



L'interdiction des pratiques discriminatoires dans le choix du locataire

publié le **05/02/2015**, vu **2221 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

En présence de pratiques douteuses pouvant relever de la discrimination, il appartiendra au locataire de rapporter les éléments laissant transparaître des pratiques discriminantes de la part du bailleur.

L'article 1 de la loi du 6 juillet 1989, complété par la loi du 17 janvier 2002, a posé le principe de l'interdiction des pratiques discriminatoires dans l'attribution d'un bail à un potentiel locataire.

Cette disposition législative prévoit que : « *Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire défini à l'article 225-1 du code pénal.* »

L'article 1^{er} de la loi du 6 juillet est clair dans sa rédaction afin de faciliter la défense du candidat au bail évincé, se référant à l'article 225-1 du code pénal qui définit la notion de discrimination :

« comme toute distinction opérée entre les personnes physiques à raison de leur origine, de leur sexe, de leur situation de famille, de leur grossesse, de leur apparence physique, de leur patronyme, de leur lieu de résidence, de leur état de santé, de leur handicap, de leurs caractéristiques génétiques, de leurs mœurs, de leur orientation ou identité sexuelle, de leur âge, de leurs opinions politiques, de leurs activités syndicales, de leur appartenance ou de leur non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée. »

Dès lors, le bailleur ne peut fonder son refus d'un locataire sur des critères qui relèveraient d'un des éléments constituant une discrimination selon l'article 225-1 du code pénal.

Les critères de sélection du bailleur devront alors objectivement reposer sur la solvabilité du locataire potentiel, les garanties financières apportées ou sur la jouissance paisible du bien qui sera faite par celui-ci. En aucun cas le bailleur ne pourra se fonder sur des critères relevant de la personnalité du locataire.

En présence de pratiques douteuses pouvant relever de la discrimination, il appartiendra au locataire de rapporter les éléments laissant transparaître des pratiques discriminantes de la part du bailleur.

Il reviendra ensuite au bailleur de justifier ces pratiques et de prouver qu'elles ne sont pas discriminantes à l'égard du locataire. La preuve est ici facilitée à l'égard du locataire évincé.

Par exemple, par un arrêt du 25 novembre 1997, la Cour de cassation a considéré comme discriminantes les obligations supplémentaires et exorbitantes que le bailleur avait mises à la charge du locataire deux jours avant la remise des clefs ; le bailleur ayant appris que l'un des locataires était atteint du SIDA.

De même la Cour de cassation a, par un arrêt du 7 juin 2005, sanctionnée la discrimination d'un

bailleur qui refusait des locataires en fonction de leur nom de famille à consonance étrangère.

Une pratique discriminatoire peut également résulter d'obligations excessives demandées à un locataire en particulier et non à l'ensemble des candidats à la location.

Si la pratique discriminatoire est avérée au sens de l'article 225-1, et que cela conduit au refus par le bailleur de louer son bien pour ces motifs discriminants, le candidat évincé pourra former une demande de dommages et intérêts, tout en activant des poursuites pénales à l'encontre du bailleur pour pratiques discriminatoires.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information ([en cliquant ici](#)).

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com