



# BIEN LOUER, C'EST LOUER SANS DISCRIMINER

CODE DE BONNE CONDUITE POUR LES PROPRIÉTAIRES

**HALDE**

Haute Autorité  
de Lutte contre  
les Discriminations  
et pour l'Égalité

08 1000 5000  
[www.halde.fr](http://www.halde.fr)



# COMMENT ÉVITER DE DISCRIMINER ?



Propriétaire, vous avez le droit de choisir votre locataire. Solvabilité du candidat, entretien et maintien en bon état de votre bien, etc. Ces préoccupations sont normales et légitimes. Mais attention : votre choix ne peut en aucun cas être motivé par des préjugés qui vous conduiraient à discriminer un candidat.

La loi interdit de refuser un locataire au motif de son origine, de sa situation de famille, de son handicap, etc.

*Article 1 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs*

## 1 - MÉFIEZ-VOUS DES IMPRESSIONS, DES APPARENCES, DES PRÉJUGÉS

**Le candidat idéal n'est pas toujours celui que l'on croit.** En fondant votre choix sur des critères n'ayant rien à voir avec les garanties légitimes, vous vous exposez à des poursuites devant les tribunaux.

**En privilégiant les garanties offertes et présentées dans les dossiers, vous louez votre bien dans les meilleures conditions** et contribuez, en plein accord avec la loi, à un égal accès au logement pour tous, sans aucune discrimination.

## 2 - DÉFINISSEZ PRÉCISÉMENT VOTRE DEMANDE

Dans votre annonce ou auprès de votre agent immobilier, vous facilitez son travail et la démarche des candidats locataires.

Précisez :

- **les ressources nécessaires pour louer votre bien ;**
- **la définition des caractéristiques du logement (accessibilité aux personnes handicapées, travaux éventuels, etc.) ;**
- **la liste des différents documents à demander au candidat locataire en respectant la loi.**



### 3 - QUELS DOCUMENTS DEMANDER ?

#### → VOUS AVEZ LE DROIT DE DEMANDER À UN CANDIDAT LOCATAIRE

Une pièce d'identité (carte nationale d'identité, passeport, carte de séjour), les trois derniers bulletins de salaire plus celui de décembre, le dernier avis d'imposition, un contrat de travail, au maximum la production de deux bilans pour les travailleurs indépendants, une quittance de loyer, un dépôt de garantie (ou garantie équivalente) d'un montant inférieur ou égal à un mois de loyer. Des garanties complémentaires peuvent être stipulées comme l'insertion d'une clause de solidarité en cas de pluralité de locataires, l'exigence d'une garantie contre les risques d'impayés (personne se portant caution, garantie des risques locatifs, telle que Loca-Pass, etc.) ou encore le paiement de l'allocation logement directement au propriétaire.

#### → VOUS N'AVEZ PAS LE DROIT DE DEMANDER À UN CANDIDAT LOCATAIRE EN PRÉALABLE À L'ÉTABLISSEMENT D'UN CONTRAT :

- sa photographie d'identité (sauf celle de la pièce justificative d'identité) ;
- sa carte d'assuré social ;
- une copie de relevé de compte bancaire ou postal ;
- une attestation de bonne tenue de compte bancaire ;
- une attestation d'absence de crédit en cours ;
- une autorisation de prélèvement automatique ;
- un contrat de mariage ;
- un certificat de concubinage ;
- un jugement de divorce ;
- une attestation de l'ancien bailleur dès lors que le candidat présente d'autres justificatifs (quittance de loyer) ;
- une attestation de l'employeur si le candidat fournit un contrat de travail et ses derniers bulletins de salaire ;
- un chèque de réservation de logement ;
- un dossier médical personnel ;
- un extrait de casier judiciaire ;
- un dépôt de garantie (ou garantie équivalente) d'un montant supérieur à un mois de loyer ;
- une production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants. *Article 22-2 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs modifiée par la loi n°2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat.*

# QUE DIT LA LOI ?



## 4 - QUE DIT LA LOI ?

### → DÉFINITION DE LA DISCRIMINATION

C'est un traitement moins favorable subi par une personne (ou un groupe de personnes) par rapport à une autre dans une situation comparable, en raison d'un critère prohibé par la loi.

### → LES CRITÈRES PROHIBÉS

L'origine, le patronyme, l'apparence physique, le sexe, la situation de famille, l'état de santé, le handicap, les mœurs, l'orientation sexuelle, les caractéristiques génétiques, l'âge, les opinions politiques, l'état de grossesse, les activités syndicales, l'appartenance ou la non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une race ou une religion déterminée.

*Article 225-1 du code pénal*

### → LES RISQUES ENCOURUS

Toute discrimination commise à l'égard d'une personne est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45000 euros d'amende. *Articles 225-1 et 225-2 du code pénal*

### → LE CHOIX DU LOCATAIRE

Aucune personne ne peut se voir refuser la location d'un logement en raison d'un critère prohibé. *Article 1 de la loi n°89-462 du 6 février 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs.*

De plus, il est interdit de refuser à une personne de se porter caution au motif que, bien que vivant en France, elle ne possède pas la nationalité française ou elle ne réside pas sur le territoire métropolitain. *Article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 février 1989.*

### → POUR FACILITER L'ACCÈS AU LOGEMENT DES PERSONNES HANDICAPÉES

L'accessibilité des locaux d'habitation neufs (privés ou publics), et dans certains cas, de locaux d'habitation existants lorsqu'ils sont l'objet de travaux doit être rendue possible. Des sanctions sont fixées en cas de non-respect de ces règles. *Loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.*

**Vous pouvez trouver le bon locataire en respectant la loi.  
Bien louer, c'est louer sans discriminer.**



La présente brochure est co-financée par le programme communautaire pour l'emploi et la solidarité sociale (2007-2013).

**Haute autorité de lutte contre les discriminations et pour l'égalité**  
11 rue Saint-Georges · 75009 Paris  
[www.halde.fr](http://www.halde.fr)