

## **Exemple pratique – Locataires étrangers indésirables**

### **Présentation des faits**

Au couple Wilson (nom fictif) qui répond à une annonce de location, une agence immobilière dit tout de go : « Nous sommes désolés, nous n'acceptons pas les étrangers. »

### **Analyse juridique**

Les agences immobilières privées sont en principe libres de conclure avec qui elles l'entendent un contrat de bail pour un appartement. Le principe de l'autonomie des parties et celui de la liberté contractuelle régissent les rapports de droit privé (art. 19, al. 1, CO). Le refus de candidats pour un appartement ne doit toutefois pas porter atteinte à la protection de la personnalité inscrite dans le code civil (art. 28 CC). Il y a atteinte illicite à la personnalité lorsque le refus de conclure un contrat est discriminatoire au sens juridique du terme. L'article 8 de la Constitution fédérale interdit la discrimination des personnes en raison de leur origine, de leur langue, de leur race, de leur religion, de leur sexe, de leur âge, d'un handicap ou d'une autre caractéristique personnelle sensible. Il y a donc discrimination lorsque l'on refuse de louer un appartement à une personne en raison d'une de ces caractéristiques.

Dans le cas du couple Wilson, il n'y a pas de discrimination raciale manifeste. Le juge devrait par contre vérifier si le fait qu'une agence immobilière défavorise en général les étrangers constitue une atteinte à la personnalité. Il pourrait par exemple conclure que le fait de refuser en bloc les étrangers blesse les personnes concernées dans leur dignité et constitue donc une atteinte illicite à leur personnalité, pour autant que l'agence immobilière ne puisse prouver qu'elle a des raisons objectives d'agir de la sorte.

### **Voie juridique**

Monsieur et madame Wilson peuvent tenter une action en justice pour atteinte à la personnalité et demander une réparation du tort moral sous forme financière ou autre (art. 28, al. 2, CC).

### **Chances de succès et risques**

Les chances de succès sont minces. Il faut en outre être conscient que même si le tribunal donne raison aux Wilson, l'agence immobilière ne sera pas tenue de leur louer un appartement.

En revanche, se lancer dans la voie juridique offrirait l'occasion de créer un précédent. La décision que le juge prendrait sur ce cas concret contribuerait à tirer au clair une situation juridique jusqu'à maintenant indéterminée et sensibiliserait peut-être les bailleurs, les locataires et le public à ces questions. Dans ce genre de cas, on parle de « plainte symbolique ».

### **Démarches conseillées**

En l'espèce, il n'est conseillé à monsieur et madame Wilson de recourir à la justice que s'ils sont prêts à lancer une plainte symbolique pour créer un précédent. S'ils comptent entreprendre une telle démarche, ils devraient demander à des avocats ou à une organisation spécialisée de les aider à bien s'y préparer.