

GRUPE DE TRAVAIL

# LUTTE CONTRE LES DISCRIMINATIONS



Fiche 4

Le refus d'attribution à un ménage à cause de l'historicité de la copropriété

Mars 2020

fapil

► La commission d'attribution émet des réserves à propos d'un ménage en se basant sur des plaintes de la copropriété concernant un précédent locataire ayant les mêmes caractéristiques, **Que faire ?**

## Le dilemme de la commission

« Cela paraît difficile d'imaginer remettre une famille avec de nombreux jeunes enfants après ce que vient de vivre la copro. avec la famille précédente ! »



« Souviens-toi de ce que nous a dit le propriétaire, que les voisins avaient peur à cause de ce locataire qu'ils appelaient 'le fou' ! »

## Les risques pour la structure

- ▲ Fonder ses décisions sur des motifs discriminatoires tels que « la situation familiale », « l'état de santé », etc.
- ▲ Renoncer à assurer sa mission de gestion des conflits en écartant a priori tout risque potentiel
- ▲ Perdre la gestion du logement suite au mécontentement du propriétaire



## Le cadre légal et éthique applicable

- « **Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison de la situation de famille ou de l'état de santé physique ou mental** » Article 158, loi n°2002-73 du 17 janvier 2002 dite « loi de modernisation sociale »
- **Charte de la Fapil du 25 novembre 1995** modifiée par l'amendement du 28 juin 2012 « Les associations et organismes qui adhèrent à la Fapil [...] agissent pour qu'aucune discrimination, directe ou indirecte et notamment [...] n'intervienne dans le choix des locataires »
- **Guide ADEL : fiche 18** « Mettre en place des outils et des process non discriminatoires »
- **Jurisprudence LOGIREP, 11 juillet 2017, Cour de cassation, N° de pourvoi: 16-82426**
- **Constitue une discrimination** toute distinction entre des personnes à raison (notamment) de l'état de santé ou de la situation de famille Article 225-1 du code pénal
- **La discrimination constitue un délit punissable de 3 ans d'emprisonnement et de 45000 € d'amende quand elle conduit à refuser ou à limiter la fourniture d'un bien ou d'un service. La responsabilité du donneur d'ordre et de l'exécutant est pareillement engagée.** Art.225-2 du code pénal

## Les bonnes pratiques sur la posture à tenir

Une commission d'attribution qui est attentive à ce que le logement et l'environnement soient adaptés aux caractéristiques du ménage, c'est normal ; mais dès lors que les critères pris en compte sont définis comme discriminatoires, il faut s'interroger :

**« Peut-on prendre en compte des critères illégaux dès lors qu'il s'agit d'assurer la tranquillité du voisinage ? »**

Non ! Même s'il s'agit d'une visée bienveillante qui cherche à ne pas infliger une situation difficile au voisinage, il n'est pas possible de prendre en compte des critères illégaux.

Mais s'il existe des éléments de fait qui laissent supposer la réitération d'actes similaires, alors ils pourront être pris en compte car ils concernent le comportement des personnes et non des éléments d'identité.

## Quelles sont les bonnes pratiques ?

### Dans le processus d'attribution

- Se rappeler que chaque ménage est différent et qu'une famille de même typologie n'aura pas mécaniquement le même comportement
- S'assurer que l'accueil du nouveau locataire permette de rappeler les droits et les obligations du locataire ainsi que les règles de la copropriété (fiche 20 du guide de l'ADEL<sup>1</sup>)

<sup>1</sup> Guide disponible en ligne sur le site de la Fapil : [www.fapil.fr](http://www.fapil.fr) – Espace adhérent

### Après l'attribution

- En cas de trouble de voisinage, l'association a pour mission d'intervenir pour objectiver les faits et chercher des solutions au conflit. En cas d'échec, l'association pourra engager une procédure visant la rupture du bail.
- Informer le demandeur sur les caractéristiques et l'environnement du logement considérées comme des « risques potentiels » pour lui et tenir compte du choix du demandeur



## Contacts utiles

- Défenseur des droits : [www.defenseurdesdroits.fr](http://www.defenseurdesdroits.fr) – 09 69 39 00 00
- Pré-plainte : [www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr](http://www.pre-plainte-en-ligne.gouv.fr)



Fédération  
des Associations  
et des Acteurs  
pour la Promotion  
et l'Insertion par  
le Logement

6, avenue du Professeur  
André Lemierre  
75020 Paris  
contact@fapil.fr  
www.fapil.fr



Fondé sur la mise en commun des expertises et des expériences de ses adhérents, notre réseau développe plusieurs modes d'intervention pour répondre aux difficultés rencontrées par les ménages :

- accueillir, orienter et informer les personnes ;
- les accompagner ;
- produire des logements de qualité et abordables ;
- et assurer une gestion locative adaptée.

Notre fédération apporte un soutien opérationnel et utile à ses adhérents et favorise les échanges. Nous associons d'autres acteurs à nos réflexions, convaincus de l'importance des partenariats pour construire ensemble des réponses à la hauteur des enjeux du mal-logement.

Avec le soutien : du Ministère de la Cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales ; du Ministère des Solidarités et de la Santé ; de la Caisse de garantie du logement locatif social ; de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et de la Fondation Abbé Pierre.