



GRAND PARIS

BJA | CABINET
D'AVOCATS

Discrimination dans l'accès au logement



GRAND PARIS

PRÉSENTATION

- Agent immobilier
- Agent commercial indépendant
- Professionnel de l'immobilier

Intervenant :

Maître Charles BOHBOT,
Avocat associé du cabinet BJA
Les lettres d'actualités et formations

Introduction



Pourquoi cette formation ? Affaires médiatiques et décret du 14 octobre 2020



Comment procéder à une sélection sans se livrer à une pratique illicite et permettre à l'agent immobilier de devenir un véritable « tiers de confiance »

- 1 Le cadre légal
- 2 La caractérisation de la discrimination
- 3 Les procédures à adopter
- 4 Les entités protectrices

➤ Le cadre légal

La caractérisation de la discrimination

Les procédures à adopter

Les entités protectrices

Introduction

Loi du 29 juin 1881

- Liberté de la presse
- Infraction avec visée discriminatoire

Article 225-1 et s.
du Code pénal

- Liste de critères
- Interprétation stricte de la loi
- Sanctions

Loi du 6 juillet 1989
modifié par la loi de
2002

- Du droit au logement décent au droit au logement « pour tous »
- Politique interventionniste

Le code pénal

Article 225-1 à 225-1-2

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - l'origine, - le sexe, - la situation de famille, - l'état de grossesse, - l'apparence physique, - la particulière vulnérabilité résultant de la situation économique, apparente ou connue de son auteur, - le patronyme, - le lieu de résidence, - l'état de santé, - la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, - avoir subi ou refusé de subir des faits de harcèlement sexuel ou témoigné de tels fait, | <ul style="list-style-type: none"> - la perte d'autonomie, - le handicap, - les caractéristiques génétiques, - les mœurs, - l'orientation sexuelle, - l'identité de genre, - l'âge, - les opinions politiques, - les activités syndicales, - l'appartenance ou de la non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une Nation, une prétendue race ou une religion déterminée - avoir subi ou refusé de subir des faits de bizutage ou témoigné de tels faits. |
|---|---|

La discrimination est un délit ; son auteur encourt une peine pouvant aller jusqu'à 5 ans de prison et 75.000 euros d'amende.

Le code de déontologie

Article 3 du décret du 28 août 2015 fixant les règles constituant le code de déontologie



Dans l'exercice de leurs activités, les personnes mentionnées à l'article 1er agissent dans le strict respect des lois et textes réglementaires en vigueur ainsi que des dispositions du présent code. En particulier, elles s'obligent :
1° A ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'[article 225-1 du code pénal](#), tant à l'égard des personnes physiques que des personnes morales ;



Ce code régle d'une façon générale les règles de vie en commun des différents intervenants du monde de l'immobilier tout en traitant des questions allant jusqu'à la discipline.

Le but est d'instaurer des pratiques entre professionnels respectant la concurrence, l'éthique et permettant, sans aucun doute d'initier un droit disciplinaire applicable aux professionnels de l'immobilier.

La loi du 6 juillet 1989 : le recours civil

L'article 1 de la loi du 6 juillet 1989



« Le droit au logement est un droit fondamental ; il s'exerce dans le cadre des lois qui le régissent.

L'exercice de ce droit implique la liberté de choix pour toute personne de son mode d'habitation grâce au maintien et au développement d'un secteur locatif et d'un secteur d'accès à la propriété ouverts à toutes les catégories sociales.

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.

En cas de litige relatif à l'application de l'alinéa précédent, 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.

Les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives ».



Champ d'application de ce texte

Le cadre légal

➤ **La caractérisation de la discrimination**

Les procédures à adopter

Les entités protectrices

Les types de discrimination

La discrimination directe

Cas où la personne est rejetée (ou choisie) par rapport à une autre sur l'un des fondements précités.

La discrimination indirecte

L'élaboration d'une règle qui désavantagerait certaines catégories de personnes.

Les types de discrimination

La discrimination systémique ou par ricochet

système que constitue la société, elle se produit de manière massive.

Discrimination conjuguant « *les stéréotypes et les préjugés sociaux, la ségrégation professionnelle dans la répartition des emplois entre les catégories, la sous-évaluation de certains emplois, la recherche de la rentabilité économique à court terme* ».

l'élaboration d'une règle qui désavantagerait certaines catégories de personnes.

Les discriminations dans le logement privé, social et en copropriété

La distinction avec d'autres comportements non discriminatoires

Différence de traitement reposant sur des critères légaux :
exigence professionnelle,
objectif légitime et exigence proportionnée

D'autres infractions : Dénonciation de marchands de sommeil, injure ou violence à caractère raciste

Les discriminations dans le logement privé, social et en copropriété

Les décisions de justice

Le refus de vente

Les discriminations dans le logement privé, social et en copropriété

Les décisions de justice

Le droit de préemption

Les discriminations dans le logement privé, social et en copropriété

Les décisions de justice

Le refus de vente lié aux origines de la caution

Les discriminations dans le logement privé, social et en copropriété

Les décisions de justice

Le refus de location

Le cadre légal

La caractérisation de la discrimination

➤ **Les procédures à adopter**

Les entités protectrices

La justification de l'absence de discrimination

La charge de la preuve

Le refus « *motivé par la gestion normale de son patrimoine immobilier* »

Les bonnes pratiques

Les bonnes pratiques vis-à-vis des mandants et collaborateurs

Clauses dans les contrat de mandat
Formation des équipes
Connaissance, rappel et application de la loi

Les réactions dans le cadre d'un « testing » ou face au défenseur des droits

Les process internes à mettre en place

Process identiques
Réception des candidatures

Le cadre légal

La caractérisation de la discrimination

Les procédures à adopter

 **Les entités protectrices**

Le défenseur des droits

Le traitement des situations individuelles

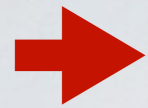
Présentation et rôle

SOS RACISME

La saisine par le candidat

Présentation et rôle

Conclusions



Comment l'agent immobilier peut-il à la fois éviter les discriminations dans l'accès logement mais aussi sensibiliser les bailleurs, vendeurs et victimes sur le sujets ?

1. Connaissance du cadre légal
2. Eviter les discriminations sous toutes ses formes
3. Mettre en œuvre des procédures
4. Collaborer avec les entités protectrices

MERCI POUR VOTRE CONCENTRATION

charles.bohbot@bjavocat.com

www.bjavocat.com – nos articles sur les actualités en droit des baux, copropriété et de la construction