

GUIDE PRATIQUE

- Vous êtes propriétaire d'un logement et vous avez décidé de le louer ?
- Comment choisir un.e locataire en étant sûr de percevoir son loyer, de récupérer son logement en bon état et d'éviter les problèmes de voisinage ?

LOUER SANS DISCRIMINER

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**LE DÉFENSEUR
DES DROITS**

Le droit en action



defenseurdesdroits.fr

Sommaire

1. Les conditions de l'offre

Prenez le temps de vous renseigner sur vos obligations légales avant de louer votre logement 6

2. L'annonce

Veillez à ce que votre annonce n'écarte personne et à donner à tous les candidats les mêmes informations sur la location..... 8

3. Les dossiers

Établissez la liste des pièces que vous avez le droit de demander aux candidats..... 9

4. Le choix de la/du locataire

Fondez votre choix uniquement sur des critères objectifs..... 10

5. Le bail

Utilisez un contrat de location conforme au décret du 29 mai 2015 sur le contrat type de location..... 12

Bien louer, c'est louer sans discriminer !

Des préjugés à la discrimination

Parce qu'ils influencent l'action et les choix de chacun, le plus souvent sans que l'on y prête attention, les préjugés ou idées reçues peuvent conduire à refuser de louer pour un motif interdit par la loi, même involontairement.

Qu'est-ce qu'un préjugé ?

C'est un jugement favorable ou défavorable porté *a priori* sur quelqu'un ou quelque chose selon certains critères personnels fondés sur des idées reçues ou sur une opinion générale formée à partir d'une expérience personnelle ou d'un cas particulier.

Des exemples de préjugés fréquents en matière de location :

- La présence d'enfants augmente les risques de dégradation
- Les jeunes font trop de bruit
- Les parents isolés ne paient pas régulièrement leur loyer
- Les personnes âgées ont des ressources insuffisantes
- Les immigrés ont des problèmes avec leurs voisins

Attention, en choisissant votre locataire en fonction de vos préjugés ou de vos impressions, vous prenez le risque d'écarter des candidats pour des motifs qui n'ont rien à voir avec les garanties qu'ils présentent, donc de discriminer, et ce sans pour autant éviter les risques locatifs !

→ En fondant votre choix uniquement sur des critères objectifs et des garanties qui vous protègent des risques locatifs, vous respectez la loi qui interdit les discriminations tout en vous donnant les chances de louer dans les meilleures conditions.

La discrimination à la location, une réalité

À dossier équivalent, un.e candidat.e ayant de bons revenus se voit refuser la visite :

- une fois sur quatre s'agissant d'une personne retraitée ;
- une fois sur trois s'agissant d'une personne originaire d'Afrique subsaharienne ;
- près d'une fois sur trois s'agissant d'une personne sous curatelle ou d'une mère célibataire.

Étude réalisée auprès d'agences immobilières par l'INC 60 millions de consommateurs avec l'appui du Défenseur des droits, 2014.

Après la visite,

- un.e candidat.e d'origine maghrébine a deux fois moins de chances d'être retenu.e que la/le candidat.e d'origine française ;
- un jeune de moins de 25 ans a moins de chances d'être retenu qu'un candidat âgé de 40 ans (64 % contre 89 %).

Étude réalisée par ISM CORUM à Villeurbanne (2010) et en Essonne (2013) avec le soutien du Défenseur des droits.

Qu'est-ce qu'une discrimination ?

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement pour un motif interdit par la loi.

Les 20 critères de discrimination interdits par la loi

La loi interdit de refuser la location d'un logement à une personne en raison de son origine, son sexe, sa situation de famille, sa grossesse, son apparence physique, son patronyme, son lieu de résidence, son handicap, son état de santé, ses caractéristiques génétiques, ses mœurs, son orientation ou son identité sexuelle, son âge, ses opinions politiques, ses activités syndicales, son appartenance ou non-appartenance, vraie ou supposée, à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminées.

Des exemples de discriminations en matière de location :

- Un.e propriétaire ou une agence qui refuse de louer à une personne qui présente toutes les garanties demandées, en raison de son origine, de son âge, de sa situation familiale, de son lieu de résidence ou de tout autre motif interdit par la loi, **c'est une discrimination.**
- Un.e propriétaire qui demande à l'agence à laquelle il a confié la recherche du locataire d'écarter certains candidats en raison d'un motif interdit par loi, **c'est une discrimination.**
- Un.e propriétaire ou une agence qui demande des garanties supplémentaires seulement à certains candidats parce qu'ils sont d'origine étrangère, jeune, à la retraite, parent isolé, etc., **c'est une discrimination.**

→ Quels risques en cas de discrimination ?

Le propriétaire ou l'agence qui refuse de louer à un.e candidat.e pour un motif interdit par la loi peut être condamné jusqu'à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende, et à verser à la victime une somme fixée par le juge en compensation du préjudice causé par la discrimination.

Une agence immobilière, à la demande du bailleur, a refusé de louer à une personne d'origine maghrébine.

L'agence et le bailleur ont tous deux été condamnés pénalement pour discrimination.

Cour de cassation, 7 juin 2005, n° 04-87354.

Étape n° 1

Définir les conditions de la location

Assurez-vous que le logement est décent

→ Il est recommandé de faire vérifier la conformité de votre logement aux conditions de décence. N'hésitez pas à consulter des organismes tels que la CAF et l'ADIL pour vous aider dans cette vérification. Voir la liste des organismes indiqués à la fin de guide.

Qu'est-ce qu'un logement décent ?

Un logement est décent, au sens du décret du 30 janvier 2002, s'il ne laisse apparaître aucun risque évident pour la sécurité physique ou la santé des occupants, c'est-à-dire sans risque visible et détectable par toute personne lors d'une visite attentive, sans l'aide d'un professionnel, et s'il comporte les éléments nécessaires à une habitation normale.

→ Que risque la/le propriétaire d'un logement non décent ?

- Suspension des aides versées par la CAF
- Suspension du paiement du loyer jusqu'à l'exécution des travaux

Sanctionnés pour la location d'un logement non décent !

La propriétaire d'un appartement non décent et son agence ont été condamnés en justice. Ils doivent payer au locataire ses frais de relogement, les loyers qu'il n'aurait pas dû verser, ainsi que des dommages et intérêts pour préjudice moral.

Cour d'appel de Paris, 9 avril 2015.

Précisez tous les aspects de la location

→ Pour trouver un.e locataire dont le dossier correspond à vos attentes et donner les mêmes informations à tous, il faut être très précis sur toutes les conditions de la location.

Pour cela, il est conseillé d'établir un descriptif sur la location, précisant notamment :

1. Les caractéristiques de votre logement : surface habitable, pièces, état du logement, date de disponibilité, accessibilité pour une personne handicapée...
2. Les conditions de loyer (montant du loyer tenant compte d'un éventuel encadrement du loyer, charges locatives).
3. Les conditions concernant la durée de location, les éventuels travaux à prévoir...
4. Les documents à réunir pour constituer le dossier.
5. Les garanties demandées.

En plus des ressources financières du/de la candidat.e, vous pouvez vous protéger des risques d'impayés par le biais de garanties supplémentaires dans les limites prévues par la loi, en demandant un cautionnement (une personne se portera garante pour lui) ou en contractant une assurance contre les risques d'impayés.

→ **Si vous confiez la recherche de votre locataire à un.e professionnel.le**, celle-ci ou celui-ci se chargera de toutes les vérifications nécessaires et vous conseillera pour définir les conditions de location et les garanties à demander.

→ **Si vous cherchez par vous-même**, vous devrez définir les conditions et vérifier qu'elles respectent bien la loi.

Besoin d'aide ? Des organismes peuvent vous informer et vous conseiller dans vos démarches. Une liste des organismes figure à la fin du guide.

Étape n° 2

Rédiger l'annonce sans discriminer

Les propriétaires sont de plus en plus nombreux à publier leur annonce sur internet

- Prenez le temps de relire ou de faire relire votre annonce par des organismes compétents avant de la publier (une liste est fournie à la fin de ce guide).
- Pour plus de sûreté, sélectionnez des sites internet qui prouvent leur sérieux en publiant des informations sur les droits des locataires, sur les conditions d'utilisation du site, ainsi que sur l'interdiction de discrimination.

Soyez vigilants sur la rédaction de votre annonce. Elle ne doit écarter aucune catégorie de personnes.

Pour éviter de discriminer, le plus simple est de reprendre les caractéristiques et les conditions de la location établies dans votre fiche.

Attention, votre annonce ne doit pas être discriminatoire !

Une annonce pour une offre de location précisant « pour fonctionnaire uniquement » présente un caractère discriminatoire car cette condition exclut les candidats étrangers (hors UE) qui ne peuvent y répondre.

HALDE, Décision n° 2006-182 et 2009-293.

Étape n° 3

Constituer le dossier

Établissez la liste des documents à demander au/à la candidat.e locataire

- Vous pouvez demander les pièces qui vous permettront de vérifier que la/le candidat.e remplit les conditions fixées pour la location. **Attention cependant, à ne pas demander que les documents autorisés par la loi.**

Quels documents avez-vous le droit de demander ?

- Les documents que vous pouvez demander à vos candidats locataires et aux personnes se portant garantes sont aujourd’hui précisés dans une liste prévue par la loi.
- **Attention**, cette liste est strictement limitative. Les pièces que vous avez le droit de demander ont pour seul but de vous permettre de vérifier l’identité, le domicile, les activités professionnelles et les ressources de chaque candidat.e et des personnes qui s’en portent garantes. Vous ne pouvez donc demander aucun autre document que ceux qu’elle prévoit. Pour vérifier que vous ne demandez que des pièces autorisées par la loi, pensez à consulter la [liste fixée par le décret du 5 novembre 2015](#).
- Toute demande de document ne figurant pas sur cette liste vous expose à une amende pouvant aller jusqu’à 3000 € pour un particulier et jusqu’à 15000 € d’amende pour une personne morale (une agence immobilière, une SCI...).

Appliquez à tous des conditions strictement identiques

- Remettez à chacun.e lors de la visite la liste des documents nécessaires à la constitution du dossier, établie conformément à la loi.
- **Attention**, les documents demandés doivent être strictement identiques pour tous.
- Pour ne désavantager personne, proposez pour la visite des rendez-vous à des dates et heures rapprochées lorsque les personnes ont pris contact à peu de temps d’intervalle.

L’exigence excessive des bulletins de salaires des trois dernières années, imposée uniquement à un couple d’origine ultramarine en plus de la liste des documents habituellement demandés par une propriétaire à ses locataires, constitue une discrimination.

HALDE, Décision n° 2009-253 du 29 juin 2009.

Étape n° 4

Choisir le locataire sans discriminer

Sélectionnez à partir de critères objectifs portant sur les garanties présentées par le/la candidat.e

Si vous demandez des garanties en plus des ressources financières de la/du candidat.e, vous devez choisir entre une demande de cautionnement (une personne se portera garante pour lui ou elle) **ou** une assurance contre les risques d'impayés, car la loi interdit de cumuler les deux, sauf pour un.e étudiant.e ou un.e apprenti.e.

- Attention, l'interdiction de discriminer s'applique aussi à la caution, par exemple vous n'avez pas le droit de refuser une personne comme caution du seul fait de sa nationalité étrangère ou de sa résidence dans un département d'outre-mer.
- Si vous prenez une assurance pour garantir les loyers impayés, elle ne doit pas non plus poser de conditions discriminatoires.

Une société d'assurance qui exigeait un document d'identité, français uniquement, pour la garantie des loyers impayés a été condamnée pour discrimination fondée sur la nationalité.

Tribunal d'instance de Montpellier, 3 avril 2008, Jugement n°11-07-001540.

- Pour évaluer les revenus sans écarter certaines catégories de personnes, prenez en compte le salaire, mais également l'ensemble des ressources, y compris les allocations.

Le Défenseur des droits a demandé à une agence immobilière de modifier ses pratiques après avoir constaté qu'elle avait refusé de louer à une personne au motif que ses parents, qui se portaient caution, avaient pour revenu une pension d'invalidité.

Défenseur des droits, Décision MLD-2014-178 du 8 décembre 2014.

Informez-vous sur les garanties publiques

Avoir des ressources modestes ne signifie pas être mauvais payeur. De plus, si vous louez à des personnes à faibles ressources ou à des jeunes, des garanties publiques peuvent vous être accordées pour une meilleure protection contre les risques éventuels (impayés, dégradations, etc.) :

- La CAF peut vous verser directement les aides au logement (allocation logement ou APL) dont votre locataire bénéficie.
- Le CROUS peut vous apporter une Caution locative étudiante (CLE) si vous louez à un.e étudiant.e.
- Le Département peut accorder une garantie *via* le Fonds de solidarité logement pour les personnes ayant des difficultés d'accès au logement.
- Action Logement (organisme gestionnaire du 1 % logement) peut accorder la garantie des risques locatifs pour des jeunes salariés et des ménages en situation précaire.

Pour une location solidaire et garantie

Par exemple, le programme **SOLIBAIL** vous offre :

- La sécurité du paiement des loyers.
- Une gestion personnalisée.
- L'assurance de récupérer votre bien en bon état.

Renseignez-vous sur le site du Ministère du Logement.

Étape n° 5

Établir le contrat de location

Vous avez trouvé votre futur.e locataire sans discriminer aucun.e candidat.e :

- Référez-vous, pour les clauses obligatoires, au **décret du 29 mai 2015** relatif au contrat type de location sur le site legifrance.fr.
- **Veillez à utiliser un modèle de bail conforme.**
- N'oubliez pas d'y joindre les diagnostics obligatoires et la notice d'information sur les droits et devoirs des parties et sur les voies de recours en cas de litige.

Vous êtes donc prêts à signer le contrat de location.

- **N'oubliez pas que tous vos candidats attendent une réponse de votre part, qu'elle soit positive ou négative.**

Grille d'auto-évaluation

Les 9 points à vérifier pour bien louer et sans discriminer

-
1. Votre logement est-il bien décent ? Si ce n'est pas le cas, vous êtes-vous renseigné sur les aides au financement de travaux de mise en conformité ? oui non
-
2. Avez-vous vérifié que votre annonce ne comportait aucune mention discriminatoire et n'écartait aucune catégorie de personnes ? oui non
-
3. Avez-vous vérifié que les documents que vous comptez demander correspondent à la liste des documents autorisés par la loi ? oui non
-
4. Vos critères de sélection reposent-ils uniquement sur des éléments réellement indispensables pour vous protéger des risques locatifs (impayés, dégradations) ? oui non
-
5. Avez-vous appliqué strictement les mêmes conditions pour tous les candidats à la location (mêmes informations données sur la location, mêmes documents demandés, mêmes conditions de visite du logement, etc.) ? oui non
-
6. Vous êtes-vous renseigné sur les garanties publiques pouvant être accordées si vous louez à des personnes aux ressources modestes ou à des jeunes ? oui non
-
7. Vous êtes-vous renseigné sur les aides pouvant être accordées pour des travaux de mise en accessibilité ou d'adaptation pour une personne handicapée ? oui non
-
8. Le contrat de location est-il conforme au contrat type prévu par le décret du 29 mai 2015 ? oui non
-
9. Avez-vous informé tous les candidats de votre décision négative ou positive ? oui non

Informations pratiques pour louer sans discriminer

Ce que dit la loi

Sur les discriminations :

- articles 225-1 et suivants du Code pénal ;
- la loi 2008-496 du 27 mai 2008 relative à la lutte contre les discriminations.

Sur la location de logement à usage de résidence principale : loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.

Qui contacter pour vos démarches ?

Pour des informations juridiques et accéder aux documents et formulaires-types sur internet :

- [L'Agence nationale d'information sur le logement et le réseau des ADIL](#)
- [Vos droits - Service-Public](#)
- [L'Union nationale de la propriété immobilière \(UNPI\)](#)
- [La Chambre nationale des propriétaires](#)
- [La Fédération nationale des agents immobilier \(FNAIM\)](#)
- [Le Syndicat national des professionnels immobilier \(SNPI\)](#)
- [L'Union des syndicats de l'immobilier \(UNIS\)](#)

Pour vérifier la conformité du logement loué aux caractéristiques de décence et bénéficier d'une aide à la réalisation de travaux (accessibilité, décence, etc.) en vue d'une mise en location :

- [Les ADIL](#)
- [Les Caisses d'Allocations familiales \(CAF\)](#)
- [L'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat \(ANAH\)](#)
- [Les associations Solidaires pour l'Habitat \(SOLIHA\)](#)
- [Les associations et acteurs pour la Promotion et l'Insertion par le Logement \(FAPIL\)](#)

Pour louer à des jeunes :

- [Les Comités locaux pour le logement autonome des jeunes \(CLLAJ\)](#)
- [Les Centres régionaux des organismes universitaires sociaux \(CROUS\)](#)

Pour louer à des personnes handicapées :

- [Les Maisons départementales pour les personnes handicapées \(MDPH\)](#)

Pour bénéficier des garanties publiques si vous louez à des personnes aux ressources modestes :

- [Le Ministère du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité](#)
- [Les Caisses d'Allocations familiales](#)
- [Action logement et les organismes collecteurs du 1 % logement](#)
- [Le Fonds de solidarité logement](#)

La contribution à l'élaboration de ce guide d'organisations professionnelles de l'immobilier (FNAIM, UNIS, SNPI, FONCIA, SeLoger.com, l'UNPI, la Chambre Nationale des propriétaires) marque l'engagement collectif des professionnels de l'immobilier dans la lutte contre toutes les discriminations dans l'accès au logement.

Le Défenseur des droits

Le Défenseur des droits est une institution indépendante de l'État. Créée en 2011 (inscrite dans la Constitution en 2008), elle s'est vu confier deux missions :

- défendre les personnes dont les droits ne sont pas respectés ;
- permettre l'égalité de tous et toutes dans l'accès aux droits.

Toute personne physique (un individu) ou morale (une société, une association...) peut **le saisir directement et gratuitement** lorsqu'elle :

- a des difficultés dans ses relations avec un service public (caisse d'allocations familiales, Pôle emploi, retraite...) ;
- estime que les droits d'un enfant ne sont pas respectés ;
- pense qu'elle est discriminée ;
- constate qu'un représentant de l'ordre public (police, gendarmerie, douane...) ou privé (un agent de sécurité...) n'a pas respecté les règles de bonne conduite.

Pour s'informer :

- sur le site internet : www.defenseurdesdroits.fr
- par téléphone au 09 69 39 00 00 (*coût d'une communication locale à partir d'un poste fixe*)

Pour saisir le Défenseur des droits :

- Par le formulaire en ligne sur : www.defenseurdesdroits.fr (*rubrique « Saisir le Défenseur des droits »*)
- Par l'intermédiaire de l'un des 420 délégués de proximité du Défenseur des droits : www.defenseurdesdroits.fr (*rubrique « Contacter un délégué »*)
- Par courrier postal :

Le Défenseur des droits
7, rue Saint-Florentin
75409 Paris Cedex 08

Ce guide vous montre comment louer sans discriminer tout en vous protégeant des risques locatifs et vous permet de repérer les points auxquels vous devez être attentif en vue de la signature du contrat de location.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**LE DÉFENSEUR
DES DROITS**

Le droit en action



defenseurdesdroits.fr