

# Cas pratiques pour vérifier ses connaissances

(Réponses ci-après)

1

*Une agence justifie le refus de louer à Françoise le logement qu'elle souhaitait plus proche du centre-ville pour sa retraite, par le fait qu'une pension de retraite ne présente pas des garanties suffisantes pour assurer le paiement régulier du loyer.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui

Non

Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

2

*Une offre de location d'un appartement mentionne « de préférence fonctionnaire ».*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui

Non

Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

3

*Grégory, artisan-plombier se voit refuser le logement pour lequel il vient de présenter son dossier au motif que ses ressources ne sont pas suffisamment stables.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui

Non

Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

4

*Célestin se voit refuser la location du logement situé à proximité du premier emploi qu'il vient d'obtenir, au motif que ses parents, qui se portent garants, ne sont pas domiciliés en France métropolitaine comme l'exige l'assurance pour la garantie des loyers impayés souscrite par le propriétaire.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui                       Non                       Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

5

*Une agence immobilière se voit dans l'obligation de refuser un appartement à Aminata, handicapée, car ses revenus sont insuffisants. Xavier touche l'allocation adulte handicapé.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui                       Non                       Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

6

*Maria est institutrice et vit seule avec son fils de 6 ans. Sans nouvelles après la visite du T2 à proximité de son travail et de l'école de son fils, pour lequel elle a remis le dossier complet demandé au téléphone, elle apprend que le logement a été finalement loué à deux étudiantes dont l'une bénéficie de la caution de ses parents.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui                       Non                       Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

7

*Ayant bien compris que son client préfère louer à des « personnes sans problèmes », une agence lui présente le dossier de Matthieu qui vient de décrocher son premier job en CDD mais bénéficie d'une caution parentale plutôt que celui d'Ali, informaticien confirmé.*

**Est-ce discriminatoire ?**

Oui                       Non                       Cela dépend

Pourquoi ? Précisez les raisons : .....

.....

# Réponses

1

Oui

*Le refus est discriminatoire en raison de l'âge. Dans ce cas, le refus constitue une discrimination indirecte. En effet, le critère de la nature des revenus, en l'espèce une retraite que perçoit la candidate et non un salaire, est un critère neutre en apparence mais vient dans les faits particulièrement désavantager les personnes âgées. S'il est légitime de rechercher des garanties de paiement du loyer, refuser de prendre en compte des ressources selon leur nature, notamment lorsqu'elles ne proviennent pas d'un salaire constitue une exigence disproportionnée par rapport à cet objectif, d'autant plus que des garanties complémentaires peuvent être recherchées - FSL, caution, aide au logement versée au bailleur (Défenseur des droits, [Décision MLD 2014-178 du 8 décembre 2014](#)).*

*Par ailleurs, les nombreux refus de location à des personnes retraitées dont le Défenseur des droits est saisi, en raison de la protection légale des locataires de plus de 65 ans des effets d'un congé, peut laisser présumer un refus fondé sur l'âge, donc discriminatoire, pour ce motif. Or cette protection ne vaut que si leurs ressources sont inférieures au plafond pour l'accès à un logement social. De plus, elle n'est pas applicable si la/le propriétaire est âgé.e de plus de 65 ans ou dispose de ressources inférieures au plafond permettant d'accéder à un logement social. ([Décision LCD-2011-68 du 8 décembre 2011](#) relative au refus de location d'un appartement en raison du statut de retraitée). Voir p. 17-18 et 30.*

2

Oui

*Une offre ainsi rédigée est discriminatoire en raison de la nationalité. Dans ce cas, l'offre constitue une discrimination indirecte. En effet, le critère du statut professionnel, en l'espèce exiger des locataires fonctionnaires, est un critère neutre en apparence mais vient dans les faits particulièrement désavantager les personnes de nationalité étrangère. Privilégier des fonctionnaires pour l'accès à la location conduit à exclure systématiquement les étrangers non ressortissants de l'Union européenne qui ne peuvent accéder à la fonction publique. Comme dans le cas n°1, rechercher des garanties sérieuses pour le paiement régulier du loyer est légitime, mais l'exigence relative à la situation professionnelle du candidat apparaît disproportionnée par rapport à l'objectif de solvabilité poursuivi, ([Décision n°2009-293 du 29 juin 2009](#) relative à la diffu-*

sion sur Internet d'offres de location réservées à des fonctionnaires). Les professionnels ont un rôle important pour garantir la conformité au droit des offres de location diffusées. Voir p. 40-41.

3

**Non**

*La profession, et notamment la qualité de travailleur indépendant, n'est pas, en tant que telle, un des motifs interdits par l'article 225-1 du code pénal. Ne pas retenir le dossier d'un.e candidat.e en raison des ressources instables, liées en l'espèce au statut professionnel du candidat à la location, ne caractérise donc pas une discrimination. En effet, rechercher des ressources stables constitue un objectif légitime pour garantir le paiement régulier du loyer. (Décision MLD-2014-57 du 27 mars 2014).*

4

**Oui**

*Refuser la location en raison de garants résidant Outre-mer caractérise une discrimination fondée sur l'origine et le lieu de résidence (art. 225-1 CP). Les réclamations pour des refus de location à des candidats d'origine ultra-marine restent nombreuses alors que de telles pratiques sont expressément interdites (art. 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989). De plus, cette interdiction s'impose à tous, propriétaires, professionnels de l'immobilier mais aussi sociétés d'assurance proposant des contrats de garantie des loyers impayés. Le cas cité souligne l'importance du rôle des professionnels pour garantir des pratiques respectueuses du droit, notamment s'agissant des garants, y compris en vérifiant les conditions demandées par les sociétés d'assurance dans les contrats de garantie des loyers impayés (Décision HALDE 2010-262 du 6 décembre 2010 sur un refus de location lié à une condition de résidence en France métropolitaine de l'assurance pour la Garantie des Loyers Impayés, [Décision MLD-2012-81 du 24 mai 2012](#) relative aux refus d'accès à un service à raison de l'origine ultra-marine). Voir p. 35.*

5

**Cela dépend**

*Le refus opposé dans ce cas appelle des précisions complémentaires pour déterminer s'il est, ou non, discriminatoire. L'insuffisance des revenus est ici citée comme seul motif du refus opposé à cette candidate, dont on sait seulement qu'elle perçoit l'allocation pour adulte handicapée. Mais, sans autre précision, ni sur le montant réel des revenus par rapport au loyer demandé, ni sur d'éventuelles autres ressources ou garanties complémentaires, le refus pourrait aussi être fondé sur la nature des revenus de la candidate, ce qui caractériserait une discrimination pour*

les mêmes raisons que dans le cas n°1. Dans le cas présent, il appartient donc à l'agence de démontrer que le refus n'est en rien lié à la nature des ressources, mais tient uniquement à leur montant insuffisant par rapport au loyer, non compensé par ailleurs par des garanties complémentaires par un dispositif de garantie publique ou la présence d'un.e garant.e. (Décision LCD-2011-83 du 24 novembre 2011 relative au refus opposé par une agence immobilière de louer un appartement en raison de la nature des revenus). Voir p. 46, Choisir la/le locataire sans discriminer.

6

**Cela dépend**

Le fait d'avoir privilégié le dossier d'une autre candidature qui ne présente pas de façon évidente de meilleures garanties appelle des précisions complémentaires. En effet, rien ne justifie a priori le choix de deux étudiantes, sans revenus stables et dont une seule peut présenter un.e garant.e, plutôt que la candidate institutrice qui peut justifier de revenus suffisants et stables permettant de garantir le paiement régulier du loyer. Il appartient à la/au professionnel.le dans ce cas de démontrer que ce choix ne repose sur aucun motif discriminatoire tel que la situation de mère seule avec un enfant de la candidate (critère prohibé de la situation de famille), notamment si les deux dossiers complets ont été déposés au même moment. Voir p. 46 « Choisir la/le locataire sans discriminer ».

7

**Oui**

Dans ce cas, la/le professionnel.le a compris les sous-entendus de son client comme des consignes discriminatoires et a choisi de s'y conformer, sans tenter de les désamorcer, pour écarter des candidats d'origine étrangère. Il a retenu le dossier du candidat d'origine hexagonale comme le suggère son prénom. Or, du strict point de vue des garanties présentées par les deux candidats, rien ne justifie de présenter le dossier du jeune qui débute dans la vie professionnelle, sans garantie de stabilité et encore en période d'essai, mais peut bénéficier d'une caution parentale, plutôt que celui d'un salarié confirmé, donc en situation professionnelle stable et dans un secteur professionnel bien rémunéré et recherché, mais dont le prénom suggère une origine maghrébine. Une telle situation souligne l'importance des procédures mises en place et du rôle de la/du professionnel.le pour déconstruire les préjugés de ses client.e.s.

Voir p. 17 sur les sanctions encourues en cas d'exécution de consignes discriminatoires (Cour de Cassation, 7 juin 2005, n°04-87354).

Voir également p.24-26 Pratiques et arguments recommandés face à une demande discriminatoire.