le 26 octobre 2013, un projet de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, afin qu' « *aucune personne ne [puisse] se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire tel que défini à l'article 225-1 du code pénal* ».

Les articles 225-1 et 225-2 du Code pénal prohibent la discrimination lorsqu'elle consiste à refuser ou à subordonner la fourniture d'un bien ou d'un service à une condition fondée sur l'âge.

Si le refus de conclure un contrat de bail opposé par le bailleur en considération de l'âge est susceptible de caractériser le délit de discrimination consistant à refuser la fourniture d'un bien en raison de l'âge, il constitue également une faute délictuelle engageant la responsabilité du bailleur sur le fondement de l'article 1382 du Code civil.

Les faits constitutifs d'une infraction pénale peuvent également être invoqués devant la juridiction civile conformément au droit commun et engager la responsabilité civile de leur auteur (CA Nancy, 20 janvier 2011 n°08/01517).

Ainsi, le tribunal d'instance du 14<sup>ème</sup> arrondissement de PARIS dans une décision en date du 20 mai 2011 a jugé qu' « *en refusant de régulariser le bail avec [le preneur], pour des considérations, en réalité liées à l'âge du preneur, [la SARL], a commis une faute envers le demandeur, lequel ne peut se voir opposer de telles considérations en application de l'article 225-1 du code pénal sans subir une discrimination prohibée par la loi* ».

Selon une jurisprudence constante de la Cour de cassation, la discrimination est constituée dès lors qu'il est établi que le critère discriminatoire a été un élément pris en compte, sans être nécessairement le motif exclusif de la décision : il suffit que ce critère ait participé à la mesure d'exclusion (Cass. crim., 15 janvier 2008, n° 07-82.380 ; Cass crim. ; 14 juin 2000, n° 99-81.108).

En l'espèce, le fait que Madame L. et les actuels locataires aient visité l'appartement convoité et remis un dossier complet dans un laps de temps très rapproché, qu'elle présentait des garanties financières plus solides que les locataires choisis, que la mention de l'âge moyen des occupants de l'immeuble ait, à tout le moins, été évoqué, que par ailleurs, la

société T. n'ait pas été en mesure de définir clairement les critères de sélection des candidats à une location et que cette société et son mandataire ont été négligents lors l'enquête menée par le Défenseur des droits constituent un faisceau d'indices susceptibles de caractériser l'existence d'une discrimination fondée sur l'âge dans l'accès à un logement.

En conséquence :

Le Défenseur des droits recommande au PDG de la société T d'établir un guide de procédure définissant les critères pertinents pour sélectionner des candidats à la location afin de mettre un terme à l'absence de transparence actuelle et qui augmente les risques de dérives discriminatoires.

Madame L. n'ayant pas souhaité demander une indemnisation de son préjudice, le Défenseur des droits rappelle à Monsieur X. et à Monsieur B. les termes de l'article 12 de la loi n° 2011-334 du 29 mars 2011 aux termes desquelles « *Est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende le fait de ne pas déférer aux convocations du Défenseur des droits, de ne pas lui communiquer les informations et pièces utiles à l'exercice de sa mission ou de l'empêcher d'accéder à des locaux administratifs ou privés, dans des conditions contraires à la loi organique n° 2011-333 du 29 mars 2011 relative au Défenseur des droits* ».