

## **Délibération n° 2007-190 du 2 juillet 2007**

### **Origine – Logement – Logement privé – Rappel à la loi – 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 par une agence immobilière fondé sur la nationalité A du candidat. De plus, l'assurance de loyers impayés proposée par le bailleur demande une pièce d'identité délivrée par l'administration française, alors même que les ressortissants communautaires ne disposent pas d'un tel document. Le refus opposé en l'espèce semble contraire à la loi Mermaz relative aux rapports locatifs qui prévoit qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de l'appartenance à une nation. La haute autorité rappelle à l'agence immobilière et à la société garantissant les loyers impayés que le code pénal sanctionne le refus discriminatoire de location et informe le réclamant de la possibilité d'engager un recours civil, auquel cas la haute autorité présentera ses observations devant le tribunal en application de l'article 13 de la loi en portant création.

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 et notamment son article 12 ;

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 :

Monsieur D a saisi la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité, le 27 avril 2006, par l'intermédiaire de l'association C, d'une réclamation relative à un refus de location de l'agence immobilière G, membre de la FNAIM.

Le réclamant, de nationalité A, est installé et imposable en France depuis 1998 et travaille à I sous statut de fonctionnaire.

Le 26 octobre 2004, après avoir visité un appartement à M, il a rempli un contrat de réservation auprès de l'agence G et indique avoir déposé son dossier ainsi qu'un chèque de 569 euros à titre de réservation correspondant aux frais d'agence.

Le 3 novembre 2004, l'agence lui aurait fait savoir que l'assurance locative du propriétaire, la société S, se serait opposée à la conclusion du bail au motif qu'il n'était pas de nationalité française.

Ce point est conforté par l'attestation établie le 24 novembre 2004 par Monsieur B, directeur de l'institut de recherche I à M, et les attestations de Monsieur P et Mademoiselle L, membres de l'association C, datées du 19 novembre 2004, Madame E de l'agence G leur ayant indiqué que l'assurance aurait répondu négativement au motif de la nationalité et de la non-imposition en France du réclamant.

Dans le cadre de l'enquête, la société d'assurance S, soulignant ne pas avoir conservé ce dossier car il n'avait pas conduit à la souscription d'un contrat, a communiqué les documents relatifs aux conditions de souscription de l'assurance de loyers impayés, lesquels imposent une pièce d'identité délivrée par l'administration française. Il est à relever que par hypothèse les ressortissants communautaires ne disposent pas d'un tel document.

L'avocate de l'agence immobilière a informé la haute autorité que la société G ne disposait plus du dossier de Monsieur D. Celui-ci après une visite de l'appartement n'aurait pas remis l'ensemble des pièces constitutives de son dossier (justificatifs de l'origine et du montant des revenus garantissant le paiement des loyers). Le 7 mars 2006, elle a indiqué que Monsieur D ne se serait pas porté candidat à location de cet appartement, mais se serait contenté de le visiter.

L'article 1<sup>er</sup> de la loi « Mermaz » n°89-462 du 6 juillet 1989 relative aux rapports locatifs prévoit que le droit au logement est un droit fondamental et qu'aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement, notamment en raison de son appartenance à une nation.

Il ressort de l'analyse des pièces du dossier que l'agence G, en décembre 2004, n'avance pas l'argument tiré d'une absence de dossier mais fonde son refus uniquement sur les « *exigences de garantie financière de l'assurance* ». Ce point n'est pas contesté par l'assurance de loyers impayés S.

Sur le motif du refus, selon les trois témoignages concordants de Monsieur B, Monsieur P et Mademoiselle L, Madame E de l'agence D aurait déclaré que le dossier avait été étudié par le service gestion et ensuite envoyé à l'assureur de loyers impayés du propriétaire, la société S, pour appréciation, lequel l'aurait refusé en raison de la nationalité du réclamant.

Ces circonstances laissent supposer que le refus de location est lié à la nationalité du réclamant, la décision de l'agence immobilière semblant résulter du refus de l'assureur de garantir les loyers dans ce cas.

Cette analyse est confortée par l'exigence de l'assurance, encore en vigueur actuellement, de fournir « *copie d'une pièce d'identité délivrée par l'administration française* ».

Le Collège de la haute autorité estime que les faits de l'espèce relèvent de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifiée relative aux rapports locatifs, en ce qu'ils laissent supposer l'existence d'une discrimination, et informe le réclamant qu'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 applicables dans ce domaine, auquel cas la haute autorité présentera ses observations devant le tribunal en application de l'article 13 de la loi en portant création.

Le Collège de la haute autorité demande à son Président de rappeler à l'agence G ainsi qu'à la société d'assurance S que le Code pénal prohibe le fait de refuser ou de subordonner la location d'un logement à un critère prohibé de discrimination.

Le Collège de la haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité recommande enfin à l'assurance S de mettre en conformité avec le droit en vigueur la liste des pièces demandées pour bénéficier de la garantie des loyers impayés, et demande à être tenu informé des suites données à cette recommandation dans un délai de trois mois à compter de la notification de la présente délibération.

La présente délibération sera portée à la connaissance de la FNAIM dont l'agence G est membre.

*Le Président*

Louis SCHWEITZER