

La Lutte contre les discriminations

I) La loi Hoguet et la déontologie

A) Accès à la profession

La loi Hoguet empêche l'exercice de la profession d'agent immobilier pour toute personne ayant été condamnée pour certaines infractions. Ainsi, personne ne peut, de manière habituelle, réaliser ou participer, même à titre accessoire, à des opérations concernant les biens d'autrui si, depuis moins de dix ans, il a été condamné définitivement pour un crime (quelle que soit la durée de la peine) ou pour certains délits, dès lors que la peine prononcée est d'au moins trois mois d'emprisonnement ferme (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 9).

Cette incapacité concerne les personnes physiques, mais aussi les personnes morales dont un ou plusieurs associés ou actionnaires détenant au moins 25 % des parts ou des droits de vote ont été condamnés de façon définitive depuis moins de dix ans pour les infractions visées à l'article 9 (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 10, d).

Les interdictions d'exercer entraînent l'impossibilité d'obtenir la carte professionnelle et d'exercer l'activité par l'intermédiaire d'un tiers (Loi 70-9 du 2-1-1970 art. 12).

Délits relevant de la loi Hoguet

Pour combattre les discriminations dans l'attribution de logements par les professionnels de l'immobilier, la loi dispose que toute personne condamnée depuis moins de dix ans à une peine d'au moins trois mois d'emprisonnement ferme pour un acte discriminatoire ne peut exercer la profession d'agent immobilier (C. pén. art. 225-1 s.)

Le Code de déontologie issu du décret 2015-1090 du 28 août 2015 impose à l'agent immobilier de veiller à ne commettre aucune des discriminations mentionnées à l'article 225-1 du Code pénal.

La loi Élan n°2018-1021 a redéfini les missions, la composition et l'organisation du CNTGI, en modifiant les articles 13-1 à 13-3 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970. Elle a ainsi supprimé la procédure disciplinaire instaurée par la loi Alur, ainsi que les sanctions correspondantes. En remplacement, une « commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières » a été créée au sein du CNTGI pour instruire les cas de pratiques abusives portés à sa connaissance (art. 13-2-1 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970, issu de la loi Élan n°2018-1021 du 23 novembre 2018).

Précisions :

Seules les infractions ou manquements mentionnés par ce texte peuvent faire l'objet d'une instruction par la commission de contrôle.

Les manquements au Code de déontologie ne peuvent pas, à eux seuls, donner lieu à des poursuites administratives. Toutefois, si ces manquements correspondent aux éléments constitutifs d'une

infraction prévue par la loi (par exemple, exercer la profession d'agent immobilier sans carte professionnelle, puni par l'article 14 de la loi n°70-9 du 2 janvier 1970), ils peuvent être poursuivis.

Le seul fait de ne pas respecter le Code de déontologie n'est donc pas, à ce jour, sanctionné par une disposition disciplinaire, pénale ou administrative. En revanche, cela peut contribuer à établir l'existence d'une infraction ou constituer une faute engageant la responsabilité civile du professionnel au sens de l'article 1242 du Code civil.

B) Les obligations de formation

La loi Alur du 24 mars 2014, complétée par la loi n° 2015-990 du 6 août 2015, instaure une obligation de formation continue pour les professionnels de l'immobilier relevant de la loi Hoguet (loi Hoguet du 2 janvier 1970, art. 3-1). Sont notamment concernés les agents immobiliers, les administrateurs de biens et les syndics de copropriété.

Le cadre réglementaire de cette formation continue est défini par le décret n° 2016-173 du 18 février 2016.

Actuellement, ce décret précise que, sur trois années consécutives d'exercice, au moins deux heures de formation doivent porter sur la déontologie.

À la suite du décret n° 2020-1259 du 14 octobre 2020, et à partir du 1^{er} janvier 2021, le texte exigera, sur la même période de trois années, « au moins deux heures portant sur la non-discrimination à l'accès au logement et au moins deux heures portant sur les autres règles déontologiques » (décret n° 2016-173, art. 3, dernier alinéa).

La durée totale de 42 heures de formation continue sur trois ans reste inchangée : il n'est donc pas nécessaire de prévoir deux heures supplémentaires pour la non-discrimination.

II) La discrimination

Dans l'usage courant, on associe parfois à tort la discrimination à diverses situations, telles que :

- Des propos ou gestes à caractère raciste, homophobe, sexiste, ou motivés par la religion ou le handicap de la victime (par exemple, des insultes homophobes ou des banderoles véhiculant des propos racistes).
- Des violences commises en raison de la religion, de l'orientation sexuelle, de la race ou de la nationalité de la victime.

D'un point de vue juridique, ces comportements ne constituent pas des discriminations.

A) Les lois et règlements

Dans de nombreux pays, des lois spécifiques interdisent et punissent les comportements discriminatoires. Par exemple :

- Les propos ou actes racistes, antisémites, sexistes, homophobes ;

- Les refus d'accès à l'emploi, au logement ou aux services pour des motifs illégitimes ;
- Les discriminations liées à l'état de santé ou au handicap.

Ces lois prévoient des sanctions civiles (amende, dommages et intérêts) ou pénales (amende, peine de prison, etc.) en fonction de la gravité des faits.

B) Les formes de discrimination

La discrimination peut prendre différentes formes :

Discrimination directe : un traitement défavorable clairement fondé sur un critère interdit (par exemple, refuser un emploi à une personne en raison de sa religion).

Discrimination indirecte : une mesure ou une pratique apparemment neutre, mais qui désavantage de manière disproportionnée un groupe particulier (par exemple, imposer une taille minimale trop élevée pour un poste, ce qui peut exclure certaines catégories de personnes sans lien avec les compétences requises).

C) La charge de la preuve en matière de discrimination

Le principe d'aménagement de la preuve

En droit français, une victime de discrimination ne doit pas prouver de manière complète et définitive la discrimination. Elle doit présenter des *éléments de fait* laissant supposer l'existence d'un comportement discriminatoire.

Renversement partiel de la charge de la preuve

La loi du 27 mai 2008 pose le principe de non-discrimination du témoin du fait de son témoignage de bonne foi contre un agissement discriminant

Une fois ces éléments présentés, il appartient alors à l'auteur présumé de justifier que sa décision ou son action repose sur des raisons objectives et étrangères à toute discrimination.

Rôle du juge

Le juge apprécie la validité des arguments avancés par chaque partie. En cas de doute ou d'insuffisance de justification, la discrimination est retenue et les sanctions prévues par la loi sont appliquées.

D) Sanctions

Les victimes de discrimination peuvent porter plainte auprès d'un commissariat de police ou d'un poste de gendarmerie ou même directement auprès du procureur de la République.

Le délit de discrimination est passible d'une peine d'amende (45 000 euros) et de prison (3 ans d'emprisonnement). La sanction peut aller jusqu'à 5 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende pour les discriminations commises dans des lieux accueillant du public, tels que les clubs sportifs (art 225- 2 du Code pénal).

Exemples :

Cour de cassation, 3e chambre civile, 9 juillet 2013, pourvoi n° 12-20453 :
« La clause du mandat prévoyant que le mandant “s’engage à ratifier la vente conclue avec l’acquéreur présenté par le mandataire aux prix, charges et conditions du mandat” ne pouvait produire d’effet qu’entre M. X et la société A. En cas de non-respect, cette obligation donne lieu à des dommages-intérêts, mais n’autorise pas la vente forcée du bien au profit de l’acquéreur trouvé par le mandataire.
»

Jurisprudences

Bien que le domaine de la vente soit souvent concerné par la discrimination, les litiges pour refus de vente à caractère discriminatoire restent rares. Les recueils de jurisprudence ne rapportent qu’un seul cas de refus de vendre un bien immobilier pour ce motif : un vendeur a été reconnu coupable de discrimination pour avoir refusé de vendre un appartement en raison de la nationalité de l’acheteur (CA Paris, 18 avril 1984, Juris-Data 1984-024031).

Par ailleurs, la directrice d’une agence immobilière qui utilisait un code numérique afin de distinguer les clients selon leur origine raciale a été condamnée à six mois de prison avec sursis et à 10 000 euros de dommages-intérêts au profit d’une association de lutte contre le racisme (CA Grenoble, 1re chambre correctionnelle, 30 avril 2008, n° 07-202). Un agent immobilier qui participe à de telles pratiques peut donc lui aussi être condamné.

Préemption

En se fondant sur le délit de discrimination commise par un détenteur de l’autorité publique, une cour d’appel a condamné un maire qui empêchait des personnes jugées « étrangères » d’acquérir des biens immobiliers. Plus précisément, il lui était reproché d’avoir utilisé le droit de préemption urbain de la commune afin de bloquer l’achat de ces biens par des personnes dont le nom de famille avait une consonance étrangère. Par cet usage du droit de préemption, le maire privait les acheteurs potentiels, déjà titulaires d’une promesse de vente, de la possibilité de devenir propriétaires. Selon ces derniers, le maire aurait détourné la finalité d’intérêt général du droit de préemption pour exclure certaines personnes de la commune.

Les juridictions de première instance et d’appel ont retenu le délit de discrimination, estimant que « le prévenu, en sa qualité de maire, a abusé de son droit de préemption dans le seul but d’écarter des acquéreurs porteurs d’un nom à consonance étrangère ». Le maire a formé un pourvoi en cassation. La Cour de cassation a alors cassé la décision, considérant que « l’exercice d’un droit de préemption, même abusif, ne constitue pas un refus du bénéfice d’un droit accordé par la loi au sens de l’article 432-7 du code pénal ».

Cet arrêt confirme une jurisprudence déjà établie en 2008 par la Cour de cassation (Crim., 17 juin 2008, n° 07-81.666). Cette solution, cohérente avec l’analyse juridique du droit de préemption, a toutefois pour effet d’empêcher toute sanction pénale contre celui qui utiliserait ce droit pour sélectionner ses administrés, et donc, en pratique, exercer une discrimination intentionnelle.

Refus de vente

Souhaitant vendre leur maison, les époux R... confient un mandat à une agence immobilière. Après visite, les époux F..., Français d'origine nord-africaine, signent une promesse d'achat. Une fois informés de l'identité des acquéreurs, les époux R... refusent de signer la promesse de vente. L'agence rapporte que ce refus est motivé par le fait que les vendeurs ne voulaient pas « de personnes de couleur », ce qui conduit M. F... à porter plainte.

Le 15 janvier 2004, le Tribunal de grande instance de Vesoul leur donne raison et condamne les époux R... pour « discrimination dans l'offre ou la fourniture d'un bien ou d'un service en raison de la race ». Les vendeurs font alors appel devant la cour de Besançon, qui confirme la décision de première instance.

Les propos des époux R... exprimant leur volonté de ne pas avoir « d'étrangers » dans leur voisinage ont conforté la position des juges, d'autant qu'ils n'ont pas été contestés par les prévenus. La cour note également que « les vendeurs connaissaient depuis longtemps les époux F.. », ce qui montre que l'absence de rencontre physique n'empêchait pas de caractériser la discrimination en l'espèce.

