

La protection des locataires contre les discriminations

Laurent Bieri

Université de Lausanne

Introduction

- Un locataire est victime d'une discrimination lorsqu'il subit (1) un traitement défavorable en raison de sa couleur de peau, de sa religion, de son sexe, ou d'autres critères sensibles, (2) sans qu'il existe de justification
- Les critères sensibles sont notamment ceux énoncés à l'article 8 al. 2 Cst., à savoir « l'origine », « la race », « le sexe », « l'âge », « la langue », « la situation sociale », « le mode de vie », « les convictions religieuses, philosophiques ou politiques », ainsi que « la déficience corporelle, mentale ou psychique »

Les limites

- Seulement les baux d'habitations et de locaux commerciaux
- Pas le contrat de conciergerie
 - Attention notamment à la loi fédérale sur l'égalité entre femmes et hommes
- Pas les personnes qui assument «une tâche de l'Etat»
 - Art. 35 al. 2 Cst.: «Quiconque assume une tâche de l'Etat est tenu de respecter les droits fondamentaux et de contribuer à leur réalisation»

Plan

- Le contexte
- Le refus de conclure
- Le refus de consentir à la sous-location
- Les actes émanant d'autres locataires
- Les congés
- Conclusion

Le contexte

- L'effet horizontal des droits fondamentaux
 - En principe, pas d'effet horizontal direct
 - Mais effet horizontal indirect

- La protection pénale
 - Art. 261bis al. 5 CP « celui qui aura refusé à une personne ou à un groupe de personnes, en raison de leur appartenance raciale, ethnique ou religieuse, une prestation destinée à l'usage public sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire »
 - Autres dispositions pénales

Le refus de conclure – principes

- Un refus de conclure fondé sur la couleur de peau, la religion, le sexe, ou d'autres critères sensibles représente une atteinte illicite à la personnalité de la victime (art. 28 al. 1 CC), à moins qu'il existe un motif justificatif (art. 28 al. 2 CC)

- Même si le refus se fonde sur des statistiques pertinentes

Le refus de conclure – exemples

- L'origine?
- Le sexe?
- Les fumeurs?
- Les familles avec enfants?
- Les propriétaires d'animaux?
- Les personnes handicapées?

Le refus de conclure – précisions

- Les coopératives
 - Les conditions pour devenir membre ne doivent pas être discriminatoires
- Les questions posées durant la procédure de sélection
 - Le droit de mentir (art. 52 CO)

Le refus de conclure – actions défensives

- Art. 28a al. 1 CC: Le demandeur peut requérir le juge:
 1. d'interdire une atteinte illicite, si elle est imminente;
 2. de la faire cesser, si elle dure encore;
 3. d'en constater le caractère illicite, si le trouble qu'elle a créé subsiste.
- Selon l'article 28a al. 2 CC, le demandeur « peut en particulier demander qu'une rectification ou que le jugement soit communiqué à des tiers ou publié »
- Le fardeau de la preuve de l'atteinte à la personnalité (art. 28 al. 1 CC) incombe à la victime, alors que le fardeau de la preuve d'un motif justificatif (art. 28 al. 2 CC) incombe au bailleur

Le refus de conclure – actions défensives (suite)

- La victime d'un refus discriminatoire peut-elle agir en conclusion du contrat sur la base des actions défensives ?

Le refus de conclure – réparation du préjudice

- La victime d'une atteinte illicite à sa personnalité peut agir en réparation du préjudice (dommage et/ou tort moral) sur la base de règles générales de la responsabilité civile (art. 41 ss CO, éventuellement responsabilité objective ; art. 28a al. 3 CC)
 - Des indemnités pour tort moral de 5000 francs ont été allouées en cas de refus discriminatoires de conclure un contrat de travail; probablement même ordre de grandeur pour le refus de conclure un contrat de bail

Le refus de consentir à la sous-location – principes

- Le bailleur ne peut pas refuser de consentir à la sous-location pour des motifs discriminatoires
- En principe, le fait que le profil du sous-locataire ne correspond pas aux conditions posées dans le bail principal représente un inconvénient majeur
- Mais si la sous-location est de très courte durée, le fait que le locataire ne correspond pas au profil prévu dans le bail principal ne représente pas nécessairement un inconvénient majeur (controversé)
- Par ailleurs, il faut également réserver le cas où la restriction posée dans le bail principal est illicite ou immorale

Le refus de consentir à la sous-location – conséquences

- Le locataire peut agir en constatation du caractère injustifié du refus et en réparation d'un éventuel préjudice (art. 97 ss CO)
- S'agissant du sous-locataire, il ne semble pas exclu d'admettre qu'il subit une atteinte illicite injustifiée à sa personnalité, et qu'il peut par conséquent agir en réparation de son préjudice sur la base des règles générales sur la responsabilité civile (art. 41 ss CO ; art. 28a al. 3 CC)

Les actes d'autres locataires – principes

- Le comportement d'autres locataires peut constituer un défaut
 - Ce sera par exemple le cas si un locataire est harcelé par d'autres locataires en raison de sa couleur de peau ou de sa religion

Les actes d'autres locataires – conséquences

- Les droits spécifiques
 - Le droit d'exiger du bailleur qu'il remédie au défaut (art. 259b CO)
 - Le droit à une réduction du loyer (art. 259d CO)
 - Le droit de consigner les loyers à échoir (art. 259g ss CO)

- Agir directement contre les autres locataires sur la base des actions défensives (art. 28a al. 1 CC)

Les actes d'autres locataires – conséquences (suite)

- Le locataire peut agir contre le bailleur en réparation du préjudice (dommage et/ou tort moral) sur la base de l'article 259e CO, qui reprend le régime général de la responsabilité contractuelle (art. 97 ss CO)
- La responsabilité du bailleur suppose notamment un chef de responsabilité, soit une faute du bailleur ou un cas de responsabilité objective (en particulier une responsabilité fondée sur l'art. 101 CO)
- Le locataire qui a subi une atteinte illicite à sa personnalité peut aussi envisager d'agir en réparation du préjudice contre les autres locataires (art. 41 ss CO ; art. 28a al. 3 CC)

La protection contre les congés – principes

- Le congé notifié à un locataire en raison de sa couleur de peau, de sa religion, de son sexe, ou d'autres critères sensibles contrevient aux règles de la bonne foi, à moins qu'il existe un motif justificatif (art. 271/271a CO)
- Savoir si un congé est contraire aux règles de la bonne foi dépend de l'ensemble des circonstances
- Ainsi, un congé notifié en raison de l'origine du locataire est en principe contraire à la bonne foi ; il n'est toutefois pas exclu que, dans des situations très particulières, un tel congé soit justifié, notamment s'il s'agit d'éviter des conflits graves entre locataires

La protection contre les congés – conséquences

- L'annulation du congé
- La réparation du préjudice

Conclusion

- Difficile de prouver l'existence d'une discrimination
- Approche directe: modifier les règles de preuve
 - Prudence !
- Approche indirecte: lutter contre la pénurie