



Institut suisse de droit comparé
Schweizerisches Institut für Rechtsvergleichung
Istituto svizzero di diritto comparato
Swiss Institute of Comparative Law

E-Avis ISDC 2024

Le droit au logement de personnes vulnérables : trois cas pratiques

**Allemagne, Angleterre, Belgique, Espagne, Etats-Unis,
France, Suède**

État au : 21.12.2023

Cet avis de droit est publié avec l'approbation explicite de la personne qui a mandaté l'ISDC.

Dieses Gutachten wird mit ausdrücklicher Zustimmung der Person veröffentlicht, die das SIR beauftragt hat.

Il presente parere giuridico è pubblicato con il consenso esplicito della persona che ha dato all'ISDC il mandato di redigerlo.

This legal opinion is published with the express permission of the person who instructed the SICL.

C. Viennet et al.

E-Avis ISDC

Série de publications électroniques d'avis de droit de l'ISDC / Elektronische Publikationsreihe von Gutachten des SIR / Serie di pubblicazioni elettroniche di pareri dell'Istituto svizzero di diritto comparato / Series of Electronic Publications of Legal Opinions of the SICL

Citation suggérée : C. Viennet, J. Curran, J. Fournier, R. Polanco Lazo, S. Stacy, H. Westermark, M. Wouters, Le droit au logement de personnes vulnérables : trois cas pratiques, *E-Avis ISDC 2024* (www.isdc.ch)

Ce texte peut être utilisé uniquement à des fins de recherche personnelle. L'Institut suisse de droit comparé n'assume aucune responsabilité découlant d'une autre utilisation du texte, notamment à des fins professionnelles. Toute reproduction à d'autres fins, que ce soit papier ou électronique, requiert le consentement de l'Institut.

Das Verwenden dieses Dokuments für private Zwecke ist erlaubt. Das Schweizerische Institut für Rechtsvergleichung übernimmt keinerlei Haftung im Falle einer anderen Verwendung des Textes, insbesondere zu professionellen Zwecken. Eine Veröffentlichung und Verbreitung in Papierform oder im elektronischen Format ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Instituts gestattet.

Questo testo può essere utilizzato solo a scopo di ricerca personale. L'Istituto svizzero di diritto comparato non assume alcuna responsabilità per ogni eventuale uso del testo per scopi diversi. La riproduzione, integrale o parziale, del testo per altri scopi, sia in formato cartaceo che in formato elettronico, richiede il consenso espresso dell'autore e dell'Istituto.

This text may be used for personal research purposes only. The Swiss Institute of Comparative Law does not accept liability for any other use of the text. Any additional reproduction for other purposes, whether in hard copy or electronically, requires the consent of the Institute.

SOMMAIRE

Executive summary (EN)	3
Synthèse (FR)	5
I. Contexte.....	7
II. Questions	11
III. Résumé (FR).....	13
Zusammenfassung (DE)	19
IV. Analyse comparative.....	25
V. Rapports nationaux.....	37
Table des matières	125

EXECUTIVE SUMMARY

(version française ci-dessous)

At the request of the Federal Office for Housing, the Swiss Institute of Comparative Law prepared a comparative study on *The right to housing of vulnerable persons: three case studies*, in 2023. This study analyses and compares the responses given by the national laws of Belgium, England, France, Germany, Spain, Sweden and the United States to case studies concerning the exercise of the right to housing by vulnerable persons.

Property law and the right to housing seek a balance between the various stakeholders, weighing up their respective rights and obligations. This balance is set in a different local context each time, partly due to the adoption of national policies creating systems that operate according to their own principles and logic, in order to respond to the specific local features of the housing market, in line with cultural aspects, demographics, etc.

Accordingly, when it comes to housing, the structure of the applicable legal framework, and its respective characteristics, vary significantly from country to country. This is clear for the three scenarios selected for this study. It is therefore not possible to speculate about broad trends common to the countries selected, in terms of the logic and specific motivations of their response to an issue.

Nevertheless, what is possible to identify in this area of law which does not easily lend itself to comparisons – namely, that of housing – are the national solutions proposed for concrete situations involving tenants or owners. The aim here is to compare where national legislators have ultimately positioned the balance between the different stakeholders. Common points and specific national features can therefore be witnessed through this prism.

1. "Termination on economic grounds" for an elderly person

Hypothetical facts: A single 70-year-old person receives notice of termination (end of lease) by the owner of the flat she rents. The landlord wants to carry out major renovation work on the property over a period of several months so that he can then rent it out at a higher price ("termination on economic grounds").

States are divided into two groups. Some prohibit the termination of a lease to carry out renovation work in order to increase the rent. In others, such termination is permitted, but subject to varying conditions.

In jurisdictions where termination on economic grounds is prohibited, this is a general prohibition and not a special protection measure for senior citizens. On the other hand, a number of national reports on countries that allow for termination on economic grounds point to situations where advanced age may justify additional protection, or at least be taken into account in a weighing up of interests by the judge.

States where termination on economic grounds is permitted also regulate its use more generally, i.e. irrespective of the tenant's age. For example, some jurisdictions provide that termination is subject to the judge's assessment, to compliance with set dates, to the existence of just cause for termination, to support from the landlord in rehousing the tenant, or to compliance with the terms of the lease agreement alone.

2. Adaptation works for a person with disabilities

Hypothetical facts: A tenant needs to have a ramp installed at the entrance to the house and, inside, a lift to access the first floor in a wheelchair. The work will be fully funded by his insurance.

The national laws selected for the study vary widely on this theme too. Nowhere would work on a rented property be impossible on principle. But in Sweden, the landlord is not obliged to allow the tenant to do so. In Belgium, England, Germany, and the USA, a weighing up of interests takes place which restricts the landlord's discretion. In France and Spain, there is no such weighing up of interests, but rather a legal distinction is made between two categories of works, the respective domestic features of which are set out in the study.

3. Preventing ethnic discrimination

Hypothetical facts: A family with a foreign-sounding name is looking for accommodation to rent. They are concerned about ethnic discrimination, i.e. unequal treatment based on their origin.

The national reports identify various measures to prevent ethnic discrimination. These operate rather at the ground level, focusing on raising awareness among real estate professionals and landlords in general. Regulation of the processing of personal data can also be seen; in order to prevent access to information that could potentially motivate discrimination, this begins already at the first stage when landlords collect data. A variety of measures also apply to the selection process for prospective tenants; these are set out in the study.

Our analysis of national laws concludes with a legal question about technology that is only now beginning to arise in some countries, even though the technology in question already exists. This asks whether the law prohibits the use of discriminatory algorithms by platforms which link rental properties and potential tenants, or which promote rental properties.

SYNTHÈSE

(English version above)

Sur demande de l'Office fédéral du Logement, l'Institut suisse de droit comparé a rédigé une étude comparative sur *Le droit au logement de personnes vulnérables : trois cas pratiques*, en 2023. Cette étude propose d'analyser et de comparer les réponses données par les droits nationaux de l'Allemagne, de l'Angleterre, de la Belgique, de l'Espagne, des Etats-Unis, de la France et de la Suède, à des cas pratiques relatifs à l'exercice du droit au logement par des personnes vulnérables.

Le droit immobilier et le droit au logement définissent un équilibre entre les diverses parties prenantes, répartissant le poids de leurs droits et obligations respectifs. Cet équilibre s'inscrit à chaque fois dans un contexte local différent, entre autres en raison de l'adoption de politiques nationales créant des systèmes fonctionnant selon leurs principes et logiques propres, afin de répondre aux particularités locales du marché du logement, en adéquation avec des aspects culturels, la démographie, etc.

Ainsi, en matière de logement, la structuration des réponses juridiques apportées, et toutes leurs facettes, varient sensiblement selon les pays. Cela ressort clairement pour les trois problématiques sélectionnées pour cette étude. Il n'est alors pas possible de théoriser de grandes tendances homogènes et communes parmi les Etats sélectionnés, quant à la logique et aux motivations spécifiques de leur réponse à une problématique.

Ce qu'il est en revanche possible d'observer, dans ce domaine particulièrement difficilement comparable qu'est le logement, ce sont les solutions nationales proposées pour des situations concrètes, de locataires ou de propriétaires. Il s'agit ici de comparer l'endroit où les législateurs nationaux ont, en fin de compte, placé le curseur de l'équilibre entre les parties prenantes. Les points communs et les spécificités nationales sont ainsi relevés à travers ce prisme.

1. « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

Faits hypothétiques : Une personne isolée de 70 ans, se voit congédiée (fin du contrat de bail) par le propriétaire de l'appartement qu'elle loue. Le propriétaire souhaite effectuer d'importants travaux de rénovation sur le bien, pendant plusieurs mois, afin de pouvoir ensuite le louer plus cher (« congé économique »).

Les Etats se divisent en deux groupes. Certains interdisent la résiliation d'un contrat de bail pour mener des travaux de rénovation afin d'augmenter le loyer. Dans les autres, un tel congé est permis, sous des conditions qui varient.

Dans les ordres juridiques où le congé économique est interdit, il s'agit d'une interdiction générale et non pas d'une mesure de protection spéciale pour les seniors. En revanche, certains rapports nationaux portant sur des Etats qui l'autorisent relèvent des situations où l'âge avancé peut justifier une protection supplémentaire, ou en tout cas être pris en considération dans une pesée des intérêts par le juge.

Les Etats où le congé économique est permis encadrent aussi plus globalement son usage, c'est-à-dire indépendamment de l'âge du locataire. Par exemple, certains ordres juridiques prévoient que la résiliation est soumise à l'appréciation du juge, au respect d'échéances, à l'existence d'un juste motif de résiliation, d'un soutien de la part du bailleur pour reloger le locataire, ou encore au seul respect des termes du contrat de location.

2. Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

Faits hypothétiques : Un locataire a besoin de faire aménager une rampe d'accès à l'entrée de la maison et, à l'intérieur, un ascenseur pour accéder au premier étage en fauteuil roulant. Les travaux seront intégralement financés par son assurance.

Les droits nationaux sélectionnés pour l'étude varient grandement sur cette thématique également. Nulle part les travaux sur un logement en location ne seraient impossibles par principe. Mais en Suède, le propriétaire n'est pas contraint de le permettre au locataire. En Allemagne, en Angleterre, en Belgique et aux Etats-Unis, une pesée des intérêts a lieu et contraint le propriétaire. En France et en Espagne, il n'y a pas à proprement parler de pesée des intérêts, mais une distinction légale entre deux catégories de travaux, dont les particularités nationales sont exposées dans l'étude.

3. Prévention de la discrimination ethnique

Faits hypothétiques : Une famille portant un nom à consonnance étrangère cherche un logement à louer. Ils sont préoccupés à l'idée de subir des discriminations ethniques, c'est-à-dire une inégalité de traitement fondée sur leur origine.

Au fil des rapports nationaux, on relève différentes mesures de prévention de la discrimination ethnique. Celles-ci agissent en amont, en se concentrant sur la sensibilisation des professionnels de l'immobilier et des bailleurs en général. On observe également l'encadrement des activités de traitement des données personnelles ; cet encadrement commence dès la première étape qu'est la collecte des données par les bailleurs, afin d'empêcher l'accès à des informations qui pourraient potentiellement motiver une discrimination. Des mesures diverses et variées visent aussi les processus de sélection des candidats à la location, et sont exposées dans l'étude.

Notre analyse des droits nationaux se termine sur une question juridique qui commence à se poser dans certains Etats, alors que la technologie existe déjà. Il s'agit de savoir si la loi interdit l'usage d'algorithmes discriminants par les plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels, ou faisant la promotion de logements à louer.

I. CONTEXTE

Le 3 avril 2023, l'**Office fédéral du logement** (OFL) a mandaté l'Institut suisse de droit comparé (ISDC) pour l'élaboration d'une étude de droit comparé, pour décembre 2023. Cette demande de l'OFL s'inscrit dans le cadre de sa mission d'exécution des lois fédérales dans le domaine de l'aide au logement, cet Office constituant le centre de compétence de la Confédération pour toutes les questions relatives au logement.

Faisant suite à une étude comparative menée par l'ISDC à la demande de l'OFL en 2020 sur *L'autonomisation de l'exercice du droit au logement par les personnes ayant besoin d'une protection internationale*¹, l'OFL explique que la question de l'exercice du droit au logement se pose encore pour d'autres groupes de personnes, *a fortiori* dans le contexte de pénurie de logement en Suisse. C'est ainsi qu'émerge la thématique globale du droit au logement des personnes ayant des besoins particuliers, encore appelées **personnes vulnérables**.

L'OFL expose, dans son mandat à l'ISDC du 3 avril 2023, qu'il y a certes en Suisse des coopératives (par exemple dans le domaine de la construction de logements d'utilité publique) qui se soucient d'une bonne mixité des locataires et prévoient des fonds de compensation pour les locataires les plus pauvres. Toutefois, le droit suisse du bail (art. 253 et suivants du Code des obligations [CO ; RS 220]) ne contient pas de mesures spéciales visant à répondre aux besoins ou à la situation particulière de certains groupes de personnes. Néanmoins, conformément à l'article 108, alinéa 4, de la Constitution fédérale de la Confédération suisse (Cst. ; RS 101), la Confédération tient notamment compte, dans le cadre de l'encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété, des intérêts des familles, des personnes âgées, des personnes dans le besoin et des personnes handicapées. Les préoccupations des personnes ayant des besoins particuliers et/ou se trouvant dans des situations particulières sont aussi **régulièrement abordées au Parlement**, comme le montre la liste des motions, initiatives et interpellations déposées au Parlement fédéral qui figurent à titre d'exemples dans la demande de l'OFL à l'ISDC².

Plusieurs problématiques gravitant autour de l'exercice du droit au logement par des personnes vulnérables ont été évoquées par l'OFL. Aussi, divers groupes de personnes ayant des besoins particuliers ou se trouvant dans une situation particulière ont été identifiés par l'OFL comme pouvant faire l'objet de la présente étude de droit comparé : les personnes handicapées, les personnes touchées par la pauvreté, les familles nombreuses, les personnes issues de l'immigration (qu'elles aient ou non obtenu la nationalité du pays de résidence), les personnes retraitées et, plus généralement, les ménages à revenu modeste que la Loi sur le logement³ détaille comme pouvant être, en particulier, des familles, notamment monoparentales, des personnes handicapées, des personnes âgées dans le besoin et des personnes en formation. Pour la faisabilité de l'étude, certains groupes seulement⁴ ont pu être sélectionnés par l'ISDC, en accord avec l'OFL : **les personnes âgées**⁵, **les personnes**

¹ C. Viennet, J. Curran, J. Fournier, R. Polanco Lazo, I. Pretelli, H. Westermark, L'Autonomisation de l'exercice du droit au logement par les personnes ayant besoin d'une protection internationale, état au 31.08.2020, E-Avis ISDC 2020-04, disponible sous : <https://www.isdc.ch/media/1998/e-2020-04-19-116-droit-au-logement.pdf> (15.12.2023).

² Cf. *infra* la note de bas de page n. 6.

³ Loi fédérale du 21.03.2003 encourageant le logement à loyer ou à prix modérés (Loi sur le logement, LOG ; RS 842).

⁴ L'un des groupes présentement non étudiés, à savoir les personnes sans domicile, devrait faire l'objet d'une nouvelle étude comparative de l'ISDC en 2024.

⁵ L'expression « personnes âgées » est choisie en raison du prisme de la présente étude, c'est-à-dire l'exercice du droit au logement par des groupes de personnes *vulnérables*. Tous les seniors ne sont pas des personnes vulnérables. Le droit international public, notamment, lorsqu'il aborde la question

handicapées et les personnes issues de l’immigration. Outre le fait que les thématiques choisies permettent d’offrir un tour d’horizon pluriel en abordant des problématiques très différentes, ces choix sont principalement motivés par la compatibilité de ces thématiques en ce qu’elles sont relativement circonscriptibles. En effet, elles ont fait l’objet de motions, initiatives et interpellations posant des questions pratiques précises (et parfois récurrentes) au Conseil national⁶.

L’ISDC a proposé à l’OFL de répondre à ces questions précises de manière concrète, en présentant une comparaison basée sur des **cas pratiques**. Ces derniers reposent sur des **faits fictifs, mais inspirés des motions, initiatives et interpellations déposées au Conseil national**. L’OFL a accepté les questions suggérées dans ce cadre. Elles sont présentées en détails dans la section II ci-dessous.

Le premier cas pratique porte sur la protection des personnes âgées locataires de leur logement, contre les « **congéés économiques** » donnés par les propriétaires pour rénover leurs biens afin de les louer plus cher ensuite. Le deuxième cas pratique aborde le sujet des **travaux d’accessibilité** à réaliser sur un logement loué par une personne handicapée, et plus précisément sur la possibilité de contraindre le bailleur à accepter des travaux financés par le locataire ou une tierce personne. Le troisième cas pratique traite de la **prévention de la discrimination** dans l’accès au logement des personnes issues de l’immigration.

La **méthodologie de droit comparé** employée dans la présente étude s’apparente à la méthode factuelle : sont comparées les différentes solutions apportées par les systèmes étudiés à des situations juridiques concrètes. En outre, chaque rapport national comporte une introduction ; laquelle présente

des besoins spécifiques de ce groupe de personnes vulnérables emploie l’expression « personnes âgées », et non pas celle de « seniors », pour la raison susmentionnée.

⁶ L’OFL a indiqué à titre d’exemple les motions, initiatives parlementaires et interpellations suivantes. Concernant le cas pratique n° 1 sur les personnes retraitées : Interpellation 22.3424 *Rénovation ou construction de logements dans le but d’obtenir des rendements élevés. Répercussions sur les retraités et les prestations complémentaires*, déposée par B. Gysi le 10.05.2022, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20223424> (05.09.2023) ; Initiative déposée par un canton 22.309 *Pour limiter le droits des bailleurs de résilier le contrat de bail dans le cas de personnes âgées de plus de 65 ans*, déposée par Genève le 23.05.2022, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20220309> (05.09.2023). Concernant le cas pratique n° 2 sur les personnes handicapées : Motion 19.3932 *Personnes à mobilité réduite. Des règles spéciales en matière de bail*, déposée par C. Sommaruga le 21.06.2019, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20193932> (05.09.2023) ; Initiative parlementaire 07.427 *Eliminer les discriminations pouvant frapper les handicapés non propriétaires de l’immeuble auquel ils doivent accéder*, déposée par L. Recordon le 23.03.2007, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20070427> (05.09.2023). Concernant le cas pratique n° 3 sur les personnes issues de l’immigration : Interpellation 23.3258 *Moins de chances d’obtenir un logement, moins de surface habitable, des loyers plus élevés. Lutter contre la discrimination des immigrés sur le marché du logement*, déposé par M. Atici le 16.03.2023, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20233258> (05.09.2023) ; Initiative parlementaire 22.466 *Pour lutter contre la discrimination pour l’accès au logement*, déposée par C. Dandrès le 29.09.2022, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20220466> (05.09.2023) ; Interpellation 19.3835 *Logement. Répondre à la discrimination à l’égard des étrangers*, déposée par C. Sommaruga le 21.06.2019, disponible sous : <https://www.parlament.ch/fr/ratsbetrieb/suche-curia-vista/geschaeft?AffairId=20193835> (05.09.2023). Voir également OFL (éd.), *Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement*, 2019, disponible sous : <https://www.bwo.admin.ch/bwo/fr/home/Wohnungsmarkt/studien-und-publikationen/diskriminierung-auf-der-schweizer-wohnungsmarkt.html> (05.09.2023).

de manière synthétique la situation du logement et du droit au logement dans le pays et apporte ainsi des éléments de contexte nécessaires à la compréhension globale de cet ordre juridique et des solutions qu'il apporte dans les cas fictifs.

Les questions intègrent des **points signalés par l'OFL comme l'intéressant particulièrement** (mais non exclusivement), tels que :

- des présentations de bases légales relatives à des contrats de location spécifiques pour les groupes de personnes identifiés et de programmes de logement nationaux ;
- la protection des droits des groupes de personnes identifiés ;
- leur accès au marché du logement ;
- la répartition des compétences et l'existence de collaborations entre les autorités et des organisations non-gouvernementales.

Les cas pratiques sont résolus en **droits allemand, américain, anglais, belge, espagnol, français et suédois**. Les rapports nationaux portant sur des Etats fédéraux présentent le droit fédéral applicable, le cas échéant, et examinent des exemples de droits d'Etats fédérés dans la mesure où cela est pertinent pour résoudre les cas pratiques. Ces ordres juridiques ont été sélectionnés aussi bien pour leur éclectisme, que pour leur proximité géographique, culturelle, politique et économique avec la Suisse, afin de favoriser l'inspiration éventuelle du législateur suisse et la comparabilité de leurs modèles dans cet objectif. L'expertise disponible à l'ISDC pour la période de recherche donnée a aussi joué un rôle. Le droit américain a été ajouté à la liste communément proposée pour ce genre d'étude à destination de l'administration fédérale, afin d'offrir un point de vue plus éloigné, ainsi que d'observer la réponse qu'il donne déjà à une problématique naissante et encore peu abordée en Europe : celle de l'usage d'algorithmes par des plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels, qui intègrent des données sur les candidats à la location pouvant potentiellement être utilisées pour les discriminer (cf. le cas pratique n° 3).

Pour répondre aux cas pratiques, les auteurs des rapports nationaux ont exposé les **régimes généralement applicables** (c'est-à-dire ceux qui s'appliquent au plus grand nombre de locations dans le pays concerné, à savoir, le plus souvent, les locations de logements privés). Ils mentionnent néanmoins parfois des régimes moins courants apportant une information intéressante (suivant les Etats, il peut par exemple s'agir des régimes applicables aux locations de logements sociaux, de régimes dérogatoires, ou encore de régimes qui survivent, en dépit des dernières normes adoptées, dans le cadre de contrats de bail anciens toujours en vigueur entre leurs parties).

Les rapports sur les droits nationaux font l'objet d'**une analyse comparative** (IV), laquelle reprend et compare les solutions aux cas pratiques offertes dans les différents ordres juridiques. Un **résumé** condense ces informations, au début du présent document.

II. QUESTIONS

Chaque rapport national répond aux questions et demandes suivantes :

- **Introduction** : présentation synthétique de la situation du logement et du droit au logement dans le pays (informations contextualisant les réponses aux cas pratiques, pour assurer la juste compréhension du système national)
- **Cas pratique 1** : Une personne isolée (veuve, sans enfant) de 70 ans, à la retraite, indépendante et vivant de manière autonome, ne disposant pas d'autres sources de revenu que sa pension de retraite, se voit congédiée (fin du contrat de bail) par le propriétaire de l'appartement qu'elle loue depuis une trentaine d'années. Le propriétaire souhaite effectuer d'importants travaux de rénovation sur le bien, pendant plusieurs mois, afin de pouvoir ensuite le louer plus cher (« congé économique »).
 1. Est-ce permis par la loi ? Présenter la base légale.
 2. Protection et moyens d'action :
 - Si la loi permet le congé économique pour les locataires âgés :
 - Quelles sont les obligations du propriétaire à l'égard du locataire, le cas échéant ? Ces obligations sont-elles spécialement prévues pour la protection des personnes âgées ? Quels moyens d'action permettent de contraindre le propriétaire à respecter ces obligations, le cas échéant ?
 - Si la personne retraitée réintègre ensuite l'appartement, y a-t-il une limite pour l'augmentation de loyer ? Cette limitation est-elle réservée au cas des locataires âgés ?
 - Le locataire retraité peut-il malgré tout contester cette décision du propriétaire de mettre un terme au bail ? Auprès de quelles autorités ? Que peut alors obtenir le locataire retraité ? Cette voie de droit est-elle réservée aux personnes âgées ?
 - Si la loi ne permet pas le congé économique pour les locataires âgés :
 - L'interdiction protège-t-elle uniquement les locataires âgés ?
 - Quels sont les moyens d'action pour contester la décision du propriétaire de mettre un terme au bail ?
 - Que peut alors obtenir le locataire retraité ?
 3. Une organisation non-gouvernementale est-elle officiellement mandatée par les autorités pour soutenir les personnes retraitées se trouvant dans cette situation ? Quelles sont ses missions ?
- **Cas pratique 2** : Le locataire d'une maison a un accident, dont il ressort handicapé. Il se déplace maintenant en chaise roulante. Il a besoin de faire aménager une rampe d'accès à l'entrée de la maison et, à l'intérieur, un ascenseur pour accéder au premier étage. Les travaux seront intégralement financés par son assurance.
 1. Le propriétaire peut-il refuser les travaux ? Présenter la base légale.
 2. Moyens d'action :
 - Dans l'affirmative, le locataire dispose-t-il malgré tout de moyens d'action pour contester la décision du propriétaire de refuser les travaux ? Que peut-il obtenir ?
 - Dans la négative, si le propriétaire ne procède pas à l'exécution des travaux ou les empêche *de facto*, de quels moyens d'action dispose le locataire ? Que peut-il obtenir ?
 3. Une organisation non-gouvernementale est-elle mandatée par les autorités pour soutenir les personnes handicapées se trouvant dans cette situation ? Quelles sont ses missions ?

- **Cas pratique 3** : Une famille portant un nom à consonnance étrangère cherche un logement à louer. Ils sont préoccupés à l'idée de subir des discriminations ethniques, c'est-à-dire une inégalité de traitement fondée sur leur origine.
 1. Les lois sur le logement prévoient-elles des dispositions visant à *prévenir* les discriminations ? Présenter les dispositions.
 2. Outils d'anonymisation :
 - Existe-il des outils – tels qu'une plateforme d'appariement de propriétaires ayant un bien à louer avec des locataires potentiels – permettant l'anonymisation des candidatures, afin d'empêcher des discriminations pour l'obtention d'invitations à visiter des logements, voire pour la location des logements ? Présenter ces outils.
 - Quels sont les acteurs en charge de gérer et utilisant l'outil ?
 - L'usage d'un tel outil est-il obligatoire ? Si oui, quels sont les moyens d'action existants pour contraindre à son usage ? Un locataire potentiel n'ayant pas obtenu le logement convoité peut-il agir contre son propriétaire, si ce dernier n'a pas utilisé l'outil obligatoire ? A quoi peut-il prétendre (dommages et intérêts, signature d'un bail, autres) ?
 3. Une organisation non-gouvernementale est-elle mandatée par les autorités pour faciliter l'accès au logement des personnes issues de la migration ? Quelles sont ses missions (par exemple : rôle d'intermédiaire, sensibilisation des propriétaires, acclimatation des futurs locataires) ?
 4. La loi interdit-elle l'usage d'algorithmes discriminants par les plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels, ou faisant la promotion de logements à louer ? Dans l'affirmative, la loi punit-elle la plateforme fonctionnant sur des critères discriminatoires, ou bien le bailleur ayant sélectionné de tels critères pour la promotion de son bien à louer ?

III. RESUMÉ

(Deutscher Text – siehe unten)

La présente étude propose d'analyser et de comparer les réponses données par les droits nationaux de l'Allemagne, de la Belgique, de l'Espagne, des Etats-Unis, de la France et de l'Angleterre à **trois cas pratiques** relatifs à l'exercice du droit au logement par des personnes vulnérables.

Ces cas pratiques représentent des **situations spécifiques**, ce qui ne permet pas de généraliser les solutions exposées à des situations différentes. Toutefois, nos analyses fournissent aussi des informations générales sur les cadres normatifs pertinents. Elles offrent ainsi un point d'observation fiable de la situation juridique dans les pays sélectionnés et, en tout cas, des données utilisables pour une réflexion globale.

1. « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Une personne isolée (veuve, sans enfant) de 70 ans, à la retraite, indépendante et vivant de manière autonome, ne disposant pas d'autres sources de revenu que sa pension de retraite, se voit congédiée (fin du contrat de bail) par le propriétaire de l'appartement qu'elle loue depuis une trentaine d'années. Le propriétaire souhaite effectuer d'importants travaux de rénovation sur le bien, pendant plusieurs mois, afin de pouvoir ensuite le louer plus cher (« congé économique »).

1.1. Motifs de congé valables, protection et moyens d'action

Les Etats sélectionnés pour cette étude se divisent en deux groupes distincts. Il y a **ceux qui interdisent** la résiliation d'un contrat de bail pour mener des travaux de rénovation aux fins d'augmenter le loyer (encore appelé « congé économique »). Dans les autres ordres juridiques, **un tel congé est permis, sous des conditions qui varient**.

On compte au nombre des **Etats dans lesquels le congé économique est interdit** l'Espagne, la France et la Suède.

Les **Etats qui permettent le congé économique** (ou n'interdisent en tout cas pas la résiliation du bail pour effectuer des rénovations) sont l'Allemagne, l'Angleterre, la Belgique et les Etats-Unis. En Allemagne et en Angleterre, la résiliation est soumise à l'appréciation du juge⁷, laquelle repose notamment sur l'importance des travaux et la nécessité du départ du locataire pour les réaliser. Alors que l'Allemagne prévoit que l'intérêt du locataire doit aussi être pris en considération, l'Angleterre ne le prévoit pas. Cela étant, si les parties à un contrat de bail en conviennent, il existe un régime anglais plus protecteur. En Belgique, la résiliation du bail pour effectuer des travaux de rénovation importants est possible tous les 3 ans en Wallonie et à Bruxelles-Capitale, voire à tout moment en Flandres (une fois les 3 premières années de location écoulées). En outre, en Wallonie et à Bruxelles-Capitale, à la fin du contrat bail (dont la durée est en générale de 9 ans) ou de l'une de ses prorogations (3 ans le plus

⁷

En Angleterre, l'appréciation du juge est requise parce que, dans le cas d'espèce qui nous occupe, il est plus probable que le régime juridique applicable au bail soit celui d'un *assured tenancy*, en raison de la longue durée de la location (une trentaine d'année). On précise toutefois que l'évolution du droit à conduit, à l'heure actuelle en Angleterre, à une plus grande proportion de baux moins protecteurs des locataires (*assured shorthold tenancies*), pour lesquels une résiliation ne nécessite pas une décision du juge, ou même une raison invoquée par le propriétaire.

souvent), un motif n'a même plus à être donné par le bailleur pour ne pas renouveler le bail. Aux Etats-Unis, la situation du locataire varie au gré de ce que prévoit son contrat de location individuel ; ainsi la résiliation doit avoir lieu au terme prévu du contrat de bail ou selon ses termes. Sinon le locataire peut s'y opposer ou demander, entre autres, des dommages et intérêts. On observe, par ailleurs, qu'un nombre croissant d'autorités locales américaines (et quelques Etats fédérés) exigent un juste ou bon motif de résiliation, voire un soutien de la part du bailleur pour reloger le locataire.

Dans les ordres juridiques où le congé économique est interdit, il s'agit d'une interdiction générale et non pas d'une mesure de protection spéciale pour les séniors. En revanche, certains rapports nationaux portant sur des Etats qui l'autorisent relèvent des situations où **l'âge avancé** peut justifier une protection supplémentaire ou en tout cas **être pris en considération dans une pesée des intérêts par le juge** (Allemagne, Angleterre, Belgique et certains Etats et autorités locales américains).

1.2. Soutien par une ONG mandatée

Aucun rapport national ne constate un mandat donné par les autorités à une organisation non-gouvernementale pour soutenir les locataires âgés. Ceci n'exclut pas l'assistance d'associations non-mandatées ou par les autorités elles-mêmes.

2. Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Le locataire d'une maison a un accident, dont il ressort handicapé. Il se déplace maintenant en chaise roulante. Il a besoin de faire aménager une rampe d'accès à l'entrée de la maison et, à l'intérieur, un ascenseur pour accéder au premier étage. Les travaux seront intégralement financés par son assurance.

2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire

Sur la thématique de l'aménagement du logement pour son adaptation au handicap d'une personne également, **les droits nationaux sélectionnés pour l'étude varient grandement.**

Nulle part les travaux sur un logement en location ne seraient impossibles par principe. Mais en Suède, **le propriétaire n'est pas contraint de le permettre au locataire.**

En Allemagne, en Angleterre, en Belgique et aux Etats-Unis, **une pesée des intérêts a lieu et contraint le propriétaire.** Le droit américain considère que des changements structurels à l'intérieur et à l'extérieur du bien, ainsi que dans les espaces communs et publics sont des modifications raisonnables. Le refus du propriétaire constitue une discrimination interdite si les travaux sont nécessaires à la jouissance du logement dans son intégralité par la personne handicapée. Le droit anglais peut imposer au propriétaire de faire les travaux, s'il peut être démontré que le locataire handicapé est désavantagé par un aspect de l'immeuble, que le refus du propriétaire serait irraisonnable et que les modifications ne concernent pas les caractéristiques physiques de l'immeuble (ce qui est potentiellement une limite importante). On précise par ailleurs que la loi prévoit que les baux anglais peuvent prévoir la possibilité pour le locataire d'effectuer des travaux qui seraient qualifiables d'améliorations si, au regard du handicap, cela est enclin à faciliter la jouissance du logement. Ce droit existe uniquement lorsque le bail prévoit la possibilité pour le locataire d'effectuer des travaux avec l'accord du propriétaire, ou lorsque le bail est silencieux à ce sujet. Dans ces deux cas, l'accord du propriétaire est requis ; mais la loi prévoit qu'il ne détient pas là un pouvoir absolu. Si le propriétaire ne répond pas dans un délai raisonnable ou s'il accepte mais sous une condition irraisonnable, il est considéré que le consentement

a été donné au locataire d'effectuer les travaux. En Belgique, la loi anti-discrimination impose d'accepter des aménagements raisonnables destinés à adapter le logement au handicap du locataire. En parallèle, le droit commun du bail prévoit que, en l'absence de dispositions contractuelles différentes, des travaux réguliers ou normaux peuvent être effectués par le locataire sans le consentement du propriétaire, s'il est en mesure de remettre le bien en l'état à sa sortie. En Allemagne, sous réserve que le handicap dure plus de six mois et que les aménagements puissent être déposés à la sortie du locataire, un faisceau d'éléments factuels est pris en considération afin de peser les intérêts du bailleur et du locataire, au cas par cas, et déterminer si le bailleur sera obligé de tolérer les travaux.

La France et l'Espagne se situent en quelques sortes entre ces deux groupes, en ce qu'il n'y a pas à proprement parler de pesée des intérêts, mais une **distinction légale entre deux catégories de travaux**. En France, il est distingué entre les simples « aménagements » et les « transformations » plus conséquentes. Pour les premiers, le bailleur ne peut pas s'y opposer. Alors que pour les seconds, le locataire doit lui demander son accord. Cela étant, la loi prévoit que l'absence de réponse du propriétaire pendant deux mois vaut accord pour l'adaptation du logement au handicap. Le locataire peut alors faire procéder aux travaux et le propriétaire ne pourra pas exiger la remise des lieux en l'état. En Espagne, le régime varie selon que les travaux sont réalisés par le locataire lui-même ou bien par un tiers. Une simple notification préalable au propriétaire est requise dans le premier cas⁸, alors que doit être suivie une procédure plus conséquente, impliquant notamment un rapport favorable des autorités, dans le second cas. Cela étant, dans les deux cas, le bailleur ne peut pas purement et simplement s'y opposer. Il ne peut que proposer des solutions alternatives permettant de répondre aux besoins de l'habitant handicapé, ou invoquer la mise en péril d'éléments ou de services communs de l'immeuble ou la diminution de sa stabilité ou de sa sécurité.

2.2. Moyens d'action

En Suède, le propriétaire n'est pas contraint de permettre des travaux d'adaptation à un handicap. Par conséquent **aucun moyen d'action** n'est ouvert au locataire pour contester son refus.

Il n'en va logiquement pas de même dans les ordres juridiques qui encadrent le pouvoir d'opposition du propriétaire. **Le juge peut alors être appelé à évaluer le caractère raisonnable des modifications** à effectuer pour adapter le logement au handicap.

La France et l'Espagne, qui se distinguent des autres ordres juridiques en posant une distinction légale entre deux catégories de travaux, suivent cette **même logique de ne pas ouvrir de moyen d'action pour contester une opposition du propriétaire, ou bien des aménagements au handicap du locataire, là où la loi réserve le choix soit au propriétaire, soit au locataire**. Le droit français ne prévoit en effet pas la possibilité pour le locataire de contester le refus expressément exprimé par le propriétaire, lorsqu'il impose l'obtention de son accord (ou son absence de réponse pendant 2 mois) pour les transformations importantes. *A contrario*, pour les aménagements plus modestes, le locataire pouvant agir après simple notification au propriétaire, le propriétaire ne peut pas s'y opposer par le biais d'un recours légal. En Espagne, le juge n'est saisi que pour les travaux qui ne sont pas réalisés par le locataire lui-même, et auxquels le bailleur s'oppose ou préférerait une solution alternative qui ne convient pas au locataire. Le juge espagnol ne fait toutefois que constater le respect de la procédure et accréditer les certificats de handicap, rapport des autorités et projet technique. Son pouvoir d'appréciation se limite à déterminer si les travaux à effectuer seront ceux demandés par le locataire ou l'alternative proposée par le bailleur.

⁸ Toutefois, le propriétaire peut exiger que le locataire remette le logement dans son état antérieur à son départ.

2.3. Soutien par une ONG mandatée

Aux Etats-Unis, **une organisation non-gouvernementale a été mandatée par les autorités** pour soutenir les personnes souffrant de déficiences développementales afin qu'elles obtiennent l'adaptation de leur logement loué. Ailleurs, on relève l'assistance d'associations non-mandatées ou par les autorités elles-mêmes.

3. Prévention de la discrimination ethnique

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Une famille portant un nom à consonnance étrangère cherche un logement à louer. Ils sont préoccupés à l'idée de subir des discriminations ethniques, c'est-à-dire une inégalité de traitement fondée sur leur origine.

3.1. Mesures variées de prévention des discriminations

Au fil des rapports nationaux, on relève **différentes mesures de prévention de la discrimination ethnique**. Celles-ci agissent en amont, en se concentrant sur la sensibilisation des professionnels de l'immobilier et des bailleurs en général (Angleterre, Belgique et France). On observe également l'encadrement des activités de traitement des données personnelles, y compris déjà de leur simple obtention par les bailleurs (Belgique et France), empêchant ainsi l'accès à des informations qui pourraient potentiellement motiver une discrimination. La Belgique mène encore, de manière proactive, des tests de discrimination, sous la forme de tests de situation ou en recourant à des clients mystères. En Flandre, les bailleurs ont par ailleurs l'obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges dans l'annonce de location, afin d'éviter qu'il ne varie au gré des candidats à la location. En Espagne, une personne sanctionnée pour discrimination peut préférer à une lourde amende une mesure de sensibilisation à l'égalité. En France, des systèmes de cotation priorisant les demandes de logements sociaux permettent l'attribution de ces derniers selon des critères transparents. En Suède, il est proposé que les bailleurs soient obligés de documenter le processus de sélection des candidats à une location.

3.2. Outils d'anonymisation

Seul le rapport français observe des **initiatives locales visant à l'anonymisation de l'examen des demandes de logements sociaux**.

3.3. Soutien par une ONG mandatée

Dans aucun des ordres juridiques analysés, nos recherches n'ont permis d'identifier un **mandat confié à une organisation non-gouvernementale** par les autorités pour faciliter l'accès au logement des personnes issues de la migration. Ceci n'exclut cependant pas l'assistance d'associations non-mandatées ou par les autorités elles-mêmes.

3.4. Algorithmes discriminatoires

Notre étude des droits nationaux se termine sur une question juridique qui commence à se poser dans certains Etats, et en particulier aux Etats-Unis où la justice se penche actuellement sur le problème, alors que la technologie existe déjà. Il s'agit de savoir si la loi interdit **l'usage d'algorithmes discriminants par les plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels**, ou faisant la promotion de logements à louer. Face à l'utilisation d'une plateforme dont le fonctionnement repose sur l'utilisation d'un algorithme discriminant, la condamnation de cette plateforme et du bailleur ayant

sélectionné des critères discriminatoires est incertaine. C'est aux Etats-Unis et en France que tous deux ont le plus de risques d'être condamnés. En Belgique, la plateforme serait enjointe de cesser la discrimination et d'indemniser la victime. Si l'interdiction d'utiliser des algorithmes pour discriminer faite aux plateformes et aux bailleurs fait peu de doute, il reste que des sanctions pénales spécifiques n'existent pas. En Suède, le bailleur serait certainement condamné ; alors que le sort de la plateforme reste à déterminer. Dans les autres ordres juridiques étudiés, une réponse n'a pu être identifiée.

ZUSAMMENFASSUNG

(version française ci-dessus)

Das vorliegende Gutachten analysiert und vergleicht die Rechtslage in Belgien, Deutschland, England, Frankreich, Spanien und in den Vereinten Nationen von Amerika (USA) anhand **dreier praktischer Fälle** zum Recht von Personen mit besonderen Bedürfnissen auf Wohnraum.

Diese drei praktischen Fälle stellen **spezifische Situationen** dar, sodass sich die Antworten nicht generalisieren und auf andere Situationen übertragen lassen. Dennoch enthält unsere Analyse auch allgemeine Informationen über den jeweils einschlägigen rechtlichen Rahmen. Sie bietet daher einen verlässlichen Ausgangspunkt für die Beobachtung in den ausgewählten Rechtsordnungen sowie Informationen für eine globale Reflexion.

1. «Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen» gegenüber älteren Menschen

Der **hypothetische Fall**, anhand welchem die Rechtslage in den einzelnen Rechtsordnungen dargestellt wird, ist der Folgende:

Eine alleinstehende 70jährige Person (verwitwet, ohne Kinder), pensioniert, wohnt eigenständig und autonom und verfügt über keine weiteren finanziellen Mittel ausser ihrer Rente. Ihr wird vom Wohnungseigentümer der Mietvertrag gekündigt für die Wohnung, in welcher sie seit rund 30 Jahren lebt. Der Eigentümer möchte mehrere Monate lang umfangreiche Renovierungsarbeiten an der Wohnung vornehmen, um diese sodann teurer wieder vermieten zu können (sogenannte Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen).

1.1. Erlaubte Kündigungsgründe, Schutz und Handlungsmöglichkeiten

Die für das vorliegende Gutachten ausgewählten Rechtsordnungen lassen sich in zwei Gruppen einteilen. Die eine Gruppe setzt sich aus denjenigen Rechtsordnungen zusammen, welche es verbieten, einen Mietvertrag zu kündigen, um die Wohnung sodann renovieren und teurer vermieten zu können (sogenannte Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen). In den Rechtsordnungen der anderen Gruppe ist **eine solche Kündigung bei Vorliegen unterschiedlicher Voraussetzungen möglich**.

Zu den **Rechtsordnungen, in denen die Kündigung zu wirtschaftlichen Zwecken verboten ist**, zählen Frankreich, Schweden und Spanien.

Die **Rechtsordnungen, in denen die Kündigung zu wirtschaftlichen Zwecken gestattet ist** (oder in denen die Kündigung eines Mietvertrags, um Renovierungsarbeiten durchführen zu können, jedenfalls nicht verboten ist) sind Belgien, Deutschland, England und die USA. In Deutschland und England liegt die Rechtmässigkeit der Kündigung im Ermessen des Richters,⁹ gestützt auf den Umfang der Renovierungsarbeiten und die Notwendigkeit, der mietenden Partei hierfür zu kündigen. Während das deutsche Recht verlangt, dass auch die Interessen der mietenden Partei berücksichtigt werden

⁹ In England bedarf es einer richterlichen Ermessensentscheidung, da im Beispielsfall, der unserer Studie zugrunde liegt, aufgrund der langen Mietdauer (30 Jahre) wahrscheinlich das Regime der «*assured tenancy*» zur Anwendung kommt. Es ist jedoch anzumerken, dass heutzutage die Mehrheit der Mietobjekte dem Regime der «*assured shorthold tenancies*» unterliegen, welches den Mietenden weniger Schutz gewährt. In dessen Rahmen ist keine gerichtliche Entscheidung für die Kündigung erforderlich und der Eigentümer oder die Eigentümerin muss auch keinen Kündigungsgrund nennen.

müssen, ist dies in England nicht der Fall. Bei einer entsprechenden vertraglichen Vereinbarung kann jedoch auch ein Regime zur Anwendung kommen, das grösseren Schutz gewährt. In Belgien ist eine Kündigung zum Zwecke umfangreicher Renovierungsarbeiten in Wallonien und in der Region Brüssel-Hauptstadt alle drei Jahre möglich, in Flandern jederzeit (nach Ablauf der ersten drei Jahre). So muss die vermietende Partei in Wallonien und Brüssel-Hauptstadt bei Ablauf des Mietvertrags (in der Regel nach neun Jahren) oder einer seiner Verlängerungen (meist jeweils drei Jahre) nicht einmal begründen, weshalb der Vertrag nicht verlängert wird. In den USA hängt die Situation der mietenden Partei von den Vorgaben des jeweiligen Mietvertrages ab; die Kündigung des Mietvertrags muss also zum Zeitpunkt und unter den Voraussetzungen geschehen, wie im Vertrag vorgesehen. Sonst kann die mietende Partei der Kündigung widersprechen oder unter anderem Schadensersatz fordern. Anzumerken ist, dass immer mehr lokale Behörden (sowie einige Gliedstaaten) einen guten Kündigungsgrund fordern oder gar die Unterstützung der vermietenden Partei bei der Wohnungssuche für die mietende Partei.

In denjenigen Rechtsordnungen, in denen die Kündigung zu wirtschaftlichen Zwecken verboten ist, handelt es sich jeweils um ein generelles Verbot und nicht um einen Schutz speziell für ältere Menschen. Demgegenüber kann das **gehobene Alter** einer Person in einigen derjenigen Rechtsordnungen, die die Kündigung erlauben, einen erhöhten Schutz gewähren oder zumindest **vom Gericht bei der Interessenabwägung mit einbezogen werden** (Belgien, Deutschland, England sowie einige Gliedstaaten oder lokale Behörden in den USA).

1.2. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

Nach den Länderberichten wurde in keiner der hier untersuchten Rechtsordnungen eine Nichtregierungsorganisation vom Staat mandatiert, ältere Menschen in ihrer Eigenschaft als Mietende zu unterstützen. Dies schliesst jedoch die Unterstützung durch andere, nicht-mandatierte Vereinigungen oder durch die Behörden selbst nicht aus.

2. Bauliche Massnahmen für eine behinderte Person

Der **hypothetische Fall**, mithilfe welchem die nationalen Regelungen dargestellt werden, ist der folgende:

Der Mieter eines Hauses hat einen Unfall und ist dadurch körperlich behindert. Er bewegt sich nun mithilfe eines Rollstuhls fort. Er benötigt, dass am Eingang eine Rampe und innen ein Aufzug zur ersten Etage eingebaut werden. Die Umbauarbeiten werden vollständig von seiner Versicherung finanziert.

2.1. Ablehnungsbefugnis der vermietenden Person

Bei der Frage, inwiefern eine Wohnung behindertengerecht umgebaut werden darf, **variieren die Antworten der hier untersuchten Rechtsordnungen stark**.

In keiner der Rechtsordnungen wären solche Umbauarbeiten grundsätzlich verboten. In Schweden ist **der Eigentümer oder die Eigentümerin jedoch nicht verpflichtet, der vermietenden Partei die Umbauarbeiten zu gestatten**.

In Belgien, Deutschland, England und den USA **findet eine Interessenabwägung statt, welche den Eigentümer oder die Eigentümerin bindet**. Das amerikanische Recht sieht strukturelle Änderungen im Innen- oder Aussenbereich sowie in den Bereichen zur gemeinschaftlichen oder öffentlichen Nutzung als verhältnismässig an. Eine Weigerung des Eigentümers oder der Eigentümerin stellt daher eine verbotene Diskriminierung dar, wenn die Umbauarbeiten erforderlich sind, damit die behinderte

Person ihre Wohnung vollumfänglich nutzen kann. Das englische Recht kann es dem Eigentümer oder der Eigentümerin auferlegen, die Umbauarbeiten durchzuführen, wenn bewiesen werden kann, dass die behinderte mietende Person durch einen Aspekt des Gebäudes benachteiligt wird, dass der Widerstand des Eigentümers oder der Eigentümerin unverhältnismässig ist und dass die Umbauarbeiten nicht die physischen Eigenschaften des Gebäudes betreffen (was eine sehr grosse Hürde darstellen kann). Anzumerken ist, dass englische Mietverträge die Möglichkeit vorsehen können, dass die mietende Partei solche Arbeiten vornehmen kann, die als Verbesserung anzusehen sind, wenn die Arbeiten im Hinblick auf die Behinderung die Nutzung der Wohnung eher erleichtern. Dieses Recht existiert jedoch nur dann, wenn der Mietvertrag dies bei Zustimmung des Eigentümers oder der Eigentümerin vorsieht oder wenn der Mietvertrag zu diesem Thema schweigt. In beiden Fällen ist allerdings die Zustimmung erforderlich, gleichzeitig hat der Eigentümer oder die Eigentümerin kein alleiniges Bestimmungsrecht. Antwortet er oder sie innerhalb einer verhältnismässigen Frist nicht oder unterliegt die Zustimmung unverhältnismässigen Bedingungen, so gilt die Zustimmung zu den Umbauarbeiten als gegeben. In Belgien müssen verhältnismässige Arbeiten, mit denen eine Wohnung an die Bedürfnisse der behinderten mietenden Partei angepasst werden soll, gemäss dem Antidiskriminierungsgesetz akzeptiert werden. Gleichzeitig sieht das allgemeine Mietrecht vor, dass ohne Vorliegen entgegenstehender vertraglicher Abreden übliche oder normale Umbauarbeiten durch die mietende Partei ohne Zustimmung seitens des Eigentümers oder der Eigentümerin vorgenommen werden können, soweit die mietende Partei diese bei Auszug wieder rückgängig machen kann. Unter der Voraussetzung, dass die Behinderung länger als sechs Monate anhält und dass die Umbauten bei Vertragsende zurückgebaut werden können, ist in Deutschland eine Reihe an Faktoren zu berücksichtigen bei der Abwägung im Einzelfall der Interessen der mietenden gegenüber der vermietenden Partei, um herauszufinden, ob die vermietende Partei die Umbauten tolerieren muss.

Frankreich und Spanien sind **zwischen diesen beiden Gruppen einzuordnen**, da keine Interessenabwägung im engeren Sinne vorgenommen wird, sondern da rechtlich zwischen zwei Kategorien von Umbauarbeiten unterschieden wird. In Frankreich gibt es einerseits einfache «Umbauten» (*aménagements*) und andererseits umfangreichere «bauliche Änderungen» (*transformations*). Gegen erstere kann die vermietende Partei sich nicht wehren. Bei Letzteren hingegen benötigt die mietende Partei die Zustimmung der vermietenden Partei. Das Gesetz sieht dabei vor, dass die Zustimmung zum behindertengerechten Ausbau einer Wohnung als gegeben gilt, wenn die vermietende Partei innerhalb von zwei Monaten nicht geantwortet hat. Die mietende Partei kann also mit den Arbeiten beginnen und der Eigentümer oder die Eigentümerin kann keinen Rückbau fordern. In Spanien hängen die Rahmenbedingungen davon ab, ob die Arbeiten von der mietenden Partei selbst vorgenommen werden oder von einer dritten Person. Für ersteres reicht eine einfache Benachrichtigung im Vorfeld an den Eigentümer oder die Eigentümerin,¹⁰ während für letzteres ein umfangreicheres Verfahren eingehalten werden muss, insbesondere inklusive eines entsprechenden Berichts einer Behörde. In beiden Fällen kann sich die vermietende Partei dem Vorhaben nicht vollständig entgegenstellen. Sie kann lediglich alternative Lösungen vorschlagen, welche den Bedürfnissen der behinderten Person gerecht werden, oder geltend machen, dass gemeinschaftliche Elemente oder Dienstleistungen des Gebäudes gefährdet sind oder die Stabilität oder Sicherheit des Gebäudes.

2.2. Handlungsmöglichkeiten

In Schweden ist der Eigentümer oder die Eigentümerin nicht dazu verpflichtet, Umbauarbeiten für eine behindertengerechte Wohnung zu erlauben. Daher hat die mietende Partei **keine Handlungsmöglichkeiten**, um gegen die Weigerung vorzugehen.

¹⁰

Der Eigentümer oder die Eigentümerin kann dennoch den Rückbau der Arbeiten bei Auszug fordern.

Dies ist logischerweise anders in den Rechtsordnungen, welche die Möglichkeiten des Eigentümers oder der Eigentümerin begrenzen, die Zustimmung zu den Umbauarbeiten zu verweigern. In diesen **kann das Gericht angerufen werden, um zu evaluieren, inwiefern die geplanten Umbauten für eine behindertengerechte Wohnung verhältnismässig sind.**

Frankreich und Spanien unterscheiden sich von den anderen Rechtsordnungen, indem sie die Arbeiten rechtlich in zwei Kategorien unterteilen. Dabei folgen sie **der gleichen Logik, indem sie weder mietenden Partei eine Handlungsmöglichkeit geben in den Fällen, in denen der Eigentümer oder die Eigentümerin die Zustimmung verweigern darf, noch dem Eigentümer oder der Eigentümerin in den Fällen, in denen die mietende Partei die Wohnung behindertengerecht umbauen darf.** Das französische Recht sieht in der Tat keine Möglichkeit für die mietende Partei vor, gegen die ausdrückliche Weigerung des Eigentümers oder der Eigentümerin vorzugehen, wenn das Gesetz die Zustimmung (oder das Ausbleiben einer Antwort innerhalb der zweimonatigen Frist) für umfangreichere bauliche Änderungen verlangt. Im Gegenzug reicht es aus, wenn die mietende Partei den Eigentümer oder die Eigentümerin über kleinere Umbauten lediglich informiert, und der Eigentümer oder die Eigentümerin kann gegen diese auch nicht rechtlich vorgehen. In Spanien kann das Gericht nur für solche Umbauten angerufen werden, die nicht durch die mietende Partei selbst vorgenommen werden und denen die vermietende Partei nicht zustimmt oder bei denen letztere eine auch für die mietende Partei akzeptable alternative Lösung bevorzugen würde. Dabei stellt das Gericht jedoch lediglich fest, ob das Verfahren eingehalten wurde, insbesondere im Hinblick auf den Nachweis über die Behinderung, den Bericht der Behörden und die technische Planung. Der Handlungsspielraum des Gerichts beschränkt sich darauf zu entscheiden, ob die von der mietenden Partei geforderten Arbeiten ausgeführt werden sollen oder die von der vermietenden Partei vorgeschlagenen alternativen Arbeiten.

2.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

In den USA wurde eine **Nichtregierungsorganisation von den Behörden mandatiert**, Personen mit Entwicklungsstörungen dabei zu unterstützen, ihre gemietete Wohnung behindertengerecht umbauen zu können. In den anderen Rechtsordnungen bieten nicht-mandatierte Vereinigungen oder auch die Behörden selbst solche Unterstützung an.

3. Prävention bei Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit

Der **hypothetische Fall**, an welchem sich die einzelnen Länderberichte orientieren, ist der folgende:

Eine Familie mit einem ausländisch klingenden Namen ist auf Wohnungssuche. Die Familie hat Sorge, deswegen benachteiligt und ethnisch diskriminiert zu werden.

3.1. Verschiedene präventive Massnahmen gegen Diskriminierung

In den verschiedenen Länderberichten finden sich **unterschiedliche Massnahmen zur Prävention gegen ethnische Diskriminierung.** Diese setzen im Vorfeld an, indem sie Angehörige der Immobilienbranche und Vermietende im Allgemeinen sensibilisieren (Belgien, England und Frankreich). Auch die Verarbeitung persönlicher Daten wird reguliert, inklusive inwiefern Vermietende solche Daten überhaupt erhalten (Belgien und Frankreich), um so den Zugang zu solchen Informationen zu erschweren, die als Grundlage für Diskriminierung dienen könnten. In Belgien werden zudem proaktiv Tests auf Diskriminierung durchgeführt in Form von Situationstests oder durch Testkunden. In Flandern sind Vermietende dazu verpflichtet, die Miete und anfallende Nebenkosten in der Wohnungsanzeige zu nennen, um diese nicht von den jeweiligen Interessierten abhängig machen zu können. In Spanien kann eine Person, die wegen Diskriminierung sanktioniert wird, statt einer hohen Geldstrafe wählen, an einer Massnahme zur Sensibilisierung für Gleichbehandlung teilzunehmen. In Frankreich ermöglicht es ein Punktesystem für Sozialwohnungen, diese gemäss

transparenter Kriterien zu vergeben. In Schweden wird vorgeschlagen, dass Vermietende die Wohnungsvergabeprozess im Hinblick auf die Wahl der Interessierten dokumentiert.

3.2. Instrumente zur Anonymisierung

Lediglich der französische Länderbericht enthält Angaben über **lokale Initiativen, welche darauf abzielen, bei der Vergabe von Sozialwohnung die Bewerbungen zu anonymisieren.**

3.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

In keiner der hier untersuchten Rechtsordnungen konnten wir eine **Nichtregierungsorganisation ausmachen, welche durch eine Behörde mandatiert wurde**, um den Zugang zu Wohnraum für Personen mit Migrationshintergrund zu erleichtern. Es gibt jedoch nicht-mandatierte Vereinigungen sowie Behörden, die eine solche Unterstützung anbieten.

3.4. Diskriminierende Algorithmen

Schliesslich befasst sich unsere Analyse mit einer rechtlichen Frage, die sich in einigen Staaten zu stellen beginnt, insbesondere in den USA, wo sich die Justiz derzeit mit dem Problem befasst, während es die entsprechende Technologie bereits gibt. Es handelt sich um die Frage, ob es **gesetzlich verboten ist, diskriminierende Algorithmen für Plattformen zu verwenden, welche zu vermietende Immobilien und potenzielle Mietende miteinander verbinden** oder die Werbung für Mietobjekte machen. Es ist unklar, inwiefern eine Plattform und Vermietende, welche diskriminierende Algorithmen ausgewählt haben, hierfür verurteilt würden. In den USA und in Frankreich ist die Wahrscheinlichkeit am höchsten, verurteilt zu werden. In Belgien müsste die Plattform die Diskriminierung beenden und das Opfer entschädigen. Auch wenn keine Zweifel daran bestehen, dass Plattformen und Vermietende keine diskriminierenden Algorithmen verwenden dürfen, existieren keine spezifischen strafrechtlichen Sanktionen hierfür. In Schweden würde die vermietende Person sicherlich verurteilt werden, während das Schicksal der Plattform unklar bleibt. In den anderen untersuchten Rechtsordnungen konnte keine klare Antwort gefunden werden.

IV. ANALYSE COMPARATIVE

Le droit au logement est un droit social fondamental garanti par de nombreuses normes nationales et internationales. Pour réaliser le droit au logement pour tous, les mesures à mettre en place ne sont pas nécessairement les mêmes pour garantir à chacun son exercice. Alors que les personnes les plus favorisées, par exemple du point de vue de la bonne santé individuelle, peuvent se loger sans un soutien particulier de l'Etat, des personnes défavorisées ne pourront parfois le faire sans une réponse appropriée à leurs besoins particuliers, par un soutien financier ou la mise en place de mesures spécifiques par l'Etat dans lequel elles vivent. Répondre à ces besoins particuliers est nécessaire pour ne pas les laisser à la marge de la société et garantir le respect de leur droit fondamental au logement.¹¹

Parmi d'autres groupes, **les personnes âgées, les personnes handicapées et les personnes d'origine étrangère sont identifiées comme étant des groupes vulnérables**¹², au sens où ils sont défavorisés dans l'exercice de leurs droits sociaux, et souffrent disproportionnellement des violations de ces droits¹³. Cette vulnérabilité engendre des besoins spécifiques pour parvenir à jouir de leur droit au logement.¹⁴

Or les Etats doivent **répondre aux besoins spéciaux des individus ou groupes qui sont dans l'incapacité**, pour des raisons qui peuvent raisonnablement être considérées sous leur contrôle, d'exercer effectivement leurs droits par eux-mêmes, avec les moyens à leur disposition¹⁵.

Le **Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels**, par exemple¹⁶, impose le droit à un **logement suffisant**¹⁷. Cela implique qu'« un logement convenable doit être accessible à ceux qui y ont droit. Les groupes défavorisés doivent avoir pleinement accès, en permanence à des ressources adéquates en matière de logement »¹⁸. Le Comité des droits économiques, sociaux et culturels précise encore que les personnes âgées, les personnes handicapées et d'autres groupes défavorisés « devraient bénéficier d'une certaine priorité en matière de logement. Tant la législation en matière de logement que son application devraient prendre pleinement en considération les besoins spéciaux de ces groupes »¹⁹. Ce Pacte interdit également la **discrimination** lorsqu'elle repose sur les motifs de discrimination que sont, entre autres, la race, la couleur, la langue, la religion, l'origine nationale,²⁰ mais aussi le handicap ou encore l'âge²¹. Le Comité explique que :

¹¹ C. Viennet, Des droits sociaux pour l'intégration des réfugiés en Europe. Les droits à la santé, au logement, à l'éducation et au travail des personnes ayant besoin d'une protection internationale, dans les Droits de l'homme et le Droit des réfugiés, 2018, p. 435, disponible sous : <https://www.theses.fr/2018STRAA022> (08.12.2023).

¹² Maastricht guidelines on violations of economic, social and cultural rights, 22-26.01.1997, N 20, disponible sous : <http://hrlibrary.umn.edu/instreet/Maastrichtguidelines.html> (08.12.2023). Il s'agit d'un texte non contraignants élaborés par un groupe international d'experts.

¹³ *Idem.*

¹⁴ Viennet, Des droits sociaux pour l'intégration des réfugiés en Europe, *op. cit.*, p. 447.

¹⁵ M. Ssenyonjo, Economic, social and cultural rights in international law, 2ème éd., 2016, p. 36 ; Viennet, Des droits sociaux pour l'intégration des réfugiés en Europe, *op. cit.*, p. 447.

¹⁶ Pour d'autres normes internationales garantissant le droit au logement, voir par exemple : Viennet, Des droits sociaux pour l'intégration des réfugiés en Europe, *op. cit.*

¹⁷ Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels, article 11 paragraphe 1.

¹⁸ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 4 : Le droit à un logement suffisant (art. 11, par. 1, du Pacte), N 8 e), 1991.

¹⁹ *Ibidem.*

²⁰ Pacte international des droits économiques, sociaux et culturels, article 2 paragraphe 2.

²¹ Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 20 : La non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels (art. 2, par. 2 du Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels), N 28 et 29, 2009.

« [l']exercice effectifs des droits consacrés par le Pacte est souvent fonction de l'appartenance d'une personne à un groupe de population victime de discrimination sur la base de motifs interdits. Pour mettre fin à une discrimination dans la pratique, il faut porter une attention suffisante aux groupes de population qui sont en butte à des préjugés hérités de l'histoire ou tenaces, plutôt que de simplement se référer au traitement formel des individus dont la situation est comparable. Les Etats doivent donc adopter immédiatement les mesures nécessaires afin de prévenir, de réduire et d'éliminer les situations et les comportements qui génèrent ou perpétuent une discrimination concrète ou *de facto*. Par exemple, en garantissant que tous les individus ont accès sur un pied d'égalité à un logement suffisant[...]. Afin d'éliminer la discrimination concrète, les Etats parties peuvent, et doivent dans certains cas, adopter des mesures spéciales pour atténuer ou supprimer les situations qui perpétuent la discrimination. Ces mesures sont légitimes dès lors qu'elles représentent un moyen raisonnable, objectif et proportionné de remédier à une discrimination *de facto* et sont supprimées lorsqu'une égalité concrète a été durablement établie. Cependant, il peut être nécessaire de donner à titre exceptionnel un caractère permanent à ces mesures positives, par exemple [...] aux aménagements raisonnables destinés à faciliter l'accès aux établissements de soins de santé des personnes souffrant d'incapacités sensorielles »^{22, 23}

La présente étude de droit comparé propose d'analyser et de comparer les mesures spéciales (le cas échéant) mises en place en Allemagne, en Belgique, en Espagne, aux Etats-Unis, en France et au Royaume-Uni, pour pallier la vulnérabilité des **personnes âgées**, des **personnes handicapées** et des **personnes issues de l'immigration**, dans l'exercice de leur droit au logement dans trois situations factuelles particulières.

Le premier cas pratique porte sur la protection des personnes âgées locataires de leur logement, contre les « **congés économiques** » donnés par les propriétaires pour rénover leurs biens afin de les louer plus cher ensuite. Le deuxième cas pratique aborde le sujet des **travaux d'accessibilité** à réaliser sur un logement loué par une personne handicapée, et plus précisément sur la possibilité de contraindre le bailleur à accepter des travaux financés par le locataire ou une tierce personne. Le troisième cas pratique traite de la **prévention de la discrimination** dans l'accès au logement des personnes issues de l'immigration.

Ces cas pratiques représentent des **situations spécifiques** et ne permettent pas de généraliser la solution exposée à des situations différentes. Toutefois, nos analyses fournissent aussi des informations générales sur les cadres normatifs pertinents. Elles offrent ainsi un point d'observation fiable de la situation juridique dans les pays sélectionnés et, en tout cas, des données utilisables pour une réflexion globale.

1. « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Une personne isolée (veuve, sans enfant) de 70 ans, à la retraite, indépendante et vivant de manière autonome, ne disposant pas d'autres sources de revenu que sa pension de retraite, se voit congédiée (fin du contrat de bail) par le propriétaire de l'appartement qu'elle loue depuis une trentaine d'années. Le propriétaire souhaite effectuer

²² Comité des droits économiques, sociaux et culturels, Observation générale n° 20 : La non-discrimination dans l'exercice des droits économiques, sociaux et culturels, *op. cit.*, N 8 b) et 9.

²³ Pour des développements sur le droit au logement par le Pacte international des droits économique Viennet, Des droits sociaux pour l'intégration des réfugiés en Europe, *op. cit.*, p. 449 et 485 et s.

d'importants travaux de rénovation sur le bien, pendant plusieurs mois, afin de pouvoir ensuite le louer plus cher (« congé économique »).

1.1. Motifs de congé valables, protection et moyens d'action

Les Etats sélectionnés pour cette étude se divisent en deux groupes distincts. Il y a **ceux qui interdisent** la résiliation d'un contrat de bail pour mener des travaux de rénovation aux fins d'augmenter le loyer (encore appelé « congé économique »). Dans les autres ordres juridiques, **un tel congé est permis, sous des conditions qui varient.**

On compte au nombre des **Etats dans lesquels le congé économique est interdit** l'Espagne, la France et la Suède. En **Espagne**, la loi ne prévoit tout simplement pas une telle possibilité ; une notification de résiliation reposant sur un tel motif serait par conséquent nulle et sans effet. En **France**, un congé donné sur ce motif serait nul également, et l'invocation frauduleuse d'un motif légal est répréhensible (dommages et intérêts et amendes pénales pouvant aller jusqu'à 6 000 euros pour les personnes physiques et 30 000 euros pour les personnes morales). En **Suède** également, le congé économique est interdit. Cela étant, une résiliation est exceptionnellement envisageable si la destruction du bâtiment ou des rénovations majeures sur tout le bâtiment sont prévues. Dans ce dernier cas, la résiliation ne doit pas être injuste pour le locataire (évaluation au cas par cas, au besoin par le juge, où seront par exemple examinées les questions suivantes : est-ce que le bailleur propose le retour du locataire après les travaux ? Lui propose-t-il un autre logement en remplacement ? Le locataire est-il en mesure de trouver un autre logement (du point de vue de la situation du marché de la location et du point de vue de la situation personnelle du locataire) ?). En outre, la rénovation doit être approuvée par le locataire ou permise par un tribunal spécial pour qu'elle puisse être prise en compte pour la réévaluation du loyer. Il est estimé que cette loi suédoise est extrêmement restrictive et que la règle de principe reste par conséquent l'interdiction de la résiliation pour rénovation.

Les **Etats qui permettent le congé économique** (ou n'interdisent en tout cas pas la résiliation du bail pour effectuer des rénovations) sont l'Allemagne, l'Angleterre, la Belgique et les Etats-Unis. En **Allemagne**, il revient au juge d'apprécier s'il s'agit bien de travaux importants, en ce qu'ils nécessitent véritablement la résiliation, tout en prenant en considération l'intérêt du locataire et en prenant la mesure du désavantage majeur que subirait le bailleur sans cette résiliation. En **Angleterre**, le régime applicable par défaut aux baux ne prévoit pas l'intervention du juge. Le propriétaire n'a en effet pas à justifier sa décision ; sa seule obligation est de notifier la résiliation par écrit au moins deux mois à l'avance. Ce régime libéral se rapproche de celui prévu aux **Etats-Unis**, où la liberté contractuelle a toute sa place, en l'absence d'une interdiction légale du congé économique. Aux Etats-Unis, la résiliation doit avoir lieu au terme prévu du contrat de bail ou selon ses termes. Sinon le locataire peut s'y opposer ou demander, entre autres, des dommages et intérêts (par exemple pour le déménagement et la différence de loyer entre le logement quitté et le nouveau logement). Cela étant, un nombre croissant d'autorités locales (et quelques Etats) exigent un juste ou bon motif de résiliation, voire un soutien de la part du bailleur pour reloger le locataire. Précisons encore, pour l'**Angleterre** cette fois, que pour un locataire présent dans son logement depuis une trentaine d'années, comme dans le cas pratique traité, ou si les parties à un contrat de bail en conviennent, il existe un régime plus protecteur : le juge intervient dans la procédure et n'acceptera la résiliation que si le bailleur a l'intention de détruire ou reconstruire l'intégralité ou une partie substantielle du logement ou d'y mener des travaux importants. En **Belgique**, il existe un motif spécial de résiliation pour cause de travaux de rénovation important. A Bruxelles et en Wallonie, ce motif peut être invoqué par le bailleur pour justifier une résiliation au bout de 3 ans, puis de 6 ans de location. En Flandres, de telles rénovations peuvent justifier une résiliation à tout moment, à partir de 3 ans de location. Cela étant, pour les faits hypothétiques que nous devons traiter, c'est-à-dire pour une location qui dure depuis une trentaine d'année, le motif de rénovation perd son utilité et ne sera logiquement plus invoqué à

Bruxelles et en Wallonie : une résiliation à l'issue de chaque période de prorogation de 3 ans n'aura en effet plus à être motivée.

Dans les ordres juridiques où le congé économique est interdit, il s'agit d'une interdiction générale et non pas d'une mesure de protection spéciale pour les personnes âgées. En revanche, certains rapports nationaux portant sur des Etats qui l'autorisent relèvent des situations où **l'âge avancé peut justifier une protection supplémentaire**. En **Allemagne**, le locataire désirant s'opposer à la résiliation de son bail peut le faire devant le juge. Or un motif valable d'opposition tient en ce que la résiliation entraînerait des difficultés injustifiables pour le locataire ou une autre personne du ménage. La jurisprudence indique que l'âge ou l'enracinement peuvent en ce sens fonder une opposition. Au besoin, le juge peut alors décider de la durée et des conditions du bail. En **Belgique**, le locataire peut également saisir le juge pour demander une prorogation ; il tiendra alors compte de l'intérêt des parties et notamment éventuellement de leur grand âge, de l'isolement ou de la mobilité réduite du locataire. Il ne s'agit pas d'une mesure spéciale pour les seniors, mais elle est signalée comme régulièrement appliquée dans ces circonstances. Une telle prorogation est renouvelable une fois et le juge belge fixe la nouvelle durée du bail et éventuellement l'augmentation du loyer. **Certains Etats et autorités locales américains** garantissent un droit au renouvellement du bail ou posent des mesures anti-éviction, dont certains visent spécifiquement les personnes âgées. En **Angleterre**, l'âge est pris en considération, comme les autres circonstances personnelles du locataire, dans le cadre de résiliations de baux portant sur des logements sociaux.

1.2. Soutien par une ONG mandatée

Aucun rapport national ne constate un mandat donné par les autorités à une organisation non-gouvernementale pour soutenir les locataires âgés. Des rapports relèvent en revanche la présence de **services publics** dédiés aux personnes âgées et pouvant leur porter assistance en cas de résiliation de bail (France et Wallonie), d'**organisations non-gouvernementales** se donnant pour mission d'aider les personnes âgées, notamment dans ces circonstances (Angleterre), ou encore d'**associations** de locataires dont les bénéficiaires incluent les seniors (Allemagne et Suède), par exemple.

1.3. Application au cas pratique

En l'espèce, le locataire âgé se serait trouvé dans des situations radicalement différentes, en fonction du pays dans lequel il se serait trouvé. La résiliation de son bail pour motif économique aurait été nulle en Espagne, en France, et en Suède (sauf l'exception de rénovation majeure de tout le bâtiment, considérée en outre comme juste au regard de la situation du locataire). En Wallonie et à Bruxelles, la résiliation n'aurait pu avoir lieu qu'à l'échéance des prorogations de son bail (dans la mesure où il s'agit d'une location durant déjà depuis une trentaine d'année). Elle aurait cependant pu avoir lieu à n'importe quel moment en Flandre, encore une fois puisque l'occupation de son logement remonte à une trentaine d'année. En Allemagne et en Angleterre (dans ce cas d'espèce, où s'applique un régime anglais qui survit dans le contrat de bail conclu il y a 30 ans, en dépit des dernières évolutions normatives), la résiliation serait soumise à l'appréciation du juge, laquelle reposerait sur l'importance des travaux et la nécessité du départ du locataire pour les réaliser. Alors que l'Allemagne prévoit que l'intérêt du locataire doit aussi être pris en considération, l'Angleterre ne le prévoit pas. Aux Etats-Unis, la situation de notre locataire varierait au gré de ce que prévoit son contrat de location individuel (et de sa situation géographique, certaines autorités locales prévoyant des mesures de protections supplémentaires) ; cela laisse la place à une résiliation au terme du contrat, ou à tout moment dans certains cas (mais alors en général sous peine de verser des dommages et intérêts au locataire évincé).

2. Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Le locataire d'une maison a un accident, dont il ressort handicapé. Il se déplace maintenant en chaise roulante. Il a besoin de faire aménager une rampe d'accès à l'entrée de la maison et, à l'intérieur, un ascenseur pour accéder au premier étage. Les travaux seront intégralement financés par son assurance.

2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire

Sur la thématique de l'aménagement du logement pour son adaptation au handicap d'une personne, **les droits nationaux sélectionnés pour l'étude varient grandement** également.

Nulle part les travaux sur un logement en location ne seraient impossibles par principe. Seulement, **en Suède, le propriétaire n'est pas contraint de le permettre au locataire**. Dans cet Etat, bien que les travaux soient financés par les autorités, ils ne peuvent être réalisés qu'avec l'accord du propriétaire, ainsi que son engagement à ne pas réclamer au locataire un remboursement des frais de remise en l'état du bien à la fin du bail. La Fédération suédoise des droits des personnes handicapées critique cela, d'autant plus qu'aucun moyen de recours contre la décision du propriétaire n'existe. Elle est en faveur d'une limitation du pouvoir d'opposition du propriétaire aux travaux qui toucheraient les espaces communs et la structure porteuse du bâtiment, et en exclurait les mesures ne causant ni dommage ni gêne.

En Allemagne, en Angleterre, en Belgique et aux Etats-Unis, **une pesée des intérêts a lieu et contraint le propriétaire**. Aux **Etats-Unis**, en dehors de certains types de logement tels que certaines maisons individuelles, des modifications raisonnables peuvent être effectuées aux frais du locataire handicapé, si elles sont nécessaires à son entière jouissance du logement. Le propriétaire peut toutefois subordonner leur réalisation à la restauration du logement par le locataire à son départ (à la condition néanmoins que cette demande du propriétaire soit raisonnable). Le droit américain considère que des changements structurels à l'intérieur et à l'extérieur du bien, ainsi que dans les espaces communs et publics sont des modifications raisonnables. Le refus du propriétaire constitue une discrimination interdite si les travaux sont nécessaires à la jouissance du logement dans son intégralité. En revanche, en **Angleterre**, il est considéré que ne peuvent être exigés des modifications importantes du bien ; ainsi le retrait ou l'altération d'éléments physiques (*physical features*) ne seraient pas considérés comme raisonnables. L'évaluation des modifications et du caractère raisonnable des travaux est effectuée au cas par cas, en prenant en compte tout un faisceau d'éléments. Cela étant, il convient de préciser que les Anglais peuvent, dans certains cas, faire reposer les coûts des ajustements raisonnables sur le propriétaire, et pas forcément sur le locataire handicapé (à la différence du droit américain, qui ne prévoit pas la participation financière du propriétaire). Pour le cas d'espèce (le locataire ou son assurance financent l'intégralité des travaux), au regard du droit anglais, il serait ainsi en tout cas peu probable que le propriétaire puisse refuser les travaux au motif qu'ils ne seraient pas raisonnables en raison de leurs coûts. On précise par ailleurs que la loi prévoit que les baux anglais peuvent prévoir la possibilité pour le locataire d'effectuer lui-même des travaux qui seraient qualifiables d'améliorations, en particulier si, au regard du handicap, cela est enclin à faciliter la jouissance du logement. Ce droit existe uniquement lorsque le bail prévoit la possibilité pour le locataire d'effectuer des travaux avec l'accord du propriétaire, ou lorsque le bail est silencieux à ce sujet. Dans ces deux cas, l'accord du propriétaire est requis ; mais la loi prévoit qu'il ne détient pas là un pouvoir absolu : si le propriétaire ne répond pas dans un délai raisonnable ou s'il accepte mais sous une condition irraisonnable, il est considéré que le consentement a été donné au locataire d'effectuer les travaux d'amélioration. Le rapport anglais note toutefois qu'il pourrait être risqué de procéder aux

travaux sans se faire conseiller juridiquement, car un jugement futur pourrait considérer que le propriétaire n'a pas agi de manière irraisonnable et que le locataire a par conséquent violé le contrat de bail. En **Belgique**, la loi anti-discrimination impose d'accepter des aménagements raisonnables destinés à adapter le logement au handicap du locataire. En parallèle, le droit commun du bail prévoit que, en l'absence de dispositions contractuelles différentes, des travaux réguliers ou normaux peuvent être effectués par le locataire sans le consentement du propriétaire, s'il est en mesure de remettre le bien en l'état à sa sortie. Il est même possible d'envisager l'indemnisation du locataire, si le propriétaire souhaite conserver les modifications effectuées. On relève qu'à Bruxelles-Capitale, une augmentation du loyer peut éventuellement être décidée suite à des travaux d'adaptation à un handicap. En **Allemagne** aussi, une pesée des intérêts a lieu pour pouvoir imposer au propriétaire de tolérer des travaux. Sont pris en compte des éléments tels que : la bonne conservation du bien, la possibilité de démonter les aménagements, l'incidence de préjudices aux autres locataires, l'obligation de sécurité du bailleur, le dépôt d'une garantie pour couvrir les frais de dépose des aménagements, la durée de la location, l'évolution du handicap, la proposition éventuelle d'un autre logement et bien sûr les règlements imposés pour la construction. On note encore que l'obligation du bailleur d'accepter les travaux ne peut naître que si le handicap dure plus de six mois. De plus, le locataire a le devoir de rendre, à son départ, le logement dans l'état dans lequel il l'a reçu et ainsi de faire procéder à la dépose des aménagements, si le propriétaire le souhaite.

La France et l'Espagne se situent en quelques sortes entre ces deux groupes, en ce qu'il n'y a pas à proprement parler de pesée des intérêts, mais une **distinction légale entre deux catégories de travaux**. En **France**, il est distingué entre les simples « aménagements » et les « transformations » plus conséquentes. Pour les premiers, le bailleur ne peut pas s'y opposer. Alors que pour les seconds, le locataire doit lui demander son accord. Cela étant, la loi prévoit que l'absence de réponse du propriétaire pendant deux mois, vaut accord pour l'adaptation du logement au handicap. Le locataire peut alors faire procéder aux travaux et le propriétaire ne pourra pas exiger la remise des lieux en l'état. En **Espagne**, le régime applicable varie selon que les travaux seront réalisés par le locataire lui-même (son partenaire ou la famille avec laquelle il vit en permanence), ou bien s'ils seront effectués par une tierce personne. Si les travaux (nécessaires pour une utilisation appropriée par l'habitant handicapé ou âgé de plus de 70 ans) sont réalisés par le locataire lui-même, il est simplement tenu de le notifier par écrit au bailleur au préalable. Sous réserve que les travaux n'affectent pas les éléments ou services communs de l'immeuble ou qu'ils n'entraînent pas une diminution de sa stabilité ou de sa sécurité, le propriétaire ne peut pas refuser ces travaux. Toutefois, ce dernier peut exiger que le locataire remette le logement dans son état antérieur à son départ. Lorsque les travaux sont réalisés par des tiers, les formalités sont plus importantes et le bailleur peut s'y opposer. Ainsi, la notification écrite préalable au bailleur doit être accompagnée d'une certification du handicap, d'un rapport favorable de l'autorité administrative compétente sur la nécessité des travaux d'adaptation et sur le projet technique, ainsi que du rapport technique détaillé sur les travaux à réaliser signé par un professionnel. Le bailleur dispose alors de 60 jours pour s'opposer ou proposer des solutions alternatives. Le silence du bailleur vaut acceptation.

2.2. Moyens d'action

En Suède, le propriétaire n'est pas contraint de permettre des travaux d'adaptation à un handicap. Par conséquent **aucun moyen d'action** n'est ouvert au locataire pour contester ce refus.

Il n'en va logiquement pas de même dans les ordres juridiques qui encadrent ce pouvoir d'opposition du propriétaire (Allemagne, Angleterre, Belgique et Etats-Unis). **Le juge peut alors être appelé à évaluer le caractère raisonnable des modifications** à effectuer pour adapter le logement au handicap.

La France et l'Espagne, qui se distinguent des autres ordres juridiques en posant une distinction légale entre deux catégories de travaux, suivent cette **même logique de ne pas ouvrir de moyen d'action**

pour contester une opposition du propriétaire, ou bien des aménagements au handicap du locataire, là où la loi réserve le choix soit au propriétaire, soit au locataire. Le droit français ne prévoit pas la possibilité pour le locataire de contester le refus expressément exprimé par le propriétaire, lorsqu'il impose l'obtention de son accord (ou son absence de réponse pendant 2 mois) pour les transformations importantes. *A contrario*, pour les aménagements plus modestes, le locataire pouvant agir après simple notification au propriétaire, ce dernier ne peut pas s'y opposer par le biais d'un recours légal. En Espagne, le juge n'est saisi que pour les travaux qui ne sont pas réalisés par le locataire lui-même, et auxquels le bailleur s'oppose ou préférerait une solution alternative qui ne convient pas au locataire. Le juge civil espagnol ne fait toutefois que constater le respect de la procédure et accréditer les certificats de handicap, rapport des autorités et projet technique. Son pouvoir d'appréciation se limite à déterminer si les travaux à effectuer seront ceux demandés par le locataire ou l'alternative proposée par le bailleur. En ce qui concerne les travaux réalisés par le locataire, ils ne peuvent pas être empêchés par le bailleur ; mais ce dernier peut mettre un terme au bail s'il n'en a pas été notifié au préalable.

2.3. Soutien par une ONG mandatée

Aux Etats-Unis, **une organisation non-gouvernementale a été mandatée par les autorités** pour soutenir les personnes souffrant de déficiences développementales afin qu'elles obtiennent l'adaptation de leur logement loué. L'un de ses principaux services qu'elle fournit consiste en un soutien juridique.

Ailleurs, les rapports relèvent la fourniture d'informations par les **autorités** (Allemagne), l'intervention d'une **autorité nationale indépendante** devant le juge pour assister les personnes qui prétendent être victimes d'une discrimination (Angleterre et Belgique), la mise en place par les autorités locales de points d'information et de soutien pour les personnes handicapées (France) et la présence d'**organisations non-gouvernementales** (mais non spécifiquement mandatées) qui offrent également un soutien aux personnes handicapées pour qu'elles puissent revendiquer et exercer leurs droits (Belgique, Espagne, France et Suède).

2.4. Application au cas pratique

En l'espèce, le locataire a besoin de faire adapter son logement à son handicap de la manière suivante : l'installation d'une rampe d'accès à l'entrée de la maison et, à l'intérieur, d'un ascenseur pour accéder au premier étage. Certains rapports nationaux offrent une réponse concrète. En Belgique, une rampe d'accès (surtout lorsqu'elle est amovible) ou peut-être même un monte escalier devraient pouvoir être installés, alors qu'un ascenseur pourrait difficilement être imposé au propriétaire. Aux Etats-Unis, l'installation d'une rampe d'accès ne fait aucun doute, et celle d'un ascenseur semble aussi pouvoir être imposée au propriétaire, dans les circonstances particulières de l'espèce et sous réserve de l'applicabilité de la loi (qui exclue certaines maisons individuelles notamment). En France, l'ascenseur doit faire l'objet d'une demande d'autorisation au bailleur. Toutefois, en cas de non-réponse de ce dernier, le locataire pourra faire procéder aux travaux dans les deux mois suivant sa demande. En revanche, pour la rampe d'accès, il semble que le résultat dépendra du type de rampe d'accès envisagé. S'il s'agit d'un simple aménagement, le locataire peut faire procéder aux travaux sans en demander la permission au bailleur. S'il s'agit d'une transformation plus conséquente, l'autorisation du bailleur doit être demandée. En Espagne, une rampe qui pourrait être installée par le locataire lui-même ne pourrait recevoir l'opposition du propriétaire, mais cela pourrait induire la remise en l'état à la sortie du logement. Pour ce qui est de l'installation d'une rampe et d'un ascenseur nécessitant l'intervention d'un tiers, cela impose de suivre une procédure plus conséquente incluant notamment un rapport favorable des autorités. Sous réserve du respect de cette procédure, les travaux demandés (ou une solution alternative proposée par le bailleur) devraient pouvoir avoir lieu. En Angleterre, l'ascenseur requérant très probablement un retrait ou une altération d'éléments physiques du bien,

son installation ne serait pas raisonnable aux yeux de la Loi. De la même manière, une rampe d'accès qui nécessiterait une altération ou un retrait d'un élément physique ne pourrait être exigée. Mais une rampe qui serait par exemple temporaire et ne modifierait pas le bien pourrait être raisonnable et le propriétaire ne pourrait alors refuser son installation. En Allemagne, le faisceau d'éléments factuels à prendre en considération pour trancher étant très étendu, il n'est possible de se prononcer qu'au cas par cas. Sur la base des informations fournies dans le cas pratique, est soutenue l'hypothèse selon laquelle le juge serait en faveur de l'installation de la rampe et de l'ascenseur (le locataire étant le seul occupant de l'immeuble, les transformations ne peuvent en tout cas pas constituer un inconvénient pour d'autres occupants). Cela étant, sauf accord différent des parties, à son départ le locataire serait tenu de remettre le bien dans son état initial. En Suède, le propriétaire disposant d'un droit absolu de permettre ou d'interdire les travaux, l'installation de la rampe et de l'ascenseur dépendront de sa volonté.

3. Prévention de la discrimination ethnique

Les **faits hypothétiques** dans le cadre desquels les normes nationales sont exposées ci-dessous sont les suivants :

Une famille portant un nom à consonnance étrangère cherche un logement à louer. Ils sont préoccupés à l'idée de subir des discriminations ethniques, c'est-à-dire une inégalité de traitement fondée sur leur origine.

3.1. Prévention des discriminations

Au fil des rapports nationaux, on relève **différentes mesures de prévention de la discrimination ethnique**. Sont également parfois précisés les cadres répressifs de la discrimination, dans la mesure où cela favorise la compréhension du système préventif mis en place dans un Etat. Notre étude se focalise en effet sur les mesures visant à empêcher, voire à éradiquer la discrimination. La prévention se distingue de la dissuasion qui peut être visée par une mesure répressive²⁴.

Ainsi, en Belgique et en France, **les professionnels de l'immobilier sont tenus de suivre une formation** visant à les sensibiliser et à assurer l'absence de discrimination dans leurs pratiques.

Le rapport français relève que **l'obligation de tenir un registre des activités de traitement des données personnelles**, imposée par le Règlement général sur la protection des données²⁵, permet un contrôle par les usagers et les autorités des informations recueillies par les bailleurs. Cela inciterait à ne pas collecter de données en violation de la loi, qui porteraient par exemple sur les origines des candidats à une location.

On observe par ailleurs **des recommandations et un code de pratique**. En Angleterre, repose sur les bailleurs une obligation de vérifier que leurs candidats à la location disposent effectivement d'un permis de séjour, sans quoi le bailleur pourrait être sanctionné pénalement par une amende, voire par un emprisonnement. Un code de pratique à destination des propriétaires leur indique ainsi les **moyens**

²⁴ Notre précédente étude de droit comparé élaborée pour l'Office fédéral du Logement propose déjà une analyse des mesures de répression et de protection contre la discrimination ethnique ; voir : C. Viennet, J. Curran, J. Fournier, R. Polanco Lazo, I. Pretelli, H. Westermarck, L'Autonomisation de l'exercice du droit au logement par les personnes ayant besoin d'une protection internationale, état au 31.08.2020, E-Avis ISDC 2020-04, sections 4, disponible sous : <https://www.isdc.ch/media/1998/e-2020-04-19-116-droit-au-logement.pdf> (08.11.2023).

²⁵ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, article 30.

d'éviter de commettre une discrimination, lorsqu'ils vérifient que le candidat à la location a bien le droit de louer un logement privé, c'est-à-dire qu'il **a bien un titre de séjour**. Les recommandations belges portent sur **quelles informations peuvent être demandées à quelle étape** du processus de location, les régions se les appropriant selon divers degrés. On remarque que dans la région de Bruxelles-Capitale, si le nom peut être demandé dès le début, l'origine et la nature des ressources financières sont des informations réservées à l'étape finale de la préparation du contrat de bail. En effet, il apparaît que l'origine des revenus d'un candidat à la location y sont l'une des principales sources de discrimination. Cela étant, la Commission belge de la protection de la vie privée recommande de considérer comme non pertinente la collecte du lieu de naissance ou de l'origine ethnique d'un candidat locataire. En ce sens, la Flandre a élaboré une fiche de renseignement standardisée, afin que les bailleurs respectent leur obligation de ne demander aux candidats à une location que les documents nécessaires.

Dans les régions belges, des plans ou des politiques anti-discrimination sur le marché du logement sont en place, et se concrétisent en effet par de multiples mesures de prévention. S'ajoutent ainsi aux dispositions déjà citées **des tests de discrimination et l'envoi de clients mystères**, que les autorités pratiquent même parfois **de manière pro-active**. Les tests de discrimination se déroulent de la manière suivante : deux personnes ou plus, réelles ou fictives, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le ou les critère(s) discriminant(s) à tester, manifestent leur intérêt auprès d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité à la législation. L'épreuve du client mystère consiste en une demande par un client ou un candidat réel ou fictif qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée (par exemple la demande de ne pas sélectionner de potentiels locataires étrangers). En Flandre, les bailleurs ont **l'obligation d'indiquer le montant du loyer et des charges sur l'annonce** de proposition de location ; l'objectif est d'éviter que le prix ne soit fixé de manière discriminatoire, en fonction du locataire qui se présente. Cette même région promeut aussi l'inclusion d'une **clause anti-discrimination dans les contrats des courtiers**. On relève encore des formations, du matériel destiné à la **sensibilisation**, ainsi qu'un travail de communication sur les bonnes pratiques en place.

En Suède, il est **proposé que les bailleurs soient obligés de documenter le processus de sélection des candidats à la location** et qu'ils soient soumis à l'obligation de divulguer ces informations. Le médiateur anti-discrimination encourage l'industrie du logement locatif à mettre en place lui-même ses propres standards et moyens de contrôle.

En Espagne, la promotion du droit à l'égalité de traitement en matière d'accès au logement est souvent mise en avant dans les missions des autorités. Un exemple concret tient en la possibilité, **proposée à une personne sanctionnée pour discrimination**, de choisir entre le paiement d'une amende élevée (entre 10 001 et 40 000 euros) et, par exemple, **une mesure de sensibilisation à l'égalité et à la non-discrimination**.

En France, des bailleurs sociaux mettent en place des **systèmes de cotation**, permettant la priorisation des demandes de logements sociaux en toute **transparence quant aux critères retenus**. Les personnes concernées peuvent demander à connaître ces éléments.

Outre ces mesures de prévention, relevées au gré des recherches dans les ordres juridiques sélectionnés, il a été demandé aux auteurs de spécifiquement se pencher sur une hypothèse de mesure préventive, à savoir l'existence d'**outils d'anonymisation** des demandes de visite ou de candidatures à la location d'un logement.

3.2. Outils d'anonymisation

L'**hypothèse de l'utilisation d'outils d'anonymisation** pour prévenir les discriminations pourrait, par exemple, concerner des bailleurs sociaux, financés par l'Etat, ou des bailleurs privés, dont la construction ou la rénovation des biens immobiliers auraient été soutenues par des fonds publics ; lesquels pourraient, en retour de ces financements publics, avoir l'obligation de sélectionner leurs locataires de manière anonyme, afin d'empêcher tout risque de discrimination.

Seul le rapport français observe des **initiatives locales visant à l'anonymisation de l'examen des demandes de logements sociaux**.

Notons qu'il existe une **garantie de loyer anonyme** fourni par le Fonds flamand du logement, dont l'objectif est que le bailleur ne sache pas que son locataire est dans l'incapacité de fournir une garantie de loyer. Dans la région Bruxelles-Capitale, une mesure comparable existe.

3.3. Soutien par une ONG mandatée

Dans **aucun** des ordres juridiques analysés, nos recherches n'ont permis d'identifier un **mandat confié à une organisation non-gouvernementale** par les autorités pour faciliter l'accès au logement des personnes issues de la migration, avec des missions telles que celle de jouer un rôle d'intermédiaire avec les bailleurs, celle de sensibiliser des propriétaires, ou de faciliter l'acclimatation des futurs locataires. En revanche, des **associations** actives dans le domaine du droit au logement et de la lutte contre les discriminations (Belgique, Espagne et France), ainsi que des **organismes publics** (notamment en Allemagne, en Angleterre, en Belgique et aux Etats-Unis) sont observés. Certains ont notamment pour missions de prêter assistance aux victimes de discrimination sur le marché de la location, dans le cadre de leur dépôt de plainte (Belgique et Etats-Unis), devant le juge (Angleterre et Belgique), ou plus simplement en leur fournissant des informations (Allemagne).

3.4. Algorithmes discriminatoires

Nos études des droits nationaux se terminent sur une question juridique qui commence à se poser dans certains Etats, alors que la technologie existe déjà. Il s'agit de savoir si la loi interdit **l'usage d'algorithmes discriminants par les plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels**, ou faisant la promotion de logements à louer.

La question se pose **actuellement devant le juge américain**. Les bailleurs et entreprises de sélection des locataires qui utilisent des algorithmes et des données pour sélectionner les locataires pourraient être reconnus coupables de discrimination, si cette pratique a pour conséquence de disproportionnellement refuser l'accès à des logements à des personnes de certaines origines ethniques. Dans une autre affaire, les autorités américaines ont conclu un accord avec une plateforme, afin de mettre en place des objectifs de conformité, et la mise sous surveillance de leur respect par le juge. La plateforme en question (Meta Platforms Inc., anciennement Facebook Inc.) a mis en place un nouveau système afin de parer des discriminations dues à l'algorithme, afin que son système de diffusion des publicités ne viole pas la loi américaine sur le logement équitable. Notons encore, concernant les Etats-Unis, que le département en charge du logement prévoit de publier un guide sur l'utilisation des algorithmes de sélection de locataires et le respect de la loi sur le logement équitable.

En Suède, bien qu'il n'y ait pas de norme spéciale sur les algorithmes et l'interdiction des discriminations, il n'en demeure pas moins que **l'utilisation d'algorithmes résultant en la violation des normes anti-discrimination est interdite**. Selon le Comité national suédois du logement, de la construction et de la planification, une plateforme ne peut pas elle-même violer les normes anti-discrimination, si c'est le bailleur qui choisit les critères de sélection du locataire. Le Médiateur anti-

discrimination ne partage pas ce point de vue ; il indique qu'il convient de rechercher si les plateformes utilisées pour allouer les appartements permettent aux propriétaires de choisir les locataires en fonction de critères liés à un ou plusieurs motifs de discrimination.

En Belgique, le postulat est le même : bien que des normes spécifiques n'aient pas encore été discutées, la discrimination par des algorithmes est interdite. Les **plateformes** peuvent faire l'objet de décision de cessation par le juge, afin de mettre un terme à la discrimination. Leur punition consiste alors en la réparation du préjudice subi par la victime et la publication de la décision. La faute du **bailleur** sélectionnant des critères discriminatoires fait également peu de doute. Mais les sanctions pénales spécifiques ne sont pas encore prévues. Le rapport belge observe que le Règlement général sur la protection des données et la Loi belge prévoient que les plateformes peuvent être amenées à prendre en compte l'impact potentiellement discriminatoire de leurs algorithmes lors de l'évaluation de l'utilisation des données personnelles des participants sur la plateforme (mais l'efficacité de cette mesure pour la prévention de la discrimination algorithmique est relativisée par certains auteurs). Enfin, la création d'une autorité de contrôle des algorithmes est à l'étude.

En Espagne, il n'y a pas encore de loi non plus sur le sujet. Mais une **agence espagnole de surveillance de l'intelligence artificielle** vient d'être créée. Elle a notamment pour mission de faire éliminer des systèmes d'intelligence artificielle les préjugés discriminants.

Le rapport de droit français constate l'absence de jurisprudence ou de doctrine sur la question. Néanmoins, nous estimons que **la législation en vigueur interdisant la discrimination dans l'accès au logement, ainsi que l'encadrement de l'utilisation des données personnelles nécessaires au fonctionnement des algorithmes pourraient bien déjà offrir matière à sanctionner bailleurs et plateformes**. D'une part, est émise l'hypothèse selon laquelle un juge estimerait le bailleur qui sélectionne un critère discriminatoire pour choisir son locataire, ainsi que la plateforme fournissant au bailleur le moyen de le faire, **coupables d'une discrimination, respectivement comme auteur et complice** (en ce que la plateforme faciliterait la commission de la discrimination par le bailleur, en lui prêtant sciemment une assistance pour ce faire). On remarque ici un point commun avec le débat en cours en Suède, en ce que la loi française exige, pour qu'une personne soit jugée complice d'un délit, qu'elle ait agit « sciemment ». Pourrait alors se poser la question des biais algorithmiques et d'une obligation pour la plateforme de veiller, comme aux Etats-Unis, à ce que son algorithme ne reproduise pas des préjugés l'entraînant à être discriminatoire. D'autre part, la loi française encadre l'utilisation des données personnelles nécessaires au fonctionnement des algorithmes, en particulier en interdisant de traiter des données à caractère personnel qui révèlent la prétendue origine raciale ou l'origine ethnique, sans le consentement exprès de l'intéressé. De plus, le Règlement général européen sur la protection des données pose un **principe de traitement loyal et transparent**²⁶, qui « exige que la personne concernée soit informée de l'existence de l'opération de traitement et de ses finalités »²⁷. Ainsi, dans le cas où le consentement exprès de l'intéressé n'aurait pas été recueilli, la loi pénale interdit qu'un **traitement de données à caractère personnel révèle la prétendue origine raciale ou l'origine ethnique**. Une personne morale, telle que la plateforme en l'espèce, pourrait alors être condamnée.

²⁶ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27.04.2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), article 5, 1. a).

²⁷ Règlement général sur la protection des données, considérant 60.

3.5. Application au cas pratique

En l'espèce, dans sa recherche d'un logement à louer, la famille portant un nom à consonnance étrangère ne dispose d'un moyen direct pour se prémunir de discrimination ethnique dans aucun des Etats sélectionnés. Les mesures de prévention choisies par les autorités nationales agissent en effet en amont de la rencontre avec des bailleurs. Elles relèvent davantage de la sensibilisation des acteurs, de l'encadrement des processus de sélection et d'une surveillance diffuse. Seul le rapport français observe très localement des outils d'anonymisation des candidatures, mais pour la location de logements sociaux uniquement. Face à l'utilisation d'une plateforme dont le fonctionnement repose sur l'utilisation d'un algorithme qui les discriminerait, la condamnation de cette plateforme et du bailleur ayant sélectionné des critères discriminatoires est incertaine. C'est aux Etats-Unis et en France que tous deux ont le plus de risques d'être condamnés. En Suède, le bailleur serait certainement condamné ; le sort de la plateforme reste à déterminer. En Belgique, la plateforme pourrait être contrainte par le juge de cesser la discrimination, d'indemniser la victime, voire d'être pénalement sanctionnée si elle ne respecte pas la décision du juge de cesser la discrimination ; une sanction pénale pour l'usage discriminatoire d'algorithmes par le bailleur et la plateforme n'est pas spécifiquement prévues par le droit pénal, bien que la pratique soit interdite pour les deux. Dans les autres ordres juridiques étudiés, une réponse n'a pu être identifiée.

V. RAPPORTS NATIONAUX

A. ALLEMAGNE

Einleitung: Wohnsituation und Recht auf Wohnung

Der Wohnungsmarkt in Deutschland zeichnet sich derzeit durch einen **starken Mangel an Mietwohnraum in den Ballungsgebieten** und gleichzeitig durch Leerstand in ländlichen Gebieten aus.

Im Vergleich zu anderen europäischen Staaten bildet die **Eigentumsquote für Wohnraum** in Deutschland zusammen mit derjenigen in der Schweiz das Schlusslicht. Während die Wohneigentumsrate in Europa bei durchschnittlich etwa 70 % liegt,²⁸ betrug diese in Deutschland im Jahr 2021 **lediglich 49 %**.²⁹ Hierbei spielen mehrere Faktoren eine Rolle. Die wichtigsten sind wohl, dass Mietwohnungen in Deutschland oft einen vergleichsweise guten Standard aufweisen und dadurch besonders für einkommensstarke Haushalte attraktiv sind.

Dies hat zur Folge, dass besonders **für einkommensschwache Haushalte Mangel an finanzierbarem Wohnraum** besteht. So belief sich die Miete bei armutsgefährdeten Haushalten im Jahr 2022 auf 43.7 % ihres Einkommens, wohingegen sie bei anderen Haushalten lediglich 21.2 % ihres Einkommens beanspruchte.³⁰

Um dem entgegenzuwirken, bietet der Staat bedürftigen Haushalten sogenanntes **Wohngeld** an, welches einen Teil der Wohnkosten abdeckt. Im Jahr 2021 nahmen dies ungefähr 1.5 % aller privaten Hauptwohnsitzhaushalte in Anspruch.³¹ Unter bestimmten Voraussetzungen können einkommensschwache Haushalte auch staatlich subventionierte sogenannte **Sozialwohnungen** mieten. Der Anteil an Sozialwohnungen aller Miet- und Eigentumswohnungen betrug im Jahr 2019 jedoch lediglich rund 2.7 %, ³² sodass auf diese **im vorliegenden Gutachten nicht eingegangen wird**.

²⁸ Siehe für das Jahr 2018 eurostat, Wohnstatistiken, verfügbar unter https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Archive:Housing_statistics/de#Wohnbesitzverh.C3.A4ltnisse (13.10.2023). Damals betrug der Anteil der Eigentumswohnungen in Deutschland 51.4 %.

²⁹ Eurostat, Living conditions in Europe – housing, verfügbar unter https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing#Housing_conditions. Laut dem Statistischen Bundesamt Destatis lag die Eigentumsquote in Deutschland im Jahr 2022 sogar nur bei rund 42 %, siehe Destatis, Eigentumsquote, verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/tabelle-eigentumsquote.html> (beide 13.10.2023).

³⁰ Destatis, Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen, verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnkosten-haushaltseinkommen-mz-silc.html> (13.10.2023).

³¹ Destatis, 3,7 % weniger Haushalte bezogen im Jahr 2021 Wohngeld, Pressemitteilung Nr. 514 vom 05.12.2022, verfügbar unter https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/12/PD22_514_22311.html (13.10.2023).

³² Im Jahr 2019 gab es in Deutschland 1'137'166 Sozialmietwohnungen, siehe Bundeszentrale für politische Bildung, Sozialmietwohnungen, verfügbar unter <https://www.bpb.de/kurz-knapp/zahlen-und-fakten/soziale-situation-in-deutschland/341826/sozialmietwohnungen/>; insgesamt gab es in Deutschland im Jahr 2019 42'803'700 Wohnungen, wobei dies sowohl Miet- als auch Eigentumswohnungen umfasst, siehe Destatis, Wohnungsbestand im Zeitvergleich, verfügbar unter <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/liste-wohnungsbestand.html#115202> (beide 13.10.2023).

1. Beispielsfall 1: Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen gegenüber Seniorinnen oder Senioren

1.1. Erlaubte Kündigungsgründe

Inwiefern die **Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Renovierung und anschliessend teureren Neuvermietung** in Deutschland gestattet ist, ist **nicht eindeutig geregelt**. Dies hängt von den Umständen des **Einzelfalles** ab. Eine solche Kündigung ist grundsätzlich jedoch denkbar.

Grundsätzlich ist die **ordentliche Kündigung** eines Mietverhältnisses durch die vermietende Person nur möglich, wenn sie ein **berechtigtes Interesse** an einer solchen Kündigung hat. Das Gesetz nennt drei Situationen, in denen ein solches insbesondere gegeben ist, nämlich

- bei Pflichtverletzung durch die mietende Person,
- bei Eigenbedarf von Seiten der vermietenden Person oder
- zum Zwecke der **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung** des Grundstücks, um dadurch **erhebliche Nachteile zu vermeiden**.³³

Für das vorliegende Gutachten ist lediglich der letztgenannte Kündigungsgrund relevant. Gemäss der Rechtsprechung handelt es sich bei der **wirtschaftlichen Verwertung** um die Realisierung des der betreffenden Sache innewohnenden materiellen Wertes.³⁴ Bei einer Wohnung kann dies beispielsweise der Verkauf sein oder die Belastung mit einem dinglichen Recht wie einem Nießbrauch oder einem Dauerwohnrecht. Auch ein Abriss mit Neuaufbau,³⁵ ein Umbau³⁶ oder eine Sanierung oder

³³ § 573 Abs. 1 S. 1, Abs. 2 Nr. 1-3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), verfügbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html> (03.10.2023):

«§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. [...]

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.»

³⁴ So beispielsweise Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 10.05.2017 – VIII ZR 292/15 (Landgericht (LG) Rostock), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8627e2c09a0b3546d086f0b7e8d246c2&nr=78581&pos=0&anz=1> (03.10.2023).

³⁵ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 24.03.2004 – VIII ZR 188/03 (Landgericht (LG) Gera), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=ccb527c9c94eb6ebc3cc43d30684dc0b&nr=28983&pos=0&anz=3>; BGH, Urteil vom 10.05.2017 – VIII ZR 292/15 (Landgericht (LG) Rostock), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=8627e2c09a0b3546d086f0b7e8d246c2&nr=78581&pos=0&anz=1> (beide 03.10.2023).

³⁶ Bayerisches Oberstes Landesgericht (BayObLG), Beschluss vom 17.11.1983 – RE-Miet. 1/83, abgedruckt in Entscheidungen des Bayerischen Obersten Landesgerichts in Zivilsachen (BayObLGZ) 1983, S. 271 ff.

Modernisierung fallen darunter.³⁷ Das **Gesetz verbietet** es einer vermietenden Person jedoch ausdrücklich, ein **Wohnmietverhältnis zu kündigen, um die Wohnung sodann zu einem höheren Preis weiterzuvermieten.**³⁸

Es stellt sich also die Frage, ob es sich bei einer **Renovierung und anschliessend teureren Neuvermietung** um eine erlaubte angemessene wirtschaftliche Verwertung der Wohnung handelt oder um eine verbotene Neuvermietung zu einem höheren Preis. Sowohl die herrschende Lehre als auch die Rechtsprechung sind der Auffassung, dass eine solche Kündigung des Wohnmietvertrages jedenfalls dann als angemessene wirtschaftliche Verwertung anzusehen und mithin legal ist, wenn die Wohnung durch die geplanten Umbauarbeiten im Haus beispielsweise ganz wegfallen soll zugunsten anderer Wohnungen. **Ob die geplante Modernisierung ausreicht, um eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Wohnung darzustellen, muss im Einzelfall durch das jeweilige Gericht entschieden werden.** Nur geringe Arbeiten, durch welche sich der Zustand der Wohnung nicht massgebend verändert, reichen als Kündigungsgrund jedenfalls nicht aus.

Auch die zusätzliche Voraussetzung, dass der vermietenden Person anderenfalls **erhebliche Nachteile** entstünden, muss **im Einzelfall entschieden** werden.³⁹ Um dies zu beurteilen, kann das Gericht einen Vergleich zwischen der Situation der vermietenden Person ohne und mit Kündigung des Mietverhältnisses anstellen. Ab wann ein erheblicher Nachteil anzunehmen ist, ist nicht eindeutig geregelt. Jedenfalls muss die vermietende Person ohne die Kündigung nicht in ihrer Existenz gefährdet sein;⁴⁰ ebenso ist jedoch auch nicht jeder wirtschaftliche Nachteil ausreichend.⁴¹ Als **Richtlinie** wird in der Lehre ein Nachteil in Höhe von **etwa zehn Prozent** im Vergleich zur Situation ohne Kündigung des Mietverhältnisses angegeben, wobei neben diesem objektiven Anhaltspunkt **auch subjektive Faktoren** Einfluss haben, wie die Verantwortlichkeit der vermietenden Person für die fehlende Rentabilität gegenüber den Eigentümern oder andere persönliche Konsequenzen.⁴² Grundsätzlich muss bei der

³⁷ Siehe auch mit weiteren Nachweisen S. Hannappel, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 573, Rn. 79.

³⁸ § 573 Abs. 1 S. 2, Abs. 2 Nr. 3 Hs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters
(1) [...] Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
[...]

3. [...] die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht [...].»

³⁹ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 28.01.2009 – VIII ZR 8/08 (Landgericht (LG) Heidelberg), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=a72f29ee04e8e508069c27ed03357c6c&nr=47016&pos=0&anz=1>; BGH, Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10 (LG Hamburg), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=865308901be126c5d48090f77bd33a1e&nr=55352&pos=0&anz=2> (beide 05.10.2023).

⁴⁰ Bundesverfassungsgericht (BVerfG), Urteil vom 14.02.1989 – 1 BvR 1131/87, abgedruckt in Neue Juristische Wochenschrift (NJW) 1989, S. 972 f.; Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 27.09.2027 – VIII ZR 243/16, verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=f2dc127415dc6690e6e6291727b00dbb&nr=79878&pos=0&anz=1> (05.10.2023).

⁴¹ S. Hannappel, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 573, Rn. 86.

⁴² M. Häublein, in F.J. Säcker *et al.* (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Aufl., München 2023, § 573, Rn. 133; S. Hannappel, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 573, Rn. 90.

Abwägung allerdings die verfassungsrechtlich verbrieft Sozialpflichtigkeit des Eigentums⁴³ beachtet werden, welche das grundsätzliche Bestandsinteresse der mietenden Person schützt, in seinem bisherigen Lebensmittelpunkt und dadurch in seiner Wohnung zu bleiben.⁴⁴

Ob die Kündigung im **Beispielfall 1** rechtmässig ist, muss also das Gericht im Einzelfall entscheiden. Dagegen könnte sprechen, dass der Mieter seit 30 Jahren in der Wohnung wohnt, bereits Senior ist und zudem lediglich ein geringes Einkommen in Form seiner Rente hat. Jedoch werden keine spezifischen Gründe genannt, weshalb er in dieser Wohnung besonders verwurzelt wäre, ob er eine vergleichbare Wohnung finden und bezahlen könnte und welchen Umfang die geplanten Renovierungsmassnahmen genau haben sollen.

1.2. Schutz und Handlungsmöglichkeiten

1.2.1. Rechtsgrundlage für einen Widerspruch

Es gibt **keine gesetzliche Regelung**, welche **speziell ältere Personen** besonders vor der Kündigung ihres Wohnmietverhältnisses schützt. Ob ihr Alter und ihre Verwurzelung vor Ort einen Widerspruchgrund im Rahmen der **allgemeinen Widerspruchsmöglichkeit gegen eine erfolgte Kündigung** darstellen, muss das Gericht **im Einzelfall entscheiden**.

Kündigt die vermietende Person der mietenden Person ordentlich den Wohnmietvertrag, so kann letztere unter bestimmten Voraussetzungen **Widerspruch** hiergegen einlegen und Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Die mietende Person muss den Widerspruch innerhalb einer **zweiwöchigen Frist**⁴⁵ **schriftlich** erklären. Zwar muss die Kündigung selbst die Gründe für den Widerspruch nicht nennen, jedoch muss die mietende Person ohne schuldhaftes Zögern Auskunft über die Widerspruchsründe erteilen, wenn die vermietende Person dies verlangt.⁴⁶

1.2.2. Widerspruchsrund

Voraussetzung für den Widerspruch ist, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für die mietende oder eine andere dem Haushalt angehörende Person eine **nicht zu rechtfertigende Härte** bedeuten würde. Laut Gesetz liegt eine solche Härte auch dann vor, wenn es keinen angemessenen anderweitigen Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen gibt. Bei der **Abwägung** sind auch die

⁴³ Art. 14 Abs. 2 Grundgesetz (GG), verfügbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/gg/index.html> (05.10.2023):

«Art. 14

(2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.»

⁴⁴ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 28.01.2009 – VIII ZR 8/08 (Landgericht (LG) Heidelberg), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=a72f29ee04e8e508069c27ed03357c6c&nr=47016&pos=0&anz=1>; BGH, Urteil vom 09.02.2011 – VIII ZR 155/10 (LG Hamburg), verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=865308901be126c5d48090f77bd33a1e&nr=55352&pos=0&anz=2> (beide 05.10.2023).

⁴⁵ § 574b Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

«§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat.»

⁴⁶ § 574b Abs. 1 S. 1, 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

«§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.»

berechtigten Interessen der vermietenden Person zu berücksichtigen,⁴⁷ sofern diese im Kündigungsschreiben angegeben wurden oder erst später entstanden sind.⁴⁸

Diese Möglichkeit, gegen eine ordentliche Kündigung Widerspruch einzulegen, steht grundsätzlich jeder mietenden Person offen. Eine **besondere gesetzliche Regelung für ältere Personen gibt es dabei nicht**. Zwar hatte das Landgericht Berlin in einer Entscheidung aus dem Jahre 2019 anerkannt, der Verlust der Wohnung stelle aufgrund des hohen Alters der Mietenden und der langen Wohndauer und Verwurzelung dort grundsätzlich eine besondere Härte und damit einen Widerspruchsgrund dar.⁴⁹ Grund für die Kündigung des Mietverhältnisses war allerdings keine Renovierung, sondern Eigenbedarf. Der **Bundesgerichtshof** hat eine **solch pauschale Annahme einer besonderen Härte wegen hohen Alters und langjähriger Verwurzelung jedoch als rechtswidrig abgelehnt**. Ob der Verlust der Wohnung gerade aufgrund des hohen Alters eine besondere Härte darstelle und ob die Mietenden tatsächlich stark dort verwurzelt seien, müsse **im Einzelfall anhand der Umstände festgestellt** werden. Dieses Ergebnis müsse sodann gegen die berechtigten Interessen der vermietenden Person abgewogen werden.⁵⁰ In seiner erneuten Verhandlung des Falles hat das **Landgericht Berlin sodann die Umstände des Einzelfalles untersucht und gegen die Interessen der vermietenden Person abgewogen**. Es hat sodann entschieden, in Anbetracht der festgestellten Umstände liege eine **besondere Härte** vor, die die Mietenden zum Widerspruch gegen die Kündigung berechtige. Das Landgericht sah die Folgen des Wohnungsverlustes als so schwerwiegend an, dass sie auf eine **Verletzung der verfassungsrechtlich garantierten Menschenwürde** hinausliefen. Dabei könne sogar offengelassen werden, wie erheblich die gesundheitlichen Beeinträchtigungen der Mietenden tatsächlich seien.⁵¹

1.2.3. Rechtsfolgen des Widerspruchs

Nach erfolgtem Widerspruch gegen die Kündigung wird das **Mietverhältnis zwar fortgesetzt**, allerdings nur **solange dies unter Berücksichtigung der Umstände angemessen ist**. Ist es für die vermietende Person unzumutbar, das Mietverhältnis wie zuvor fortzusetzen, so kann die mietende Person lediglich

⁴⁷ § 574 Abs. 1. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung
(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.
(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.»

⁴⁸ § 574 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung
(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.»

⁴⁹ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 12.03.2019 – 67 S 345/18; die diesbezügliche Pressemitteilung 15/2019 des LG Berlin ist verfügbar unter <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2019/pressemitteilung.791533.php> (05.10.2023).

⁵⁰ Bundesgerichtshof (BGH), Urteil vom 03.02.2021 – VIII ZR 68/19, verfügbar unter <https://juris.bundesgerichtshof.de/cgi-bin/rechtsprechung/document.py?Gericht=bgh&Art=en&sid=63222f3ed9b2bfde2b8d7e6d1f6d438d&nr=116108&pos=0&anz=1> (05.10.2023).

⁵¹ Landgericht (LG) Berlin, Urteil vom 25.05.2021 – 67 S 345/18; die diesbezügliche Pressemitteilung 24/2001 des LG Berlin ist verfügbar unter <https://www.berlin.de/gerichte/presse/pressemitteilungen-der-ordentlichen-gerichtsbarkeit/2021/pressemitteilung.1088871.php> (05.10.2023).

verlangen, die **Vertragsbedingungen angemessen zu ändern**.⁵² Können sich die Parteien auf keine angemessene Änderung einigen, so entscheidet das **Gericht** durch Urteil über die Fortsetzung des Mietverhältnisses sowie über deren Dauer und Bedingungen.⁵³

1.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

Es scheint **keine öffentliche oder von öffentlicher Hand beauftragte private Organisation zu geben, die sich mit dem Mieterschutz speziell für ältere Menschen befasst**.

Das **Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend** unterstützt ältere Menschen zwar durch Projekte und Informationen dabei, weiterhin in ihrem Zuhause leben zu können und zurecht zu kommen,⁵⁴ dies scheint jedoch keine mietrechtlichen Aspekte zu beinhalten.

Es gibt jedoch **private Organisationen**, die von sich aus entsprechende Unterstützung anbieten, beispielsweise der Interessenverband Mieterschutz e.V.⁵⁵

2. Beispielsfall 2: Bauliche Massnahmen für eine behinderte Person

2.1. Ablehnungsbefugnis der vermietenden Person

2.1.1. Recht der mietenden Person auf Zustimmung zu den baulichen Massnahmen

Das Bürgerliche Gesetzbuch gibt der mietenden Person das **Recht**, von der vermietenden Person die **Zustimmung zu Umbauten an der Mietwohnung zum Zwecke der erforderlichen⁵⁶ Barrierereduzierung zu verlangen**.⁵⁷ Ist die bauliche Veränderung der vermietenden Person jedoch **auch bei Würdigung der Interessen der mietenden Person nicht zuzumuten**, so besteht **kein**

⁵² § 574a Abs. 1 S. 1, 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

«§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.»

⁵³ § 574a Abs. 2 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

«§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt.»

⁵⁴ Siehe beispielsweise Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, Zuhause im Alter, verfügbar unter <https://www.serviceportal-zuhause-im-alter.de/> (06.10.2023).

⁵⁵ Siehe hierzu Interessenverband Mieterschutz e.V., Mieterschutz für Senioren, verfügbar unter <https://www.iv-mieterschutz.de/extras/senioren/> (06.10.2023).

⁵⁶ Diese Voraussetzung ist im neuen Wortlaut des § 554 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) im Gegensatz zu § 554a BGB alte Fassung (a.F.) zwar nicht mehr enthalten, soll aber weiterhin gelten, siehe Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791 vom 27.04.2020, verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/187/1918791.pdf> (06.10.2023), S. 87.

⁵⁷ § 554 Abs. 1 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):

«§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

(1) Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen.»

Anspruch auf Zustimmung zum Umbau.⁵⁸ Mit dieser Regelung hat der Gesetzgeber eine entsprechende Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts⁵⁹ gesetzlich verankert.⁶⁰

Voraussetzung für den Anspruch auf Zustimmung zur baulichen Veränderung ist, dass entweder die mietende Person selbst den Umbau **aufgrund einer Behinderung benötigt** oder eine ihrer Familien- oder Haushaltsangehörigen oder eine sonstige Person, die den Wohnraum auf Grundlage des Mietvertrags berechtigt nutzt. Dabei ist der Begriff der Behinderung weit zu verstehen. Jede erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit ist erfasst, unabhängig davon, wann sie entstanden ist.⁶¹ Zur Orientierung kann die im Behindertengleichstellungsgesetz gewählte Definition verwendet werden.⁶² Demnach haben Menschen mit Behinderungen «langfristige körperliche, seelische, geistige oder Sinnesbeeinträchtigungen [...], welche sie in Wechselwirkung mit einstellungs- und umweltbedingten Barrieren an der gleichberechtigten Teilhabe an der Gesellschaft hindern können. Als langfristig gilt ein Zeitraum, der mit hoher Wahrscheinlichkeit länger als sechs Monate andauert.»⁶³ Die geplante bauliche Massnahme kann sich dabei sowohl auf die Mietwohnung selbst als auch auf der mietenden Person zur Nutzung überlassene Bereiche beziehen, wie insbesondere ein Treppenlift im Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses.⁶⁴

Zum Ende des Mietverhältnisses muss die mietende Partei die Massnahmen wieder **zurückbauen**, um die gemietete Wohnung im gleichen Zustand zurückzugeben, wie sie sie erhalten hat.⁶⁵

2.1.2. Interessenabwägung

Die vermietende Person kann die **Zustimmung verweigern**, wenn ihr die geforderten baulichen Massnahmen **auch unter Berücksichtigung der Interessen der mietenden Partei nicht zumutbar sind**. Es werden also die berechtigten Interessen der mietenden Personen gegen diejenigen der vermietenden Person abgewogen, wobei auch die berechtigten Belange anderer Mietender im selben Haus einbezogen werden.

Für die vermietende Person ist in erster Linie das Erhaltungsinteresse zu nennen, welches gegen Eingriffe in die bauliche Substanz und eine Veränderung des Aussehens sprechen kann. Auch die Möglichkeit, die getroffenen Massnahmen wieder zurückzubauen, ist hierfür relevant. Andere

⁵⁸ § 554 Abs. 1 S. 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz
(1) [...] Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann.»

⁵⁹ Bundesverfassungsgericht, Beschluss vom 28.03.2000 – 1 BvR 1460/99, verfügbar unter https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Entscheidungen/DE/2000/03/rk20000328_1_bvr146099.html (06.10.2023).

⁶⁰ Deutscher Bundestag, Drucksache 14/5663 vom 27.03.2001, verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/14/056/1405663.pdf> (06.10.2023), S. 78.

⁶¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 14/5663 vom 27.03.2001, verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/14/056/1405663.pdf> (06.10.2023), S. 78.

⁶² Landgericht (LG) Bonn, Urteil vom 01.02.2010 – 6 S 90/09, verfügbar unter https://www.justiz.nrw.de/nrwe/lgs/bonn/lg_bonn/j2010/6_S_90_09urteil20100201.html (06.10.2023).

⁶³ § 3 Behindertengleichstellungsgesetz (BGG), verfügbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgg/index.html> (06.10.2023).

⁶⁴ Deutscher Bundestag, Drucksache 19/18791 vom 27.04.2020, verfügbar unter <https://dserver.bundestag.de/btd/19/187/1918791.pdf> (06.10.2023), S. 87.

⁶⁵ Vgl. § 546 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 546 Rückgabepflicht des Mieters
(1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.»

mögliche Aspekte, die relevant werden können, sind beispielsweise die Beeinträchtigung der anderen Mietenden, Verkehrssicherungspflichten der vermietenden Person, bauordnungs- oder denkmalschutzrechtliche Einschränkungen sowie die Rückbaukosten, sofern die mietende Person diese voraussichtlich nicht wird aufbringen können.⁶⁶ Zur Sicherung der Rückbaukosten können die Parteien allerdings auch vereinbaren, dass die mietende Person Sicherheit leistet.⁶⁷

Auf Seiten der mietenden Partei sind insbesondere die Art, Schwere und Dauer der Behinderung zu berücksichtigen sowie die voraussichtliche Entwicklung der Behinderung und des Gesundheitszustands allgemein. Relevant ist auch, ob es sich um ein zeitlich beschränktes Mietverhältnis handelt und wenn ja, für welche verbleibende Dauer. Zu berücksichtigen ist auch, ob die vermietende Partei der mietenden Partei eine behindertengerecht ausgebaute Ersatzwohnung anbieten kann, eventuell sogar im selben Haus. Hier ist jedoch zu beachten, dass auch bei einem solchen Angebot das Interesse der vermietenden Partei entgegenstehen kann, in ihrer angestammten Wohnung zu bleiben. Dafür muss dieses Interesse allerdings von besonders grosser Bedeutung sein.⁶⁸

Ob der durch einen Unfall körperlich behinderte Mieter des Hauses in **Beispielfall 2** ein Recht auf Einbau eines Aufzugs und Umbau des Eingangs zu einer Rampe hat, muss das Gericht im Einzelfall entscheiden. Auf Grundlage der Informationen zum Fall würde ein Gericht dem Mieter vermutlich Recht geben. Da er Mieter eines ganzen Hauses ist, gibt es keine anderen Mietparteien, die von den Umbauten beeinträchtigt werden könnten. Auch sonst sind keine Argumente ersichtlich, die im Rahmen einer Interessenabwägung gegen die Umbauten sprechen könnten. Sofern die Parteien bei Beendigung des Mietverhältnisses nichts anderes vereinbaren, müsste der Mieter die Umbauten jedoch wieder rückgängig machen und den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

2.2. Handlungsmöglichkeiten

Weigert sich die vermietende Person, die Zustimmung zu den baulichen Massnahmen zu erteilen, so kann die mietende Person **Klage vor Gericht** erheben. Die Klage muss sich auf **Verurteilung zur Zustimmung** zur Durchführung der Massnahmen richten sowie auf **Duldung der entsprechenden Umbauarbeiten**.⁶⁹ Dabei müssen die Massnahmen genau bezeichnet werden, sofern möglich auch mit

⁶⁶ Siehe zusammenfassend mit weiteren Nachweisen J. Wiederhold, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 554, Rn. 21.

⁶⁷ § 554 Abs. 1 S. 3 in Verbindung mit § 551 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB):
«§ 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchschutz
(1) Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.»
«§ 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten
(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.»

⁶⁸ Siehe zusammenfassend mit weiteren Nachweisen J. Wiederhold, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 554, Rn. 23.

⁶⁹ J. Wiederhold, in W. Hau & R. Poseck, BeckOK BGB, 67. Ed., München 2023, § 554, Rn. 41; H.-J. Bieber, in F.J. Säcker *et al.* (Hrsg.), Münchener Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 9. Aufl., München 2023, § 554, Rn. 23; G. Mersson, Barrierefreiheit – doch nicht hindernisfrei!, in Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht (NZM) 2002, S. 313 (316).

Beginn und Dauer der Arbeiten.⁷⁰ Ab Rechtskraft des Urteils gilt die erforderliche Zustimmung als abgegeben.⁷¹

2.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

Es scheint **keine staatliche beauftragte Nichtregierungsorganisation** zu geben, die Menschen mit Behinderungen bei der Durchsetzung ihres Anspruchs auf Umbau einer Wohnung zum Zwecke der Barrierefreiheit unterstützt.

Das **Bundesministerium für Arbeit und Soziales** stellt einige grundlegende Informationen zu diesem Thema zur Verfügung.⁷²

3. Beispielsfall 3: Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit

Der Gesetzgeber hat das **Verbot, im zivilrechtlichen Bereich zu diskriminieren**, in § 19 **Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz** geregelt. Diese Vorschrift ist jedoch in ihrer Systematik nur schwer verständlich und im Hinblick auf Diskriminierungsverbote und -erleichterungen wegen der Rasse und ethnischen Herkunft einer Person umstritten, da sie europarechtlichen Vorgaben widersprechen könnten.

Grundsätzlich verbietet Absatz 1 der Norm jegliche Diskriminierung auf Grund von Rasse oder ethnischer Herkunft, von Geschlecht, Religion, Behinderung, Alter oder sexueller Identität bei Massengeschäften, also bei Geschäften, die typischerweise ohne Ansehen der Person zu vergleichbaren Bedingungen in einer Vielzahl von Fällen zustande kommen.⁷³ Davon **explizit ausgenommen** ist das **nicht nur vorübergehende Vermieten von Wohnraum, sofern der Vermieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet**.⁷⁴ Daraus ergibt sich, dass Vermieter, die weniger als 50 Wohnungen vermieten oder die ihre Wohnungen nur vorübergehend vermieten bei der Auswahl ihres Vertragspartners aufgrund der genannten Merkmale diskriminieren dürfen.

Absatz 2 der Norm geht für das Merkmal **Rasse und ethnische Herkunft** noch darüber hinaus: Demnach **darf im privatrechtlichen Bereich** wegen dieser Merkmale nicht nur bei Massengeschäften **nicht diskriminiert werden**, sondern auch bei anderen Schuldverhältnissen⁷⁵ wie unter anderem dem

⁷⁰ Amtsgericht (AG) Berlin-Charlottenburg, Urteil vom 24.09.2013 – 229 C 91/13, verfügbar unter <https://gesetze.berlin.de/perma?d=KORE540912014> (09.10.2023).

⁷¹ Vgl. § 894 S. 1 Zivilprozessordnung (ZPO), verfügbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/zpo/index.html> (09.10.2023):

«§ 894 Fiktion der Abgabe einer Willenserklärung

Ist der Schuldner zur Abgabe einer Willenserklärung verurteilt, so gilt die Erklärung als abgegeben, sobald das Urteil die Rechtskraft erlangt hat.»

⁷² Bundesministerium für Arbeit und Soziales, Mietrecht, verfügbar unter [https://www.einfach-teilhaben.de/DE/AS/Themen/Wohnen/BarrierefreiWohnen/Mietrecht/mietrecht_node.html#:~:text=Menschen%20mit%20Behinderungen%20haben%20einen,m%C3%BCssen%20Sie%20allerdings%20selbst%20tragen](https://www.einfach-teilhaben.de/DE/AS/Themen/Wohnen/BarrierefreiWohnen/Mietrecht/mietrecht_node.html#:~:text=Menschen%20mit%20Behinderungen%20haben%20einen,m%C3%BCssen%20Sie%20allerdings%20selbst%20tragen.). (09.10.2023).

⁷³ § 19 Abs. 1 Nr. 1 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG), verfügbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/agg/index.html> (10.10.2023).

⁷⁴ § 19 Abs. 5 S. 3 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

⁷⁵ Sozialschutz, einschliesslich der sozialen Sicherheit und der Gesundheitsdienste; soziale Vergünstigungen; Bildung; Zugang zu und Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschliesslich von Wohnraum. § 2 Abs. 1 Nr. 5-8 in Verbindung mit Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

Zugang zu und der Versorgung mit Wohnraum.⁷⁶ Ausländer dürfen mithin bei der Wohnungssuche nicht diskriminiert werden.

Dem steht jedoch **Absatz 3** der Norm entgegen. Dieser besagt, bei **Mietverhältnissen** dürfe „die **Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen** sowie **ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse**“ bei der Auswahl der Vertragspartner berücksichtigt werden. Die Literatur scheint in diesem Punkt recht einhellig der Auffassung zu sein, dass dies **europarechtskonform ausgelegt** werden müsse. So sei eine entsprechende Diskriminierung wegen des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität im Rahmen dieser Vorschrift zwar zulässig, im Hinblick auf die Merkmale Rasse und ethnische Herkunft des Vertragspartners verbiete dies hingegen die sogenannte **Antirassismusrichtlinie**⁷⁷. Daher sei dieser Absatz dahingehend europarechtskonform auszulegen, dass eine **Diskriminierung** aufgrund der Rasse oder der ethnischen Herkunft lediglich **in positiver Form** gestattet sei, nicht jedoch in negativer Form.⁷⁸

Umstritten ist schliesslich auch der **Absatz 5** der Norm. Dieser **erlaubt eine Diskriminierung** bei solchen privatrechtlichen Schuldverhältnissen, bei denen ein **besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis zwischen den Parteien** oder ihren Angehörigen begründet werde.⁷⁹ Bei **Wohnraum** könne dies insbesondere der Fall sein, wenn die Parteien oder ihre Angehörigen Wohnraum **auf demselben Grundstück nutzen**.⁸⁰ Die Literatur stellt auch hier in erster Linie die Zulässigkeit dieser Regelung im Hinblick auf eine Diskriminierung wegen der Rasse oder der ethnischen Herkunft in Frage. Der Gesetzgeber verweist in seiner Gesetzesbegründung auf **Erwägungsgrund 4 der Antirassismusrichtlinie**,⁸¹ welcher folgendes besagt:

Es ist wichtig, dass diese Grundrechte und Grundfreiheiten, einschließlich der Vereinigungsfreiheit, geachtet werden. Ferner ist es wichtig, dass im Zusammenhang mit dem Zugang zu und der Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen der Schutz der Privatsphäre und des Familienlebens sowie der in diesem Kontext getätigten Geschäfte gewahrt bleibt.

Die **Literatur** ist sich allerdings **nicht einig** darüber, inwiefern die genannte Vorschrift tatsächlich **europarechtskonform** ist oder nicht. Einige sind der Ansicht, insbesondere der vom Gesetzgeber zitierte Erwägungsgrund rechtfertige die deutsche Regelung und gestatte Diskriminierungen wegen Rasse oder ethnischer Herkunft bei Schuldverhältnissen, welche ein Nähe- und Vertrauensverhältnis begründen. Andere sind der entgegengesetzten Meinung, die deutsche Regelung sei europarechtswidrig und daher ungültig. Die vermittelnde Auffassung legt die Vorschrift dahingehend

⁷⁶ § 19 Abs. 2 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Nr. 8 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

⁷⁷ Richtlinie 2000/43/EG des Rates vom 29. Juni 2000 zur Anwendung des Gleichbehandlungsgrundsatzes ohne Unterschied der Rasse oder der ethnischen Herkunft, verfügbar unter <https://eur-lex.europa.eu/legal-content/DE/TXT/?uri=CELEX:32000L0043> (10.10.2023).

⁷⁸ A. Klose & A. Braunroth, in W. Däubler & M. Bertzbach, Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 5. Aufl., Baden-Baden 2022, § 19, Rn. 55; O. Mörsdorf, in B. Gsell *et al.* (Hrsg.), beck-online.GROSSKOMMENTAR, München 2023, § 19 AGG, Rn. 65; G. Thüsing & S. Vianden, Rechtsfreie Räume? Die Umsetzung der Antirassismusrichtlinie im Wohnungsbereich, 2019, verfügbar unter https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Rechtsgutachten/rechtsgutachten_rechtsfreie_raeume_umsetzg_eu_rl_im_wohnungsbereich.pdf?blob=publicationFile&v=5 (10.10.2023), S. 28.

⁷⁹ § 19 Abs. 5 S. 1 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

⁸⁰ § 19 Abs. 5 S. 2 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG).

⁸¹ Deutscher Bundestag, Drucksache 16/1780 vom 08.06.2006, verfügbar unter <http://dipbt.bundestag.de/dip21/btd/16/017/1601780.pdf> (10.10.2023), S. 42 f.

europarechtskonform aus, dass eine Diskriminierung nur dann gestattet sein soll, wenn Privatsphäre und Familienleben geschützt würden.⁸²

3.1. Präventive Massnahmen gegen Diskriminierung

Das Gesetz sieht in Deutschland **keine besonderen Regelungen zur Prävention** gegen Diskriminierung wegen ausländisch klingender Namen bei der Wohnungssuche vor. Es ist allerdings in der **Rechtsprechung** anerkannt, dass beispielsweise **Wohnungsanzeigen nicht diskriminierend formuliert sein dürfen**⁸³ und dass sich Vermietende nicht diskriminierend gegenüber Mietinteressenten äussern dürfen.⁸⁴

Bei der Wohnungssuche ist es Mietinteressenten auch gestattet, ein sogenanntes **Testing** zu machen, um eine Diskriminierung nachzuweisen. Wenn sie den Verdacht haben, diskriminierend abgewiesen worden zu sein, können sie testen, ob eine andere Person mit vergleichbaren Angaben, jedoch ohne das diskriminierende Merkmal nicht abgewiesen wird. Sie können beispielsweise ihre Bewerbungsunterlagen für eine Wohnung unter einem anderen Namen einreichen oder eine Person, die akzentfrei Deutsch spricht, anrufen lassen.

Es scheint in Deutschland keine präventiven Massnahmen zu geben, die es der Familie in **Beispielfall 3** erleichtern würden, eine Mietwohnung zu finden. Sollte die Familie jedoch den Eindruck haben, ihre Bewerbung sei aufgrund ihrer ethnischen Herkunft abgelehnt worden, so können sie das *Testing*-Verfahren verwenden, um zu versuchen, dies nachzuweisen.

3.2. Instrumente zur Anonymisierung

Derzeit scheint es **keine** explizit zu diesem Zwecke zur Verfügung gestellte **Möglichkeit** zu geben, sich **anonym für eine Wohnung zu bewerben**.

3.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation

Es scheint **keine staatliche beauftragte Nichtregierungsorganisation** zu geben, die Menschen mit Migrationshintergrund dabei unterstützt, eine Wohnung zu finden.

Die **Antidiskriminierungsstelle des Bundes** stellt jedoch verschiedene Informationen zu diesem Thema und insbesondere auch zum *Testing*-Verfahren⁸⁵ zur Verfügung.⁸⁶

⁸² Einen Überblick über die verschiedenen Meinungen findet sich unter anderem in der von der Antidiskriminierungsstelle des Bundes herausgegebenen Publikation G. Thüsing & S. Vianden, Rechtsfreie Räume? Die Umsetzung der Antirassismusrichtlinie im Wohnungsbereich, 2019, verfügbar unter: https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Rechtsgutachten/rechtsgutachten_rechtsfreie_raeume_umsetzg_eu_rl_im_wohnungsbereich.pdf?__blob=publicationFile&v=5 (10.10.2023), S. 9 ff.

⁸³ Amtsgericht (AG) Augsburg, Urteil vom 10.12.2019 – 20 C 2566/19, kostenpflichtig verfügbar unter <https://www.juris.de/r3/document/KORE524782020/part/L> (10.10.2023).

⁸⁴ Oberlandesgericht (OLG) Köln, Urteil vom 19.01.2010 – 24 U 51/09, verfügbar unter https://www.justiz.nrw.de/nrwe/olgs/koeln/j2010/24_U_51_09urteil20100119.html (10.10.2023).

⁸⁵ Siehe hierzu unter Punkt 3.1. in diesem Gutachten zum deutschen Recht.

⁸⁶ Antidiskriminierungsstelle des Bundes, Die Anwendbarkeit von Testing-Verfahren im Rahmen der Beweislast, § 22 Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz, 2010, verfügbar unter https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/expertise_anwendbarkeit_testingverfahren_20110704.pdf?__blob=publicationFile&v=3; dies., Fair mieten – fair wohnen: Leitfaden für Mieterinnen und Mieter und Beratungsstellen, 2. Aufl., 2020, verfügbar unter:

3.4. Diskriminierende Algorithmen

Es scheint in Deutschland keine Regelungen über diskriminierende Algorithmen bei Plattformen für den Wohnungsmarkt zu geben. Die Organisation AlgorithmWatch hat einen Ratgeber erstellt, der sich in erster Linie an Antidiskriminierungsstellen richtet und das Zusammenspiel von Algorithmen und Diskriminierung darstellt.⁸⁷ Darin erklärt AlgorithmWatch, dass im Wohnungssektor in den folgenden Fällen automatisierte Entscheidungssysteme zur Anwendung kommen könnten:

- Online-Formulare und Kundenkonten
- Chatbot-Interaktionen
- Bonitätsprüfung für Mietverhältnisse
- Vorsortierung von Wohnungsbewerbungen bei einer grossen Anzahl an Mietwohnungen oder Bewerbungen
- Auswahl der angezeigten Wohnungsanzeigen auf Online-Plattformen.

Dabei erklärt der Ratgeber, es sei schwierig zu wissen, in welchen Bereichen derzeit in Deutschland solch automatisierte Entscheidungssysteme eingesetzt würden, da es weder Transparenzpflichten noch Auskunftsrechte gebe. Ein Hinweis auf die Verwendung solcher Systeme sei jedoch, dass schon seit langem statistische Berechnungen durchgeführt würden und Datensätze vorhanden seien, wie beispielsweise bei Versicherungen oder Bonitätsprüfungen.⁸⁸

https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Leitfaeden/leitfaeden_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=5; dies., Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt: Strategien zum Nachweis rassistischer Benachteiligungen, 2015, verfügbar unter https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/expertise_diskriminierung_auf_dem_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=6; dies., Was tun gegen Diskriminierung bei Vergabe, Vermietung und Verwaltung von Wohnraum? Beispiele Guter Praxis, 2022, verfügbar unter https://www.antidiskriminierungsstelle.de/SharedDocs/downloads/DE/publikationen/Expertisen/beispiele_guter_praxis_wohnungsmarkt.pdf?__blob=publicationFile&v=3 (alle 10.10.2023).

⁸⁷ AlgorithmWatch, Automatisierte Entscheidungssysteme und Diskriminierung: Ursachen verstehen, Fälle erkennen, Betroffene unterstützen, 2022, verfügbar unter https://algorithmwatch.org/de/wp-content/uploads/2022/07/AutoCheck-Ratgeber_ADM_Diskriminierung_DE-AlgorithmWatch_Juni_2022_b.pdf (10.10.2023).

⁸⁸ AlgorithmWatch, Automatisierte Entscheidungssysteme und Diskriminierung: Ursachen verstehen, Fälle erkennen, Betroffene unterstützen, 2022, verfügbar unter https://algorithmwatch.org/de/wp-content/uploads/2022/07/AutoCheck-Ratgeber_ADM_Diskriminierung_DE-AlgorithmWatch_Juni_2022_b.pdf (10.10.2023), S. 14 f.

B. BELGIQUE

Introduction : situation du logement et droit au logement

En ce qui concerne le droit en général, depuis 2020, l'ancien et certaines parties du nouveau Code civil sont utilisés en Belgique. Dans **le livre III de l'ancien Code civil**, il y a un chapitre contenant l'essentiel du droit du bail (qui s'appliquait à toutes les régions de Belgique avant 2017). Ces dispositions de l'ancien Code civil continuent de s'appliquer aux baux anciens conclus avant l'entrée en vigueur des lois créées dans le cadre de la **régionalisation du droit du bail** lors de la sixième réforme de l'État (grosso modo les contrats de bail avant 2017-2019). Étant donné qu'avant la réforme du Code civil, il avait été décidé que le droit des baux serait régionalisé, **le nouveau Code civil ne contient plus de dispositions spécifiques importantes sur les baux**. Au lieu de cela, chacune des trois régions dispose désormais de ses propres lois, appelées décrets ou ordonnances, sur les loyers. Toutefois, ces « lois » régionales restent largement inspirées du livre III de l'ancien Code civil.

Par exemple, dans le chapitre pertinent de l'ancien Code civil, **une distinction importante est faite entre les dispositions générales relatives aux baux d'habitation et les règles particulières aux baux relatifs à la résidence principale du preneur** (avec des autres sections particulières concernant les baux commerciaux et les baux à ferme).⁸⁹ Cette distinction et la spécificité accordée aux baux de résidences principales continuent de se répercuter dans les décrets et ordonnances régionales entrées en vigueur depuis 2017-2019. Le présent rapport part du principe que les cas pratiques décrits dans le cadre de cette étude concernent la location d'une résidence principale. Par conséquent, ce rapport applique le régime de la location de la résidence principale que ce soit les règles fédérales, celles de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Flandre ou de la Wallonie.

À la lumière des développements décrits ci-dessus, tout en notant que l'ancien droit du bail fédéral s'applique toujours aux baux anciens, **le droit du bail belge se compose aujourd'hui principalement d'un Code bruxellois du Logement,⁹⁰ d'un décret⁹¹ flamand contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation⁹² et d'un décret wallon relatif au bail d'habitation.⁹³** Depuis le 1er janvier 2020, la Communauté germanophone aussi est compétente pour toutes les matières liées au logement, domaine qui était auparavant du ressort de la Région wallonne (dans laquelle la communauté germanophone s'inscrit géographiquement et institutionnellement).⁹⁴ Toutefois, en raison de l'absence de dispositions distinctes pour la communauté germanophone à présent, ce point ne sera pas abordé.

⁸⁹ Art. 1713 *et seq.* de l'ancien Code civil.

⁹⁰ Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement. Bruxelles Logement, disponible à <https://logement.brussels/louer/> (04.09.2023).

⁹¹ En Belgique, les décrets pris par un législateur régional ont la même force que les lois promulguées par le parlement fédéral. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, on ne parle pas de décrets mais d'ordonnances (qui sont donc également au même niveau que les lois fédérales).

⁹² Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"]. *Wonen in Vlaanderen*, disponible à <https://www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen> (04.09.2023).

⁹³ Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Le logement en Wallonie, disponible à <https://logement.wallonie.be/fr> (04.09.2023).

⁹⁴ Unia, Recommandations pour le logement pour les élections de 2024, disponible à <https://www.unia.be/fr/legislation-et-recommandations/recommandations-dunia/logement-elections-2024> (13.09.2023).

D'une manière générale, le **Code Bruxellois du Logement** est structuré de la manière suivante : le titre III contient les instruments de la politique du logement; le titre IV établit les organismes compétents en matière de logement ; le titre V traite de la tutelle et des modes de contrôle ; le titre VI régit le 'logement social'⁹⁵ ; le titre VII dirige le 'logement moyen'⁹⁶ ; le titre VIII contient les moyens d'action, c'est-à-dire les formes d'aides prévues ; le titre IX s'intéresse à l'habitat itinérant ; le titre X contient les règles relatives à l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination ; enfin, le **titre XI définit le droit des baux d'habitation, y compris les baux relatifs à la résidence principale du preneur.**

Le **décret flamand** est moins détaillé : le titre II traite des baux pour résidences principales et le titre III porte sur les baux pour le logement d'étudiants. Par ailleurs, il convient de souligner que le législateur flamand a décidé que pour les aspects non réglés par le décret flamand ou ses arrêtés d'exécution, s'appliquent les dispositions de l'ancien Code civil (en particulier, donc, pour les contrats de location simple – pas de résidence principale). En revanche, en **Wallonie**, le chapitre II du décret contient les dispositions générales relatives aux baux d'habitation. Il n'y a donc pas de renvoi flagrant à l'ancien Code civil. Les chapitres suivants portent sur les baux relatifs à la résidence principale du preneur, le bail de colocation, le bail étudiant et le bail glissant.

1. Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

1.1. Motifs de congé valables

Tout d'abord, il est à noter que le **concept de « congé économique » n'est pas connu** en droit belge. Cependant, comme décrit ci-dessous pour chaque région, la réalisation d'une rénovation est un motif reconnu par la loi comme facilitant la résiliation du bail dans certaines circonstances.

En outre, il convient de souligner au préalable que le droit belge, y compris celui des régions, ne prévoit **pas de motifs particuliers de protection en raison de l'âge du locataire**. Comme dans de nombreux pays, il est possible d'adopter des mesures de discrimination positive fondées sur l'âge en matière de logement.⁹⁷

1.1.1. Bruxelles-Capital

De manière similaire à ce que prescrit l'ancien Code civil, tout bail relatif à la résidence principale du preneur en Bruxelles est réputé conclu pour une durée de neuf ans (il en va de même dans les autres régions). Le bail de neuf ans n'est pas renouvelé si le bailleur donne un congé notifié au moins six mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions.

⁹⁵ Le logement donné en location par la SLRB et les SISF à des personnes de revenus modestes et dont les modalités de calcul du loyer sont fixées par le Gouvernement.

⁹⁶ Le logement donné en location, cédé ou vendu à un ménage dont l'ensemble des revenus n'excède pas un certain montant fixé par le Gouvernement.

⁹⁷ Art. 192 *et seq.* Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ; art. 15 *et seq.* Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid* ; art. 4 *et seq.* Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Il convient de noter que des contrats de location d'une durée supérieure à neuf ans sont également possibles (de même que les contrats plus courts),⁹⁸ mais nous supposons ci-après que, conformément à la règle générale, le contrat a d'abord duré neuf ans et a ensuite été renouvelé.

L'article 237 du Code bruxellois du Logement contient la base légale pour mettre fin au bail. L'une des possibilités offertes par la loi (art. 237, § 3) est que **à l'expiration du premier et du deuxième triennat** (c'est-à-dire la 3ème et la 6ème année du contrat de 9 ans), **le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance, s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en totalité ou en partie**. Pour cela, certaines autres conditions doivent être remplies.⁹⁹ Si tel est le cas, le locataire ne recevra pas d'indemnité, ce qui serait le cas s'il n'y avait pas de motif valable de congé (art. 237, § 4). **En l'absence de motif, l'indemnité est équivalente à neuf mois ou à six mois de loyer** selon que le contrat prend fin à l'expiration du premier ou du deuxième triennat.

Lorsque le contrat de neuf ans arrive à son terme, le bailleur peut décider de ne pas le renouveler en envoyant un congé notifié au locataire au moins six mois avant l'échéance. Le locataire est peu protégé. De même, lorsque le contrat a été renouvelé pour trois ans, à la fin de ces trois ans, le bailleur n'a pas besoin de motif et peut simplement empêcher le contrat d'être renouvelé une deuxième fois, et ainsi de suite. **La base légale de résiliation du bail en raison d'une rénovation prévue ne peut plus être appliquée** (sauf en Flandre). Dans tous les cas, le propriétaire peut simplement choisir de ne pas renouveler le bail.

1.1.2. Flandre

Les règles en vigueur en Flandre sont largement similaires à celles de Bruxelles. Il existe également un **motif spécial de congé pour cause de travaux de rénovation**. Néanmoins, l'article 18 du décret du 9 novembre 2018 clarifie que après les premières trois années, le bailleur peut **à tout moment** (et pas seulement à l'expiration de chaque triennat – c.-à.-d. les 3ème et 6ème années du contrat initial) mettre fin au bail s'il a l'intention de reconstruire, transformer ou rénover l'immeuble en tout ou en

⁹⁸ « Ce bail prend fin à l'expiration du terme convenu moyennant un congé notifié par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance. A défaut d'un congé notifié dans ce délai, le bail est prorogé chaque fois pour une durée de trois ans, aux mêmes conditions, sans préjudice de l'article 224. L'indemnité due en application de l'article 237, § 4, par le bailleur qui met fin au bail à l'expiration du troisième triennat ou d'un triennat subséquent, est équivalente à trois mois de loyer. » Art. 239 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

⁹⁹ Lorsque le motif particulier de congé en raison de rénovation est invoqué à l'expiration du premier et du deuxième triennat, le bailleur peut mettre fin au bail, en donnant congé six mois à l'avance. La loi prévoit alors les protections suivantes. Les travaux doivent : 1. Respecter la destination du bien loué telle qu'elle résulte des dispositions légales et réglementaires en matière d'urbanisme ; 2. Affecter le corps du logement occupé par le preneur, et ; 3. Être d'un coût dépassant trois années du loyer afférent au bien loué ou, si l'immeuble dans lequel est situé ce bien comprend plusieurs logements loués appartenant au même bailleur et affectés par les travaux, d'un coût global dépassant deux années de loyer de l'ensemble de ces logements.

En outre, le bailleur doit communiquer au preneur, soit le permis d'urbanisme qui lui a été octroyé, soit un devis détaillé, soit une description des travaux accompagnée d'une estimation détaillée de leur coût, soit un contrat d'entreprise. Les travaux doivent être commencés dans les six mois et être terminés dans les vingt-quatre mois qui suivent l'expiration du préavis donné par le bailleur ou, en cas de prorogation du bail, la restitution effective du bien loué par le preneur.

Lorsque le bailleur, sans justifier d'une circonstance exceptionnelle, ne réalise pas les travaux dans les conditions et le délai prévu, le preneur a droit à une indemnité équivalente à dix-huit mois de loyer. A la demande du preneur, le bailleur est tenu de lui communiquer gratuitement les documents justifiant de la réalisation des travaux (Art. 237 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement).

partie, et si toutes les conditions sont remplies.¹⁰⁰ Le choix flamand a été motivé par la volonté d'augmenter le nombre de rénovations sur le marché du logement.¹⁰¹

Si le congé est sans motif, une indemnité sera à nouveau exigée au cours des neuf premières années et on ne peut procéder à ce congé que tous les trois ans (art. 19). Comme à Bruxelles, il est facile d'empêcher la prorogation du contrat de neuf ans et de résilier le bail à la fin de chaque renouvellement triennal.

1.1.3. Wallonie

En Wallonie, le système fonctionne sur ces points **comme pour Bruxelles**. L'article 55 du décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation prévoit les motifs de congé et la protection correspondante.¹⁰²

1.2. Protection et moyens d'action

1.2.1. Bruxelles-Capital

LE CONTRAT NE SERA SIMPLEMENT PAS RENOUVELE – Dans ce cas pratique, le locataire étant présent dans le logement depuis une trentaine d'année, on peut supposer que le contrat initial de neuf ans a été renouvelé automatiquement à de très nombreuses reprises (chaque fois pour trois ans). Le bailleur peut simplement faire en sorte que le contrat ne soit pas renouvelé lorsque le contrat arrive à nouveau à échéance.

LA PROTECTION DES PERSONNES AGEES – Comme évoqué, il n'existe pas de protections particulières en raison de l'âge avancé de la personne ou de la longue durée du bail.

Toutefois, il est important de noter qu'il existe **une procédure exceptionnelle de prolongation du bail lorsque le bail vient à échéance ou prend fin** par l'effet d'un congé. Cette prorogation est demandée au bailleur par lettre recommandée à la poste, au plus tard un mois avant l'expiration du bail. A défaut d'accord entre les parties, le juge peut accorder la prorogation en tenant compte de l'intérêt des deux parties, et, notamment, du **grand âge éventuel d'une des parties**. Il en fixe la durée, qui doit être déterminée. Il peut également, s'il l'estime équitable, accorder dans ce cas une augmentation de loyer au bailleur qui lui en fait la demande et réduire, ou supprimer, l'indemnité (due pour une résiliation sans motif valable la 3ème ou la 6ème année du bail initial de neuf ans). La prorogation est renouvelable une fois.¹⁰³

En effet, cette prorogation pour circonstances exceptionnelles est une suspension judiciaire des conséquences de la résiliation d'un bail existant, fondée sur des considérations d'équité. Le juge doit peser les intérêts du bailleur et du preneur. **Outre l'âge élevé du preneur, d'autres facteurs sont pris en compte, tels que sa situation de personne isolée ou sa mobilité réduite.**¹⁰⁴ En d'autres termes, un âge élevé n'est pas une condition nécessaire pour cette procédure exceptionnelle, mais c'est une circonstance dans laquelle la procédure est régulièrement appliquée.

¹⁰⁰ Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

¹⁰¹ *Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*, disponible à <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementaire-documenten/parlementaire-initiatieven/1260512> (21.11.2023).

¹⁰² Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

¹⁰³ Art. 250 *et seq.* Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

¹⁰⁴ Juge de Paix Grimbergen n° 15A841, 2 mars 2016 ; Juge de Paix Gand (1) n° 20A2030/1, 16 juillet 2020.

AUTRES MOYENS D'ACTION – Hormis la possibilité déjà mentionnée d'une procédure exceptionnelle de prorogation du bail, le législateur prévoit peu de moyens d'action. On pourrait essayer de convaincre le bailleur de **signer un 'bail de/à rénovation'**. Un tel contrat suppose que le preneur s'engage à exécuter des travaux d'amélioration ou de rénovation ne lui incombant pas en principe, en contrepartie d'avantages consentis par le bailleur pendant toute ou partie de la durée du bail.¹⁰⁵

LIMITES A L'AUGMENTATION DE LOYER LORS DE LA RENTREE – Il n'existe pas de dispositions applicables spécifiquement à cet exemple d'une personne réintégrant la même résidence après des travaux de rénovation. Il n'y a pas de droit à la « relocation » du logement rénové à l'ancien preneur. Il n'existe pas non plus de dispositions particulières concernant le montant du loyer en raison de l'âge de la personne.

Dans certains cas (autre que ce cas pratique), lorsqu'il y a **plusieurs preneurs successifs**, les dispositions législatives **relatives aux baux successifs** pourraient présenter un intérêt particulier.¹⁰⁶

Mais surtout, le **législateur bruxellois a mis en place une protection générale contre les loyers abusifs**. Un loyer est présumé abusif lorsqu'il : (i) dépasse de vingt pour cent son loyer de référence ;¹⁰⁷ (ii) n'excède pas de vingt pour cent son loyer de référence mais qu'il accuse des défauts de qualité substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.¹⁰⁸ Le gouvernement bruxellois arrête une grille indicative de référence des loyers à laquelle peuvent se référer les parties.¹⁰⁹

Les bailleurs ont l'obligation de ne pas proposer un loyer abusif. A défaut, le preneur peut solliciter une révision du loyer. Chacune des parties prenantes au bail peut saisir **la commission paritaire locative** pour obtenir un avis sur la demande de révision de loyer. Immédiatement ou à défaut d'accord entre les parties suite à la conciliation organisée par la commission paritaire locative, **le juge peut également être saisi de la demande de révision du loyer abusif**.¹¹⁰

1.2.2. Flandre

Les règles flamandes sont presque identiques à celles de Bruxelles sur tous les points mentionnés au point 1.2.1., y compris la prorogation¹¹¹ possible lorsque l'âge des personnes est pris en compte.

¹⁰⁵ Art. 222 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

¹⁰⁶ Si un bien fait l'objet de baux successifs, conclus avec des preneurs différents pour une durée inférieure ou égale à trois ans, auxquels il est mis fin moyennant un congé donné par le bailleur, le loyer de base ne peut pas, pendant neuf années successives, être supérieur au loyer exigible au début de cette période, proportionnellement adapté au coût de la vie, sauf si le loyer de référence du bien loué a augmenté de vingt pour cent au moins par le fait de circonstances nouvelles ou de dix pour cent au moins en raison de travaux effectués dans le bien loué et que ce bien n'accuse pas des défauts de qualité substantiels qui justifient un loyer inférieur au loyer de référence. Art. 241 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

¹⁰⁷ Cette présomption peut être renversée lorsqu'il est établi que la différence entre le loyer pratiqué et le loyer de référence est justifiée par des éléments de confort substantiels intrinsèques au logement ou à son environnement.

¹⁰⁸ Art. 224 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

¹⁰⁹ Art. 225 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement ; Arrêté d'exécution du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 octobre 2017 instaurant une grille indicative de référence des loyers. Disponible à <https://loyers.brussels/> (04.09.2023).

¹¹⁰ Art. 224/1 Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

¹¹¹ Art. 24 Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

SUPPOSONS UN CONGE POUR RENOVATIONS AU LIEU D'UN NON-RENOUVELLEMENT – Toutefois, comme mentionné au point 1.1.2., contrairement à Bruxelles, après les premières trois années, **le bailleur en Flandre peut à tout moment (et pas seulement les 3ème et 6ème années) mettre fin au bail s'il a l'intention de rénover** l'immeuble. Cette possibilité est importante car dans une situation comme celle qui nous occupe, le bailleur en Flandre ne doit pas attendre le moment du renouvellement triennal mais peut choisir d'utiliser déjà cette option distincte de résiliation dans l'intervalle.

Même si cela augmente l'insécurité juridique pour le locataire, le délai de préavis est toujours de six mois, sauf si le préavis est donné au cours de la première période de trois ans. Dans ce cas, le délai de préavis ne peut expirer avant la fin du premier triennat à partir de l'entrée en vigueur du bail. Malgré l'incertitude juridique accrue, la protection offerte par le droit flamand n'est pas (très) différente de celle décrite dans la note de bas de page 11 en ce qui concerne Bruxelles.¹¹²

En outre, concernant les **loyers abusifs**, des dispositions similaires à celles de la Région de Bruxelles-Capitale n'existent pas en Flandre. Seule une règle est prévue concernant les baux successifs pour le logement d'étudiants.¹¹³

1.2.3. Wallonie

Les règles en Wallonie sont **largement similaires à celles de Bruxelles** à tous ces égards.¹¹⁴ Par conséquence, on pourrait s'attendre à ce que le contrat de location ne soit tout simplement pas renouvelé et que le propriétaire n'ait pas à appliquer le motif particulier de congé pour cause de rénovation.

De plus, la législation wallonne comprend des **règles sur les baux successifs aux preneurs successifs** similaires à celles de Bruxelles.¹¹⁵ Le gouvernement arrête aussi une grille indicative des loyers.¹¹⁶ Contrairement à Bruxelles, il n'y a pas de règles claires concernant les loyers abusifs.

1.3. Soutien par une ONG mandatée

Au niveau fédéral, si vous ne disposez pas de revenus suffisants pour payer l'intégralité du coût d'une maison de retraite, le centre public d'action sociale (CPAS) peut compléter le montant manquant.¹¹⁷
Rien n'indique que des ONG soient formellement impliquées.

¹¹² Art. 18 Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

¹¹³ Si une habitation fait l'objet de baux consécutifs avec le même preneur, le loyer de base ne peut pas dépasser le loyer fixé au bail initial. Le loyer peut être adapté proportionnellement, sauf si la valeur locative normale du bien a entre-temps augmenté d'au moins 20% suite à de nouvelles circonstances, ou d'au moins 10% suite à des travaux dans le bien loué. Nonobstant toute clause contraire ou tout contrat contraire, le juge diminue le loyer jusqu'au loyer qui était exigible en vertu du bail initial, adapté proportionnellement. Art. 61 Décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

¹¹⁴ Art. 50, 55 et 56 Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

¹¹⁵ Art. 58 Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

¹¹⁶ Art. 89 Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation. Disponible à <https://loyerswallonie.be/> (04.09.2023).

¹¹⁷ Sécurité sociale Citoyen, Aide au logement, disponible à <https://www.socialsecurity.be/citizen/fr/assistance-sociale-et-cpas/aide-au-logement> (05.09.2023).

1.3.1. Bruxelles-Capitale

À Bruxelles, le site web officiel sur le logement offre des informations aux personnes fragilisées, mais celles-ci concernent principalement les personnes sans-abri, personnes en situation de handicap et ressortissants ukrainiens.¹¹⁸ **Il ne semble pas y avoir de services formels pour les personnes âgées.**

En principe, il est possible de demander un logement social.¹¹⁹ L'âge des personnes peut jouer un rôle dans l'attribution des logements sociaux.¹²⁰

1.3.2. Flandre

Il n'y a **pas d'organisme officiel** vers lequel se tourner. Éventuellement, le retraité peut invoquer la location à des conditions préférentielles (*geconventioneerd huren* en néerlandais).¹²¹ Le logement social (*sociale woning*) est une autre possibilité.¹²²

1.3.3. Wallonie

Le site web wallon du logement regroupe **trois services** sous la rubrique « aides personnes âgées et/ou handicapées ». L'Agence pour une vie de qualité (AVIQ) accorde des interventions financières pour les aménagements et les aides techniques destinés à favoriser l'intégration de la personne chez elle. Deuxièmement, vous trouverez sur le site de l'ASBL AccesAndGo des logements avec aide à la vie quotidienne. Troisièmement, vous pouvez trouver des services d'aides aux familles et aux personnes âgées.¹²³ Finalement, comme dans les autres régions, il existe la possibilité de louer des logements sociaux.

2. Cas pratique n° 2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire

2.1.1. Le droit du bail – travaux objectivement normaux

DROIT DU LOCATAIRE DE PROCÉDER À DES TRAVAUX OBJECTIVEMENT NORMAUX – Concernant le droit du bailleur de refuser une modification du bien loué, **il n'existe pas de base juridique spécifique dans le droit du bail belge sur laquelle un propriétaire puisse s'appuyer pour refuser des améliorations au logement.**

La disposition la plus importante est probablement l'article 1731 de l'ancien Code civil (ou son équivalent régional dans le décret/ordonnance) qui dispose que s'il a été fait un état des lieux détaillé entre le bailleur et le preneur, ce dernier doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, comme figurant dans cet état des lieux. Toutefois, ce principe doit également être nuancé, comme décrit ci-dessous, en particulier pour les « travaux objectivement normaux ».

¹¹⁸ Bruxelles Logement, Aides aux personnes fragilisées, disponible à <https://logement.brussels/louer/aides-aux-personnes-fragilisees/> (05.09.2023).

¹¹⁹ Bruxelles Logement, Logements sociaux, disponible à <https://logement.brussels/louer/logements-sociaux/> (05.09.2023).

¹²⁰ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 1996 organisant la location des habitations gérées par la Société du Logement de la Région bruxelloise ou par les sociétés immobilières de service public.

¹²¹ Vlaanderen, Geconventioneerd huren, disponible à <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/huren-en-verhuren/geconventioneerde-verhuur/geconventioneerd-huren> (05.09.2023)

¹²² Vlaanderen, Een sociale woning huren bij een woonmaatschappij, disponible à <https://www.vlaanderen.be/een-sociale-woning-huren-bij-een-woonmaatschappij> (05.09.2023).

¹²³ Le logement en Wallonie, Je loue, disponible à <https://logement.wallonie.be/fr/page/je-loue> (05.09.2023).

Bien que la loi ne donne pas au propriétaire le « droit » de s'opposer aux modifications, le contrat peut le prévoir. **Le contrat de location apporte souvent des précisions sur la nécessité d'obtenir le consentement du bailleur**, de sorte que la discussion qui va suivre en premier, qui suppose qu'il n'y a pas d'obligations contractuelles, ne se pose souvent pas exactement dans la pratique. La situation dans laquelle le contrat de location contient des dispositions particulières est détaillée ultérieurement (voir ci-dessous chapitre 2.2.).

Ainsi, quand on fait abstraction du contrat de location, sans le consentement du propriétaire, ce sont surtout des « travaux (objectivement) réguliers/normaux » (*objectief regelmatige werken*) qui peuvent être effectués par le locataire. Sans entrer dans les détails, cette possibilité découle du droit de superficie accessoire du locataire (la théorie de la superficie-conséquence).

La « **régularité** » des **travaux d'amélioration** est déterminée par une interaction entre (i) l'engagement du locataire à utiliser le bien loué avec diligence, (ii) son engagement à utiliser le bien conformément à sa destination et (iii) son engagement à restituer le bien dans son état d'origine à la fin du bail. L'idée est qu'en l'absence du consentement du propriétaire, l'obligation de restitution du bien dans l'état d'origine ne doit pas entraver la jouissance effective du logement par le locataire. Les travaux d'amélioration qui adaptent le bien aux besoins du locataire sont donc autorisés, pour autant que la destination et la forme du bien soient respectées en vue d'un retour à l'état d'origine.¹²⁴

Par conséquent, on considère que si les travaux de rénovation et d'amélioration effectués par le locataire (handicapé ou pas) peuvent être enlevés par la suite sans endommager le bien loué, le locataire a le droit d'effectuer ses travaux et même d'être indemnisé par le bailleur si ce dernier n'exige pas la remise en état.¹²⁵

En revanche, dans **le cas où les travaux sont indissolublement liés au bien loué, c'est-à-dire qu'ils ne peuvent être enlevés sans causer de (graves) dommages (comme pour un ascenseur)**, les travaux sont plus difficiles à défendre comme étant normaux (toujours en l'absence du consentement du bailleur). Traditionnellement, de tels travaux n'étaient pas tolérés. Toutefois, aujourd'hui, si le locataire se comporte comme une personne prudente et raisonnable, et que l'aménagement augmente la valeur objective du bien, il n'est pas exclu que le locataire puisse installer, par exemple, un monte-escalier, même sans l'autorisation du propriétaire.¹²⁶ En pratique, la discussion porte principalement sur le droit du locataire à recevoir une indemnisation de la part du propriétaire à la fin du bail pour la plus-value objective qu'apporte l'aménagement inamovible et objectivement justifiable. Les opinions varient sur ce sujet.¹²⁷

EN GENERAL, LE LOCATAIRE NE PEUT PAS CONTRAINDRE LE PROPRIETAIRE A ENTREPRENDRE LES TRAVAUX – Même si un locataire peut généralement entreprendre des travaux objectivement normaux et qu'un propriétaire ne peut pas refuser des aménagements raisonnables (voir ci-dessous), en revanche, le locataire dispose de peu de recours pour que le propriétaire effectue les travaux. L'article 1719 de l'ancien Code civil mentionne que le bailleur est obligé d'entretenir la chose (comme le bien

¹²⁴ J. Lambrechts, « De rol van de ongerechtvaardigde verrijking bij verbeteringswerken aan gehuurde goederen », *Rechtskundig Weekblad*, 2015-2016/28, p. 1084-1087.

¹²⁵ Art. 555 de l'ancien Code civil.

¹²⁶ A. Van Oevelen, « Kroniek van, het huurrecht (1990 - 1995): gemeenrechtelijke huur, woninghuur en handelshuur », *Rechtskundig Weekblad*, 1996-1997/1, p. 1111 ; J. Lambrechts, « De rol van de ongerechtvaardigde verrijking bij verbeteringswerken aan gehuurde goederen », *Rechtskundig Weekblad*, 2015-2016/28, p. 1084-1087.

¹²⁷ R. Vermeersch, I. Dens et H. Verbeek, « Het lot van de werken op het einde van de huur uitgevoerd door de huurder tijdens de huur » en *Huur*, 1^{ère} édition, Bruxelles, Intersentia, 2017, 629-630.

immobilier) en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée. Cela offre un peu d'aide au locataire qui a besoin d'un ajustement sérieux car parfois, en raison du handicap soudain, la propriété peut ne plus servir à l'usage prévu. Cependant, cet article 1719 n'apporte pas beaucoup de soutien non plus.

Pour résumer, dans l'hypothèse où le contrat de location n'oblige pas le locataire à obtenir une autorisation, **le refus du bailleur n'empêche pas le locataire (handicapé ou pas) de procéder à l'adaptation**, surtout dans la mesure où les travaux peuvent être considérés comme objectivement normaux. Le locataire supporte relativement peu de risques, sauf peut-être devoir s'adresser au tribunal pour que le propriétaire rembourse les frais engagés par le locataire (parce que ces travaux ont augmenté la valeur de la propriété).¹²⁸ Même si le contrat oblige le locataire à obtenir un consentement, le locataire peut quand même procéder aux travaux ; toutefois, cela signifie que le locataire court le risque d'être condamné par un tribunal pour rupture de contrat, ce qui pourrait entraîner les conséquences décrites ci-dessous (chapitre 2.2.). En outre, il devient peut-être moins facile de récupérer les frais engagés du bailleur.

2.1.2. La législation anti-discrimination – aménagements raisonnables

2.1.2.1. Au niveau fédéral et pour tous les États

Le droit du bail détermine principalement les aménagements qu'un locataire (handicapé ou pas) peut effectuer sans le consentement du propriétaire. **Les lois sur la non-discrimination semblent avoir principalement un impact sur la question de savoir si le propriétaire doit consentir.** À cette fin, la notion d'aménagement raisonnable est cruciale.

LES AMENAGEMENTS RAISONNABLES – Au niveau fédéral, la loi anti-discrimination considère comme **discriminatoire le refus de procéder à des aménagements raisonnables en faveur d'une personne handicapée.**¹²⁹ Les aménagements raisonnables sont définis en général comme les mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, de participer et progresser dans les domaines pour lesquels la loi est d'application, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existant dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées.¹³⁰

Parce que les régions doivent appliquer la législation anti-discrimination dans le cadre de leurs compétences et qu'il existe donc également une législation régionale anti-discrimination (qui s'applique au marché du logement, qui est une compétence régionale), les différents gouvernements du pays ont conclu **un protocole avec une description uniforme du concept d'aménagements raisonnables.** Ce concept se répercute ensuite sur les différentes réglementations étatiques, régionales et communautaires. Le caractère raisonnable de l'aménagement (dans le cadre du travail, du logement, des services publics, etc.) est évalué à la lumière des indicateurs suivants entre autres :

- « - l'impact financier de l'aménagement, compte tenu :
- * d'éventuelles interventions financières de soutien ;

¹²⁸ Dans une telle situation de travaux objectivement normaux (même s'ils ne sont pas forcément considérés comme des aménagements raisonnables), à l'expiration du bail, le bailleur devient propriétaire des modifications effectuées par le locataire, ce qui probablement enrichit le bailleur parce que la valeur objective du bien est susceptible d'avoir augmenté. Le locataire pourrait bien être contraint de saisir la justice pour obtenir une indemnisation pour ces améliorations. Ce faisant, la réponse à la question de savoir si le tribunal décidera ou non d'obliger le propriétaire à indemniser (partiellement) le locataire est incertaine (toutes les circonstances seront prises en considération).

¹²⁹ Art. 14 Loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination.

¹³⁰ Art. 4 *Ibid.*

- * de la capacité financière de celui qui est obligé de réaliser l'aménagement ;
- l'impact organisationnel de l'aménagement ;
- la fréquence et la durée prévues de l'utilisation de l'aménagement par la personne handicapée ;
- l'impact de l'aménagement sur la qualité de vie d'un (des) utilisateur(s) effectif(s) ou potentiel(s) handicapé(s) ;
- l'impact de l'aménagement sur l'environnement et sur d'autres utilisateurs ;
- l'absence d'alternatives équivalentes ;
- la négligence de normes évidentes ou légalement obligatoires. »¹³¹

Il convient de noter que ce protocole n'est généralement pas appliqué mot pour mot par les tribunaux. Comme cela est clairement indiqué dans le Code bruxellois du Logement, dans le contexte du marché locatif, les aménagements raisonnables sont définis comme des « mesures appropriées, prises en fonction des besoins dans une situation concrète, pour permettre à une personne handicapée d'accéder, à un logement et de s'y maintenir, sauf si ces mesures imposent à l'égard de la personne qui doit les adopter une charge disproportionnée. Cette charge n'est pas disproportionnée lorsqu'elle est compensée de façon suffisante par des mesures existantes dans le cadre de la politique publique menée concernant les personnes handicapées ».¹³² Même si les propriétaires ne sont pas très contraints de procéder à des aménagements raisonnables en vertu du droit belge (et il est bien possible que ce soit le locataire qui réalise les travaux), **un propriétaire qui refuse un aménagement raisonnable devra en principe faire valoir que l'aménagement a un impact disproportionné sur sa capacité financière.** Cette approche s'applique probablement aussi (dans une certaine mesure) dans les autres régions qui n'ont pas de définition d'un aménagement raisonnable dans le contexte de la législation sur la location (mais seulement dans la législation régionale anti-discrimination plus générale).

De ce point de vue, **un propriétaire agirait en effet de manière discriminatoire à l'égard d'un locataire en vertu des « lois » régionales s'il lui refusait un aménagement raisonnable, tel que défini dans le protocole (et/ou Code bruxellois du Logement).** Toutefois, il reste difficile de déterminer exactement où se situe la limite du « raisonnable ». Selon le centre interfédéral pour l'égalité des chances, dans le cadre du logement, « [l]e caractère raisonnable de l'aménagement est notamment évalué en fonction de l'importance des éventuels travaux à effectuer et de la charge financière qui en découle pour le propriétaire. Il faut aussi tenir compte des normes existantes en matière de sécurité incendie ou d'urbanisme, par exemple ».¹³³

Dans ce sens, en supposant que le locataire (ou son assureur) paie les travaux, la rampe d'accès à l'entrée de la maison peut difficilement être refusée, surtout si cette rampe peut être retirée par la suite (par exemple, en vue d'une nouvelle location). Ceci est également cohérent avec la théorie des travaux objectivement normaux dans le cadre du droit du bail.

En ce qui concerne l'ascenseur, c'est plus complexe. A cet égard, on doute qu'un ascenseur soit considéré comme un aménagement raisonnable, dont le refus serait punissable en vertu de la législation sur la discrimination. Comme indiqué ci-dessus, même si un ascenseur (ou monte-escalier) ne constituait pas un aménagement raisonnable, de sorte que le refus du bailleur ne serait pas punissable par les lois anti-discrimination, peut-être que le locataire peut toujours effectuer

¹³¹ Protocole relatif au concept d'aménagements raisonnables en Belgique en vertu de la loi du 25 février 2003 tendant à lutter contre la discrimination et modifiant la loi du 15 février 1993 créant un Centre pour l'égalité des chances et de lutte contre le racisme, publié au Moniteur le 20 septembre 2007.

¹³² L'article 193 Code bruxellois du Logement.

¹³³ Centre interfédéral pour l'égalité des chances, La discrimination au logement : Informations aux locataires, propriétaires et professionnels du secteur, Bruxelles, 2015, p. 11.

l'ajustement comme des travaux objectivement normaux. Les concepts de travaux objectivement normaux (droit du bail) et d'aménagement raisonnable (norme anti-discrimination) n'étant pas nécessairement toujours parfaitement alignés.

Les réglementations en matière de logement ayant été régionalisées, les lois anti-discrimination régionales doivent désormais être appliquées (et pourraient bien contenir des dispositions plus détaillées à l'avenir). Toutefois, à l'heure actuelle, les lois régionales anti-discrimination et le droit du bail régional n'est pas sensiblement plus protectrice que la loi fédérale.

2.1.2.2. Bruxelles-Capitale

Les règles anti-discrimination applicables à Bruxelles ne semblent pas modifier de manière significative la situation telle qu'elle est déterminée par la loi anti-discrimination fédérale. L'article 194 du Code bruxellois du Logement assimile le refus d'un aménagement raisonnable à une forme de discrimination. À l'exception de la définition d'une adaptation raisonnable, citée ci-dessus, il n'y a pas d'autres détails sur la façon dont l'installation d'un ascenseur ou d'un dispositif similaire pourrait ou non être raisonnable, et donc pourrait ou non en théorie être refusée par le propriétaire sans être discriminatoire.

Spécifique à la région de Bruxelles, lorsque le propriétaire est d'accord avec les travaux, **l'article 221 du Code du Logement donne aux parties la possibilité de convenir de façon expresse** et au plus tard un mois avant **l'exécution de travaux** destinés à adapter le logement à une situation de handicap ou de perte d'autonomie du preneur, **que ceux-ci donneront lieu à une augmentation du loyer**. Cette augmentation est proportionnée au coût réel des travaux réalisés ou à l'ampleur de l'adaptation du logement à la situation de handicap ou de perte d'autonomie.

2.1.2.3. Flandre

Alors qu'à Bruxelles, les dispositions anti-discrimination pertinentes sont encadrées par le Code du Logement, la Flandre dispose d'un décret distinct portant sur la politique flamande d'égalité des chances et de traitement, applicable à l'ensemble de ses compétences, y compris en matière de logement. Là encore, refuser un aménagement raisonnable est une discrimination.¹³⁴ Aucune autre précision pertinente n'a été apportée, y compris dans le décret flamand relatif à la location de biens destinés à l'habitation.

2.1.2.4. Wallonie

Comme pour la Flandre, il existe un décret spécifique sur la discrimination applicable aux matières pour lesquelles la Wallonie est compétente, y compris le logement. Le décret clarifie qu'afin de garantir le respect du principe d'égalité de traitement à l'égard des personnes handicapées, des aménagements raisonnables doivent être effectués.¹³⁵ Aucune autre précision pertinente n'a été apportée, y compris dans le décret wallon relatif au bail d'habitation.

2.2. Moyens d'action

MOYENS D'ACTION DU PROPRIÉTAIRE – Comme indiqué, sous certaines conditions élaborées par la doctrine et la jurisprudence, le locataire peut procéder à des aménagements même si le propriétaire n'est pas d'accord (souvent, cependant, le bail impose au locataire des obligations telles qu'il ne peut agir sans le consentement du propriétaire). En supposant que le refus du propriétaire n'est pas une violation du

¹³⁴ Art. 15 et 19 Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid.*

¹³⁵ Art. 13 et 15 Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

droit du locataire à des aménagements raisonnables, le propriétaire ne semble pas avoir d'autre choix que d'argumenter que le locataire emploie la chose louée à un autre usage que celui auquel elle a été destinée, qu'il l'utilise d'une manière qui pourrait entraîner des dommages pour le bailleur, ou que le locataire ne respecte pas ses obligations contractuelles. **En ces cas, le propriétaire peut, suivant les circonstances, faire résilier le bail.**¹³⁶

En effet, comme le tribunal civil de Hainaut l'a confirmé, **la réalisation de travaux importants** (plus précisément, une refonte de la cour de l'habitation) **par le preneur sur le bien loué, sans autorisation du bailleur, justifie la résolution du contrat aux torts du premier.** A noter que le tribunal légitime la résiliation sur la base d'un manquement grave aux obligations contractuelles du locataire (et que l'issue pourrait être différente en l'absence de telles dispositions contractuelles).¹³⁷ En plus, il s'agissait de travaux qui avaient plutôt une valeur esthétique (et n'étaient pas très "utiles") et qui, en outre, pouvaient également causer des dommages à l'endroit. Dans des cas moins graves, si la résolution n'est pas envisageable, le propriétaire peut bien entendu être indemnisé pour les dommages causés par les travaux du locataire.¹³⁸

De telles dispositions contractuelles peuvent également être pertinentes dans un cas tel qui nous occupe car une personne handicapée devra aussi se conformer aux dispositions contractuelles. La décision du bailleur d'accepter les travaux sera évidemment influencée par ce qui est considéré comme un aménagement raisonnable en vertu de la loi belge (régionale). Néanmoins, si la personne handicapée viole les dispositions contractuelles et qu'il ne s'agit pas d'un aménagement raisonnable, le propriétaire peut en principe demander la résiliation (même si l'on peut supposer que le tribunal penchera peut-être en faveur de dommages plutôt que d'une résiliation totale, compte tenu du caractère « objectivement normal » des adaptations par rapport au handicap).

MOYENS D'ACTION DU LOCATAIRE – A moins que le locataire puisse démontrer que le refus du propriétaire constitue un **refus d'aménagement raisonnable et est donc discriminatoire**, le locataire dispose de peu de recours légaux. S'il s'agit d'un aménagement raisonnable, le propriétaire doit s'abstenir de faire obstacle aux travaux. Sinon il risque de devoir payer des pénalités et/ou des dommages et intérêts. A cet effet, entre autres, la victime peut s'adresser au président du tribunal.¹³⁹ La loi belge ne prévoit pas expressément que le propriétaire peut être contraint à réaliser lui-même les aménagements raisonnables. Toutefois, des astreintes, voire des sanctions pénales, peuvent être imposées au propriétaire qui persiste à refuser après que le juge a déterminé que les aménagements sont raisonnables.

S'il ne s'agit pas d'un aménagement raisonnable au regard de la législation anti-discrimination, le locataire peut néanmoins tenter sa chance et faire quand même **réaliser les travaux, surtout s'ils sont objectivement normaux** (au sens du droit du bail). Le locataire accepte le risque que le bailleur demande la résiliation (et l'issue de la procédure est incertaine et dépend entre autres de ce qui est indiqué dans le bail en ce qui concerne la nécessité pour le locataire d'obtenir l'accord préalable du propriétaire). Si les travaux sont objectivement normaux, il est possible pour le locataire qui a engagé les frais de demander au propriétaire, en fin de bail, une indemnisation pour la plus-value objective que les travaux ont réalisée.

¹³⁶ Art. 1184, 1729 et 1741 de l'ancien Code civil.

¹³⁷ Civ. Hainaut (div. Charleroi) (3e ch.) 10 février 2016, J.L.M.B. 2016, liv. 38, 1794.

¹³⁸ Art. 1732 de l'ancien Code civil.

¹³⁹ Art. 204 Code bruxellois du Logement ; art. 19 Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination ; art. 29 Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid.*

Si le bailleur rend *de facto* impossible la réalisation des travaux, il semble difficile pour le locataire de faire valoir que, même compte tenu du caractère normal des travaux, le bailleur manque à l'une de ses obligations, telle que d'entretenir la chose louée en état de servir à l'usage pour lequel elle a été louée ou d'en faire jouir paisiblement le preneur, pendant la durée du bail.¹⁴⁰ Le locataire semble ne pas avoir de moyens d'action (efficace).

2.3. Soutien par une ONG mandatée

Unia, d'abord appelé le **Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme**, est « un organisme public, interfédéral et indépendant expert en politique d'égalité et de non-discrimination. Ce n'est donc ni une ONG, ni une association. »¹⁴¹ L'organisation a été créée par la loi du 15 février 1993, initialement créant un Centre fédéral pour l'analyse des flux migratoires, la protection des droits fondamentaux des étrangers et la lutte contre la traite des êtres humains. Par la suite, le champ d'activité de l'institut n'a cessé de s'étendre.

Aujourd'hui, l'organisation est autorisée à faire appliquer les lois, décrets et ordonnances anti-discrimination devant les tribunaux,¹⁴² et, par exemple, aussi chargée de la promotion, de la protection et du suivi de l'application de la Convention de l'ONU relative aux droits des personnes handicapées.¹⁴³ Les citoyens peuvent signaler qu'ils se sentent victimes de discrimination, après quoi Unia analyse l'information et engage une conciliation, une action en justice ou prend d'autres démarches. S'opposer à des aménagements raisonnables constitue une discrimination, donc Unia peut également être contactée dans de tels cas.

Le gouvernement flamand a récemment décidé de créer son propre **Institut flamand des droits de l'homme (Vlaams Mensenrechteninstituut)**, qui reprendra les tâches d'Unia en matière d'application de la législation anti-discrimination dans les domaines de compétence flamands (donc en matière de logement). Cet institut est également établi par la loi et n'est donc pas une ONG.¹⁴⁴ Unia a parfois été perçu comme trop combatif par le gouvernement flamand. En ce qui concerne l'Institut flamand, les plaintes individuelles donneront en principe lieu à une médiation. L'affaire peut éventuellement être portée devant la chambre contentieuse (*geschillenkamer*) de l'Institut où un jugement non contraignant est rendu. L'Institut s'inspire de la pratique néerlandaise à cet égard.¹⁴⁵ Cette approche en utilisant des jugements non contraignants issue par la chambre contentieuse de l'Institut diffère de l'approche d'Unia, qui consiste souvent à aider une personne discriminée à faire valoir ses droits devant des tribunaux ordinaires.

Il existe également d'autres organisations utiles, mais elles ne sont pas ancrées dans la législation anti-discrimination. À Bruxelles, il existe le Service PHARE (Personne Handicapée Autonomie

¹⁴⁰ Art. 1719 de l'ancien Code civil.

¹⁴¹ Unia, Quel est le statut d'Unia ?, disponible à <https://www.unia.be/fr/faq/quel-est-le-statut-dunia> (21.11.2023).

¹⁴² Entre autres, art. 212 Code bruxellois du Logement ; art. 41 Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid*. ; art. 16 et seq. Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

¹⁴³ Unia, à propos d'Unia, disponible à <https://www.unia.be/fr/a-propos-dunia> (13.09.2023); Ordonnance du 3 avril 2014 portant sur l'approbation de l'Accord de coopération du 12 juin 2013, entre l'Autorité fédérale, les Régions et les Communautés visant à créer un Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations sous la forme d'une institution commune, au sens de l'article 92bis de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980.

¹⁴⁴ *Decreet van 28 oktober 2022 tot oprichting van een Vlaams Mensenrechteninstituut*.

¹⁴⁵ Vlaams Mensenrechteninstituut, Over ons, disponible à : <https://www.vlaamsmensenrechteninstituut.be/over-ons/>.

Recherchée) qui apporte information, conseils et interventions financières aux personnes handicapées en Région bruxelloise.¹⁴⁶ AccessAndGo-ABP est une autre organisation qui a pour mission d'aider les professionnels, les pouvoirs publics et les particuliers à faire tomber les nombreuses barrières architecturales et techniques qui privent souvent les personnes handicapées de leurs droits. Leur champ d'action s'étend sur toute la Wallonie et la Région de Bruxelles-Capitale.¹⁴⁷

3. Cas pratique n° 3 : Prévention de la discrimination ethnique

3.1. Prévention des discriminations

3.1.1. Pour toutes les régions

Comme le souligne Unia, aujourd'hui, seul le suivi d'un **cours en ligne**, très restreint, est obligatoire pour les agents immobiliers.¹⁴⁸ L'organisation demande « que tous les futurs agents immobiliers, quelle que soit la filière suivie, **bénéficient structurellement et obligatoirement d'un module spécifique sur la législation anti-discrimination** dans le cadre de leur formation certifiante et que tous les agents immobiliers déjà en activité soient systématiquement formés sur ces questions dans le cadre de leur formation continue ».

Unia **demande aussi aux autorités régionales de soutenir financièrement les initiatives des pouvoirs locaux** de lutte contre les discriminations dans le domaine du logement, comme des campagnes de testing, des actions de sensibilisation et de formation auprès des bailleurs privés et des agences immobilières. On peut penser, par exemple, aux nombreuses « épreuves pratiques » organisées localement par la ville de Gand : en règle générale, une personne à tester et une personne de contrôle (dont les profils sont similaires, à l'exception du motif de discrimination testé) posent leur candidature pour le même bien locatif. Si la personne testée n'a pas l'occasion de visiter le bien ou n'obtient pas de réponse, alors que la personne de contrôle obtient une visite du site, il y a discrimination. Nonante-et-un agents immobiliers ont également reçu des "appels mystères" (c.-à-d. une autre forme d'épreuve pratique) : il leur a été demandé par des propriétaires de ne pas présenter comme candidats locataires des personnes issues de l'immigration.¹⁴⁹

Selon Unia, le soutien par les autorités régionales en faveur de ces initiatives des pouvoirs locaux pourrait se faire par le lancement d'appels à projets mettant à disposition des budgets spécifiques, et plus globalement de soutenir et favoriser les dynamiques locales d'échanges de bonnes pratiques en matière de lutte contre les discriminations.¹⁵⁰

En outre, la **Commission belge de la protection de la vie privée** a émis une recommandation qui indique quelles informations peuvent être demandées aux candidats locataires, en application de la loi du 8 décembre 1992 relative à la protection de la vie privée à l'égard des traitements de données à

¹⁴⁶ PHARE, Qui sommes-nous ?, disponible à <https://phare.irisnet.be/> (13.09.2023).

¹⁴⁷ AccessAndGo-ABP, à propos, disponible à <https://accessandgo.be/experts-specialistes-accessibilite> (14.09.2023).

¹⁴⁸ Art. 5 et 13 Loi du 11 février 2013 organisant la profession d'agent immobilier ; arrêté royal du 29 juin 2018 concernant le code déontologique de l'agent immobilier.

¹⁴⁹ Stad Gent, Discriminatie op Gentse huurmarkt: praktijktesten maken verschil, disponible à <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/nieuws-evenementen/discriminatie-op-gentse-huurmarkt-praktijktesten-maken-verschil> (14.09.2023).

¹⁵⁰ Unia, Recommendations pour le logement pour les élections de 2024, disponible à <https://www.unia.be/fr/legislation-et-recommandations/recommandations-dunia/logement-elections-2024> (14.09.2023). Voy. aussi Unia, Des logements accessibles à tous, disponible à <https://www.lechoixegalite.be/recommandations/des-logements-accessibles-%C3%A0-tous> (14.09.2023).

caractère personnel. En ce qui concerne l'origine ethnique, « [l]a Commission considère le lieu de naissance au même titre que l'origine ethnique comme une donnée concernant la naissance. A défaut de justification objective, la collecte de cette donnée en vue d'effectuer une sélection parmi les candidats locataires n'est pas pertinente. Cette appréciation vaut également lorsque le lieu de naissance ne correspond pas à une origine ethnique. »¹⁵¹ Cette recommandation a eu un impact sur la pratique quotidienne dans certaines régions, comme la Flandre (voir ci-dessous 3.1.3.).

La loi du 8 décembre 1992 a été remplacée par le règlement général (UE) sur la protection des données et la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel. La recommandation susmentionnée de la Commission belge reste néanmoins pertinente dans la mesure où cela est conforme au Règlement Général sur la Protection des Données. La loi de 2018 ne semble pas avoir introduit de mécanismes de prévention supplémentaires.

Les autres mesures préventives contre la discrimination sur le marché de la location semblent être régionales.

3.1.2. Bruxelles-Capitale

La réglementation bruxelloise décrit clairement quelles informations peuvent être demandées à chaque étape de la location d'un bien. Les travaux préparatoires indiquent formellement que cette procédure bien définie vise à prévenir les discriminations.¹⁵² En vertu du droit futur qui entrera bientôt en vigueur, le bailleur peut recueillir les données générales suivantes *avant la visite* : le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ; et un moyen de communication avec le candidat preneur. Ensuite, *à l'appui de la candidature*, le bailleur peut demander : le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer ; et le nombre de personnes qui composent le ménage pour vérifier que le bien loué est approprié au vu de sa surface. Troisièmement, *en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail*, il devient possible de solliciter : tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ; et l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal compte tenu de la protection du logement familial visée dans le Code civil.

Durant toutes ces étapes, **ni l'origine ni la nature des ressources (financières) ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.**¹⁵³ Ce dernier point est important car les recherches montrent que l'origine des revenus du candidat locataire est l'un des principaux motifs de discriminations.¹⁵⁴

À Bruxelles, la Direction de l'inspection régionale du Logement peut faire appel à des acteurs et actrices ou à des associations agréées œuvrant à l'insertion par le logement, lesquels pourront réaliser des **tests de discrimination (même proactivement depuis 2022, c'est-à-dire sans qu'il n'y ait aucune**

¹⁵¹ La Commission de la protection de la vie privée, Recommandation n° 01/2009 du 18 mars 2009 aux bailleurs et agents immobiliers relative au traitement des données des candidats locataires (SE/08/128).

¹⁵² Parlement bruxellois, Exposé de motifs, projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, A-538/1, disponible à <http://weblex.irisnet.be/data/crb/doc/2021-22/144758/images.pdf> (13.09.2023).

¹⁵³ Art. 200ter Code bruxellois du Logement.

¹⁵⁴ Plan bruxellois de lutte contre le racisme 2023-2026, disponible à <https://equal.brussels/wp-content/uploads/2022/12/Plan-Racisme-FR.pdf> (13.09.2023).

indication préalable que l'entreprise soumise au test se livrerait à des pratiques discriminatoires).¹⁵⁵

Avant la modification de 2022, il était exigé que pour réaliser un test de discrimination, une plainte ait été déposée ou un signalement ait été fait et qu'il y ait des indices sérieux.¹⁵⁶ La nécessité de disposer d'indices préalables expliquait en partie pourquoi relativement peu de tests de discrimination étaient effectués à l'époque.

3.1.3. Flandre

Par rapport à Bruxelles, il existe une procédure beaucoup moins clairement définie en Flandre concernant les informations qui peuvent être demandées aux candidats locataires. Néanmoins, la procédure vise à prévenir la discrimination.¹⁵⁷

Selon le décret flamand, **un bailleur ne peut demander au candidat-preneur que les documents nécessaires pour vérifier si le candidat-preneur pourra satisfaire à ses obligations de preneur.**¹⁵⁸ En rapport avec cela, la législation sur la vie privée et l'autorité de protection des données semblent garantir que les données personnelles ne soient pas utilisées de manière excessive, comme le prévoit la recommandation de la Commission belge de la protection de la vie privée. **Une fiche de renseignement standardisée** a été élaborée par les autorités flamandes sur la base de cette recommandation.¹⁵⁹

En outre, l'article 4 du décret vise également à prévenir des discriminations car le propriétaire est **tenu d'indiquer le loyer ainsi que les charges communes dans toute annonce** officielle et publique, de sorte qu'un propriétaire ne peut pas faire dépendre le prix du loyer de la personne qui répond à l'annonce.¹⁶⁰

De plus, un plan d'action « **Politique flamande anti-discrimination sur le marché locatif privé** » a été élaboré. Il se concentre sur le changement de comportement des acteurs du logement et cherche à renforcer les instruments à cet effet. L'une des conséquences de ce plan d'action est **l'accord conclu entre le ministre du Logement et les organisations faitières de propriétaires et d'agents immobiliers** concernant la politique anti-discrimination sur le marché locatif privé.¹⁶¹ Ces organisations faitières et

¹⁵⁵ Art. 214bis *et seq.* Code bruxellois du Logement ; Plan bruxellois de lutte contre le racisme 2023-2026, disponible à <https://equal.brussels/wp-content/uploads/2022/12/Plan-Racisme-FR.pdf> (13.09.2023) ; IPI, « Le gouvernement bruxellois va mener des tests de discrimination proactifs sur le marché locatif », disponible à <https://www.ipi.be/actualites/articles/le-gouvernement-bruxellois-va-mener-des-tests-de-discrimination-proactifs-sur-le-marche-locatif> (20.09.2023).

¹⁵⁶ Projet d'ordonnance modifiant le Code bruxellois du logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination, disponible à <http://www.parlement.brussels/weblex-doc-det/?moncode=PB988&montitre=A-538/1-21/22&base=1> (21.11.2023).

¹⁵⁷ *Vlaams Parlement, Ontwerp van decreet houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*, disponible à <https://docs.vlaamsparlement.be/pfile?id=1411286>, p. 27.

¹⁵⁸ Art. 7 décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

¹⁵⁹ *Wonen in Vlaanderen, Discriminatie op de huurmarkt*, disponible à <https://publicaties.vlaanderen.be/view-file/57405>, p. 17-19.

¹⁶⁰ Art. 4 décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci / *Decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan* ["*Vlaams Woninghuurdecreet*"].

¹⁶¹ *Convenant tussen de minister van wonen en de koepelorganisaties van de verhuurders en de vastgoedmakelaars inzake het antidiscriminatiebeleid op de private huurmarkt*, disponible à

leurs membres prennent certains engagements, par exemple, de proposer des formations sur les discriminations, promouvoir des clauses anti-discrimination dans les contrats des courtiers et communiquer les bonnes pratiques du secteur.

Contrairement à Bruxelles, les autorités de la région Flandre n'effectuent **pas de test de discrimination**. Toutefois, les autorités locales pourraient effectuer de tels tests (par exemple, Gand).¹⁶²

3.1.4. Wallonie

Comme dans les autres régions, les **informations que le propriétaire peut demander aux candidats locataires sont limitées**. Le bailleur peut solliciter auprès du candidat preneur les données générales suivantes en vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, et le cas échéant, les justificatifs y afférents : 1° nom et prénom du ou des candidats preneurs ; 2° un moyen de communication avec le candidat ; 3° l'adresse du candidat ; 4° la date de naissance ou, le cas échéant, une preuve de la capacité à contracter ; 5° la composition du ménage ; 6° l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal ; 7° le montant des ressources financières dont dispose le candidat-preneur ; 8° la preuve du paiement de ses trois derniers loyers.

Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.¹⁶³

De plus, le Gouvernement wallon a adopté un **plan de lutte contre la discrimination dans l'accès au logement**.¹⁶⁴ Suite à ce plan d'action, il faut mettre en place : une meilleure information via la diffusion de capsules vidéo et la rédaction d'une brochure explicative, une formation spécifique à la discrimination à destination des agents des communes, Centres Publics d'Action Sociale, Agences Immobilières Sociales, Sociétés de Logement de Service Public et du Fonds du Logement de Wallonie, et des contrôles mystères.

En mars 2023, le Gouvernement wallon a adopté **l'avant-projet de décret visant à lutter contre la discrimination** sur le marché du logement. Plus précisément, la mise en œuvre des contrôles-mystères, inspirés de ceux de Bruxelles, est sur le point de se concrétiser. Les contrôles-mystères prendront la forme soit de tests de situation, soit de clients mystères qui se présenteront. En supposant que la réglementation wallonne utilise la même terminologie que la réglementation bruxelloise, un test de situation signifie que deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le ou les critère(s) discriminant(s) à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un propriétaire ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité à la législation. Le client mystère est un client ou un candidat réel ou fictif qui présente une demande à un propriétaire ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au droit de la réponse donnée (par exemple la demande de ne pas sélectionner de potentiels locataires étrangers).¹⁶⁵ Si le décret est adopté par le Parlement,

https://assets.vlaanderen.be/image/upload/v1662980650/Convenant_antidiscriminatiebeleid_privatete_huurmarkt_btnid2.pdf (13.09.2023).

¹⁶² Stad Gent, Discriminatie op Gentse huurmarkt: praktijktesten maken verschil, disponible à <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/nieuws-evenementen/discriminatie-op-gentse-huurmarkt-praktijktesten-maken-verschil> (14.09.2023).

¹⁶³ Art. 6 Décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation.

¹⁶⁴ Wallonie, Logement : Plan de lutte contre la discrimination, disponible à <https://luttepauvrete.wallonie.be/sites/default/files/4797-2020-12-14-plan-lutte-discrimination-logement-cp.pdf> (14.09.2023).

¹⁶⁵ L'article 214bis Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

ces contrôles seront probablement effectués par l'administration régionale, se concrétisant par des appels téléphoniques ou l'envoi de messages électroniques.¹⁶⁶

3.2. Outils d'anonymisation

Il n'existe pas d'indications d'un projet à grande échelle concernant l'anonymisation des interactions entre les propriétaires et les locataires.

Toutefois, la Confédération des professionnels de l'immobilier a mis au point **un outil appelé « Clee »**. Cet outil multilingue permet à un utilisateur de gérer un profil de location et lui permet de postuler à une ou plusieurs locations. Tout au long du processus, l'utilisateur peut continuer à suivre l'état de sa candidature et reçoit automatiquement un retour d'information en cas d'acceptation ou de refus.¹⁶⁷ Bien qu'au départ, certains journalistes aient affirmé que l'application pouvait être utilisée de manière anonyme,¹⁶⁸ le ministre flamand du logement a demandé d'examiner si l'application pouvait en effet être utilisée de manière anonyme pour demander une visite sur place. Le ministre a déclaré au Parlement flamand que la Confédération avait évoqué des obstacles techniques à ce sujet. Il est entendu que **la nationalité ne sera en tout cas pas visible pour le bailleur au moment de la demande.**¹⁶⁹

Il est également intéressant de noter que, par exemple, le Fonds flamand du logement (*Vlaams Woningfonds*) peut fournir **une garantie de loyer anonyme**, ce qui signifie que le propriétaire n'est pas au courant de l'incapacité du locataire à fournir une garantie de loyer à ses propres frais.¹⁷⁰ Le fonds BRUHWA à Bruxelles fait quelque chose de similaire.¹⁷¹

3.3. Soutien par une ONG mandatée

Comme pour les organismes publics susceptibles d'aider les personnes handicapées (voir point 2.3.), les deux organisations auxquelles on penserait pour soutenir les personnes qui se sentent discriminées sur le marché locatif sont Unia et l'Institut flamand des droits de l'homme (*Vlaams Mensenrechteninstituut*).

On peut ajouter, par exemple, que l'agence gouvernementale bruxelloise **gère une application Internet permettant de déposer des plaintes pour discrimination sur le marché de la location.**¹⁷²

¹⁶⁶ Christophe Collignon, Des contrôles-mystères pour lutter contre la discrimination dans l'accès au logement, disponible à <https://collignon.wallonie.be/home/presse--actualites/communiques-de-presse/presses/des-controles-mysteres-pour-lutter-contre-la-discrimination-dans-lacces-au-logement.html> (14.09.2023).

¹⁶⁷ Clee, Wat is Clee?, disponible à <https://www.clee.be/nl/app/faq> (14.09.2023).

¹⁶⁸ A. Dehon et K. Vangampelaere, Mensen met buitenlandse naam krijgen helpt minder uitnodigingen om huis te bezoeken, disponible à <https://www.mo.be/analyse/mensen-met-buitenlandse-naam-krijgen-helpt-minder-uitnodigingen-om-huis-te-bezoeken> (14.09.2023).

¹⁶⁹ Vlaams parlement, Verslag vergadering Commissie voor Wonen en Onroerend Erfgoed, 7 oktober 2021, disponible à <https://www.vlaamsparlement.be/nl/parlementair-werk/commissies/commissievergaderingen/1555938/verslag/1559675> (14.09.2023).

¹⁷⁰ Huurdersbond, Renteloze huurwaarborglening voor wie moeite heeft met huurwaarborg, disponible à <https://huurdersplatform.be/hb/actualiteit-hb/renteloze-huurwaarborglening/> (14.09.2023).

¹⁷¹ Fonds.brussels, Le Fonds du Logement vous aide à constituer votre garantie locative, disponible à <https://fonds.brussels/fr/garantie-locative> (14.09.2023).

¹⁷² Bruxelles Logement, Discrimination au logement, disponible à : <https://logement.brussels/louer/discrimination-au-logement/> (20.09.2023).

Rien n'indique qu'il existe des ONG officiellement mandatées et dotées de pouvoirs dans ce domaine. Cela n'exclut bien sûr pas que, notamment à Bruxelles, de nombreuses ONG soient actives dans la lutte contre la discrimination (sur le marché locatif résidentiel). En plus, par exemple, l'article 212 du Code bruxellois du Logement indique que « tout établissement d'utilité publique et toute association, jouissant de la personnalité juridique depuis au moins trois ans à la date des faits, et se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination » peut ester en justice dans les litiges contre la discrimination.

3.4. Algorithmes discriminatoires

Tout d'abord, il ne fait guère de doute que, en théorie, **les « personnes »¹⁷³ qui utilisent des algorithmes pour agir de manière discriminatoire en mettant en relation des propriétaires et des locataires peuvent être sanctionnées** en vertu des règles régionales de lutte contre la discrimination.¹⁷⁴ Il en va de même pour les propriétaires qui utilisent les applications de la plateforme de manière discriminatoire. La difficulté consiste probablement plutôt à prouver qu'il y a eu discrimination.

Jusqu'à présent, il n'existe pas de jurisprudence sur l'utilisation discriminatoire des algorithmes et des plateformes. Il n'est donc pas possible de conclure avec certitude sur la forme que prendrait la sanction dans la pratique (que le plaignant utilise le droit de la responsabilité contractuelle ou extracontractuelle, ou réussisse par exemple à prouver les dommages réellement subis ou qu'il ne reçoive qu'une indemnité forfaitaire). Aucune disposition pénale évidente ne semble s'appliquer.¹⁷⁵

Il est frappant de constater que, bien que généralement une grande attention soit accordée dans les réglementations régionales anti-discrimination applicables au marché locatif à la preuve et à l'établissement de la discrimination (avec des tests de discrimination, organismes publics spécialisés, etc.), **aucun changement n'a encore été apporté en vue de mieux établir la discrimination dans l'environnement numérique.**

Cependant, certaines dispositions peuvent déjà permettre à la partie lésée qui a été victime d'une discrimination algorithmique d'obtenir plus facilement une certaine compensation. Par exemple, à Bruxelles, dans le cas d'algorithmes discriminatoires, une fois prouvés (ce qui est difficile), on peut imaginer que **le président du tribunal ordonne la cessation de cet acte discriminatoire par la plateforme.**¹⁷⁶ C'est possible de publier cette décision (ce qui serait une mauvaise publicité pour la plateforme en question). En outre, à la demande de la victime (ou des autres victimes), le juge peut octroyer à celle-ci une indemnisation forfaitaire pour le préjudice moral (si la victime ne souhaite pas que le dommage réel soit réparé ou ne peut pas prouver le dommage réel dû à la discrimination).¹⁷⁷

¹⁷³ Il faut noter que la législation part du principe que les "personnes" pratiquent la discrimination à l'encontre d'autres personnes. Cependant, dans le cas d'une plateforme, il ne s'agit pas d'une personne qui discrimine mais d'une application technologique sous le contrôle d'une entreprise. Il reste à voir si cela crée des difficultés dans l'application de l'appareil de sanctions de la législation.

¹⁷⁴ Art. 193 Code bruxellois du Logement ; art. 15 Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkheids- en gelijkebehandelingsbeleid* ; art. 15 Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

¹⁷⁵ Les sanctions pénales concernent souvent l'incitation à la haine ou à la discrimination, le comportement discriminatoire d'une personne exerçant une fonction publique ou le non-respect d'un jugement accordant l'action en cessation.

¹⁷⁶ Art. 204 Code bruxellois du Logement.

¹⁷⁷ Art. 202 Code bruxellois du Logement.

Le non-respect d'un jugement ou d'un arrêt rendu à la suite d'une action en cessation est un acte pénalement sanctionné.¹⁷⁸

Le résultat probable en Flandre¹⁷⁹ et Wallonie¹⁸⁰ est assez similaire, sauf qu'en Wallonie, il apparaît clairement que le président du tribunal peut ordonner des injonctions positives qui visent à empêcher la répétition d'actes similaires constituant un manquement aux dispositions du décret anti-discrimination.¹⁸¹ Ces injonctions positives semblent être un complément utile pour lutter contre les algorithmes discriminatoires.

De plus, en vertu du Règlement général sur la protection des données (RGPD) et de la loi du 30 juillet 2018 relative à la protection des personnes physiques à l'égard des traitements de données à caractère personnel, **les plateformes peuvent également être amenées à prendre en compte l'impact potentiellement discriminatoire de leurs algorithmes lors de l'évaluation de l'utilisation des données personnelles des participants sur la plateforme.** En ce sens, le RGPD et la législation d'application ont un rôle à jouer dans la prévention de la discrimination algorithmique, même si certains auteurs remettent en cause l'efficacité de la réglementation actuelle en matière de protection des données à cet égard.¹⁸²

Après avoir recherché des discussions au sein des parlements fédéral, bruxellois, flamand et wallon, il semble qu'il n'y ait pas de discussions décisives sur cette question d'algorithmes discriminatoires.

Une proposition de loi a été déposée en 2021 afin d'introduire une plus grande transparence dans l'usage des algorithmes par les administrations publiques.¹⁸³ Toutefois, bien que la proposition soit toujours en suspens, elle n'a pas reçu beaucoup d'attention. En outre, une résolution a été adoptée au Sénat relative à la mise en place d'une autorité de contrôle des algorithmes (mais peu d'attention est accordée à l'impact discriminatoire potentiel des algorithmes).¹⁸⁴ Certains auteurs notent que « [c]urieusement, cette initiative a fait peu de bruit autour d'elle, alors qu'elle est particulièrement intéressante dans le contexte actuel. »¹⁸⁵

¹⁷⁸ Art. 208 Code bruxellois du Logement.

¹⁷⁹ Art. 28, 29, 30 et 33 Décret du 10 juillet 2008 portant le cadre de la politique flamande de l'égalité des chances et de traitement (TRADUCTION) / *Decreet van 10 juli 2008 houdende een kader voor het Vlaamse gelijkekansen- en gelijkebehandelingsbeleid*

¹⁸⁰ Art. 19, 20, 21 et 25 Décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

¹⁸¹ Art. 20 §2/1 *Ibid.* Un changement similaire est intervenu récemment dans la législation fédérale contre la discrimination (qui ne s'applique pas au logement). Loi du 28 juin 2023 portant modification de la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie, de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination et de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre la discrimination entre les femmes et les hommes.

¹⁸² M. Mann et T. Matzner, Challenging algorithmic profiling: The limits of data protection and anti-discrimination in responding to emergent discrimination, *Big Data & Society* 2019, vol. 6, no. 2.

¹⁸³ Proposition de loi modifiant la loi relative à la publicité de l'administration du 11 avril 1994 afin d'introduire une plus grande transparence dans l'usage des algorithmes par les administrations, disponible à <https://www.lachambre.be/kvvcr/showpage.cfm?section=flwb&language=fr&cfm=/site/wwwcfm/flwb/flwbn.cfm?dossierID=1904&legislat=55&inst=K> (13.12.2023).

¹⁸⁴ Résolution relative à la mise en place d'une autorité de contrôle des algorithmes, disponible à <https://www.senate.be/www/?Mlval=/dossier&LEG=7&NR=328&LANG=fr> (13.12.2023).

¹⁸⁵ E. Degrave, C. Maertens et L. Roy, Les droits fondamentaux face aux algorithmes du secteur public, disponible à <https://www.liguedh.be/wp-content/uploads/2023/07/4-Les-droits-fondamentaux.pdf> (13.12.2023).

C. ESPAGNE

Introduction : situation du logement et droit au logement

L'article 47 de la Constitution espagnole (CE) de 1978 reconnaît le droit à un logement « décent et adéquat », puis impose aux pouvoirs publics le devoir de promouvoir les conditions nécessaires pour garantir l'égalité dans l'exercice des droits et l'accomplissement des devoirs constitutionnels, et d'établir les réglementations pertinentes pour rendre ce droit effectif.¹⁸⁶ Néanmoins, pendant de nombreuses années, ce droit a manqué de réglementation pour permettre sa mise en œuvre à l'échelle nationale, ce qui a été critiqué par la société civile.¹⁸⁷

Récemment, le Parlement espagnol a approuvé la loi 12/2023, du 24 mai, sur le droit au logement, qui vise à réglementer les conditions de base qui garantissent l'égalité dans l'exercice des droits et l'accomplissement des devoirs constitutionnels liés au logement et, en particulier, le droit d'accéder à un logement décent et adéquat et d'en jouir dans des conditions abordables.¹⁸⁸

Il est important de souligner que les communautés autonomes ont aussi des compétences qui leur sont attribuées dans le domaine du logement. En vertu de l'article 148.3 CE, toutes les communautés autonomes, sans exception, disposent dans leurs statuts d'autonomie d'une pleine compétence en matière de logement.¹⁸⁹ Les législateurs autonomes peuvent formuler des programmes complets d'action publique dans ce domaine.

La jurisprudence constitutionnelle a approuvé ce schéma de concurrence des pouvoirs. L'arrêt clé à cet égard est l'arrêt 152/1988 de la Cour constitutionnelle, du 20 juillet 1988, qui a analysé l'un des plans de logement de l'État pour la protection du logement public.¹⁹⁰ Cette décision, ainsi que d'autres décisions ultérieures, ont confirmé la compétence de l'État pour approuver les plans de logement, fondamentalement sur la base de l'article 149.1.13 CE,¹⁹¹ qui attribue à l'État la compétence relative à la planification générale de l'activité économique, en particulier l'établissement des bases et la coordination de cette planification.

De cette façon, les compétences en matière de logement qui correspondent à chaque niveau de gouvernement sont les suivantes :

¹⁸⁶ Constitución Española, Art. 47: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.», disponible sous: [https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/c/1978/12/27/(1)/con) (12.09.2023).

¹⁸⁷ Amnistía Internacional, Derecho de vivienda en España, disponible sous: <https://www.es.amnesty.org/en-que-estamos/espana/derecho-vivienda/> (12.09.2023).

¹⁸⁸ Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/2023/05/24/12/con> (12.09.2023).

¹⁸⁹ Constitución Española, Art. 148: « 1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: (...) 3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. »

¹⁹⁰ Sentencia del Tribunal Constitucional 152/1988, de 20 de julio, disponible sous: <https://hj.tribunalconstitucional.es/es-ES/Resolucion/Show/1093> (12.09.2023).

¹⁹¹ Constitución Española, Art. 149: « 1. El Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias: 13.ª Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica. »

- **État** : régleme nte les aspects fondamentaux et la coordination du secteur du logement, liés à la planification générale de l'activité économique, à la réglementation du crédit et à l'octroi d'avantages fiscaux, ainsi qu'aux compétences exclusives que l'État se réserve, comme le droit à un logement décent et adéquat. L'État dispose également de compétences exclusives susceptibles d'affecter indirectement les politiques de logement, telles que la réglementation des loyers.
- **Communautés autonomes** : élaboration de leur propre réglementation en matière de logement et contrôle de son respect, ainsi que la promotion, programmation, contrôle et suivi des logements subventionnés.
- **Autorités locales** : promotion et gestion des logements sociaux avec des critères de « viabilité financière » et de « conservation et réhabilitation des bâtiments ». ¹⁹² En outre, les communautés autonomes peuvent céder des compétences supplémentaires dans leur réglementation.

1. Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

1.1. Motifs de congé valables

La Loi 29/1994, du 24 novembre 1994, sur les baux urbains (« Ley de arrendamientos urbanos », LAU), ¹⁹³ distingue dans son article 21 les réparations du logement à la charge du bailleur et celles à la charge du locataire :

- a) **Le bailleur est tenu d'effectuer, sans pouvoir augmenter le loyer, toutes les réparations nécessaires** (« reparaciones necesarias », c'est-à-dire travaux d'entretien) pour maintenir le logement en état d'habitabilité pour servir à l'usage convenu, sauf lorsque la dégradation est imputable au locataire. ¹⁹⁴

Les réparations nécessaires, sont celles qui se réfèrent aux travaux ou opérations visant à la restauration des détériorations ou dommages subis dans la propriété ou les locaux loués, ainsi qu'à la conservation de ceux-ci, c'est-à-dire celles qui doivent être effectuées de manière inévitable et qui n'augmentent pas la valeur ou la productivité de la chose louée. La notion de réparation fait référence aux dépenses ou travaux sans lesquels la chose louée serait inutilisable pour son usage, et serait même détruite. La jurisprudence a déclaré que les réparations nécessaires sont celles indispensables à la jouissance de la maison, visant à corriger les défauts notables de la chose louée qui la rendent inutilisable pour l'usage

¹⁹² Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/1985/04/02/7/con> (04.10.2023).

¹⁹³ Art. 25 N° 2 a), Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, disponible sous: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1994-26003> (14.09.2023): « 2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias: a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación. »

¹⁹⁴ Selon les articles 1563 et 1564 du Code civil espagnol, le locataire est responsable de la détérioration du bien loué et de celle causée par les personnes qui y vivent. Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, disponible sous: [https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/\(1\)/con](https://www.boe.es/eli/es/rd/1889/07/24/(1)/con) (04.10.2023).

convenu dans le contrat, celles visant à conserver la toiture du bien loué en état de servir à l'usage auquel elle est destinée, en corrigeant les défauts qu'elle présente au moyen des travaux nécessaires dans le but premier d'empêcher les infiltrations d'eau, les travaux nécessaires pour que la cheminée conduise normalement la fumée produite par la cuisinière, même si ces travaux consistent en la construction d'une nouvelle cheminée, ceux consistant en la réparation, la rénovation ou le remplacement partiel de certains éléments des installations d'eau et d'évacuation, et ceux de correction et d'adaptation de l'installation d'eau chaude et de chauffage.¹⁹⁵

- b) **Le locataire a la charge des petites réparations nécessitées par l'usure due à l'usage ordinaire du logement.** À tout moment, et après en avoir avisé le bailleur, il peut effectuer les réparations urgentes afin d'éviter des dommages imminents ou des inconvénients graves, et en réclamer immédiatement le coût au bailleur.

La loi ne prévoit pas la possibilité de résiliation du bail par le bailleur au motif d'effectuer importants travaux de rénovations sur le bien pendant plusieurs mois. Ceci est indépendant de l'âge ou de la situation financière du locataire, c'est-à-dire qu'il n'y a pas d'exceptions qui prévoient une protection spéciale pour ce groupe de personnes.

La seule règle de protection que la LAU consacre aux locataires âgées concerne la renonciation au droit de subrogation du bail en cas de décès. Dans les baux dont la durée initiale est supérieure à cinq ans, les parties peuvent convenir qu'il n'y a pas de droit de subrogation de leur partenaire ou de leurs proches en cas de décès du locataire. Toutefois, cette renonciation au droit de subrogation ne peut être convenue dans le cas des personnes âgées de plus de 65 ans (Article 16.4 LAU).¹⁹⁶

1.2. Protection et moyens d'action

La loi autorise le bailleur à augmenter le loyer en raison des travaux d'améliorations apportées au logement. La réalisation de ces travaux, donne au bailleur le droit, sauf convention contraire, de majorer le loyer annuel du montant résultant de l'application au capital investi dans l'amélioration, du taux d'intérêt légal au moment de l'achèvement des travaux majoré de trois points, sans que la majoration puisse excéder vingt pour cent du loyer en vigueur à cette date. Pour le calcul du capital investi, les subventions publiques obtenues pour l'exécution des travaux sont déduites. Lorsque l'amélioration affecte plusieurs propriétés d'un immeuble soumis au régime de la propriété horizontale, le bailleur doit répartir proportionnellement le capital investi entre toutes ces propriétés, en appliquant, à cette fin, les quotas de participation correspondant à chacune d'entre elles. Pour les immeubles qui ne sont pas sous le régime de la propriété horizontale, le capital investi est réparti proportionnellement entre les propriétés affectées par accord entre le bailleur et les locataires. A défaut d'accord, il est réparti proportionnellement à la surface des biens loués. L'augmentation du loyer interviendra à compter du mois suivant celui au cours duquel, une fois les travaux achevés, le bailleur notifie par écrit au locataire le montant du loyer, en détaillant les calculs qui conduisent à sa

¹⁹⁵ Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11ª) Sentencia núm. 926/2007 de 5 noviembre. JUR 2008\20752.

¹⁹⁶ Art. 16.4 LAU : «4. En arrendamientos cuya duración inicial sea superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, las partes podrán pactar que no haya derecho de subrogación en caso de fallecimiento del arrendatario, cuando este tenga lugar transcurridos los cinco primeros años de duración del arrendamiento, o los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, o que el arrendamiento se extinga a los cinco años cuando el fallecimiento se hubiera producido con anterioridad, o a los siete años si el arrendador fuese persona jurídica. En todo caso, no podrá pactarse esta renuncia al derecho de subrogación en caso de (...) personas mayores de 65 años ».

détermination et en fournissant la copie des documents permettant de déduire le coût des travaux réalisés (Article 19 LAU).¹⁹⁷

Comme nous l'avons mentionné, la loi espagnole n'autorise pas la conge économique pour les locataires, quel que soit leur âge, pour les travaux de rénovation du logement loué. Cependant, la loi établit certains droits au locataire en cas de réalisation de tels travaux :

- a) **Réduction du loyer en raison des travaux d'entretien** : lorsque l'exécution de travaux d'entretien ne peut raisonnablement être différée jusqu'à la fin de la location, le locataire est tenu de le supporter, même s'il est très gênant ou si, au cours de celui-ci, il est privé d'une partie du logement. Si les travaux durent plus de vingt jours, le loyer est réduit proportionnellement à la partie du logement dont le locataire est privé (Article 21.2 LAU).¹⁹⁸
- b) **Résiliation du bail ou réduction du loyer en raison des travaux d'amélioration** : Le locataire est aussi tenu de supporter les travaux d'amélioration (« obras de mejora ») du logement, engagés par le bailleur et dont l'exécution ne peut raisonnablement être reportée à la fin du bail. Le bailleur qui envisage d'effectuer de tels travaux doit notifier par écrit au locataire, au moins trois mois à l'avance, leur nature, leur commencement, leur durée et leur coût prévisible. Dans le mois qui suit cette notification, le locataire peut résilier le contrat, sauf si les travaux n'affectent pas ou affectent de manière insignifiante le logement loué. Le bail est terminé dans les deux mois qui suivent la résiliation, pendant lesquels les travaux ne peuvent pas commencer. Le locataire qui supporte les travaux a droit à une réduction du loyer proportionnelle à la partie du logement dont il est privé du fait des travaux, ainsi qu'à une indemnité pour les dépenses que les travaux l'obligent à engager (Article 22 LAU).¹⁹⁹

¹⁹⁷

Art. 19 LAU: « Elevación de renta por mejoras.

1. La realización por el arrendador de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, le dará derecho, salvo pacto en contrario, a elevar la renta anual en la cuantía que resulte de aplicar al capital invertido en la mejora, el tipo de interés legal del dinero en el momento de la terminación de las obras incrementado en tres puntos, sin que pueda exceder el aumento del veinte por ciento de la renta vigente en aquel momento. Para el cálculo del capital invertido, deberán descontarse las subvenciones públicas obtenidas para la realización de la obra.

2. Cuando la mejora afecte a varias fincas de un edificio en régimen de propiedad horizontal, el arrendador deberá repartir proporcionalmente entre todas ellas el capital invertido, aplicando, a tal efecto, las cuotas de participación que correspondan a cada una de aquellas.

En el supuesto de edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, el capital invertido se repartirá proporcionalmente entre las fincas afectadas por acuerdo entre arrendador y arrendatarios. En defecto de acuerdo, se repartirá proporcionalmente en función de la superficie de la finca arrendada.

3. La elevación de renta se producirá desde el mes siguiente a aquel en que, ya finalizadas las obras, el arrendador notifique por escrito al arrendatario la cuantía de aquella, detallando los cálculos que conducen a su determinación y aportando copias de los documentos de los que resulte el coste de las obras realizadas. (...) ».

¹⁹⁸

Art. 21.2 LAU : « Conservación de la vivienda.

(...) 2. Cuando la ejecución de una obra de conservación no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento, el arrendatario estará obligado a soportarla, aunque le sea muy molesta o durante ella se vea privado de una parte de la vivienda.

Si la obra durase más de veinte días, habrá de disminuirse la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que el arrendatario se vea privado. (...)».

¹⁹⁹

Art. 22 LAU : « Obras de mejora.

1. El arrendatario estará obligado a soportar la realización por el arrendador de obras de mejora cuya ejecución no pueda razonablemente diferirse hasta la conclusión del arrendamiento.

2. El arrendador que se proponga realizar una de tales obras deberá notificar por escrito al arrendatario, al menos con tres meses de antelación, su naturaleza, comienzo, duración y coste

Dans le cas théorique où un bailleur tenterait de résilier le contrat de bail en invoquant le congé économique, le locataire pourrait considérer que la résiliation est nulle et sans effet, puisqu'elle ne figure pas parmi les motifs de résiliation du bail. En définitive, tout litige découlant d'un contrat de bail peut être soumis aux tribunaux du lieu où se trouve le bien loué.²⁰⁰

1.3. Soutien par une ONG mandatée

Aucune organisation non-gouvernementale n'est officiellement mandatée par les autorités pour soutenir les personnes retraitées en cas de congé économique, car, comme nous l'avons expliqué, une telle situation n'existe pas en droit espagnol.

2. Cas pratique n° 2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire

En Espagne, la question des incapacités a été totalement révisée par la loi 8/2021 du 2 juin 2021,²⁰¹ qui modifie le Code civil en cette matière. Le titre XI du livre premier du Code civil est réécrit et renommé « Mesures visant à soutenir les personnes handicapées dans l'exercice de leur capacité juridique », de sorte que l'élément central de la nouvelle réglementation n'est ni l'incapacité d'une personne qui n'est pas considérée comme suffisamment capable, ni la modification d'une capacité qui est inhérente à la condition de la personne humaine et qui, par conséquent, ne peut être modifiée. Il ne s'agit donc pas d'un simple changement de terminologie qui relègue les termes traditionnels d'« incapacité » et d'« inaptitude » pour d'autres plus précis et plus respectueux, mais d'une nouvelle approche qui considère les personnes handicapées comme titulaires du droit de prendre leurs propres décisions. Ainsi, les mesures de soutien ne peuvent aboutir qu'à une décision qui détermine les actes pour lesquels la personne handicapée a besoin de soutien, mais en aucun cas à la déclaration d'incapacité ou, encore moins, à la privation de droits, qu'ils soient personnels, patrimoniaux ou politiques.

De même, depuis l'entrée en vigueur de la loi 12/2023, il existe un engagement explicite de l'État en faveur de l'accessibilité universelle au logement. Il favorise l'adaptation du logement aux besoins fonctionnels de ses résidents ou de ses destinataires. Une attention particulière est prêtée aux handicaps dus à l'âge, à un accident, à une maladie acquise ou à d'autres causes, ainsi qu'aux familles, aux foyers et aux unités de cohabitation avec des mineurs à charge, en veillant aux besoins spécifiques du logement dans les zones rurales. Dans tous les logements nouvellement construits et dans ceux qui font l'objet d'une intervention (ce qui inclut la rénovation), le respect des conditions d'accessibilité et le respect de la réglementation en matière d'accessibilité doivent être garantis, afin de donner effet aux droits des personnes handicapées et de celles qui, en raison de leur âge avancé, ont besoin d'un

previsible. Durante el plazo de un mes desde dicha notificación, el arrendatario podrá desistir del contrato, salvo que las obras no afecten o afecten de modo irrelevante a la vivienda arrendada. El arrendamiento se extinguirá en el plazo de dos meses a contar desde el desistimiento, durante los cuales no podrán comenzar las obras.

3. El arrendatario que soporte las obras tendrá derecho a una reducción de la renta en proporción a la parte de la vivienda de la que se vea privado por causa de aquéllas, así como a la indemnización de los gastos que las obras le obliguen a efectuar.»

²⁰⁰ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, Art. 52.1 N° 7, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/2000/01/07/1/con>.

²⁰¹ Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/2021/06/02/8/con> (04.10.2023).

logement accessible, ainsi que de répondre de manière adéquate aux droits des mineurs concernés. Dans le cas des logements existants avant l'entrée en vigueur de la réglementation susmentionnée, l'application de mesures d'adaptation efficaces doit être encouragée, en appliquant des programmes d'aide à cet effet, en plus de l'application des fonds de réserve des associations de propriétaires.²⁰²

Dans ce contexte, **le locataire, après notification écrite préalable au bailleur**, peut effectuer les travaux ou actions nécessaires à l'intérieur du logement pour qu'il puisse être utilisé de manière appropriée et conforme au handicap ou à l'âge de plus de septante ans, tant du locataire lui-même que de son conjoint, de la personne avec laquelle il vit en permanence dans une relation d'affection analogue, quelle que soit son orientation sexuelle, ou des proches de l'un d'eux qui vivent en permanence eux, à condition qu'ils n'affectent pas les éléments ou services communs de l'immeuble ou qu'ils n'entraînent pas une diminution de sa stabilité ou de sa sécurité. **Le propriétaire ne peut pas refuser ces travaux** (Article 24 LAU).²⁰³ Cela signifie que la seule notification écrite au bailleur suffit pour que le locataire puisse réaliser les travaux d'adaptation du logement à son handicap.²⁰⁴

Toutefois, le locataire est tenu, à la fin du contrat, de remettre le logement dans son état antérieur, si le bailleur l'exige (Article 24 LAU).

La situation est différente si les travaux ne sont pas effectués par le locataire, son partenaire ou la famille avec laquelle il vit en permanence, mais par une tierce personne au profit du locataire ou du cohabitant handicapé. Dans ce cas, c'est la loi 15/1995, du 30 mai 1995,²⁰⁵ qui s'applique. Cette loi subordonne le droit d'effectuer des travaux d'adaptation sur les propriétés urbaines au profit des

²⁰² Art. 13 Loi 12/2023: « Compromiso por la accesibilidad universal en el parque de vivienda.

1. El Estado, en el ámbito de sus competencias o en colaboración con las demás administraciones, articulará medidas para garantizar la accesibilidad universal de los parques de vivienda, favoreciendo la adaptación de los mismos a las necesidades funcionales de sus residentes o personas destinatarias, con especial atención a la discapacidad sobrevenida por razones de edad, por accidente, enfermedad adquirida u otras causas, y a las familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, atendiendo a las necesidades específicas de la vivienda en zonas rurales.

2. A fin de hacer efectivo el derecho de las personas con discapacidad y de aquellas que por razón de su edad avanzada necesiten una vivienda accesible, así como para atender adecuadamente el derecho de los menores que formen parte de un núcleo familiar o de unidad de convivencia, en toda vivienda de nueva construcción y en aquellas objeto de intervención que requiera proyecto según lo previsto en el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se garantizará el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y el cumplimiento de la normativa en materia de accesibilidad y, en el caso de viviendas preexistentes a la vigencia de la referida normativa, se promoverá la aplicación de medidas de adecuación efectiva, aplicando programas de ayuda a tal fin, que se sumen a la aplicación de los fondos de reserva de las comunidades de propietarios. ».

²⁰³ Art. 24 LAU : « Arrendatarios con discapacidad.

1. El arrendatario, previa notificación escrita al arrendador, podrá realizar en el interior de la vivienda aquellas obras o actuaciones necesarias para que pueda ser utilizada de forma adecuada y acorde a la discapacidad o a la edad superior a setenta años, tanto del propio arrendatario como de su cónyuge, de la persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, con independencia de su orientación sexual, o de sus familiares que con alguno de ellos convivan de forma permanente, siempre que no afecten a elementos o servicios comunes del edificio ni provoquen una disminución en su estabilidad o seguridad.

2. El arrendatario estará obligado, al término del contrato, a reponer la vivienda al estado anterior, si así lo exige el arrendador.».

²⁰⁴ Audiencia Provincial, AP de Madrid (Sección 11ª) Sentencia num. 926/2007 de 5 noviembre JUR\2008\20752.

²⁰⁵ Ley 15/1995, de 30 de mayo, sobre límites del dominio sobre inmuebles para eliminar barreras arquitectónicas a las personas con discapacidad, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/1995/05/30/15/con> (04.10.2023).

personnes handicapées au respect de diverses exigences. Parmi celles-ci figure **l'obligation d'accompagner la notification écrite au propriétaire, à la communauté ou à l'association de propriétaires, de la nécessité de réaliser de tels travaux, d'un projet technique détaillé des travaux à réaliser.**²⁰⁶ Ce dernier rapport technique doit, outre la description de ses caractéristiques techniques et matérielles, mentionner les pièces du logement ou ses accessoires qui vont être concernés par les travaux de rénovation.²⁰⁷

La loi exige que la notification soit faite par écrit, c'est-à-dire qu'elle impose d'accréditer que le bailleur a eu préalablement connaissance des travaux réalisés. A cet effet, **le bailleur doit être informé et la notification doit être accompagnée du certificat officiel accréditant la qualité de personne handicapée du locataire, du rapport favorable de l'autorité administrative compétente sur la nécessité des travaux d'adaptation et sur le projet technique, et du rapport technique détaillé sur les travaux à réaliser, signé par un professionnel qualifié pour réaliser les travaux.**²⁰⁸

Dans un délai maximum de soixante jours, le propriétaire, la collectivité ou l'association de propriétaires notifient par écrit au demandeur leur accord ou leur opposition motivée à l'exécution des travaux. Ils peuvent également proposer les solutions alternatives qu'ils jugent appropriées. Dans ce dernier cas, le demandeur doit faire connaître son accord ou son désaccord.

Une fois le délai de soixante jours écoulé suite à la notification susmentionnée, l'exécution des travaux d'adaptation est réputée consentie et ils peuvent commencer après obtention des autorisations administratives nécessaires. Les oppositions communiquées hors délai sont sans effet et n'empêchent pas l'exécution des travaux.²⁰⁹

2.2. Moyens d'action

Lorsque l'opposition à l'exécution des travaux d'adaptation a été communiquée en temps et en bonne et due forme, ou que les solutions alternatives proposées n'ont pas été acceptées par le locataire, le propriétaire ou le locataire du bien urbain peuvent saisir les tribunaux civils pour défendre leurs droits. La procédure se déroule sous la forme d'un procès-verbal. Une fois accréditées les certifications appropriées, le juge émet une sentence reconnaissant le droit de réaliser les travaux

²⁰⁶ Art. 4, Loi 15/1995: « 1. El titular o, en su caso, el usuario notificará por escrito al propietario, a la comunidad o a la mancomunidad de propietarios, la necesidad de ejecutar las obras de adecuación por causa de minusvalía. Se acompañará al escrito de notificación las certificaciones a que se refiere el artículo anterior, así como el proyecto técnico detallado de las obras a realizar.

2. En el caso de que el usuario sea trabajador minusválido por cuenta ajena y las obras hayan de realizarse en el interior del centro de trabajo, la notificación a que se refiere el párrafo anterior se realizará, además, al empresario ».

²⁰⁷ Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13ª), Sentencia núm. 460/2022 de 7 diciembre. JUR 2023\26060.

²⁰⁸ Id.

²⁰⁹ Art. 5, Loi 15/1995: « En el plazo máximo de sesenta días el propietario, la comunidad o la mancomunidad de propietarios y, en su caso, el empresario comunicarán por escrito al solicitante su consentimiento o su oposición razonada a la ejecución de las obras; también podrán proponer las soluciones alternativas que estimen pertinentes. En este último supuesto, el solicitante deberá comunicar su conformidad o disconformidad con anterioridad al ejercicio de las acciones previstas en el artículo siguiente.

Transcurrido dicho plazo sin efectuar la expresada comunicación, se entenderá consentida la ejecución de las obras de adecuación, que podrán iniciarse una vez obtenidas las autorizaciones administrativas precisas.

La oposición comunicada fuera de plazo carecerá de eficacia y no impedirá la realización de las obras ».

en faveur des personnes handicapées, et peut toutefois déclarer appropriées tout ou partie des solutions alternatives proposées par le défendeur.²¹⁰

En outre, et par application des règles générales sur la location, **la réalisation de travaux sans notification préalable au bailleur, ou non consentis par le bailleur alors que son accord est nécessaire, autorise ce dernier à promouvoir la résiliation du contrat moyennant l'indemnisation de dommages et le paiement d'intérêts.**²¹¹

2.3. Soutien par une ONG mandatée

Nos recherches n'ont pas permis d'identifier un mandat confié à une organisation non-gouvernementale par les autorités pour soutenir les personnes handicapées en cas de travaux d'aménagement de logements. Cependant, l'Organisation nationale espagnole des aveugles (« Organización Nacional de Ciegos Españoles » - ONCE), une corporation de droit public à caractère social, dont les règlements et les statuts sont approuvés par le gouvernement, a notamment pour mission l'autonomie personnelle et l'accessibilité universelle pour les personnes aveugles, ce qui pourrait éventuellement inclure un soutien en matière de logement. Cependant, il n'y a pas de mandat spécifique à cet égard, ni dans ses règlements,²¹² ni dans ses statuts,²¹³ ni sur son site Internet.²¹⁴

3. Cas pratique n° 3 : Prévention de la discrimination ethnique

3.1. Prévention des discriminations

a) Loi sur le droit au logement

La Loi 12/2023 prévoit diverses dispositions pour la prévention de la discrimination en matière de location de logements, y compris la discrimination ethnique. Un des objectifs des politiques publiques du logement est précisément d'« éliminer tout type de discrimination, pour quelque raison que ce soit,

²¹⁰ Art. 6, Loi 15/1995: « 1. Comunicada en el tiempo y forma señalados la oposición a la ejecución de las obras de adecuación, o no aceptadas las soluciones alternativas propuestas, el titular o usuario de la finca urbana podrá acudir en defensa de su derecho a la jurisdicción civil.

El procedimiento se sustanciará por los trámites del juicio verbal.

Acreditados los requisitos establecidos en la presente Ley, mediante las oportunas certificaciones, el juez dictará sentencia reconociendo el derecho a ejecutar las obras en beneficio de las personas discapacitadas, pudiendo, no obstante, declarar procedente alguna o parte de las alternativas propuestas por la parte demandada.

2. Las sentencias dictadas en estos juicios verbales serán recurribles conforme al régimen establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, con la única salvedad de que el recurso de apelación se interpondrá en un solo efecto ».

²¹¹ Art. 27 LAU: « Incumplimiento de obligaciones.

1. El incumplimiento por cualquiera de las partes de las obligaciones resultantes del contrato dará derecho a la parte que hubiere cumplido las suyas a exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.124 del Código Civil.

2. Además, el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: (...)

d) La realización de daños causados dolosamente en la finca o de obras no consentidas por el arrendador cuando el consentimiento de éste sea necesario ».

²¹² Real Decreto 358/1991, de 15 de marzo, por el que se reordena la Organización Nacional de Ciegos Españoles, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/rd/1991/03/15/358/con> (04.10.2023).

²¹³ Orden SCB/1240/2019, de 18 de diciembre, por la que se publica el texto refundido de los Estatutos de la Organización Nacional de Ciegos Españoles, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/o/2019/12/18/scb1240/con> (04.10.2023).

²¹⁴ ONCE, <https://www.once.es/> (04.10.2023).

dans l'accès au logement et la jouissance du logement, en assurant l'intégration, l'insertion et la cohésion sociale et territoriale par les actions et mesures de la politique du logement ». ²¹⁵

b) Loi sur l'égalité de traitement et la non-discrimination

La Loi 15/2022, du 12 juillet, sur l'égalité de traitement et la non-discrimination ²¹⁶ contient dans son article 20, plusieurs obligations sur l'égalité de traitement et à la non-discrimination dans l'accès au logement. ²¹⁷

Premièrement, les administrations publiques, dans le cadre de leurs compétences, doivent veiller à ce que les politiques de logement respectent et **promouvent le droit à l'égalité de traitement et empêchent la discrimination** y compris la ségrégation résidentielle. À cette fin, ils doivent prendre en compte les besoins des groupes ayant plus de difficultés à accéder au logement, en particulier les sans-abris, les personnes âgées, les personnes handicapées, et les personnes qui souffrent de pathologies et de troubles de la santé graves ou invalidants, ou qui présentent un risque ou une prédisposition plus importante à cet égard.

Deuxièmement, **les prestataires de services de vente, de location, de courtage immobilier, les portails d'annonces**, ou toute autre personne physique ou morale qui met une offre à la disposition du public, sont également tenus de respecter le droit à l'égalité de traitement et à la non-discrimination

²¹⁵ Art. 2, Loi 12/2023: « Fines de las políticas públicas de vivienda. Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

l) Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda ».

²¹⁶ Ley 15/2022, de 12 de julio, integral para la igualdad de trato y la no discriminación, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es/l/2022/07/12/15/con> (05.10.2023).

²¹⁷ Art. 20 Loi 15/2022: « Derecho a la igualdad de trato y no discriminación en el acceso a la vivienda. 1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, garantizarán que las políticas de urbanismo y vivienda respeten el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación, incluida la segregación residencial, y cualquier forma de exclusión por cualquiera de las causas previstas en la presente ley. De manera específica, se tendrán en cuenta las necesidades de las personas sin hogar y de las que se encuentren en situación de mayor vulnerabilidad o sean más susceptibles de sufrir alguna forma de discriminación.

Asimismo, tendrán en cuenta, en su elaboración, las necesidades de los grupos con mayores dificultades para el acceso y permanencia en la vivienda por razón de las expresadas causas, promoviendo políticas que garanticen la autonomía y la vida independiente de las personas mayores y de las personas con discapacidad, así como el soporte necesario a las personas que sufran o tengan mayor riesgo o predisposición a sufrir patologías y trastornos de la salud graves o inhabilitantes.

2. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento, intermediación inmobiliaria, portales de anuncios, o cualquier otra persona física o jurídica que haga una oferta disponible para el público, estarán igualmente obligados a respetar en sus operaciones comerciales el derecho a la igualdad de trato y no discriminación.

En particular, queda prohibido:

a) Rehusar una oferta de compra o arrendamiento, o rehusar el inicio de las negociaciones o de cualquier otra manera de impedir o denegar la compra o arrendamiento de una vivienda, por razón de alguna de las causas de discriminación previstas en la presente ley, cuando se hubiere realizado una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en cuanto a los términos o condiciones de la venta o arrendamiento de una vivienda con fundamento en las referidas causas.

La obligación de no discriminación se mantendrá durante todo el periodo posterior de uso de la vivienda, en el caso de los arrendamientos u otras situaciones asimilables.

3. Lo previsto en los párrafos anteriores será de aplicación también a los locales de negocio ».

dans leurs opérations commerciales. L'obligation de non-discrimination est maintenue pendant toute la période d'utilisation ultérieure du logement, dans le cas de baux ou d'autres situations similaires.

Certaines communautés autonomes ont des lois sur l'égalité de traitement et de non-discrimination dans l'accès au logement similaires à celles de la Loi 15/2022. Toutefois, l'une d'entre elles se distingue par son niveau de détail élaboré en ce qui concerne la discrimination dans le domaine de l'accès au logement : la Loi 19/2020 du 30 décembre sur l'égalité de traitement et la non-discrimination de Catalogne.²¹⁸ Au-delà de la réitération des obligations décrites dans l'article 20 de la loi 15/2022, son article 14 contient plusieurs obligations dans le domaine du logement.²¹⁹

En Catalogne, la discrimination résidentielle était déjà interdite depuis plus de quinze ans grâce à la loi 18/2007, du 28 décembre, sur le droit au logement,²²⁰ mais la nouvelle loi 19/2020 a élargi cette protection. Tout d'abord, **les autorités chargées du logement et de l'urbanisme** devraient promouvoir des politiques globales de logement inclusif et, à cette fin, mettre en œuvre toutes les mesures nécessaires notamment pour :

²¹⁸ Ley 19/2020, de 30 de diciembre, de igualdad de trato y no discriminación, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2020/12/30/19/con> (05.10.2023).

²¹⁹ Art. 14, Loi 19/2020: « Vivienda.

1. Las administraciones públicas, en el ámbito de sus competencias, deben garantizar que las políticas de vivienda respeten y promuevan el derecho a la igualdad de trato y prevengan la discriminación y, a tal efecto, deben tener en cuenta las necesidades de los grupos con más dificultades para acceder a la vivienda, especialmente, las personas sin hogar, cuya situación de discriminación está directamente vinculada a la falta de vivienda, entre otros factores.

2. Las autoridades competentes en vivienda y ordenación urbana deben impulsar políticas integrales de inclusión en materia de vivienda y, a tal efecto, deben aplicar todas las medidas necesarias para:

a) Garantizar la igualdad de trato en el acceso, la atribución, la disponibilidad, la calidad y el disfrute de la vivienda, especialmente, de las personas más vulnerables, como las pertenecientes a minorías étnicas, las personas sin hogar, las personas con discapacidad, las migrantes y las mujeres víctimas de cualquier forma de violencia de género, y erradicar los núcleos de infravivienda. A estos efectos deben elaborar planes y programas de vivienda y de ordenación urbanística que eviten, también, la concentración, en viviendas, urbanizaciones o barrios, de personas o grupos afectados por algún motivo de discriminación.

(...)

f) Promover la diversidad y la cohesión sociales en los barrios y los sectores residenciales de las ciudades y los pueblos, como garantía de una adecuada integración en el entorno urbano, y prevenir fenómenos de segregación, exclusión, discriminación o acoso por razones socioeconómicas, demográficas, de género, culturales, religiosas, de situación administrativa o de cualquier otro tipo.

g) Velar por erradicar cualquier discriminación en el ejercicio del derecho a la vivienda, mediante el establecimiento de medidas de acción positiva en favor de colectivos vulnerables y de la penalización de conductas discriminatorias en el acceso a la vivienda.

3. Los prestadores de servicios de venta, arrendamiento o intermediación inmobiliaria, tanto públicos como privados, deben respetar el derecho a la igualdad de trato y a la no discriminación en las operaciones comerciales, tanto para viviendas como para locales de negocio, y, en particular, tienen prohibido:

a) Rechazar una oferta de compra o de arrendamiento, rechazar el inicio de las negociaciones o impedir o denegar, de cualquier otra manera, la compra o el arrendamiento de una vivienda por cualquier motivo de discriminación, especialmente por razón de situación administrativa irregular, con ocasión de una oferta pública de venta o arrendamiento.

b) Discriminar a una persona en los términos o las condiciones de venta o de arrendamiento de una vivienda sobre la base de cualquiera de los motivos a los que hace referencia la letra a.»

²²⁰ Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, disponible sous: <https://www.boe.es/eli/es-ct/l/2007/12/28/18/con> (22.11.2023).

- i. **Garantir l'égalité de traitement dans l'accès, l'attribution, la disponibilité, la qualité et la jouissance du logement, en particulier pour les personnes les plus vulnérables, telles que celles appartenant à des minorités ethniques**, les sans-abris, les personnes handicapées, les migrants et les femmes victimes de toute forme de violence fondée sur le genre, et éradiquer les logements insalubres. À cette fin, les plans et programmes de logement et d'urbanisme devraient être élaborés de manière à éviter la concentration dans des logements, des lotissements ou des quartiers de personnes ou de groupes affectés par une forme quelconque de discrimination.
- ii. **Promouvoir la diversité et la cohésion sociales** dans les quartiers et les secteurs résidentiels des villes, comme garantie d'une bonne intégration dans l'environnement urbain, et **prévenir la ségrégation, l'exclusion, la discrimination** ou le harcèlement pour des raisons socio-économiques, démographiques, de genre, culturelles, religieuses, administratives ou autres.
- iii. Assurer l'éradication de toute discrimination dans l'exercice du droit au logement, par la mise en place de **mesures d'action positive** en faveur des groupes vulnérables et la pénalisation des comportements discriminatoires dans l'accès au logement.

Il existe peu d'informations sur la mise en œuvre de cette loi dans la pratique.²²¹

Selon l'article 22 n° 5, lettre t) de la loi 19/2020, **le fait de refuser l'accès à un logement constitue une « contravention grave »** (en Espagnol « infracción grave ») si le refus est motivé par l'un des motifs visés à l'article 1 de la même loi, qui comprend la discrimination fondée sur la race, l'origine ethnique ou la couleur de peau, et toute forme de racisme telle que l'antisémitisme ou l'antitsiganisme.

D'après les articles 45 et 47 de la même loi, les contraventions graves sont passibles d'amendes allant de 10 001 à 40 000 euros. Les contraventions « très graves » comprennent les actes ou omissions qui constituent une discrimination multiple et sont passibles d'amendes allant de 40 001 à 500 000 euros.²²² **L'administration publique doit affecter les recettes provenant de l'imposition de sanctions**

²²¹ Par exemple, le conseil municipal de Barberà del Vallés dispose d'un « Programme municipal pour l'accueil de la population nouvellement arrivée et la cohésion sociale », qui offre la possibilité de participer à des formations sur la langue, la connaissance de la société catalane et l'emploi. Ceux qui réussissent ces formations obtiennent une accréditation, un document juridiquement efficace qui est utile dans certaines procédures d'immigration, et qui peut également être utile lors de la recherche d'un emploi ou pour prouver leur formation et leur expérience. Le programme inclut et consolide également le service d'information sur l'immigration et de conseil juridique pour les nouveaux arrivants. Ce service offre un suivi individualisé dans les procédures liées aux étrangers, à tous ceux qui demandent un rendez-vous. Actuellement, la commune de Barberà del Vallès ne dispose pas de ressources matérielles et de logement destinées à accueillir des demandeurs d'asile ou des réfugiés. Les lignes de travail en faveur des demandeurs d'asile visent la disponibilité et l'offre de services et la sensibilisation de la population pour faciliter au maximum l'arrivée et l'intégration progressive dans la société catalane. Ajuntament de Barberà del Vallès, Programa Municipal d'Acollida de Població Nouvinguda i Cohesió Social 2023, disponible sous: <https://www.bdv.cat/es/programa-municipal-de-acogida-de-poblacion-recien-llegada-y-cohesion-social> (22.11.2023).

²²² Sur la base de cette loi, certaines municipalités catalanes ont adopté des actions concrètes. Par exemple, en juillet 2020, la mairie de Barcelone a imposé la première sanction contre la publication d'une offre de location uniquement aux Espagnols. L'Office pour la non-discrimination (OND) de Barcelone a détecté les faits en octobre 2019 suite à une communication dans laquelle un citoyen a signalé les faits. En juillet 2022, un juge de Barcelone a confirmé l'amende de 90 001 euros que la mairie de Barcelone a infligée à un agent immobilier pour avoir exclu un groupe de personnes de l'accès au logement en raison de leur origine. Le jugement du tribunal de Barcelone est le premier en Espagne à être rendu pour discrimination dans l'accès au logement dans l'exercice d'une tutelle administrative. En outre, 155 cas détectés sont actuellement en cours d'évaluation, mais il n'y a pas

à des actions visant à garantir le droit à l'égalité de traitement et à la non-discrimination. Outre l'amende correspondante, une ou plusieurs des sanctions accessoires peuvent être imposées²²³.

Mais surtout, la sanction imposée pour la commission d'une contravention grave peut être remplacée, avec le consentement de la personne sanctionnée, par la coopération non rémunérée du contrevenant à des activités d'utilité publique ayant un intérêt social et une valeur éducative, ou à des tâches de réparation du préjudice causé ou de soutien ou d'assistance aux victimes de la discrimination, ou par la **participation à des cours de formation ou à des sessions individualisées, ou par toute autre mesure alternative visant à sensibiliser le contrevenant à l'égalité de traitement et à la non-discrimination** et à réparer le préjudice moral causé aux victimes et aux groupes victimes de discrimination.

De manière globale, et à l'exception des exemples mentionnés ci-dessus, les mesures de prévention listées visent à l'amélioration de la situation générale et à l'éradication des discriminations dans l'accès au logement, notamment. Il ne s'agit pas d'outils à l'usage des candidats à la location pour prévenir une éventuelle discrimination future.

3.2. Outils d'anonymisation

Nos recherches n'ont pas permis d'identifier des outils permettant l'anonymisation des candidatures, afin d'empêcher des discriminations pour l'obtention d'invitations à visiter des logements, voire pour la location des logements.

3.3. Soutien par une ONG mandatée

Nos recherches n'ont pas permis d'identifier un mandat confié à une organisation non-gouvernementale par les autorités pour faciliter l'accès au logement des personnes issues de la migration ou appartenant à une minorité ethnique, avec des missions telles que celle de jouer un rôle d'intermédiaire avec les bailleurs, celle de sensibiliser des propriétaires, ou de faciliter l'acclimatation des futurs locataires.

Il existe néanmoins de **nombreuses associations** dont les actions s'inscrivent dans le droit au logement et la lutte contre les discriminations. Par exemple, l'Asociación Comisión Católica Española de Migraciones (ACCEM),²²⁴ et la Fundación Secretariado Gitano (FSG).²²⁵

3.4. Algorithmes discriminatoires

La loi espagnole **n'interdit pas expressément l'usage d'algorithmes discriminants** par les plateformes mettant en lien biens à louer et locataires potentiels, ou faisant la promotion de logements à louer.

La Loi 15/2022 a introduit la première réglementation de l'intelligence artificielle et des mécanismes de prise de décision automatisée en Espagne, et comprend une règle sur les algorithmes. Son article 23

d'information publique sur l'imposition d'amendes supplémentaires. Ajuntament de Barcelona, Primera sanción por discriminación en razón de origen en el acceso a la vivienda, disponible sous: https://www.barcelona.cat/infobarcelona/es/primera-sancion-por-discriminacion-en-razon-de-origen-en-el-acceso-a-la-vivienda_895707.html (22.11.2023).

²²³ L'interdiction de recevoir des aides ou des subventions publiques, pour une durée maximale d'un an, et l'interdiction de contracter avec l'Administration et avec les organismes et entités publics dépendants, pour une durée maximale d'un an.

²²⁴ ACCEM, Discriminación racial y étnica en el acceso a una vivienda, 17.12.2019, disponible sous: <https://www.accem.es/discriminacion-en-el-acceso-a-una-vivienda/> (05.10.2023).

²²⁵ FSG, Discriminación y Comunidad Gitana. Informe Anual FSG 2022, disponible sous: <https://informesdiscriminacion.gitanos.org/informes/2022> (05.10.2023).

« encourage » la mise en œuvre de mécanismes visant à ce que les algorithmes utilisés dans la prise de décision au sein des administrations publiques incluent des critères de minimisation des préjugés, de transparence et de responsabilité, chaque fois que cela est techniquement possible. Ces mécanismes incluront les données relatives à leur conception et à leur formation, et traiteront de leur impact discriminatoire potentiel. À cette fin, les évaluations d'impact seront encouragées afin d'identifier les biais discriminatoires potentiels.²²⁶

D'après le même article, les administrations publiques et les entreprises favorisent l'utilisation de l'Intelligence Artificielle éthique, fiable et respectueuse des droits fondamentaux, en suivant notamment les recommandations de l'Union européenne en la matière. À cet égard, le Règlement général européen sur la protection des données pose un **principe de traitement loyal et transparent**²²⁷, qui « exige que la personne concernée soit informée de l'existence de l'opération de traitement et de ses finalités »²²⁸.

Il est probable que ce domaine connaîtra d'autres développements dans un avenir proche. Le statut de l'**agence espagnole de surveillance de l'intelligence artificielle** (« Agencia Española de Supervisión de Inteligencia Artificial ») a été approuvé récemment.²²⁹ Selon son article 4, l'Agence est chargée d'effectuer des tâches de supervision, de conseil, de sensibilisation et de formation à l'intention des entités de droit public et de droit privé en vue de l'application correcte de toutes les réglementations nationales et européennes relatives à l'utilisation et au développement appropriés des systèmes d'intelligence artificielle, et plus particulièrement des algorithmes. En outre, l'Agence aura une fonction d'inspection, de vérification, de sanction et d'autres fonctions qui lui sont attribuées par les règlements européens.²³⁰ L'une des compétences de l'Agence est de soutenir le développement et

²²⁶ Art. 23, Loi 15/2022 : « Inteligencia Artificial y mecanismos de toma de decisión automatizados.

1. En el marco de la Estrategia Nacional de Inteligencia Artificial, de la Carta de Derechos Digitales y de las iniciativas europeas en torno a la Inteligencia Artificial, las administraciones públicas favorecerán la puesta en marcha de mecanismos para que los algoritmos involucrados en la toma de decisiones que se utilicen en las administraciones públicas tengan en cuenta criterios de minimización de sesgos, transparencia y rendición de cuentas, siempre que sea factible técnicamente. En estos mecanismos se incluirán su diseño y datos de entrenamiento, y abordarán su potencial impacto discriminatorio. Para lograr este fin, se promoverá la realización de evaluaciones de impacto que determinen el posible sesgo discriminatorio.

2. Las administraciones públicas, en el marco de sus competencias en el ámbito de los algoritmos involucrados en procesos de toma de decisiones, priorizarán la transparencia en el diseño y la implementación y la capacidad de interpretación de las decisiones adoptadas por los mismos.

3. Las administraciones públicas y las empresas promoverán el uso de una Inteligencia Artificial ética, confiable y respetuosa con los derechos fundamentales, siguiendo especialmente las recomendaciones de la Unión Europea en este sentido.

4. Se promoverá un sello de calidad de los algoritmos.».

²²⁷ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27.04.2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), article 5, 1. a).

²²⁸ Règlement général sur la protection des données, considérant 60.

²²⁹ Real Decreto 729/2023, de 22 de agosto, por el que se aprueba el Estatuto de la Agencia Española de Supervisión de Inteligencia Artificial, disponible sous:
<https://www.boe.es/eli/es/rd/2023/08/22/729/con> (05.10.2023).

²³⁰ Art. 4, Real Decreto 729/2023 : « Artículo 4. Objeto y fines.

1. Corresponde a la Agencia llevar a cabo tareas de supervisión, el asesoramiento, la concienciación y la formación dirigidas a entidades de derecho público y privado para la adecuada implementación de toda la normativa nacional y europea en torno al adecuado uso y desarrollo de los sistemas de inteligencia artificial, más concretamente, de los algoritmos. Además, la Agencia tendrá la función de

l'utilisation de systèmes d'intelligence artificielle pour que soient éliminés les préjugés discriminatoires de toute nature, en particulier **les préjugés liés au genre et à l'origine ethnique ou raciale**.²³¹

inspección, comprobación, sanción y demás que le atribuya la normativa europea que le resulte de aplicación y, en especial, en materia de inteligencia artificial.

(...)

3. Asimismo, la actuación de la Agencia responderá a los siguientes fines:

- a) La concienciación, divulgación y promoción de la formación, y del desarrollo y uso responsable, sostenible y confiable de la inteligencia artificial.
- b) La definición de mecanismos de asesoramiento y atención a la sociedad y a otros actores relacionados con el desarrollo y uso de la inteligencia artificial.
- c) La colaboración y coordinación con otras autoridades, nacionales y supranacionales, de supervisión de inteligencia artificial.
- d) El fomento de entornos reales de prueba de los sistemas de inteligencia artificial, para reforzar la protección de los usuarios y evitar sesgos discriminatorios.
- e) La supervisión de la puesta en marcha, uso o comercialización de sistemas que incluyan inteligencia artificial y, especialmente, aquellos que puedan suponer riesgos significativos para la salud, seguridad, la igualdad de trato y no discriminación, en particular entre mujeres y hombres, y para los demás derechos fundamentales.».

²³¹ Art. 10.1 c), Real Decreto 729/2023 : « Competencias.

1. La Agencia ejercerá las siguientes competencias:

(...)

- c) El apoyo al desarrollo y uso de sistemas de inteligencia artificial con perspectiva de género, incorporando el principio de igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres en su diseño y ejecución y promoviendo la realización de evaluaciones de impacto capaces de identificar posibles sesgos discriminatorios por cualquiera de los motivos prohibidos por el ordenamiento jurídico. Todo ello con el objetivo de eliminar los sesgos discriminatorios de cualquier tipo y, en particular, los sesgos de género y los de índole étnico-racial ».

D. ETATS-UNIS

Introduction: General housing information and the right to housing

The majority of landlord-tenant relationships within the United States are governed at the state-level, largely through an amalgam of common law precepts derived from both contract and property law. While the common law has developed to impose certain requirements of habitability on landlords, the overall structure privileges the freedom to contract and tends not to impose any onerous duties on landlords and their property that are not contained within the four corners of the rental agreement (or in the oral arrangement) of the parties. Notably, however, the federal law has instituted statutory protections for certain vulnerable persons in the context of housing that are applicable to a wide swath of residential housing.²³² These pieces of federal legislation are quite impactful and sometimes critical in determining the outcome of the hypothetical case questions posed herein. The most critical pieces of federal legislation are outlined directly below.²³³

- **The Fair Housing Act** – In the context of the three hypothetical questions posed, the most consistently relevant piece of federal legislation is the Fair Housing Act (FHA), passed as part (Title VIII) of the Civil Rights Act of 1968. In brief, the FHA protects people from discrimination when they are renting or buying a home, seeking a mortgage, requesting housing assistance, or engaging in other housing-related activities. Its coverage is broad and includes most private and public sales/leases.²³⁴ More particularly, **the FHA prohibits discrimination on the basis of: race, color, national origin,²³⁵ religion, sex (including on the basis of gender identity and sexual orientation), familial status and disability.** As will be discussed more fully herein, a determination that there has been discrimination of a type prohibited by the FHA, does not necessarily require a showing of ‘intentional’ discrimination. Indeed, both *discriminatory intent* and *discriminatory impact* against a protected class can fall afoul of the FHA. The *US Department of Housing and Urban Development* (HUD) is instrumental in enforcing housing-related discrimination.
- **Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 Americans with Disabilities Act (ADA)** – The ADA is impactful in a number of areas in the United States, though its role is relatively

²³² While outside the bounds of the legal analysis conducted herein, the Joint Center for Housing Studies at Harvard University has put together a report which provides a nice overview of the dynamics of the rental market in the US. That Report can be found online at: https://www.jchs.harvard.edu/sites/default/files/reports/files/Harvard_JCHS_Americas_Rental_Housing_2022.pdf

²³³ While these federal statutes provide baseline protections for certain vulnerable classes, state law(s) sometimes provide more expansive protections. Notably, some states have included additional protected classes, relative to those set forth in the FHA. This will be discussed in greater detail in the context of the hypothetical scenarios.

²³⁴ There are certain living environments that are exempt from FHA coverage. These include: owner occupied buildings with four or fewer rental units (when the owner does not use the services of a broker or agent) and/or single-family housing sold or rented by a private owner without the use of a broker or agent, provided the private individual owner does not own more than three such single-family homes at one time. Additionally, housing operated by religious organizations and private clubs may limit occupancy to members as long as membership does not exclude individuals based on their race or national origin. Qualified senior housing is exempt from the familial status provision of the FHA.

²³⁵ The FHA prohibits discrimination against a person whose household includes one or more children (i.e., those under 18 years old) and/or pregnant women and any person in the process of securing legal custody of a minor child. See, https://www.hud.gov/sites/documents/FHEO_BOOKLET_ENG.PDF. As noted above, there is an exception provided for senior housing/living facilities.

circumscribed in the context of housing. Similar to, and based upon, Section 504 of the Rehabilitation Act of 1973 – which prohibits discrimination on the basis of disability in federally-assisted programs or activities - Titles II and III of the ADA require public entities and public accommodations to make reasonable modifications to policies, practices, or procedures²³⁶ to avoid discrimination against persons with disabilities. This obligation applies unless the public entity can demonstrate that the modifications would fundamentally alter the nature of its service, program, or activity (Title II), or the public accommodation can demonstrate that making the modifications would fundamentally alter the nature of the goods, services, facilities, privileges, advantages, or accommodations (Title III).²³⁷

Other Federal legislation of potential impact

In addition to the aforementioned legislation, other Federal statutes can also be applicable in providing protections to vulnerable persons. The scope of protection is often limited – like Section 504 – to the provision of government housing and/or where a private landlord is receiving government funding (e.g., as part of a governmental housing project advanced by the Office of Housing and Urban Development (HUD). Such statutes include:

- **Architectural Barriers Act of 1968** (42 U.S.C. § 4151 et seq.)²³⁸ - The *Architectural Barriers Act* requires that buildings and facilities designed, constructed, altered, or leased with certain federal funds after September 1969 must be accessible to and usable by persons with disabilities.
- **Section 109 of Title I of the Housing and Community Development Act of 1974** (42 U.S.C. § 5309)²³⁹ - Section 109 prohibits discrimination on the basis of race, color, national origin, sex (including gender identity and sexual orientation), and religion in any program or activity funded in whole or in part under Title I of the Community Development Act of 1974, which includes Community Development Block Grants.
- **Title IX of the Education Amendments Act of 1972** (20 U.S.C. §§ 1681-83, 1685-88)²⁴⁰ - Title IX prohibits discrimination on the basis of sex (including gender identity and sexual orientation) in any education programs and activities that receive federal financial assistance. HUD enforces Title IX when it relates to housing affiliated with an educational institution.
- **Violence Against Women Act (VAWA)** (42 U.S.C. § 14043e-11)²⁴¹ - VAWA provide housing protections for victims of domestic violence, dating violence, sexual assault, and stalking in many of HUD’s housing programs. VAWA also requires the establishment of emergency transfer plans for facilitating the emergency relocation of certain tenants who are victims of domestic violence, dating violence, sexual assault, or stalking.

²³⁶ Note that “Reasonable accommodations” also include any structural changes that may be necessary

²³⁷ For more information, see the [Department of Justice ADA page, found at: https://www.ada.gov/](https://www.ada.gov/).

²³⁸ See <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2016-title42/html/USCODE-2016-title42-chap51.htm>

²³⁹ See <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2016-title42/html/USCODE-2016-title42-chap69-sec5309.htm>

²⁴⁰ See <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2016-title20/html/USCODE-2016-title20-chap38.htm>

²⁴¹ See <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2016-title42/html/USCODE-2016-title42-chap136-subchapIII-partM-subpart2.htm>

- **Age Discrimination Act** (42 U.S.C. §§ 6101 – 6107)²⁴² - The Age Discrimination Act of 1975 prohibits discrimination on the basis of age in programs and activities receiving federal financial assistance.

1. Case study n°1: "Economic leave" for an older person

1.1. Legal bases for contract termination

While the Introduction above (relating to legal protections provided to vulnerable persons under US housing law) focused on relevant federal legislation, it is important to remember that the majority of landlord/tenant law in the United States is addressed at the state level. Similarly important to keep in mind is that the landlord/tenant relationship in the US is largely framed by common law concepts (including common law of contract and property), which are **fairly deferential to the terms of the lease agreement arrived at by the parties**.

This is relevant to the current hypothetical as no federal legislation appears to directly apply.²⁴³ Recall that the Fair Housing Act (FHA), which is part of the Civil Rights Act of 1968, prohibits discrimination against certain protected classes in connection with the renting or buying of a home, the seeking of a mortgage, requesting housing assistance, or engaging in other housing-related activities. Notably, **age is not a protected class under the FHA**.²⁴⁴ Furthermore, one must remember that discrimination would need to be proven. That is, the plaintiff must demonstrate that the acts taken were based up the victim's status as a member of the current class or that they are part of a wider trend of discrimination that constitutes a discriminatory impact.²⁴⁵ Given the facts in this case, this would appear to be a difficult showing to make.

This brings the discussion back to state (and, where appropriate, municipal) law. In this context, there is a general, common-law approach to the issue that provides a clear outcome for this hypothetical. This approach will be discussed in the remainder of this subsection. The next subsection will survey some of the departures from the general rule; in particular, those that provide additional protections to a tenant like the one discussed in this scenario.

We begin with the common law analysis, which is relatively straightforward. In the current hypothetical, the lease term is coming to an end and the landlord wishes not to renew. The intention of the landlord is to refurbish the unit and apply a higher rental cost to a subsequent tenant. As a general proposition, a landlord in the US has broad discretion in choosing whether or not to renew a tenant's lease at the end of his/her/their term. Indeed, the refusal to renew a rental contract based upon a desire to upgrade one or more units is a relatively common practice throughout the US. Thus, the extent to which a tenant is protected primarily derives from the rental contract itself. For example, if the rental agreement in the current case provided certain allowances to the renter (e.g., a right to

²⁴² See <https://www.govinfo.gov/content/pkg/USCODE-2016-title42/html/USCODE-2016-title42-chap76.htm>

²⁴³ It is worth noting that, during the COVID-19 pandemic, there was a national prohibition on evictions. A large number of states extended that prohibition long after the national moratorium was lifted, however most states no longer have such restrictions.

²⁴⁴ Federal Law does feature legislation protecting the older persons in Housing, but these are similarly, not applicable to the current hypothetical. For example, The Age Discrimination Act of 1975 prohibits discrimination on the basis of age. However, it only extends to programs and activities receiving federal financial assistance.

²⁴⁵ The demonstrations that are required to be made in connection with a discrimination claim will be discussed in greater detail in analyzing the third hypothetical.

renew), these would be quite impactful. Similarly, if the landlord were attempting to make the desired refurbishments *during* the existing lease, it would potentially breach of the rental contract, and entitle the renter to damages. Ultimately, however, **without more information, one must conclude that the general, state-level (common law) approach to the hypothetical would allow the landlord to pursue his/her aims unabated.**

1.2. Protection and means of recourse

The previous Section (1.1) noted that, as a general rule, there is little that a renter can do to stop a landlord from refusing to renew a lease out of a desire to renovate the premises. This Section will examine some of the nuances to the general rule, first by examining some of the state and municipal rules that might come to bear on the described situation and finally, by discussing the recourse available to a tenant when the landlord attempts to impose unwanted refurbishments during a lease term.

The contractual considerations noted above are not the only elements that might alter the legal analysis relating to the first hypothetical. An additional possibility is that the state or municipality has rules that bear on the situation. For example, some states have chosen to extend the protections provided by the FHA to additional protected classes (i.e., those not already covered by the legislation). Germaine to the question, some states preclude discrimination based upon age. Illinois, Pennsylvania and Virginia feature laws that protect those over 40 years of age (Virginia's relates to those 55 and above) in the state's fair housing law. A number of other states (e.g., New York, Wisconsin) prohibit age-based discrimination across a wider swath of ages. However, like the federal FHA, state statutes require some *demonstration* of discrimination (e.g., the words/deeds of the landlord indicate that the actions taken by the landlord were based upon the tenant's age or the policies of the landlord show indicate a discriminatory pattern). This may be a difficult showing for the tenant to make under the facts provided.

While state-created fair housing acts are potentially relevant to our hypothetical, so too are state and/or municipal measures that grant a 'right to renew' to tenants. For example, in the somewhat rare instance in which a municipality has rent stabilization arrangements in place, additional limitations on the transferability of a rental unit are relatively standard.²⁴⁶ A more generally applicable – and increasingly prevalent – statute is one requiring that a landlord have 'good cause' (or 'just cause') for either evicting a tenant or for refusing to renew a lease at the conclusion of a given lease term.²⁴⁷ A significant number of jurisdictions in the US (at both state and municipal levels) have versions of good cause provisions/laws.²⁴⁸ Sometimes these statutes only relate to particular types of housing, such as

²⁴⁶ For example, some New York City apartments are rent stabilized. See <https://rentguidelinesboard.cityofnewyork.us/resources/faqs/leases-renewal-vacancy/>

²⁴⁷ [Journal of Affordable Housing article].

²⁴⁸ See, e.g., N.J. Stat. Ann. § 2A:18-61.1, .2–.3 (1974) (generally applicable); N.H. Rev. Stat. Ann. § 540:2 (1985) (generally applicable); N.Y. Unconsol. Law § 26-408 (McKinney 1985) (New York Rent Control Act); D.C. Code § 42-3505.01 (2001) (generally applicable); Conn. Gen. Stat. § 21-80 (2019) (mobile homes); Fla. Stat. Ann. § 723.061 (West 1984) (mobile homes); Oakland, Cal., Mun. Code § 8.22.300–.390 (2003) (local ordinance generally applicable); Albany, N.Y., Code § 30-324–331 (2021) (local ordinance generally applicable); see also Carroll, *supra* note 2, at 465 n.245 (collecting statutes)

mobile homes²⁴⁹ or rent controlled units,²⁵⁰ or only to certain types of tenants, such as older tenants.²⁵¹ Other times, the rules are more generally applicable.

The state of New Jersey was the first to enact a rule of general application featuring an ‘anti-eviction’ provision. This was challenged by landlords who saw such restrictions as a devaluation of their property. New Jersey successfully defended against these claims, however, with courts holding that private property rights are always subject to the reasonable exercise of the state’s police power.²⁵² In ensuing years, courts in New Jersey seem to have embraced the concept of a “perpetual tenancy”. For example, in *Ctr. Ave. Realty, Inc. v. Smith*, the court noted that,

The effect of [the Anti-Eviction] Act is to create a perpetual tenancy, virtually a life interest, in favor of a tenant of residential premises covered by the Act as to whom there is no statutory cause for eviction [...] Thus, the effective term of the lease is for as long as the tenant wishes to remain, provided he [or she] pays the rent, whose increases may, moreover, be limited by rent levelling ordinances [...]²⁵³

While there are a growing number of localities (and sometimes States) that require ‘just’ or ‘good’ cause to release tenants, they vary with respect to requirements imposed upon a landlord that desires to end a lease. The city of Seattle, Washington offers one, arguably typical, example. Seattle requires landlords to make a ‘reasonable renewal offer’ 60-90 days prior to the expiry of the lease. However, it also allows Landlords to give just cause not to extend such a renewal. The reasons constituting “just cause” are many, including the desire to “substantially remodel” the tenant’s unit or the building in which the unit sits. In the event that the landlord bases his/her/their failure to renew the lease for these reasons, the landlord must apply to the city of Seattle for a relocation license (which takes approximately 6 months to receive). If the tenant’s income is at or below 50% of the median income of the county in which Seattle sits (King County), the landlord may be responsible for paying relocation assistance to the displaced tenant.²⁵⁴

Until now, this section has looked at the state and municipal rules that might impact the general analysis offered in Section 1.1. To gain a more complete picture of the rules that relate to the hypothetical, however, it may also be worthwhile to briefly note the rights of recourse of tenants when the renovations are proposed by the landlord *during* an active lease term. As previously mentioned, landlords are often explicitly limited by the residential contract when it comes to their ability to effectuate large-scale refurbishments *during* a lease term. Additionally, there are common law guarantees that are potentially infringed where a landlord attempts to carry out large-scale renovations in the lease term, specifically, the “covenant of quiet enjoyment” and/or the “implied warranty of habitability”. In US common law, the covenant of quiet enjoyment is an implied term in *every lease* that the tenant shall have quiet and peaceful possession of the leased premises against the lessor. The covenant ensures that the landlord is bound to refrain from action which interrupts the tenant’s beneficial enjoyment of the premises. A breach of the covenant of quiet enjoyment generally requires something more than just minor inconvenience to the renter. It is possible that a significant refurbishment would constitute such a breach. The ‘implied warranty of habitability’ – which requires

²⁴⁹ See Carroll, *supra* note 2, at 472 n.299. See, e.g., Conn. Gen. Stat. §§ 21-80, 47a-23c (2019); Fla. Stat. Ann. § 723.061

²⁵⁰ See, e.g., N.Y. Unconsol. Law § 26-408

²⁵¹ Conn. Gen. Stat. § 47a-23c

²⁵² *Stamboulos v. McKee*, 342 A.2d 529 (N.J. Super. Ct. App. Div. 1975), at 532.

²⁵³ *Ctr. Ave. Realty, Inc. v. Smith*, 624 A.2d 996, 999 (N.J. Super. Ct. App. Div. 1993)

²⁵⁴ See https://www.seattle.gov/documents/Departments/RentingInSeattle/languages/English/RentersHandbook_English.pdf

landlords to keep a residence habitable (which usually means that it is up to code by local standards) – has typically been invoked to compel landlords to make repairs. With that said, it is possible that renovations imposed by a landlord could make a residence, at least temporarily, uninhabitable. In such an instance, the implied warranty would be breached.

Where the landlord’s actions breach the contract or impinge on the common law rights held by tenants, the latter may be able to, inter alia, rescind the rental agreement, receive an abatement or reduction in rental obligations and/or seek monetary damages (e.g., those related to relocation plus the difference in rent between the property vacated and the new residence).²⁵⁵

1.3. Support by a mandated NGO

The research did not indicate the presence of any NGO officially mandated by authorities to support pensioners in the situation described by the hypothetical.

2. Case study n° 2: Adaptation work for a person with disabilities

Among the groups that might be classified as ‘vulnerable’ in the context of housing, those with disabilities arguably have the largest network of protection provided by federal law. As noted in the Introduction, the ADA, Section 504 of the Reconstruction Act and the FHA all play a role in this regard.²⁵⁶

2.1. Owner's ability to refuse a request

Given its broad scope of coverage – bearing on both private and public housing – the dictates of the FHA make it the most likely federal law to apply to the hypothetical. Indeed, it is not hyperbole to suggest that the FHA would provide the legal framework for most tenants who are in the same (or similar) circumstances as the individual presented in the second hypothetical. At the same time, the nuances of this particular scenario present one of the possible situations in which the FHA would not apply. As such, this response will first discuss the scope of the FHA’s coverage for tenants with disabilities and will then reveal why we cannot be certain that the Act applies to the current situation. The response will then relay the rights that would accrue to a tenant such as the one in the hypothetical if, in fact, the FHA was applicable.²⁵⁷

FHA relevance

Recall that the reach of the FHA is relatively broad; protecting certain protected classes from discrimination in the context of renting or buying a home, seeking a mortgage, requesting housing assistance, or engaging in other housing-related activities. Moreover, its coverage includes most private and public sales/leases. To determine the relevance of the FHA to a given case, we must first identify whether the underlying situation involves a member of a protected class. Notably, those with

²⁵⁵ It is worth stressing that the interpretation of the common law rights of tenants (and even of contracts) is the domain of the individual states. As such, there may be some variability in outcomes among the various states, even where fact patterns are substantially similar.

²⁵⁶ To be clear, this response assumes that the premises in question is privately owned and is not part of a federally-assisted program or activity. This serves to functionally eliminate the requirements contained in the ADA or Section 504.

²⁵⁷ As the ADA and Section 504 primarily relate to public facilities, their direct applicability to the current hypothetical is unlikely. With that said, the responses related to this scenario attempt to note protections (additional to those set forth in the FHA) that might be available to tenants with disabilities in the event that the ADA’s and Section 504’s dictates did apply.

‘disabilities’ – which the FHA defines as “a physical or mental impairment that substantially limits one or more of such person’s major life activities” – do constitute a protected class.

With respect to the persons with disabilities, Section 804(f)(1) notes that it is unlawful

To discriminate in the sale or rental,²⁵⁸ or to otherwise make unavailable or deny, a dwelling to any buyer or renter because of a handicap of:

- (A) that buyer or renter;
- (B) a person residing in or intending to reside in that dwelling after it is so sold, rented, or made available; or
- (C) any person associated with that buyer or renter

While this provides a broad scope of coverage for renters with disabilities, the FHA exempts certain types of dwellings from coverage. For example, the FHA generally isn’t applicable when a building has only two to four rental units and the owner resides in one of them. Potentially more applicable to the current hypothetical is the fact that **the protections provided by the FHA do not extend to some single-family homes**; specifically, when the home is sold or rented without a broker, and so long as the owner of the home in question does not own more than three houses. Thus, for the purposes of this hypothetical, it must be conceded that there is the possibility that the FHA would not apply.²⁵⁹

‘Reasonable modifications’ under the FHA

While more information would be needed to determine whether the tenant in the current hypothetical is covered by the FHA, there is no denying that the great majority of similarly situated tenants (e.g., virtually all those in multi-unit dwellings) would be covered by its protections. As such, it is worth assuming that the present situation is likewise covered by the Act, so that we might further explore the extent of that coverage.

Of particular note in both the FHA and the ADA are those requirements that make allowances for ‘reasonable accommodations’ and ‘reasonable modifications’ for individuals with disabilities.²⁶⁰

A ‘reasonable accommodation’, according to HUD, is “a change, exception, or adjustment to a rule, policy, practice, or service that may be necessary for a person with a disability to have an equal opportunity to use and enjoy a dwelling, including public and common use spaces.”²⁶¹ The FHA makes it unlawful to refuse to make reasonable accommodations to rules, policies, practices, or services when

²⁵⁸ Section 804(f)(3) of the FHA, discussed more fully below, provides more detail on the acts that constitute ‘discrimination’.

²⁵⁹ The FHA also provides that covered multifamily dwellings built for first occupancy after March 13, 1991, must be designed and constructed to meet certain minimum accessibility and adaptability standards. If any of the structural changes needed by the tenant are ones that should have been included in the unit or public and common use area when constructed, then the housing provider may be responsible for providing and paying for those requested structural change. Though these are important provisions in a more general discussion of landlord/tenant rights and responsibilities, they would not be applicable to the current hypothetical since it relates to a single-family home.

²⁶⁰ These laws also prohibit housing providers from refusing residency to persons with disabilities, or placing conditions on their residency, because they require reasonable accommodations or modifications. Federal nondiscrimination laws that protect against disability discrimination cover not only tenants and home seekers with disabilities, but also buyers and renters without disabilities who live or are associated with individuals with disabilities.

²⁶¹ Section 804(f)(3)(B) of the FHA states that “a refusal to make reasonable accommodations in rules, policies, practices, or services, when such accommodations may be necessary to afford such person equal opportunity to use and enjoy a dwelling” constitutes discrimination.

such accommodations may be *necessary* to afford persons with disabilities an equal opportunity to use and enjoy a dwelling.²⁶² Examples of reasonable accommodations in housing might include the allowance of a service/emotional support animals in a building that otherwise has a “no pet” policy; assigning a parking space for a person with limited mobility; allowing a tenant to move to an available, more accessible unit, etc. To qualify for a reasonable accommodation, one must have a disability and the reasonable accommodation must be *necessary* to give him/her an equal opportunity to use and enjoy the residence in question. A landlord’s failure to grant a reasonable accommodation request is discrimination. However, if the request is not reasonable, the landlord need not grant it.

While the ‘reasonable accommodations’ concept is important to the discussion, more germane to the hypothetical is that of ‘**reasonable modification**’.

Section 804(f)(3) of the FHA states, in relevant part, that

For purposes of this subsection, discrimination includes—

(A) a refusal to permit, **at the expense of the handicapped person, reasonable modifications of existing premises** occupied or to be occupied by such person if such modifications may be necessary to afford such person full enjoyment of the premises, except that, in the case of a rental, the landlord may where it is reasonable to do so condition permission for a modification on the renter agreeing to restore the interior of the premises to the condition that existed before the modification, reasonable wear and tear excepted.²⁶³ (Emphasis added).

HUD explains the scope of the “reasonable modifications” elements of the FHA thusly,

[A] reasonable modification is a structural change made to existing premises, occupied or to be occupied by a person with a disability, in order to afford such person full enjoyment of the premises. Reasonable modifications can include structural changes to interiors and exteriors of dwellings and to common and public use areas. Examples include the installation of a ramp into a building, lowering the entry threshold of a unit, or the installation of grab bars in a bathroom. Under the Fair Housing Act, prohibited discrimination includes a refusal to permit, at the expense of the person with a disability, reasonable modifications of existing premises occupied or to be occupied by such person if such modifications may be necessary to afford such person full enjoyment of the premises.²⁶⁴

A joint communication issued by HUD and the US Department of Justice (DOJ) further provides that “To show that a requested modification may be necessary, there must be an identifiable relationship, or nexus, between the requested modification and the individual’s disability.” **In the context of the current hypothetical, it is worth noting that HUD has frequently cited the creation of a ramp for wheelchair bound tenants to be a reasonable modification.**²⁶⁵ HUD notes that “Reasonable

²⁶² Courts have also applied the Act to state and local governments, most often in the context of exclusionary zoning or other land-use decisions. See e.g., *City of Edmonds v. Oxford House, Inc.*, 514 U.S. 725, 729 (1995); *Project Life v. Glendening*, 139 F. Supp. 703, 710 (D. Md. 2001), aff’d 2002 WL 2012545 (4th Cir. 2002).

²⁶³ Emphasis added. See <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/documents/fairhousingact.pdf>.

²⁶⁴ https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/reasonable_accommodations_and_modifications#reasonable-modifications

²⁶⁵ This is unsurprising as the FHA actually mandates accessibility requirements for all multifamily dwellings built for first occupancy after March 13, 1991. Section 804(f)(3)(C) states,

modifications can include structural changes to the inside or outside of housing units and to common and public use areas.” This arguably makes the tenant’s request of an elevator a reasonable one under the circumstances as well. Notably, the landlord may – where it is reasonable to do so – condition permission for a modification on the tenant agreeing to restore the interior of the premises to the condition that existed before the modification, reasonable wear and tear excepted.²⁶⁶

With respect to cost, note that 804(f)(3)(A) contemplates the tenant with disabilities as bearing the financial burden associated with modifications. If the housing were public (e.g., if the landlord was providing housing pursuant to a federally-assisted housing program), Section 504 would potentially apply. This would shift the burden of costs associated with the provision of a reasonable modification/accommodation from tenant to owner/landlord.

2.2. Means of recourse

Provided that the FHA is applicable to a given scenario, the tenant has an available appeals process in the event the landlord rejects his/her request for a reasonable modification. The process is essentially as follows. A person with disabilities who believes a landlord’s rejection of (or the slow response to) a request to modify the premises to be discriminatory may file a complaint with the Office of Fair Housing and Equal Opportunity (FHEO), which is a subsection of HUD. FHEO will either investigate said complaint or refer it to another agency. The complaint must be filed within one year of the last date of the alleged discrimination under the FHA.²⁶⁷ Typically, FHEO will help to facilitate negotiation between the parties. However, if such an accord cannot be achieved, FHEO may issue findings stemming from its investigation. In the event that the investigation provides reasonable cause to believe that discrimination occurred, HUD will issue a Determination of Reasonable Cause and a Charge of Discrimination. Complainants and respondents have twenty (20) days after receiving notice of the charge to decide whether to have the case tried before a Federal District Court judge. If no one does so, the case is heard by a HUD Administrative Law Judge (ALJ). Whether the claim is brought before an administrative judge or in the federal courts,²⁶⁸ fees and costs associated with the litigation are not passed on to the tenants alleging discrimination.

-
- (C) in connection with the design and construction of covered multifamily dwellings for first occupancy after the date that is 30 months after the date of enactment of the Fair Housing Amendments Act of 1988, a failure to design and construct those dwelling in such a manner that-
- (i) the public use and common use portions of such dwellings are readily accessible to and usable by handicapped persons;
 - (ii) all the doors designed to allow passage into and within all premises within such dwellings are sufficiently wide to allow passage by handicapped persons in wheelchairs; and
 - (iii) all premises within such dwellings contain the following features of adaptive design:
 - (I) an accessible route into and through the dwelling;
 - (II) light switches, electrical outlets, thermostats, and other environmental controls in accessible locations;
 - (III) reinforcements in bathroom walls to allow later installation of grab bars; and
 - (IV) usable kitchens and bathrooms such that an individual in a wheelchair can maneuver about the space.

²⁶⁶ 42 U.S.C. § 3604(f)(3)(A). HUD regulations pertaining to reasonable modifications may be found at 24 C.F.R. § 100.203.

²⁶⁷ HUD allows several ways of filing a complaint including by placing a toll-free call; by completing an online complaint form or by mailing a completed form via traditional post.

²⁶⁸ If either party elects to have the case heard in federal district court, the Department of Justice (DOJ) will commence a civil action on behalf of the aggrieved person in U.S. district court.

Examples of relief sought in such cases include compensation for victims, changes to policies and procedures, and training. Injunctive relief, equitable relief (e.g., specific performance) and even punitive damages (in particularly egregious cases) are also potentially available.

Importantly, it is also possible to file a private lawsuit – for which similar types of relief may be sought - even if one has already filed a complaint with HUD.

2.3. Support by a mandated NGO

In the context of developmental disabilities, Congress incentivized the creation of “protection and advocacy systems” in each of the 50 states (as well as in US territories) in the Developmental Disabilities Assistance and Bill of Rights Act of 1975.²⁶⁹ Protection and Advocacy systems are work at the state level to protect individuals with developmental disabilities by empowering them and advocating on their behalf. One of the principal services provided by P&As comes in the form of legal support to traditionally unserved or underserved populations to help them navigate the legal system to achieve resolution and encourage systems change.²⁷⁰

The research did not reveal similar network for other disabilities, however, there are generally non-profit disability rights organizations in each of the 50 states.²⁷¹

3. Case study n° 3: Prevention of ethnic discrimination

3.1. Prevention of discrimination

As this question relates to “prevention”, the response will highlight efforts that fit within that parameter. As the law proscribing the type of discrimination covered by this hypothetical (and, in particular, the FHA) also serves to prevent such discrimination, a synopsis of the legal claim associated with discrimination based on national origin will also be discussed.

Notably, the hypothetical presents another situation wherein the FHA is the relevant legal instrument for protecting vulnerable parties; this time shielding against discrimination in the application process. As noted in connection with previous responses, the FHA prohibits discrimination against certain protected classes in connection with the renting or buying of a home, the seeking of a mortgage, requesting housing assistance, or engaging in other housing-related activities.

This prohibition creates certain preventative norms. For example, it would be unwise for a landlord to demand information relating to race, gender or national origin on a rental application as doing so would potentially provide the basis for a successful FHA discrimination claim to be brought against him/her. These preventative measures are reinforced in the guidance that FHEO puts together for landlords to help make sure they are in compliance with the FHA.²⁷² Importantly, and as previously mentioned, the FHEO and HUD have encouraged those who believe that their rights have been violated

²⁶⁹ See 42 USC 15043.

²⁷⁰ <https://acl.gov/about-acl/authorizing-statutes/developmental-disabilities-assistance-and-bill-rights-act-2000>

²⁷¹ See, for example, those found in Maine (<https://drme.org/access>), Wisconsin (<https://disabilityrightswi.org/about-us/about/#:~:text=Disability%20Rights%20Wisconsin%20is%20a,to%20human%20and%20legal%20rights.>) and Oregon (<https://www.droregon.org/>).

²⁷² See, for example, https://www.hud.gov/program_offices/fair_housing_equal_opp/fheo_guidance.

to report housing discrimination, and have established an infrastructure for receiving, processing and investigating those complaints.

In January 2023, the Domestic Policy Council and the National Economic Council, issued, on behalf of President Biden, a Blueprint for a Renters Bill of Rights (the “Blueprint”). The Blueprint envisages, inter alia, measures that can be taken to prevent against discrimination in housing. In addition to highlighting the efforts taken by HUD, the Blueprint mentions that the US federal government has advanced other rights beyond those protected by the FHA. For example, financial background checks associated with rental applications are receiving greater scrutiny. The Consumer Federal Protection Bureau (CFPB) will identify guidance or rules that it can issue to ensure that the background screening industry companies have reasonable procedures in place to ensure accurate information in the credit reporting system, in compliance with relevant law(s) (e.g., the Fair Credit Reporting Act). The CFPB has also stated that it will continue to coordinate with federal and local government agencies to ensure that tenant screening companies do not illegally disseminate false and misleading information about tenants and will receive complaints from tenants who believe their rights have been violated. According to the Blueprint,

HUD, FHFA, FTC and USDA have said they will work with CFPB to release best practices on the use of tenant screening reports, including the importance of communicating clearly to tenants the use of tenant background checks in denying rental applications or increasing fees and providing tenants the opportunity to address inaccurate information contained within background screening reports.²⁷³

These efforts, along with those related to algorithms (discussed in Section 3.4 below) aim, at least in part, to curtail acts of discrimination in housing.

The FHA applied to the current hypothetical

While the focus of Section 3.1 is on prevention, it is worth contemplating how the law would be applied to the underlying hypothetical. In connection with the current case, it is noteworthy that ‘**national origin**’ is one of the **protected classes** (as is race). That is, discrimination in housing based upon one’s national origin is a violation of the FHA.

The hypothetical notes that the family wishing to rent a(n) apartment/house is ‘concerned’ about discrimination, rather than there being any particular act (or set of actions) that should be examined. As such, this response will focus on how a party might generally present a case of discrimination under the FHA. In particular, it will focus on the theories of liability that exist under the FHA and the types of proof required to make an adequate showing of discrimination.

As alluded to above (in response to the first hypothetical), there are two possible bases upon which discrimination can be found: **disparate treatment** and **disparate impact**. **Disparate treatment** refers to a situation in which the **discrimination** against a protected class is **intended**. In an extreme example, this might be a landlord explicitly communicating that s/he will not rent a premises to a couple *because* they are African American. To prove disparate treatment under the FHA, a plaintiff must provide direct or indirect evidence of the defendant’s discriminatory intent. In fair housing cases ‘direct’ evidence usually takes the form of a verbal statement, written policy, or advertisement by the landlord/owner which evidences either a hostility toward the particular protected group involved in the case (e.g., racial minorities or children) or a specific intent to limit housing opportunities based on a prohibited ground.

²⁷³

See *Blueprint*, at 112.

A plaintiff may also present ‘indirect’ (i.e., circumstantial) evidence in connection with an accusation of discrimination. One HUD memorandum notes that an example of such circumstantial evidence might be the testimony of a tenant stating that she saw the landlord continue to show an apartment to persons who appeared to be prospective tenants after telling other prospective tenants (of a protected class) that the apartment was no longer available to rent.²⁷⁴

When a plaintiff is making a claim that relies only upon circumstantial evidence, s/he has the burden of proving a *prima facie* case of discrimination by a preponderance of the evidence.²⁷⁵ If the plaintiff sufficiently establishes such a case, the burden shifts to the defendant to articulate some legitimate, nondiscriminatory reason for its decision/rule/action. If the defendant is successful in articulating such a reason, the plaintiff retains the opportunity to show – again by a preponderance of the evidence – that the so-called ‘legitimate’ reasons are actually a pretext for discriminatory behavior.

As noted above, disparate treatment is not the only basis upon which a discrimination claim can be made in the context of the FHA. The other possibility for proving discrimination under the FHA is to show that there have been **discriminatory effects**, which do not require a showing of intent. In particular, a plaintiff can show a violation if there is a ‘**disparate impact**’ on a protected class in the application of a facially neutral practice or policy.

Recent years have been particularly turbulent when it comes to the evidentiary showing that parties must make in a ‘disparate impacts’ case. The burden shifting responsibilities, which were set forth by HUD in Rule issued February 2013 (78 Fed. Reg. 11,460-11,482),²⁷⁶ were suspended during the latter part of the Trump administration. These rules were reinstated quite recently (March 2023).²⁷⁷ In summary, the plaintiff has the burden of showing that a defendant’s practice or action has a discriminatory effect on the plaintiff. If the plaintiff is successful, the burden shifts to the respondent, who must show that the action/practice/policy was necessary to achieve a legitimate, non-discriminatory purpose. If the respondent is successful, the burden shifts again to the plaintiff, who must show that the respondent could have achieved the legitimate objective with a less discriminatory policy/action/practice.

3.2. Anonymization tools

Searches did not reveal required use of software anonymizing applicants for rental housing at either the federal or state levels. In fact, the researcher was also unable to find discussions of voluntary use of such software.²⁷⁸

²⁷⁴ <https://www.hud.gov/sites/dfiles/FHEO/images/AJElementsOfProofMemOCorrected.pdf>

²⁷⁵ ‘Preponderance of the evidence’ is one type of evidentiary standard used in a burden of proof analysis under US law. Under this standard, the burden is met when the party with the burden convinces the fact finder that there is a greater than 50% chance that the claim is true. ‘Preponderance of the evidence’ is the default standard used in the context of civil litigation in the US. It is commonly considered to be a low evidentiary standard, particularly when juxtaposed with that used in criminal proceedings (which requires prosecutors to prove a defendant’s guilt ‘beyond a reasonable doubt’). For a summary of the standard, see https://www.law.cornell.edu/wex/preponderance_of_the_evidence.

²⁷⁶ This was substantiated by the Supreme Court’s ruling in *Tex. Dep’t of Hous. & Cmty. Affairs v. Inclusive Cmty. Project, Inc.*, 135 S. Ct. 2507 (2015).

²⁷⁷ See [https://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_054#:~:text=The%20discriminatory%20effects%20doctrine%20\(which,were%20adopted%20with%20discriminatory%20intent](https://www.hud.gov/press/press_releases_media_advisories/hud_no_23_054#:~:text=The%20discriminatory%20effects%20doctrine%20(which,were%20adopted%20with%20discriminatory%20intent)

²⁷⁸ Searches conducted in Westlaw, Google Scholar, the HUD website and on google, using a mixture of search terms.

3.3. Support by a mandated NGO

While no specific NGO was located, it is worth mentioning that the same office that is available to submit complaints in the context of disability under the FHA (i.e., HUD's Office of Fair Housing and Equal Opportunity (FHEO)) is similarly available for other discrimination claims.

3.4. Discriminatory algorithms

The issue of algorithms creating or perpetuating discrimination in housing opportunities is a relatively new source of discussion. While this issue is arguably in its infancy, a governmental response has already begun to take shape in the US. This is seen quite clearly in the Blueprint earlier referenced in Section 3.1. The Blueprint states,

Housing discrimination also results from algorithms and credit reports used routinely in background checks and screening reports on tenant applicants, which can have negative effects on housing options, particularly for Black, Latino, and Asian households who are at greater risk of error in these reports.²⁷⁹

Based on these concerns, the Blueprint notes that “HUD will also **release guidance addressing the use of tenant screening algorithms in ways that may violate the Fair Housing Act.**”²⁸⁰

Subsequent to the publication of the Blueprint,²⁸¹ the DOJ and HUD announced that they filed a Statement of Interest to explain the FHA application to algorithm-based tenant screening systems in the context of *Louis et al. v. SafeRent et al.*, a lawsuit currently pending in the U.S. District Court for the District of Massachusetts. It is alleged that the defendants in the case **use of an algorithm-based scoring system to screen tenants discriminates against Black and Hispanic rental applicants** in violation of the FHA.

Assistant Attorney General Kristen Clarke of the Justice Department's Civil Rights Division stated,

Housing providers and tenant screening companies that use algorithms and data to screen tenants are not absolved from liability when their practices disproportionately deny people of color access to fair housing opportunities...This filing demonstrates the Justice Department's commitment to ensuring that the Fair Housing Act is appropriately applied in cases involving algorithms and tenant screening software.

²⁷⁹ See, <https://www.whitehouse.gov/wp-content/uploads/2023/01/White-House-Blueprint-for-a-Renters-Bill-of-Rights-1.pdf>, at 11.

²⁸⁰ *Id.*, at 12.

²⁸¹ Also following the publication of the Blueprint was the dissemination of a release, entitled “FACT SHEET: Biden-Harris Administration Announces New Actions to Protect Renters and Promote Rental Affordability” (see <https://www.whitehouse.gov/briefing-room/statements-releases/2023/01/25/fact-sheet-biden-harris-administration-announces-new-actions-to-protect-renters-and-promote-rental-affordability/>), in which the White House notes that the Federal Trade Commission (FTC) and the Consumer Financial Protection Bureau (CFPB), both independent agencies, will collect information to identify practices that unfairly prevent applicants and tenants from accessing or staying in housing in order to inform enforcement and policy actions under each agency's jurisdiction. This is the first time the FTC has issued a request for information exploring unfair practices in the rental market. According to the fact sheet “The two agencies will seek information on a broad range of practices that affect the rental market, including the creation and use of tenant background checks, the use of algorithms in tenant screenings, the provision of adverse action notices by landlords and property management companies, and how an applicant's source of income factors into housing decisions.”

Contemporaneous with that filing, was another noteworthy development in the realm of discriminatory algorithms, as the DOJ reached a settlement agreement with Meta Platforms Inc. (Meta), formerly known as Facebook Inc., **requiring Meta to change its advertisement delivery system to prevent discriminatory advertising in violation of the Fair Housing Act (FHA)**. As required by the settlement entered on June 27, 2022, Meta has now built a new system to address algorithmic discrimination. On January 9, 2023, the parties informed the court that they reached agreement on the system's compliance targets. Pursuant to that settlement, Meta will be subject to court oversight and regular review of its compliance with the settlement through June 27, 2026.²⁸²

²⁸²

See DOJ Press Release at: <https://www.justice.gov/opa/pr/justice-department-and-meta-platforms-inc-reach-key-agreement-they-implement-groundbreaking>

E. FRANCE

Introduction : situation du logement et droit au logement

En France, **58 % des ménages sont propriétaires** de leur résidence principale. Les ménages locataires se répartissent entre logements privés (23 %) et logements sociaux (17 %).²⁸³

Le **droit du bail d'habitation** se divise en plusieurs régimes, qui distinguent en particulier logement social ou conventionné, logement privé loué vide ou meublé, logement loué pour une courte durée,²⁸⁴ et diffèrent au fil des modifications de la loi. L'analyse ici faite des cas pratiques se focalisera principalement sur le régime général de droit commun, à savoir celui applicable à la location d'un logement privé loué vide conclue sous le droit actuellement en vigueur.

Dans tous les régimes, l'âge, le handicap et l'origine (entre autres motifs) ne peuvent justifier le refus d'un logement. La loi punit de telles **discriminations**.

Elle ne prévoit en revanche que **peu d'aménagements spécifiques** au droit du bail d'habitation pour les personnes concernées.

Des **mesures de prévention des discriminations et d'accompagnement des personnes en situation de vulnérabilité** sont préférées, et conduites par les autorités, des autorités administratives indépendantes²⁸⁵, ou des organisations non-gouvernementales (ci-après ONG).

1. Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée

1.1. Motifs de congé valables

Pour les locations de locaux à usage d'habitation qui constituent la résidence principale du preneur, le droit généralement applicable²⁸⁶ énonce **trois motifs sur lesquels un propriétaire peut se fonder pour donner son congé à un locataire**²⁸⁷. Il s'agit, limitativement, des raisons suivantes :

²⁸³ Vie publique, Comment les Français vivent-ils dans leur logement ?, disponible sous : <https://www.vie-publique.fr/en-bref/274004-comment-les-francais-vivent-ils-dans-leur-logement> (03.08.2023).

²⁸⁴ Pour une présentation synthétique des principales différences pour le locataire, voir par exemple : Service Public, Logement social ou logement privé : quelles différences pour le locataire ?, disponible sous : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31290> (03.08.2023).

²⁸⁵ Les autorités administratives indépendantes, telles que la Commission nationale de l'informatique et des libertés et le Défenseur des droits, sont des organismes publics agissant au nom de l'Etat sans pour autant être placées sous son autorité.

²⁸⁶ Ne sont pas présentées ici les spécificités liées aux régimes applicables aux logements conventionnés et sociaux (voir respectivement : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31044> et <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2559> (13.07.2023)), au bail mobilité (voir : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759> (13.07.2023) ou encore logements régis par la Loi n°48-1360 du 01.09.1948 sur les rapports locatifs (voir H. des Lyons et al., Bail d'habitation ou professionnel – Loi du 1^{er} septembre 1948, Répertoire de droit immobilier, 2021, et en particulier N 284 sur la protection des personnes âgées à faibles ressources).

²⁸⁷ Loi n°89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23.12.1986, article 15, I, disponible sous : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/LEGISCTA000006118901> (14.07.2023),

- la reprise du logement par le bailleur lui-même, son conjoint, son partenaire (pacte civil de solidarité), son concubin notoire depuis au moins un an, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint, partenaire ou concubin notoire ;
- la vente du logement ;
- un « motif légitime et sérieux », celui-ci tenant en une violation des obligations contractuelles ou légales du preneur ou des personnes dont il doit répondre²⁸⁸.

En outre, dans ces cas de congé légalement donné, une protection spéciale est prévue pour les personnes de plus de 65 ans disposant de faibles revenus, ou pour un locataire ayant à sa charge une personne de plus de 65 ans vivant habituellement dans le logement et dont les ressources cumulées aux siennes sont également en dessous de certains plafonds. Cette protection impose au bailleur d'offrir à son locataire un autre logement correspondant à ses besoins et à ses possibilités dans des limites géographiques. Cette protection du locataire ne s'applique toutefois pas si le bailleur lui-même est une personne physique âgée de plus de 65 ans, ou bien si ses ressources annuelles sont inférieures au même plafond.²⁸⁹ Cette protection a été estimée constitutionnelle par le Conseil constitutionnel, entre autres parce que le bailleur conserve la possibilité de vendre son bien ou d'en percevoir un loyer et dispose, en outre, en cas de manquement du locataire à ses obligations, de la faculté de l'assigner en résiliation du bail et en expulsion^{290, 291}.

En l'espèce, le congé a été donné par le propriétaire à des fins de rénovation sur le bien. Ce motif de congé n'est **pas autorisé par la loi française**.

1.2. Protection et moyens d'action

En l'absence de justification d'un congé sur l'un des trois motifs légaux, **ce congé est tout simplement nul**²⁹².

Si le propriétaire a invoqué un motif frauduleux, tel qu'un « motif légitime et sérieux » pour donner congé à son locataire, ce dernier peut en contester le bien-fondé. Il doit tout d'abord adresser au propriétaire un courrier expliquant les faits. En l'absence d'accord, le locataire ou le propriétaire peut saisir une commission de conciliation, auprès de laquelle les démarches sont gratuites. Le locataire peut également saisir le **juge des contentieux de la protection** du tribunal dont dépend le logement loué.²⁹³

Si le motif invoqué pour donner le congé au locataire est la reprise du logement ou sa vente, le même juge peut être saisi par le locataire. En outre, dans ces deux cas, la loi prévoit que **le locataire peut recevoir des dommages et intérêts et condamne le propriétaire à une amende pénale de 6 000 € maximum (30 000 € maximum s'il s'agit d'une personne morale)**²⁹⁴.

Ces dispositions s'appliquent **indépendamment de l'âge du locataire**.

²⁸⁸ F. de La Vaissière, Bail d'habitation, Répertoire de droit immobilier, 2020, N 75.

²⁸⁹ Loi n°89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 15, III.

²⁹⁰ Conseil constitutionnel, Epoux T., décision n°2023-1050 QPC du 26.05.2023, N17, disponible sous : <https://www.conseil-constitutionnel.fr/decision/2023/20231050QPC.htm> (14.07.2023).

²⁹¹ Voir : Service Public, Préavis et formalités du congé donné par le propriétaire (bailleur), vérifié le 01.05.2023, disponible sous : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F929/personnalisation/resultat?lang=&quest0=2&quest=> (14.07.2023).

²⁹² Loi n°89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 15, I.

²⁹³ *Idem*

²⁹⁴ Loi n°89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, article 15 ; voir : Service public, Quelle sanction s'applique en cas de préavis frauduleux du propriétaire ?, vérifié en 2021, disponible sous : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32362> (14.07.2023).

1.3. Soutien par une ONG mandatée

Des **points d'information locaux dédiés aux personnes âgées** ont pour missions d'informer et d'accompagner les personnes âgées et leurs proches aidant. Leur accompagnement peut porter sur de nombreux sujets. Par exemple, ils proposent des solutions pour continuer à vivre à domicile, aident dans les démarches pour une demande d'hébergement en maison de retraite ou encore renseignent les personnes sur leurs droits.²⁹⁵

La mise en place de ces services **incombe aux collectivités locales, et non à une organisation non gouvernementale**. On remarque néanmoins l'existence de ces dernières, sans pour autant relever un mandat des autorités visant à soutenir spécifiquement les personnes retraitées se trouvant dans la situation qui nous occupe en l'espèce.

2. Cas pratique n°2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée

2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire

Le droit français distingue les **aménagement** des **transformations**.

La loi²⁹⁶ prévoit que **le bailleur est obligé « de ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louées »**²⁹⁷.

Pour le **locataire**, la loi prévoit l'**obligation** :

« de ne pas transformer les locaux et équipements loués sans l'accord écrit du propriétaire ; à défaut de cet accord, ce dernier peut exiger du locataire, à son départ des lieux, leur remise en l'état ou conserver à son bénéfice les transformations effectuées sans que le locataire puisse réclamer une indemnisation des frais engagés ; le bailleur a toutefois la faculté d'exiger aux frais du locataire la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local. Toutefois, des **travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie** ou des travaux de rénovation énergétique peuvent être réalisés aux frais du locataire. Ces travaux font l'objet d'une demande écrite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception auprès du bailleur. **L'absence de réponse dans un délai de deux mois à compter de la date de réception de la demande vaut décision d'acceptation du bailleur**. Au départ du locataire, le bailleur ne peut pas exiger la remise des lieux en l'état. La liste des travaux ainsi que les modalités de mise en œuvre sont fixées par décret en Conseil d'Etat »²⁹⁸

²⁹⁵ Portail national d'information pour les personnes âgées et leurs proches, Les points d'information locaux dédiés aux personnes âgées, 2023, disponible sous : <https://www.pour-les-personnes-agees.gouv.fr/preserver-son-autonomie-s-informer-et-anticiper/a-qui-s-adresser/les-points-d-information-locaux-dedies-aux-personnes-agees>. Voir par exemple la Maison des seniors de Besançon : <https://www.grandbesancon.fr/infos-pratiques/solidarite-sante/maison-des-seniors/> (18.07.2023).

²⁹⁶ Sont ici présentées les dispositions générales, à l'exclusion des régimes applicables aux logements sociaux.

²⁹⁷ Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, article 6, d) (mise en évidence ajoutée).

²⁹⁸ Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, article 7, f) (mise en évidence ajoutée).

Les travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie susmentionnés, lorsqu'ils constituent des travaux de transformations, sont **listés limitativement**. Il s'agit des travaux suivants :

- « - création, suppression ou modification de cloisons ou de portes intérieures au logement;
- modification de l'aménagement ou de l'équipement des pièces d'eau (cuisine, toilettes, salle d'eau) ;
- création ou modification de prises électriques ou de communications électroniques et de points d'éclairage;
- installation ou adaptation de systèmes de commande (notamment commande des installations électriques, d'eau, de gaz et de chauffage, interphone, signalisation, interrupteurs) ; installation d'ascenseurs ou d'appareils permettant notamment le déplacement de personnes à mobilité réduite ; installation ou modification des systèmes de fermeture et d'ouverture (portes, fenêtres, volets) et d'alerte. »²⁹⁹

Pour ces travaux de transformation, le locataire doit demander son accord au propriétaire, en décrivant les transformations envisagées, les conditions dans lesquelles seront réalisés les travaux et l'entreprise qui en sera chargée, et mentionne que **le silence du propriétaire pendant deux mois vaut accord tacite**.³⁰⁰

En résumé, des aménagements peuvent être faits par le locataire, sans que le bailleur puisse s'y opposer. En revanche, des transformations ne peuvent être effectuées qu'avec l'accord du bailleur. Seul son accord tacite (silence gardé pendant deux mois suite à la demande du locataire) est requis pour des transformations visant à l'adaptation du logement pour son adaptation aux personnes en situation de handicap.

Les transformations se distinguent des aménagements en ce qu'ils sont des changements apportés à la structure ou à la configuration des lieux, c'est-à-dire des modifications affectant la composition générale du local. Il s'agit par exemple de la démolition ou de l'édification de cloisons ou de l'installation d'un coin-douche dans une cuisine. Les aménagements sont acceptables dès lors que l'utilité fonctionnelle du logement reste intacte. Il peut par exemple s'agir de l'installation d'une porte, de la pose de tapisseries ou de l'équipement en double-vitrage. On note que ces aménagements ne font pas l'objet d'une indemnisation du locataire et son acquiescement au bailleur.³⁰¹

En l'espèce, le locataire souhaite faire installer un ascenseur et une rampe d'accès. L'ascenseur se qualifie vraisemblablement comme transformation, pour laquelle le locataire doit demander l'autorisation au bailleur. Puisque les ascenseurs figurent sur la liste des travaux de transformation pour lesquelles la loi a prévu un assouplissement en cas de non-réponse du bailleur, le locataire pourra faire procéder aux travaux dans les deux mois suivant sa demande si le bailleur ne s'y est pas expressément opposé. En revanche, pour la rampe d'accès, nos recherches dans la jurisprudence et la doctrine n'ont pas permis de trancher la question et, à la lecture des textes cités, il semble que le résultat dépendra du type de rampe d'accès envisagée. S'il s'agit d'un simple aménagement, le locataire peut faire procéder aux travaux sans en demander la permission au bailleur. S'il s'agit d'une transformation plus conséquente, l'autorisation du bailleur doit être demandée.

²⁹⁹ Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire, article 1^{er}.

³⁰⁰ Décret n° 2016-1282 du 29 septembre 2016 relatif aux travaux d'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie réalisés aux frais du locataire, article 2.

³⁰¹ N. Damas, Bail d'habitation et mixte : rapports locatifs individuels – Loi du 6 juillet 1989, Répertoire civil 2020, actualisation 2023, N 278 à 281.

2.2. Moyens d'action

Il n'existe **pas de recours pour contester la décision du propriétaire** de refuser les travaux de transformation. Néanmoins, si le bailleur ne répond pas à la demande dans les deux mois, son silence vaut accord.

2.3. Soutien par une ONG mandatée

Les **Maisons départementales des personnes handicapées** ont pour mission d'accueillir, informer, accompagner et conseiller les personnes handicapées et leur famille dans tous les domaines de leur vie. Elles mènent également des actions de sensibilisation de la population au handicap.³⁰² Elles reçoivent par exemple les demandes de prestations de compensation du handicap qui permettent de participer au financement des aménagements du logement.³⁰³ On peut imaginer qu'elles pourront alors informer sur la demande à soumettre au propriétaire avant d'effectuer les travaux. Nos recherches n'ont toutefois pas permis de confirmer ce point particulier.

La mise en place de ces services **incombe aux collectivités locales, et non à une organisation non gouvernementale**. On remarque néanmoins l'existence de ces dernières ainsi que de nombreux autres organismes actifs dans le domaine, sans pour autant relever un mandat des autorités visant à soutenir spécifiquement les personnes handicapées se trouvant dans la situation qui nous occupe en l'espèce.

3. Cas pratique n°3 : Prévention de la discrimination ethnique

3.1. Prévention des discriminations

Depuis 2021, un module de deux heures de **formation sur la non-discrimination** à l'accès au logement est inclus dans la formation continue obligatoire **que doivent suivre les professionnels de l'immobilier**.³⁰⁴

Par ailleurs, **l'obligation de tenir un registre des activités de traitement des données personnelles**, imposée par le Règlement général sur la protection des données³⁰⁵, permet un contrôle par les usagers et les autorités des informations recueillies par les bailleurs ; ce qui inciterait à ne pas collecter de données en violation de la loi, qui porteraient par exemple sur les origines des candidats à une location.³⁰⁶

³⁰² Mon parcours handicap.gouv.fr, La maison départementale des personnes handicapées (MDPH) : missions et fonctionnement, disponible sous : <https://www.monparcourshandicap.gouv.fr/demarches/demarches-pour-faire-un-recours-apres-une-refus-dattribu-tion-de-cmi> (20.07.2023).

³⁰³ Voir par exemple : Maison des personnes handicapées du Finistère, La PCH aménagement du logement, disponible sous : <https://www.mdp29.fr/vie-quotidienne/la-prestation-de-compensation-du-handicap-pch/la-pch-amenagement-du-logement/> (20.07.2023).

³⁰⁴ Décret n° 2020-1259 du 14 octobre 2020 modifiant le décret n° 2016-173 du 18 février 2016 relatif à la formation continue des professionnels de l'immobilier.

³⁰⁵ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016, relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, article 30.

³⁰⁶ Prévenir les risques de discriminations dans l'accès au logement, Synthèse des cycles de qualification 2018-2019, 2020, pp. 29-31, disponible sous : https://irev.fr/sites/default/files/atoms/files/prevenir_les_risques_de_discriminations_dans_lacces_a_u_logement_web_hd.pdf (21.07.2023).

Enfin, des bailleurs sociaux mettent en place des **systèmes de cotation**, permettant la priorisation des demandes de logements sociaux en toute **transparence quant aux critères retenus**. Les personnes concernées peuvent demander à connaître ces éléments.³⁰⁷

3.2. Outils d'anonymisation

En dehors d'**initiatives locales visant à l'anonymisation de l'examen des demandes de logements sociaux**³⁰⁸, nos recherches n'ont pas permis d'identifier des outils permettant l'anonymisation des candidatures, afin d'empêcher des discriminations pour l'obtention d'invitations à visiter des logements, voire pour la location des logements.

3.3. Soutien par une ONG mandatée

Nos recherches n'ont pas permis d'identifier un mandat confié à une organisation non-gouvernementale par les autorités pour faciliter l'accès au logement des personnes issues de la migration avec des missions telles que celle de jouer un rôle d'intermédiaire avec les bailleurs, celle de sensibiliser des propriétaires, ou de faciliter l'acclimatation des futurs locataires.

Il existe néanmoins de **nombreuses associations** dont les actions s'inscrivent dans le droit au logement et la lutte contre les discriminations.

3.4. Algorithmes discriminatoires

La loi **interdit qu'une personne se voit refuser la location d'un logement pour un motif discriminatoire** tel que par exemple l'origine, le patronyme, la capacité à s'exprimer dans une langue autre que le français, l'appartenance ou la non-appartenance vraie ou supposée à une ethnie, une nation, une prétendue race ou une religion déterminée.³⁰⁹ Une telle discrimination est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende³¹⁰. Lorsque l'infraction est commise par une personne morale, celle-ci encourt une amende de 225 000 euros, l'interdiction d'exercer l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, l'exclusion des marchés publics, une confiscation, et l'affichage de la décision prononcée ou la diffusion de celle-ci par la presse écrite ou par tout moyen de communication au public par voie électronique.³¹¹

En outre, le droit pénal dispose qu'est **complice** d'un délit « la personne qui sciemment, par aide ou assistance, en a facilité la préparation ou la consommation »³¹², et punit le complice comme l'auteur d'une infraction³¹³.

³⁰⁷ Décret n° 2019-1378 du 17 décembre 2019 relatif à la cotation de la demande de logement social.

³⁰⁸ Par exemple, la ville d'Aubervilliers : Accéder à un logement social, disponible sous : <https://www.aubervilliers.fr/Acceder-a-un-logement-social> (21.07.2023). Ailleurs, la question a pu faire débat ; voir par exemple l'Eurométropole de Strasbourg : O. Claudon, Logements sociaux : faut-il anonymiser les dossiers ?, Dernières Nouvelles d'Alsace, 23.01.2021 ; La notation des dossiers HLM confirmée, Dernières Nouvelles d'Alsace, 28.08.2019.

³⁰⁹ Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986, article 1^{er} ; Code pénal, article 225-1.

³¹⁰ Code pénal, article 225-2.

³¹¹ Code pénal, article 225-4.

³¹² Code pénal, article 121-7 alinéa premier.

³¹³ Code pénal, article 121-6.

Par ailleurs, la loi **encadre l'utilisation des données personnelles nécessaires au fonctionnement des algorithmes**. Ainsi, il est en principe interdit de traiter des données à caractère personnel qui révèlent la prétendue origine raciale ou l'origine ethnique. Ainsi, le Code pénal réprime :

« Le fait, hors les cas prévus par la loi, de mettre ou de conserver en mémoire informatisée, sans le consentement exprès de l'intéressé, des données à caractère personnel qui, directement ou indirectement, font apparaître les origines raciales ou ethniques, les opinions politiques, philosophiques ou religieuses, ou les appartenances syndicales des personnes, ou qui sont relatives à la santé ou à l'orientation sexuelle ou à l'identité de genre de celles-ci, est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende. »³¹⁴

Pour finir, le Règlement général européen sur la protection des données pose un **principe de traitement loyal et transparent**³¹⁵, qui « exige que la personne concernée soit informée de l'existence de l'opération de traitement et de ses finalités »³¹⁶.

Nos recherches n'ont **pas** permis d'identifier de **jurisprudence** correspondant au cas d'espèce qui nous occupe. La doctrine consultée n'aborde pas non plus la question.³¹⁷

Nous émettons donc ici l'hypothèse selon laquelle un juge estimerait **le bailleur qui sélectionne un critère discriminatoire pour choisir son locataire, ainsi que la plateforme fournissant au bailleur le moyen de le faire, coupables, respectivement comme auteur et complice, d'une discrimination**. Le bailleur, si c'est une personne physique, encourrait une peine de trois ans de prison et 45 000 euros d'amende. La plateforme, et le bailleur si c'est une personne morale, encourraient une amende de 225 000 euros, l'interdiction d'exercer l'activité dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise, et l'affichage de la décision prononcée, notamment.³¹⁸

En outre, dans le cas où le consentement exprès de l'intéressé n'aurait pas été recueilli, une peine de cinq ans d'emprisonnement et de 300 000 euros d'amende pourrait être encourue par une personne physique **si le traitement de données à caractère personnel révèle la prétendue origine raciale ou l'origine ethnique**³¹⁹. Une personne morale, telle que la plateforme en l'espèce, encoure le quintuple du montant de cette amende, l'interdiction d'exercer une ou plusieurs activités professionnelles ou sociales, le placement sous surveillance judiciaire, la fermeture des établissements ayant servi à commettre les faits incriminés, l'exclusion des marchés publics, l'interdiction d'émettre certains chèques, une confiscation, et l'affichage de la décision ou sa diffusion par presse écrite ou tout moyen de communication au public par voie électronique³²⁰.

³¹⁴ Code pénal, article 226-19, alinéa premier.

³¹⁵ Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27.04.2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE (règlement général sur la protection des données), article 5, 1. a).

³¹⁶ Règlement général sur la protection des données, considérant 60.

³¹⁷ Nous avons consulté les bases de données juridiques suivantes : Lexis360, Dalloz, Lamyline et Doctrine.

³¹⁸ Loi n° 89-462 du 06.07.1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23.12.1986, article 1^{er} ; Code pénal, articles 225-1 et 225-2.

³¹⁹ Loi n° 78-17 du 06.01.1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, article 8, I ; Code pénal, article 226-19, alinéa premier.

³²⁰ Code pénal, articles 226-24, 131-38 alinéa premier, et 131-39, 2° à 5° et 7° à 9°.

F. ROYAUME-UNI

Introduction : General housing situation and the right to housing

Residential rented properties in England and Wales only represent around 36% of all housing stock.³²¹ Just over half of these constitute private, rather than, social housing (that is to say, accommodation provided at an affordable rent). There has however been something of a revival of the buy-to-let³²² market in recent decades, thanks in part to legislation in the 1980s and 1990s, which gave owners (referred to as “landlords”) stronger rights. This has resulted in a **steady increase in leasehold properties**, and a corresponding decline in owner-occupied homes.

The **residential tenancy market is characterised by fragmentation**, with a range of different types of tenancy (or “letting”), covering both private and social housing. These tenancies have been introduced or evolved in different ways according to prevailing social and economic conditions, and the applicable law is made up of a variety of statutes, regulations and case law. The degree of legal protection concerning residential lettings and a tenant’s right to remain in the property (referred to as “security of tenure”) will depend on the type of tenancy. In particular, the **private rental sector has been substantially deregulated**, whereas tenants residing in social housing are subject to a special statutory regime and usually enjoy stronger security of tenure compared to those renting from private landlords.³²³

The main types of tenancy³²⁴ are as follows:

- **Secure tenancy:** regulated by the *Housing Act 1985*,³²⁵ a secure tenancy is a **social housing tenancy** granted only by a local housing authority (but which, prior to 1989, could also be granted by housing associations: not-for-profit organisations that own, let and manage rented housing, today known as ‘Private Registered Providers of Social Housing’ – “PRPSH”). A secure tenant rents his or her home from the local authority or PRPSH and can normally live in the property for the rest of his or her life (so long as the conditions of the tenancy are not broken). It therefore affords significant security of tenure.

³²¹ Department for Levelling Up, Housing and Communities, *Dwelling Stock Estimates: 2022, England*, 31st March 2022, available at <https://www.gov.uk/government/statistics/dwelling-stock-estimates-in-england-2022/dwelling-stock-estimates-england-31-march-2022> (07.09.2023), Table 2.

³²² “Buy-to-let” is an expression referring to the purchase of a property specifically to let (or “rent”) it out.

³²³ Providing social housing at a sub-market rent is one of two ways in which the state provides support for the cost of rented housing, alongside housing benefit (now subsumed into Universal Credit, a social security payment which will replace and combine six benefits, including housing benefit, for working-age people who have a low household income). The allocation of social housing is undertaken at the local level. Most applicants for social housing will either not be in employment or will be on low wages, but there has long been a considerable waiting list for social housing. Local housing authorities are therefore required by the *Housing Act 1996* – see below - to have an allocation scheme for determining priorities and for defining procedures to be followed in allocating housing accommodation. In framing their allocation scheme to determine allocation priorities, housing authorities must ensure that reasonable preference is given to the homeless, those in insanitary, overcrowded or otherwise unsatisfactory housing, those who need to move on medical or welfare grounds and those who need to move to a particular locality in the housing authority’s district for reasons of hardship.

³²⁴ A further type of tenancy found in the private rented sector is the “regulated” or “protected” tenancy which derived from the *Rent Act 1977* and which was subject to legislative machinery for determining a fair rent. However, these could no longer be granted from 15th January 1989, and less than 100,000 remain today. They will not therefore be examined in the present country report.

³²⁵ *Housing Act 1985*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1985/68/contents> (27.09.2023).

- ***Introductory tenancy: a social housing tenancy***, local authorities may adopt a scheme under which all new tenancies which would otherwise be secure tenancies are granted as an introductory tenancy. Created under the *Housing Act 1996*,³²⁶ an introductory tenancy lasts 12 months and acts as a ‘trial period’. After this time, the tenancy automatically becomes a secure or flexible (see below) tenancy. Limits apply as to what a tenant can do with an introductory tenancy.
- ***Flexible tenancy: a social housing tenancy*** usually with a fixed term of five years (although it may be between two and five years in some cases), this is a type of secure tenancy introduced by the *Localism Act 2011*³²⁷ and providing the same rights and responsibilities as other secure tenants during the fixed term. At the end of the fixed term, the local authority may decide to offer another fixed term tenancy, offer a secure tenancy or not renew the tenancy.
- ***Assured tenancy***: introduced by the *Housing Act 1988*,³²⁸ assured tenancies **can still be found in the private rented sector** but are generally those offered since 15th January 1989 by PRPSHs as **social housing**. The main difference with secure tenancies is that there is no condition for an assured tenancy that the landlord is a local authority. An assured tenant can normally live in the property for the rest of his or her life, and so may benefit from a security of tenure similar to that afforded by secure tenancies.
- ***Assured shorthold tenancy***: a type of assured tenancy, this is the most common type of tenancy agreement and is **usually granted by private landlords, but increasingly also PRPSHs**.³²⁹ Pursuant to the *Housing Act 1996*,³³⁰ any assured tenancy granted after its commencement in 1997 will automatically be an assured shorthold tenancy (“AST”) unless positive steps are taken by the parties to instead create a full assured tenancy. Usually granted for an initial period of six months, it will subsequently become a periodic AST (unless a new tenancy is granted), renewing automatically, and leaving the tenant with no substantive security of tenure.³³¹ It is reported that in the period 2019-2021, 77% of private renters in England had an AST.³³²

The present report will examine the three practical cases below primarily with regard to tenancies in the private rented sector. For the sake of completeness, reference will also be made to social housing tenancies, where relevant.

³²⁶ *Housing Act 1996*, available at <http://www.legislation.gov.uk/ukpga/1996/52/contents> (12.09.2023), sections 124 to 133.

³²⁷ *Localism Act 2011*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2011/20/contents/enacted> (12.09.2023).

³²⁸ *Housing Act 1988*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/1988/50/contents> (07.09.2023).

³²⁹ See Patricia Tujeje, *A Practical Guide to Security of Tenure in the Social Housing Sector in England*, 2023, Law Brief Publishing, Somerset, p. 27.

³³⁰ *Housing Act 1996*, *op. cit.*

³³¹ By virtue of section 5 of the *Housing Act 1988*, *op. cit.*, which serves to imply a periodic tenancy where the preceding fixed term tenancy agreement has ended (known as a ‘statutory periodic tenancy’).

³³² See Department for Levelling Up, Housing and Communities, *English Housing Survey – Private Rented Sector Report 2020-21*, July 2022, available at https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/1088486/EHS_20-21_PRS_Report.pdf (07.09.2023), para. 3.12.

1. Case study n°1 : " Economic leave" for an older person

1.1. Legal bases for contract termination

Before a landlord can re-enter and re-take possession of rented premises (known as "recovery of possession"), that landlord will usually first **require grounds for possession** and secondly, **must issue the tenant with a possession notice** confirming the intention to seek a possession order from the court.

Even if the landlord complies with all of the procedural requirements, a tenant still has the possibility to defend possession proceedings in court. **The grounds for possession, however, will depend on the type of tenancy.** Some of the grounds are **mandatory**, meaning that the court *must* order possession to the landlord if the ground applies; others are **discretionary**, which means that the court *may* grant a possession order, but only if it considers that it is reasonable to do so.

1.1.1. Private housing tenant

Assuming the landlord in the present case is a private landlord, the **tenancy in question will usually be an assured tenancy or an AST.** Given that the tenant has occupied the property for at least 30 years, the tenancy will have been created prior to the coming into force of the *Housing Act 1996*, and there is therefore a stronger likelihood that the tenancy is an assured, rather than assured shorthold, tenancy.

An **assured tenancy** provides the tenant with security of tenure,³³³ and as the tenant's principal home, it may only be terminated by the landlord pursuant to a court order based on a ground for possession. For an assured tenancy granted by a private landlord, Schedule 2 of the *Housing Act 1988* currently sets out Grounds 1 to 8 (which are mandatory grounds)³³⁴ and Grounds 9 to 17 (which are discretionary).³³⁵ In addition, there is a special mandatory ground which applies only to ASTs; this is discussed below.³³⁶ Only where the ground for possession relied on by the landlord is discretionary, may the court potentially take into account the tenant's age when considering the facts of the individual case and satisfying itself that it is reasonable to make a possession order.

However, **none of the grounds** applying to assured tenancies specifically provide for the granting of an order for possession **based on improving the profitability of the rental property** nor on the need for renovations driven by a desire to increase rent. Nevertheless, 'Ground 6' of the mandatory grounds for possession provides that **where the landlord "[...] intends to demolish or reconstruct the whole or a substantial part of the dwelling-house or to carry out substantial works on the dwelling-house [...]"**, the court must, subject to a number of statutory conditions discussed below, order possession.³³⁷ The intention of the landlord to renovate a property let out on an assured tenancy can therefore provide

³³³ *Housing Act 1988, op. cit.*, section 5(1). For "security of tenure", see Introduction section of this country report, above.

³³⁴ *Housing Act 1988, op. cit.*, section 7(3). Including that: the landlord previously lived in the property or intends to do so and made the tenant aware of this before the tenancy started; the landlord intends to demolish or carry out substantial work to the property; there significant rent arrears; the tenant has been convicted of a serious offence or anti-social behaviour has been proven in another court.

³³⁵ *Ibid*, section 7(4). These include: there are some rent arrears; persistent delays in paying rent; breaking a condition of the tenancy agreement; damaging or neglecting the property or furniture; causing a nuisance or annoyance to neighbours; false information given by the tenant prior to the grant of the tenancy.

³³⁶ *Housing Act 1988, op. cit.*, section 21.

³³⁷ See *Housing Act 1988, op. cit.*, Schedule 2, Part I, Ground 6.

a legal basis for the landlord to regain possession. **As a mandatory ground, this applies regardless of the age of the tenant.**

An **AST**, on the other hand, rarely offers substantive security of tenure to the tenant. Usually granted for no more than six months, the tenancy subsequently becomes a continually renewed tenancy (running, for example from month to month) by default as long as the tenant remains in the property, unless a new fixed-term tenancy has been granted by the landlord.³³⁸ Such a tenancy, known as a “*statutory periodic AST*” means that the **landlord does not require a ground or reason to evict the tenant**; instead, a special mandatory ground is established by section 21 of the *Housing Act 1988*,³³⁹ requiring a court to make a possession order if the landlord has given the assured shorthold tenant at least two months’ notice in writing.

The reason for the landlord seeking possession may indeed be to undertake renovations to the property with a view to increasing the rent, but there is **no requirement for such justification to be provided to the tenant or to the court**, nor for other factors - such as the age of the tenant - to be taken into account.

1.1.2. Social housing tenant

The context underpinning the premise of the present question is **unlikely to arise where social housing is concerned**. Given that the principal objective of rented social housing is to provide low cost rental accommodation at a rent which is below the market rate and which is aimed at people whose needs are not adequately served by the commercial housing market,³⁴⁰ there are unlikely to be circumstances in which a social landlord would seek to evict a tenant in order to make renovations with a view to increasing rental income. Nevertheless, for the sake of completeness, the legal basis for evicting a tenant in order to carry out renovations is briefly examined here.

As mentioned above, **PRSPHs also grant assured tenancies and ASTs as social housing**. Since the implementation of the *Housing Act 1988*, these are subject to the same legislative framework as that applying to private landlords. **Obtaining possession by a PRSPH landlord in the present case is therefore based on the same grounds**, and an intention to carry out substantial works on the property may constitute a valid ground for possession.³⁴¹ However, as stated above, this is unlikely to be with a view to increasing the rental value of social housing. As with a private landlord, this **mandatory ground for possession can apply, regardless of the personal circumstances of the tenant, including his or her age**.

If the **tenant’s landlord is the local housing authority**, it is assumed that in light of the significant age and duration of the tenancy in the present case, the tenancy will be a secured, rather than introductory or flexible, tenancy. As with the grounds for possession of an assured tenancy, there is **only one ground for possession of a secure tenancy (‘Ground 10’) concerning planned renovation work** to the property: namely, that the landlord “[...] intends [...] (a) to demolish or reconstruct the building or part of the building comprising the dwelling-house, or (b) to carry out work on that building [...] and cannot

³³⁸ *Housing Act 1988, op. cit.*, section 5(2).

³³⁹ *Housing Act 1988, op. cit.*, section 21.

³⁴⁰ *Housing and Regeneration Act 2008*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2008/17/contents> (27.09.2023), sections 68 and 69.

³⁴¹ A specific additional constraint on PRSPHs, as social landlords, when considering issuing a notice seeking possession, is a protocol issued by the Ministry of Justice aimed at encouraging meaningful exchange between social landlords and their tenants. However, this is principally aimed at rent arrears cases: Ministry of Justice, *Pre-Action Protocol for Possession Claims by Social Landlords*, available at <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/pre-action-protocol-for-possession-claims-by-social-landlords> (26.09.2023).

*reasonably do so without obtaining possession of the dwelling-house.*³⁴² Unlike the parallel ground applying to assured tenancies, however, **Ground 10 is discretionary**, and, moreover, possession may be granted by a court³⁴³ only if suitable alternative accommodation is available. This means that **a court may, in considering all the facts of the individual case, take into account the personal circumstances of the tenant, including her age**, when deciding whether to grant an order for possession. There is, however, no legal rule according to which a secured tenant's age will preclude them from being evicted.

1.2. Protection and means of recourse

1.2.1. Private housing tenant

Although the court must grant possession to a private landlord seeking to obtain possession of his or her assured tenancy property for the purpose of carrying out substantial work, there are nevertheless a number of conditions which must be fulfilled before the court makes such an order. For present purposes, the **only relevant condition is that the work cannot reasonably be done without the tenant giving up possession.**³⁴⁴

As a mandatory, rather than discretionary, ground of possession, the **age of the tenant does not, however, place the landlord under any particular obligations**, nor does the tenant have any particular rights to defend or appeal the granting of possession on age-related grounds. In this regard, it may be noted that the *Equality Act 2010*,³⁴⁵ which prohibits discrimination due to a person's protected characteristic(s) in various areas of life,³⁴⁶ specifically precludes age and marriage and civil partnership as characteristics to be protected in the field of property rentals and the management of premises.³⁴⁷ A tenant would also therefore be **unable to rely on equality law to protect themselves from age discrimination** in relation to their treatment as a tenant or with regard to the termination of their tenancy.

1.2.2. Social housing tenant

As mentioned above, **PRSPHs which rent out social housing under assured tenancies or ASTs are subject to the same legal framework** as that applying to private landlords seeking possession of their tenanted property.

Unlike in the private rental sector, however, a social landlord seeking possession on a mandatory ground, such as the intention to carry out substantial work on an assured tenancy, is **expected by the courts to comply with what is referred to a "pre-action protocol"** issued by the Ministry of Justice ("*Pre-Action Protocol for Possession Claims by Social Landlords*").³⁴⁸ This principally concerns possession claims relating to rent arrears, but also includes a section³⁴⁹ according to which a social

³⁴² *Housing Act 1985, op. cit.*, Schedule 2, Part II, Ground 10.

³⁴³ Pursuant to the *Housing Act 1985, op. cit.*, sections 83 and 84.

³⁴⁴ *Housing Act 1988, op. cit.*, Schedule 2, Part I, Ground 6 (a). It may also be noted that where a court makes an order for possession on this ground, the landlord must pay to the tenant a sum equal to the reasonable expenses likely to be incurred by the tenant in vacating their home (*Housing Act 1988, op. cit.*, section 11(1)).

³⁴⁵ *Equality Act 2010*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2010/15/contents> (27.09.2023).

³⁴⁶ Including employment, education, membership associations, pensions and public services.

³⁴⁷ *Ibid*, section 32(1).

³⁴⁸ Ministry of Justice, *Pre-Action Protocol for Possession Claims by Social Landlords*, dated 19th August 2021, available at <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/protocol/pre-action-protocol-for-possession-claims-by-social-landlords> (26.09.2023).

³⁴⁹ *Ibid*, Part 3.

landlord must, before issuing a possession claim on a mandatory ground, **invite the affected tenant to notify the landlord of any personal circumstances or other matters to be taken into account**, and to consider representations received and, where applicable, provide written reasons for proceeding with the claim for possession.³⁵⁰ Forming part of the code of procedure for civil courts (known as the “*Civil Procedure Rules*” or “CPR”),³⁵¹ pre-action protocols explain the conduct and set out the steps the court would normally expect parties to take before commencing proceedings for particular types of civil claims.³⁵² Approved by a judge and annexed to the CPR, they are not legally binding as such, but courts should take into account whether the protocol has been followed when considering what orders to make.³⁵³ This is not specifically aimed at the protection of older tenants but **does provide for a route by which an older tenant may ask for their age to be taken into account** by the landlord.

It may also be noted that as a social landlord, **some PRSPHs** that bring mandatory possession claims, particularly against assured shorthold tenants, **voluntarily choose to operate a review procedure as part of their internal policies**;³⁵⁴ this gives assured shorthold tenants the opportunity to challenge the decision to seek possession on mandatory grounds.³⁵⁵ This is, however, unlikely to entertain grounds of objection related to the tenant’s age.

As PRSPHs will usually be acting in a public capacity, they must **additionally observe aspects of public law as well as equality and human rights law**.³⁵⁶ The same applies to the local housing authority providing social housing on a secure tenancy, who will invariably be acting in a public capacity. By way of brief outline, binding case law has established that a social landlord carrying out a public function by providing social housing is expected to act in a way that is consistent with that social objective; a social housing tenant could therefore potentially challenge possession proceedings by relying on one of the established public law defences arising from the principle that such bodies should not act unlawfully;³⁵⁷ a defence may be available where the social landlord has acted: illegally, irrationally, in a procedurally irregular manner, breaching the *Equality Act 2010* or breaching Article 8 of the *European Convention on Human Rights* (“ECHR”).³⁵⁸ However, as **none of these specifically concern the protection of the older persons**, they will not be explored further.

Where the landlord of social housing is a local housing authority, possession proceedings of a secure tenancy based on an intention to carry out work may (as mentioned in the discussion of *Ground 10* in

³⁵⁰ *Ibid*, section 3.2.

³⁵¹ Ministry of Justice, *Civil Procedure Rules – Rules & Directions*, available at <https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules> (28.09.2023).

³⁵² Ministry of Justice, *Practice Direction – Pre-action conduct and protocols*, updated 6th April 2022, available at https://www.justice.gov.uk/courts/procedure-rules/civil/rules/pd_pre-action_conduct (28.09.2023), para. 1.

³⁵³ *Pre-Action Protocol for Possession Claims by Social Landlords*, *op. cit.*, para. 1.5.

³⁵⁴ This is said to be similar to the review procedure which local authorities adopt when they intend to recover possession from introductory tenants: see Patricia Tueje, *A Practical Guide to Security of Tenure in the Social Housing Sector in England*, *op. cit.*, p. 27.

³⁵⁵ *Ibid*, p. 27.

³⁵⁶ With potential relevance to possession claims, it may also be noted that section 149 of the *Equality Act 2010*, *op. cit.*, imposes on public authorities and those exercising public functions, such as a PRPSH acting in its public capacity, a duty to eliminate discrimination, advance equality of opportunity in respect of all protected characteristics, including age.

³⁵⁷ See Court of Appeal cases of *Bristol CC v. Clark* [1975] (3 All ER 976, CA); *Cannock Chase DC v Kelly* ([1978] All ER 152, CA), confirmed in House of Lords in *Wandsworth LBC v Winder (No 2)* ((1987) 20 HLR 400, CA).

³⁵⁸ see Patricia Tueje, *A Practical Guide to Security of Tenure in the Social Housing Sector in England*, *op. cit.*, p. 87. Article 8 of the ECHR, which guarantees that everyone has the right to respect for their home cannot be interfered with unless it would be proportionate to do so.

the section on Social Landlords in section 1.1. of this country report, above) more generally be challenged on the public law grounds referred to above. The **primary route to challenge to an action for possession**, however, will likely be arguments by the tenant to the court that, as a discretionary ground for possession of a secure tenancy, it would not be reasonable for the court in all the circumstances of the case to order possession. Although **not specifically aimed at the protection of older tenants**, it is in the context of the court's discretion that a tenant may argue before the court that, **in light of his or her age, it would not be reasonable to order possession**.

1.3. Support by a mandated NGO

There is **no known non-governmental organisation (“NGO”) specifically mandated** by UK authorities to support the older persons with regard to housing issues. **Age UK is the UK's main charity providing support to the older persons**, but it operates independently the UK Government and has no general official mandate. It does, however, publish factsheets and offers other assistance to the older persons in relation to older tenants' rights to keep their home and what to do if threatened with eviction.³⁵⁹

An organisation which operates separately from, and independently of, central government (but accountable for its use of public funds) with a legal mandate to protect equality and promote non-discrimination across all recognised grounds, including age, is the **Equality and Human Rights Commission** (the “EqHRC”).³⁶⁰ This is described as an executive non-departmental public body, sponsored by a government department, the Cabinet Office.

The EqHRC does not specifically support older tenants, but it does have legislative powers under the *Equality Act 2006* to apply for judicial review of the actions of public authorities³⁶¹ and to intervene in court proceedings to assist individuals (including legal advice and legal representation) who claim to be the victim of discriminatory behaviour.³⁶²

2. Case study n° 2 : Adaptation work for a person with disabilities

2.1. Owner's ability to refuse a request

Generally speaking, **tenants do not have the right to make changes to a landlord's property**, unless specifically permitted by the tenancy agreement. Making a change to the property may amount to a breach of the tenancy agreement, entitling the landlord to seek possession. There is, however, an **overarching statutory duty under equalities laws to make what are called “reasonable adjustments”** for tenants with disabilities in social housing and private housing, and this can mean in certain circumstances that the landlord cannot legally refuse the alterations or improvements to the rental property requested by the tenant. Moreover, equality legislation additionally provides a special right and procedure to tenants with disabilities in most privately rented property who wish to make alterations to the property themselves. These rights are discussed further below.

³⁵⁹ Age UK, *Factsheet 68 – Preventing evictions*, July 2023, available at https://www.ageuk.org.uk/globalassets/age-uk/documents/factsheets/fs68_preventing_evictions_fcs.pdf (04.10.2023).

³⁶⁰ *Equality and Human Rights Commission* website, available at <https://equalityhumanrights.com/en> (04.10.2023).

³⁶¹ *Equality Act 2006*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2006/3/contents> (04.10.2023), section 30.

³⁶² *Ibid*, section 28.

With regard to private (rather than social) housing, the right of the private landlord to refuse changes to a property **will depend on the terms of the tenancy agreement**. If the agreement contains an absolute prohibition on improvements, then the landlord can simply refuse a tenant's request to make improvements. If, as is commonly the case, the lease allows the making of improvements subject to the landlord's consent, statute provides that such consent is subject to a proviso that it shall not unreasonably be withheld.³⁶³ Whether such consent has been unreasonably withheld is to ultimately be determined by a court. In social housing, the *Housing Act 1985* makes it a term of every secure tenancy that the tenant will not make any improvement without the written consent of the landlord.³⁶⁴

However, **where a tenant has a disability**, the landlord of the rented property is, like employers, service providers, educational institutions and others, subject to an **overriding legal duty** under section 20 of the *Equality Act 2010*³⁶⁵ **to make what are referred to as "reasonable adjustments"**. Where premises are concerned, **the duty comprises two requirements**: to take reasonable steps to avoid any (1) provision, criterion or practice³⁶⁶ which puts a person with disabilities at a substantial disadvantage in comparison with persons who have no disability; and (2) to take reasonable steps to provide any auxiliary aid³⁶⁷ necessary to ensure that a person with disabilities is not put at a substantial disadvantage in comparison with persons who have no disability.

Crucially, a **third general requirement** - to take steps to remove or alter physical features of premises – **does not generally apply to privately let premises**.³⁶⁸ In other words, it is never reasonable for a controller of let premises to have to take a step which would involve the removal or alteration of a physical feature.³⁶⁹ **Social landlords, however, do not enjoy the same exemption** from these three general requirements: as a provider of services, a public authority and other private landlords carrying out public functions (such as PRSPHs) must, where a physical feature puts a person with disabilities at a substantial disadvantage in comparison to people with no disability, take such steps as are reasonable to have to take to avoid that disadvantage or to adopt a reasonable alternative method of providing the service.³⁷⁰ Obligations on social housing landlords to make reasonable adjustments with regard to alterations to premises and physical features are subject to a number of technical and procedural provisions, and are beyond the scope of the present study.³⁷¹ The remainder of this case study will therefore be examined on the basis that the tenant with disabilities occupies privately rented premises.

If it is assumed in the present case that the tenant with disabilities is, compared to a person with no disability, disadvantaged by the lack of an access ramp and lift to the first floor of the property, each of these **proposed adjustments need to be considered separately**. Whether they can be considered reasonable for the landlord to take will depend on a number of factors. There is **no set definition of what is reasonable**; this will depend on the type and length of the letting, how much the adjustment

³⁶³ See *Landlord and Tenant Act 1927*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/Geo5/17-18/36/contents> (04.10.2023), section 19(2).

³⁶⁴ *Housing Act 1985, op. cit.*, section 97(1). As with the private landlord, such consent shall not be unreasonably withheld. If the landlord refuses a request, it is for the landlord to show that it was not a reasonable request.

³⁶⁵ *Op. cit.*

³⁶⁶ *Ibid*, section 20(3).

³⁶⁷ *Ibid*, section 20(5).

³⁶⁸ *Equality Act 2010, op. cit.*, section 20(4).

³⁶⁹ *Equality Act 2010, op. cit.*, Schedule 4, para. 2(8).

³⁷⁰ See *Equality Act 2010, op. cit.*, Schedule 2, para. 2.

³⁷¹ See *ibid*, Schedule 21 and *The Equality Act 2010 (Disability) Regulations 2010* (Statutory Instrument 2128 of 2010), Part 4, available at <https://www.legislation.gov.uk/uksi/2010/2128/part/4/made> (09.10.2023).

will cost, the landlord's resources and how effective the proposed change is likely to be. This may ultimately be determined by a court.

Accordingly, the **landlord may still legally refuse** to install such a ramp and/or lift, but **only where it can be shown that such adjustments would not be reasonable** for the landlord to take.

With regard to the **lift**: to the extent that this requires the **removal or alteration of physical features** of the property, the law says that it **would not be reasonable** for a landlord (who is not performing a public function) to be required to undertake or permit such works. If, however, it does not require changes to the physical features of the premises, the **landlord may indeed be unable to refuse** such changes **if it can be shown that such refusal would be unreasonable**.

As to the **ramp**: this may also demand an alteration to the physical features of the property; the installation of a **permanent ramp would, for example, require a structural change** to the property, and would therefore not constitute a reasonable adjustment. A **temporary ramp or one which does not otherwise demand physical changes** to the property on the other hand, is an adjustment which is **potentially reasonable for the landlord to take**, and one which cannot therefore be refused. Although a person on whom the duty to make reasonable adjustments falls is not entitled to require a person with disabilities to pay the costs of complying with that duty, the fact that in the present case, such works will be financed by the person with disabilities' insurance, means that the landlord is unlikely to be able to refuse such adjustment as being unreasonable on cost grounds.

Finally, **if the tenant with disabilities wishes to make the adjustments himself**, or otherwise wishes to make his own alterations or additions to the landlord's premises, it will be recalled that tenancy agreements sometimes allow for this, with the landlord's consent. In these circumstances, section 190 of the **Equality Act 2010 establishes a set procedure** in relation to a written application by a tenant with disabilities to his or her landlord to make any improvement to the rented home, independent of the requirement to make reasonable adjustments in relation to persons with disabilities.³⁷² An 'improvement' need not meet the high standard of constituting a reasonable adjustment; rather, it will constitute a relevant improvement, "*if, having regard to the disabled person's disability, it is likely to facilitate that person's enjoyment of the premises.*" This applies to most privately rented housing and is discussed in section 2.2. of this country report, below.

2.2. Means of recourse

If the landlord in the present case refuses to permit the works requested by the tenant or otherwise fails to carry out the works in circumstances identified above where he should do so, the principal course of action for the tenant will be to **bring a legal claim against the landlord before a civil court**. The relevant claims will depend on whether the landlord's refusal constitutes a breach of the tenancy agreement and/or disability discrimination pursuant to a failure to make reasonable adjustments.

Insofar as the tenant's position as a person with disabilities is concerned, the *Equality Act 2010* provides that a **disability discrimination claim may be brought before the county court** – a civil court of first instance.³⁷³ If the claim is successful, a county court has the power to grant to the tenant any civil remedies which could be granted in tort law proceedings: these include **compensation for the claimant's losses or suffering**, including special compensation for injured feelings, and, where appropriate an injunction to prevent a specific action.³⁷⁴ Unless it constitutes a contractual claim, it

³⁷² *Equality Act 2010, op. cit.*, section 190.

³⁷³ *Equality Act 2010, op. cit.*, section 114(1)(b).

³⁷⁴ *Ibid*, section 119(2).

would not, however, include specific performance - in other words, an order of the court compelling the landlord to carry out the works requested.

If the **tenant wishes to make the alterations himself**, and the tenancy agreement does not refer to such an action or otherwise says that the tenant is, with the consent of the landlord, entitled to make improvements to the premises,³⁷⁵ he **may rely on the steps set out at section 190 of the *Equality Act 2010***. Under section 190, where a tenant applies in writing to the landlord for consent, if the landlord refuses to give consent, **the landlord must give the tenant a written statement of the reason why the consent was withheld**.³⁷⁶ If the landlord neither gives nor refuses to give consent within a reasonable time, consent must be taken to have been unreasonably withheld.³⁷⁷ If the landlord gives consent subject to a condition which is unreasonable, the consent must be taken to have been unreasonably withheld.³⁷⁸ **If the landlord's consent is unreasonably withheld, it must be taken to have been given**.³⁷⁹ This means that the tenant can proceed with the improvements, although he would be sensible to take legal advice before doing so, as a subsequent ruling that the landlord's consent was reasonably withheld will mean that the tenant has acted in breach of the tenancy agreement.

2.3. Support by a mandated NGO

There is **no known NGO officially mandated to provide support to people with disabilities**. As is the case for those subject to potential age discrimination, the EqHRC does have legislative powers under the *Equality Act 2006* to intervene in court proceedings to assist individuals who claim to be the victim of discriminatory behaviour, including persons with disabilities.³⁸⁰

3. Case study n° 3 : Prevention of ethnic discrimination

3.1. Prevention of discrimination

There are no known legal provisions specifically aimed at preventing potential discrimination in the field of housing. However, one measure which may be noted is a code of practice³⁸¹ which has, pursuant to section 33 of the *Immigration Act 2014*, been issued by the UK's department for domestic affairs, the *Home Office*, with the purpose of assisting landlords to avoid unlawfully discriminating contrary to the *Equality Act 2010* when carrying out what are referred to as "right to rent checks" (see section 3.2 of this country report, below). Entitled the "***Code of practice for landlords: avoiding unlawful discrimination when conducting 'right to rent' checks in the private rented sector***", it is

³⁷⁵ If there's a clause which prevents the tenant from making the alterations that he needs and this puts him at a substantial disadvantage, the tenant may ask the landlord to change the wording. The landlord will be required to change the wording in order to make any reasonable adjustments needed, but only to the extent that it they are necessary to avoid the disadvantage: *Equality Act 2010, op. cit.*, Schedule 4, para. 2(7).

³⁷⁶ *Equality Act 2010, op. cit.*, section 190(2)(a).

³⁷⁷ *Ibid*, section 190(2)(b).

³⁷⁸ *Ibid*, section 190(3).

³⁷⁹ *Ibid*, section 190(4).

³⁸⁰ See section 1.3. of this country report, above.

³⁸¹ Home Office, *Code of practice for landlords: avoiding unlawful discrimination when conducting 'right to rent' checks in the private rented sector*, 11th February 2022, available at <https://www.gov.uk/government/consultations/amendments-to-the-home-office-code-of-practice-for-landlords/code-of-practice-for-landlords-avoiding-unlawful-discrimination-when-conducting-right-to-rent-checks-in-the-private-rented-residential-sector> (11.10.2023).

described as practical guidance, and although not legally binding, it is likely to be taken into account by courts in assessing evidence of discrimination claims.

Landlords are **advised by the code of practice to be consistent in how they conduct right to rent checks** on all prospective tenants, including those who the landlord believes are more likely to be British citizens, and to ensure that no prospective tenants are discouraged or excluded, either directly or indirectly, because of a known or perceived protected characteristic. Specifically, landlords are told that they should not:

“[...] make assumptions about a person’s right to rent, or their immigration status on the basis of their colour, nationality, ethnic or national origins, accent or length of time they have been resident in the UK.”³⁸²

As referred to above,³⁸³ the **Equality Act 2010 prohibits discrimination** related to a person’s protected characteristic(s) in various areas of life. **Protected characteristics include race, and this is stated to include colour, nationality and ethnic or national origins.**³⁸⁴ One area in which discrimination is prohibited is that found at Part 4 of the *Equality Act 2010* in relation to “premises”. Part 4 prohibits discrimination in a variety of aspects related to the management and letting (this being one aspect of what is referred to as the ‘disposal’) of premises. In particular, section 33(1) of the *Equality Act 2010* provides that:

“A person (A) who has the right to dispose of premises must not discriminate against another (B) –

- (a) as to the terms on which he offers to dispose of the premises to B;
- (b) by not disposing of the premises to B;
- (c) in A’s treatment of B with respect to things done in relation to persons seeking premises.”

3.2. Anonymization tools

There is **no known anonymisation tool** permitting landlords to anonymise the personal details of candidate tenants.³⁸⁵ With regard to private housing, such a tool would potentially be inconsistent with requirements imposed by the UK Government in recent years which place a **responsibility on landlords in England to identify and prevent those without lawful immigration status** from accessing the private rented sector.³⁸⁶ This is to be achieved by landlords conducting what are referred to as “**right to rent**” checks on all prospective adult tenants before the start date of a tenancy agreement.

Legislation to limit access to the private rental property sector only to those with the lawful right to be in the UK was introduced through sections 20 to 37 of the *Immigration Act 2014*.³⁸⁷ Its section 22 states that landlords:

³⁸² *Ibid*, section 3 “How to avoid discrimination”.

³⁸³ See section 1.2.1. of this country report, above.

³⁸⁴ *Equality Act 2010, op. cit.*, section 9(1).

³⁸⁵ Although there is no known anonymisation tool available to landlords, it cannot be discounted that certain tenant-search agencies acting on behalf of the landlord may anonymise the details of candidates with qualifying immigration status, which they then refer on to landlords.

³⁸⁶ Note that certain types of letting do not require checks, including social housing tenancies allocated by a local authority to new and existing tenants and lettings by housing associations of housing allocated by the local authority. There are no known examples of anonymisation tools being used for the purpose of avoiding racial profiling with regard to allocation decisions.

³⁸⁷ *Immigration Act 2014*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2014/22/contents/enacted> (11.10.2023).

“...must not authorise an adult to occupy premises under a residential tenancy agreement if the adult is disqualified as a result of their immigration status.”

In order to check a tenant’s immigration status, **landlords need to view original identity and immigration documents** in the presence of the applicant,³⁸⁸ and checks must take place **prior to the residential tenancy agreement being granted.**³⁸⁹

A landlord who enters into a tenancy agreement with a disqualified person may be subject to a **civil penalty of up to £3,000.**³⁹⁰ The *Immigration Act 2016*³⁹¹ went further, introducing a **criminal offence of knowingly renting to someone disqualified from renting a property.** This provides for a maximum sentence of up to five years’ imprisonment and/or a fine.³⁹²

It is in this context that the **“Code of practice for landlords: avoiding unlawful discrimination when conducting ‘right to rent’ checks in the private rented sector** (see section 3.1. of this country report, above) has been issued.

It may be noted that the second highest appeal court, the Court of Appeal, considered an appeal brought by the *Joint Council for the Welfare of Immigrants*, **challenging the lawfulness of the right to rent scheme** on the basis that its provisions are incompatible with article 14 (non-discrimination) of the *European Convention on Human Rights* when read with article 8 (right to respect for private life etc.).³⁹³ The court ruled that the **right to rent scheme** does indeed lead to discrimination on the basis of actual or perceived nationality against people who have a right to rent but do not have a British passport. However, the **scheme was found by the court to be lawful** because the:

- discrimination was **justified as proportionate means of achieving a legitimate objective**; and
- the scheme was **capable of being operated proportionally** in most individual cases.

Accordingly, in the present case, far from benefiting from anonymity, the family – as potential tenants - would in any event need to submit to a check on their immigration status by any potential landlord prior to being granted a tenancy. That **landlord is subject to a legal duty** not only to confirm that the **adult members of the family have the right to rent**, but also to ensure that the family - as prospective tenants – are **not treated any less favourably**, directly or indirectly, on the basis of their national origins. If they consider that they have experienced discrimination, they can bring a claim before a civil court (see section 2.2. of this country report, above).

³⁸⁸ Pursuant to requirements under the *Immigration (Residential Accommodation) (Prescribed Requirements and Codes of Practice) Order 2014 (Statutory Instrument No. 2874 of 2014)*, Articles 3 to 5. Alternatively, a landlord can carry out a right to rent check online if the person has either a biometric residence card, permit status under the EU settlement scheme or an eVisa, although this does not constitute a tool for the purposes of anonymisation.

³⁸⁹ See Home Office, Guidance – Landlord’s guide to right to rent checks : 28 February 2023, updated March 2023, available at <https://www.gov.uk/government/publications/landlords-guide-to-right-to-rent-checks/landlords-guide-to-right-to-rent-checks-6-april-2022-accessible-version> (17.10.2023).

³⁹⁰ *Immigration Act 2014, op. cit.*, sections 23 and 28.

³⁹¹ *Immigration Act 2016*, available at <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2016/19/contents/enacted> (11.10.2023), section 39, inserting a new section 33A into the *Immigration Act 2014*.

³⁹² *Ibid*, section 33C.

³⁹³ *The Secretary of State for the Home Department v. The Joint Council for The Welfare of Immigrants* [2020] EWCA Civ 542, available at <https://www.judiciary.uk/wp-content/uploads/2020/04/SSHD-v-JCWIfinal.pdf> (18.10.2023).

3.3. Support by a mandated NGO

There is **no known NGO with a specific mandate from the UK Government to provide support to migrants**. As is the case for those subject to other forms of discrimination, the EqHRC does have legislative powers under the *Equality Act 2006* to intervene in court proceedings to assist individuals who claim to be the victim of discriminatory behaviour, including those treated unfavourably for reasons relating to their colour, nationality and ethnic or national origins.³⁹⁴

3.4. Discriminatory algorithms

There is no known law specifically prohibiting the use of discriminatory algorithms by property platforms.

³⁹⁴

See section 1.3. of this country report, above.

G. SUÈDE

Introduction : General housing information and the right to housing

There are about 5'158'000 residential units in Sweden of which 38 % are rental units.³⁹⁵ About half of those rental units are owned by municipal public housing companies, which conduct business in accordance with commercial principles.³⁹⁶ There is no social housing system, however, a specific housing subsidy (*bostadsbidrag*) can be granted to financially weak households.

Tenancy law is primarily regulated in the Tenancy Act (*Hyreslagen*), which is organised in Chapter 12 of the Land Code (*Jordabalken (1970:994)*). It should be noted that the Swedish system for setting and modifying the amount of rent is rather particular. For instance, different rules apply for newly built rental units (possibility to charge higher rents) compared to existing rental units. These rules have been examined in a previous legal opinion for the BWO (see Avis 18-039c).

The right to housing in Sweden is addressed both in the Constitution and in legislation. Article 2 of the Constitution (*Regeringsformen (1974:152)*) states that “public institutions shall secure the right to employment, housing and education, and shall promote social care and social security, as well as favourable conditions for good health.”³⁹⁷ It is laid down in the part characterized by provisions expressing targets rather and does not provide any general right to housing. A similar target provision is laid down in Chapter 3 section 2 of the Social Services Act (*Socialtjänstlagen (2001:453)*), which states that the social welfare committee shall promote the individual's right to housing.

Detailed regulation on financial support to individuals is laid down in Chapter 4, Article 1 of the Social Services Act. It provides that any individual who is unable to provide for his needs, including aid for housing, is entitled to assistance from the municipality's social welfare committee. This aid is primarily focused on the provision of various forms of emergency and temporary housing, rather than long-term housing solutions.

There is also aid schemes targeting specific groups. Thus, persons with disabilities and older persons in need of aid have the right to housing and accompanying services that are adapted for their specific needs.³⁹⁸ Moreover, there is a specific legislation laying down rights for persons with extensive and permanent disabilities³⁹⁹ and provisions on housing assistance targeting refugees⁴⁰⁰.

Discrimination in relation to the provision of housing outside the sphere of private and family life is prohibited under the Discrimination Act (*Diskrimineringslagen (2008:567)*).⁴⁰¹ The discrimination grounds covered are age, disability, ethnicity, religion or belief, sex, sexual orientation and identity. The prohibition of discrimination applies to all forms of housing: permanent, temporary and secondary residences, and covers both acquisition and renting.⁴⁰² However, “occasional instances” of selling or

³⁹⁵ Statistics and general information about the housing market are available in English at the website of the Swedish National Board of Housing, Building and Planning (*Boverket*) <https://www.boverket.se/en/start/building-in-sweden/developer/analyse-market/> (10.09.2023).

³⁹⁶ Ibid.

³⁹⁷ *Regeringsformen (1974:152)*. An English translation of the Constitution is available at <https://www.riksdagen.se/en/how-the-riksdag-works/democracy/the-constitution/> (10.09.2023).

³⁹⁸ *Socialtjänstlag (2001:453)*, Chapter 5 section 5 and 7.

³⁹⁹ *Lag (1993:387) om stöd och service till vissa funktionshindrade*.

⁴⁰⁰ See in particular *Lag (2016:38) om mottagande av vissa nyanlända invandrare för bosättning*.

⁴⁰¹ *Diskrimineringslagen (2008:567)* Chapter 2, Section 12.

⁴⁰² H. Gabinus Göransson & N. Del Sante, *Diskrimineringslagen – En lärobok*, 1st ed., Stockholm: Norstedts Juridik 2018, p. 144.

renting out a dwelling is considered to be “within the sphere of private and family life” and therefore outside the scope of the non-discrimination rules.⁴⁰³

Sweden has ratified a number of international instruments relating to the right to housing. At the international level, it has ratified the United Nation’s International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights, but not the optional protocol permitting an individual to bring a complaint to the Committee on Economic, Social and Cultural Rights (CESCR).⁴⁰⁴

At the European level, Sweden has ratified the revised European Social Charter, without any reservation of Article 31 that addresses the right to housing. Sweden has also ratified the Additional Protocol providing for a system of collective complaints; however, it should be noted that it has not yet made a declaration enabling national NGOs to submit complaints.⁴⁰⁵

1. Case study n°1 : "Economic leave" for an older person

1.1. Legal bases for contract termination

The conditions for terminating a tenancy agreement that is concluded for an indefinite time period is regulated in section 42 of the Tenancy Act (*Hyreslagen*).⁴⁰⁶ These are essentially limited to situations in which the tenant do not respect the terms of the lease, such as non-payment of the rent or unauthorized use of the apartment.⁴⁰⁷ Generally, the **landlord does not have the right to terminate the agreement for reasons of renovation of the apartment and/or building.**

However, according to section 46 of the Tenancy Act, a termination of the tenancy is permitted if the building is being demolished or subject to a major renovation, provided that maintaining the tenancy would amount to significant inconvenience for carrying out that renovation.⁴⁰⁸ Thus, this concerns major renovation of the building where it is not possible, without major inconvenience for the landlord, for the tenant to remain in the apartment during the time the work is carried out.⁴⁰⁹ However, this is not in itself sufficient for terminating a tenancy. An additional criterion for terminating the tenancy by reason of demolition or major renovation is that it must not be *unfair* (*oskäligt*) to the tenant to terminate the tenancy. This is decided on a case-by-case basis taking all relevant circumstances into account: in particular, whether the landlord offers a replacement apartment and/or grants the right for the tenant to return to the same apartment after the renovation. Other circumstance to take into account is the ability of the tenant to find a replacement apartment (this includes an assessment both of the local housing market and the tenant’s personal situation).⁴¹⁰

⁴⁰³ *Diskrimineringslagen (2008:567)* Chapter 2, Section 12. See also Government bill Prop. 2007/08:95 Ett starkare skydd mot diskriminering, p. 244.

⁴⁰⁴ https://tbinternet.ohchr.org/_layouts/15/TreatyBodyExternal/treaty.aspx?treaty=cescr&lang=en (10.09.2023).

⁴⁰⁵ <https://rm.coe.int/CoERMPublicCommonSearchServices/DisplayDCTMContent?documentId=090000168048b059> (10.09.2023). See also <https://www.housingrightswatch.org/page/state-housing-rights-19> (10.09.2023).

⁴⁰⁶ Jordabalken (1970:994), chapter 12 section 42.

⁴⁰⁷ Ibid.

⁴⁰⁸ Jordabalken (1970:994), chapter 12 section 46.

⁴⁰⁹ T. Edling, *Hyreslagen - En kommentar*, commentary to Section 46, 13th ed., JUNO, commentary to Chapter 12 section 46 point 3 and 4.

⁴¹⁰ L. Holmqvist, R. Thomsson & E Ahlinder, *Hyreslagen - En kommentar*, commentary to Section 46, 13th ed., JUNO, commentary to Chapter 12 section 46 point 3 and 4.

While the rules permitting the landlord to terminate a tenancy are extremely restrictive, it should be pointed out that the landlord has the right to increase the rent following renovations improving the property. Such increase is only possible if the improvements have an effect on the so-called *utility value of the property* (the concept of utility value will be described below). Regulated in Section 55a of the Tenancy Act, the prerequisite for raising the rent is that the improvements must not have an *insignificant effect on the utility value* of the property. It should be noted, however, that the **renovation must be approved by the tenant concerned or, alternatively, permission granted by the regional rent tribunal in order for it to be accounted in the assessment of the rent** (see section 55 a and 18 d of the Tenancy Act). Thus, in the absence of such approval or permission, the landlord cannot raise the rent. The **utility value** is to be assessed objectively: it is therefore based on what generally is considered to be good conditions for tenants. It is thus the functioning of the residential unit and the building from the perspective of the tenant that shall be assessed. Measures affecting the utility value are for example renovation and upgrade of the residential unit in different aspect (kitchen, bathroom, etc.) or renovation and upgrade of common areas in the building (entrance, staircase etc.).⁴¹¹ Examples of measures increasing the standards are installation of dish- or washing machine (if the residential unit previously did not have such machines), whirlpool baths, glassed in balconies, adding tiles to the bathroom, and installation of sauna in the building.⁴¹² Such renovations and upgrades cannot validly be invoked as justification by the landlord for terminating a tenancy, however, they can motivate an increase in the rent provided that approval is given by the tenant or the rent tribunal.

The duration of the contract or the age and financial situation of the tenant do not, in principle, have an impact on the application of the provisions discussed above.⁴¹³

1.2. Protection and means of recourse

As described above, the landlord cannot, as a rule, terminate the tenancy for reasons of renovation of the apartment and/or building. An unlawful termination of the tenancy is void, meaning that the tenancy continues as before. It should also be noted that a tenant challenging a termination of the tenancy has the right to remain in the apartment until the case is settled. If the tenant challenges the termination of the tenancy, the landlord has one month to bring the matter before the rent tribunal. Failing to take such action, the termination of the tenancy is void.⁴¹⁴ These rules apply both in cases of minor and major renovations. Moreover, the rules apply in relation to all tenants, regardless of their age.

If the renovation carried out were to be considered as “major renovation of the building” regulated in 46 of the Tenancy Act, the right to terminate the tenancy would depend, principally, on whether the landlord could offer a suitable replacement apartment to the person in question (see section 1.1 above).

It should be noted that if the renovation entails improvements that do not have an *insignificant effect on the utility value* of the property, the rent can be raised in accordance with the rules discussed above (see section 1.1.).

1.3. Support by a mandated NGO

There is no organization specifically supporting older persons in the situation described above. However, it should be mentioned that tenants who are members of the Swedish Union of Tenants

⁴¹¹ T. Underskog & U. Skorup, Hyreslagarna, 2013 Karnov Group online book, p. 76.

⁴¹² Government bill Prop. 1996/97:30 s. 90.

⁴¹³ Ibid.

⁴¹⁴ Jordabalken (1970:994), chapter 12 section 49.

(Hyresgästföreningen) (currently about 500,000 members), are offered assistance and guidance in matters regarding tenancy.⁴¹⁵

2. Case study n°2 : Adaptation work for a person with disabilities

2.1. Owner's ability to refuse a request

In Sweden, there is no insurance providing funding for the adaption of an apartment for a person with disabilities. Instead, funding to make necessary adaptations are granted by the municipalities in accordance with different supporting schemes.

The main scheme is the so called home adaptation grant (*bostadsanpassningsbidrag*) regulated in a specific Act (*Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag*) and Ordinance (*Förordning (2018:224) om bostadsanpassningsbidrag*).⁴¹⁶ The Swedish National Board of Housing, Building and Planning (*Boverket*) supervises the application of the rules and issues supporting regulations needed for the implementation of the rules.⁴¹⁷

For the tenant, the provision of funding under the home adaption grant scheme is dependent on the approval of the landlord.⁴¹⁸ This means that the **adaptation measures can only be taken upon agreement with the landlord**. An additional requirement for receiving funding is that the landlord must commit to not request compensation from the tenant for any future restoration of the adaptation measures.⁴¹⁹

2.2. Means of recourse

The **tenant has no legal means to contest the decision of the landlord**.⁴²⁰ This has been subject to criticisms from The Swedish Disability Rights Federation (*Funktionsrätt Sverige*), which argues that consent from the landlord should be required only for changes in the common areas and in the supporting structure of the building, but not for measures that do not cause damage or inconvenience.⁴²¹

2.3. Support by a mandated NGO

There is no organisation tasked with supporting persons with disability in this specific situation.

⁴¹⁵ https://www.hyresgastforeningen.se/om-oss/vad-vi-gor/hyresjuridisk-radgivning_och_bitrade/ (22.09.2023).

⁴¹⁶ Available at https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/lag-2018222-om-bostadsanpassningsbidrag_sfs-2018-222/ and https://www.riksdagen.se/sv/dokument-och-lagar/dokument/svensk-forfattningssamling/forordning-2018224-om-bostadsanpassningsbidrag_sfs-2018-224/ (10.09.2023).

⁴¹⁷ See Boverket's regulations *BFS 2018:12 Boverkets föreskrifter om bostadsanpassningsbidrag*. The authority has published a handbook on the application of the rules

⁴¹⁸ *Lag (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag*, section 10.

⁴¹⁹ *Ibid.*

⁴²⁰ *Ibid.* See also Government bill *Regeringens proposition 2017/18:80 Ny lag om bostadsanpassningsbidrag*, p. 42 ff.

⁴²¹ Government bill *Regeringens proposition 2017/18:80 Ny lag om bostadsanpassningsbidrag*, p. 42 ff.

⁴²¹ Government bill *Regeringens proposition 2017/18:80 Ny lag om bostadsanpassningsbidrag*, p. 40.

However, there are organisations that support persons with disability generally, including issues relating to housing. For instance, the organization *Funktionsbyrå* offers free of charge information and guidance to persons with disabilities in order for the persons to claim their rights as provided for in legislation.⁴²² The organization is run by the above-mentioned Swedish Disability Rights Federation (*Funktionsrätt Sverige*), which is an umbrella organisation for about 50 member associations concerned with different kinds of disabilities.⁴²³

3. Case study n°3: Prevention of ethnic discrimination

3.1. Prevention of discrimination

There are **no provisions on non-discrimination in the Tenancy Act**.

However, and as mentioned above (see the introduction of this country report), the non-discrimination provisions laid down in the general applicable Discrimination Act (*Diskrimineringslagen*) prohibit discrimination in relation to the provision of housing outside the sphere of private and family life.⁴²⁴ Goods, services and housing are addressed in Chapter 2 section 12 in the Act, which reads as follows:

Discrimination is prohibited on the part of a person who

1. supplies goods, services or housing to the general public, outside the private and family sphere, or
2. organises a meeting or event that is open to the public.

A person who represents a person referred to in the first paragraph in relation to the public, shall be equated with that person.⁴²⁵

The discrimination ground “ethnicity” is defined in the Discrimination Act as “national or ethnic origin, skin color or other similar circumstance”.⁴²⁶ The prohibition of discrimination covers both direct and indirect discrimination. For further discussion of these rules, please consult a previous legal opinion prepared for the BWO (see Avis 19-116, country report Sweden Chapter 4).

In a 2021 report by the *Diskrimineringsombudsman* (hereafter *DO*) on discrimination in the area of housing, the authority has presented a number of proposals to strengthen the protection against discrimination.⁴²⁷ Among other things, the *DO* proposes an explicit reference in the Tenancy Act to the Discrimination Act.⁴²⁸ Moreover, it proposes that landlords should be compelled to document the selection process and making them subject to a disclosure obligation. The *DO* also encourage the rental housing industry itself to introduce its own controls or standards. As a general observation, the *DO* identifies the need to strengthen access to justice for victims of discrimination and thereby contribute

⁴²² See information in Swedish at <https://funktionsrattsbyran.se/om-oss/> (26.09.2023).

⁴²³ For further information see <https://funktionsratt.se/om-funktionsratt-sverige/in-english/> (26.09.2023).

⁴²⁴ Discrimination Act (*Diskrimineringslagen (2008:567)*) Chapter 2 section 12.

⁴²⁵ A translation in English of the Act is available at the website of the Discrimination Ombudsman: <https://www.do.se/download/18.71c46fcf184c78ffadd1164/1683824143983/stod-laws-act-ombudsman-discrimination-parental-leave.pdf> (17.10.2023).

⁴²⁶ Discrimination Act (*Diskrimineringslagen (2008:567)*), Chapter 1 section 5(3).

⁴²⁷ Diskrimineringsombudsmannen Rapport 2021:3 - Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder. The report is available at <https://www.do.se/kunskap-stod-och-vagledning/publikationer-om-diskriminering/2022/diskriminering-vid-tillhandahallande-av-hyresbostader> (13.10.2023).

⁴²⁸ Ibid, p. 9.

to the development of case law.⁴²⁹ Given that these are merely proposals it remains to be seen whether they will have any real impact on the practices of the major landlords.

3.2. Anonymization tools

There are no tools for anonymisation provided for in legislation. Moreover, we have not identified any deployment of such tools in practice by landlords.

It should be noted that measures proposed in the report by the *DO* to strengthen the protection against discrimination (see section 3.1) do not include anonymisation of names. Thus, the authority appears to favour other measures than anonymisation.

3.3. Support by a mandated NGO

There is no organization tasked with supporting immigrants to access housing.

3.4. Discriminatory algorithms

There are no regulation specifically targeting the use of algorithms in the context of providing housing to tenants. However, it should be pointed out that **the use of algorithms is unlawful to the extent it results in violation of the non-discrimination rules** laid down in the Discrimination Act.

Regarding the use of third-party platforms to allocate apartments to tenants, the Swedish National Board of Housing, Building and Planning (*Boverket*) considers that **the platform itself cannot be violating the discrimination rules as long as it is the landlord that sets the criteria.**⁴³⁰ The *DO*, however, notes that in the absence of case law, the questions must be researched further: it identifies a need to **inquire whether third party platforms used for allocating apartments to tenants enable landlords to choose tenants based on criteria that are related to one or more grounds for discrimination.**⁴³¹ Thus, the *DO* calls for further research as to whether the increased use of intermediation platforms affects the occurrence or risks of discrimination in the rental housing market.⁴³² In that regard, it should be noted that the *DO* considers that there are a number of rental policies and rental criteria that may amount to indirect discrimination. These are in particular:

- requirements of an income that is large in relation to the rent;
- non-acceptance as income of certain benefits and other allowances such as sickness benefit, student grants, parental allowance, etc.;
- requirements for Swedish citizenship, a permanent residence permit or a Swedish personal identity number.⁴³³

⁴²⁹ Ibid.

⁴³⁰ See the report *Boverket Rapport 2021:9 - Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden*.

⁴³¹ *Diskrimineringsombudsmannen Rapport 2021:3 – Diskriminering vid tillhandahållande av hyresbostäder*, p. 38.

⁴³² Ibid.

⁴³³ Ibid, p. 12.

TABLE DES MATIÈRES

SOMMAIRE	1
EXECUTIVE SUMMARY (EN)	3
SYNTHÈSE (FR)	5
I. CONTEXTE	7
II. QUESTIONS	11
III. RESUMÉ (FR)	13
1. « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée.....	13
2. Travaux d'aménagement pour une personne handicapée	14
3. Prévention de la discrimination ethnique.....	16
ZUSAMMENFASSUNG (DE)	19
1. «Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen» gegenüber älteren Menschen	19
2. Bauliche Massnahmen für eine behinderte Person	20
3. Prävention bei Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit.....	22
IV. ANALYSE COMPARATIVE	25
1. « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée.....	26
1.1. Motifs de congé valables, protection et moyens d'action	27
1.2. Soutien par une ONG mandatée	28
1.3. Application au cas pratique.....	28
2. Travaux d'aménagement pour une personne handicapée	29
2.1. Pouvoir d'opposition du propriétaire.....	29
2.2. Moyens d'action	30
2.3. Soutien par une ONG mandatée	31
2.4. Application au cas pratique	31
3. Prévention de la discrimination ethnique	32
3.1. Prévention des discriminations	32
3.2. Outils d'anonymisation	34
3.3. Soutien par une ONG mandatée	34
3.4. Algorithmes discriminatoires	34
3.5. Application au cas pratique.....	36
V. RAPPORTS NATIONAUX	37
A. Allemagne	37
Introduction: Wohnsituation und Recht auf Wohnung	37
1. Beispielfall 1 : Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen gegenüber Seniorinnen oder Senioren.....	38
1.1. Erlaubte Kündigungsgründe	38
1.2. Schutz und Handlungsmöglichkeiten	40
1.3. Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation	42

2.	Beispielfall 2 : Bauliche Massnahmen für eine behinderte Person	42
2.1.	Ablehnungsbefugnis der vermietenden Person.....	42
2.2.	Handlungsmöglichkeiten.....	44
2.3.	Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation	45
3.	Beispielfall 3 : Diskriminierung aufgrund der ethnischen Zugehörigkeit	45
3.1.	Präventive Massnahmen gegen Diskriminierung.....	47
3.2.	Instrumente zur Anonymisierung.....	47
3.3.	Unterstützung durch eine staatlich beauftragte Nichtregierungsorganisation	47
3.4.	Diskriminierende Algorithmen	48
B.	Belgique	49
	Introduction : situation du logement et droit au logement.....	49
1.	Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée	50
1.1.	Motifs de congé valables.....	50
1.2.	Protection et moyens d'action	52
1.3.	Soutien par une ONG mandatée	54
2.	Cas pratique n°2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée	55
2.1.	Pouvoir d'opposition du propriétaire.....	55
2.2.	Moyens d'action.....	59
2.3.	Soutien par une ONG mandatée	61
3.	Cas pratique n°3 : Prévention de la discrimination ethnique	62
3.1.	Prévention des discriminations	62
3.2.	Outils d'anonymisation	66
3.3.	Soutien par une ONG mandatée	66
3.4.	Algorithmes discriminatoires	67
C.	Espagne	69
	Introduction : situation du logement et droit au logement.....	69
1.	Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée	70
1.1.	Motifs de congé valables.....	70
1.2.	Protection et moyens d'action	71
1.3.	Soutien par une ONG mandatée	73
2.	Cas pratique n°2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée	73
2.1.	Pouvoir d'opposition du propriétaire.....	73
2.2.	Moyens d'action.....	75
2.3.	Soutien par une ONG mandatée	76
3.	Cas pratique n°3 : Prévention de la discrimination ethnique	76
3.1.	Prévention des discriminations	76
3.2.	Outils d'anonymisation	80
3.3.	Soutien par une ONG mandatée	80
3.4.	Algorithmes discriminatoires	80
D.	Etats-Unis	83
	Introduction: General housing information and the right to housing	83
1.	Case study n°1 : "Economic leave" for an older person.....	85
1.1.	Legal bases for contract termination	85
1.2.	Protection and means of recourse.....	86
1.3.	Support by a mandated NGO	88

2.	Case study n°2 : Adaptation work for a person with disabilities	88
2.1.	Owner's ability to refuse a request	88
2.2.	Means of recourse.....	91
2.3.	Support by a mandated NGO	92
3.	Case study n°3 : Prevention of ethnic discrimination	92
3.1.	Prevention of discrimination.....	92
3.2.	Anonymization tools	94
3.3.	Support by a mandated NGO	95
3.4.	Discriminatory algorithms.....	95
E.	France	97
	Introduction : situation du logement et droit au logement.....	97
1.	Cas pratique n°1 : « Congé économique » à l'égard d'une personne âgée	97
1.1.	Motifs de congé valables.....	97
1.2.	Protection et moyens d'action.....	98
1.3.	Soutien par une ONG mandatée	99
2.	Cas pratique n°2 : Travaux d'aménagement pour une personne handicapée	99
2.1.	Pouvoir d'opposition du propriétaire.....	99
2.2.	Moyens d'action.....	101
2.3.	Soutien par une ONG mandatée	101
3.	Cas pratique n°3 : Prévention de la discrimination ethnique	101
3.1.	Prévention des discriminations.....	101
3.2.	Outils d'anonymisation	102
3.3.	Soutien par une ONG mandatée	102
3.4.	Algorithmes discriminatoires	102
F.	Royaume-Uni.....	105
	Introduction : General housing situation and the right to housing	105
1.	Case study n°1 : " Economic leave" for an older person.....	107
1.1.	Legal bases for contract termination	107
1.2.	Protection and means of recourse	109
1.3.	Support by a mandated NGO	111
2.	Case study n°2 : Adaptation work for a person with disabilities	111
2.1.	Owner's ability to refuse a request.....	111
2.2.	Means of recourse.....	113
2.3.	Support by a mandated NGO	114
3.	Case study n°3 : Prevention of ethnic discrimination	114
3.1.	Prevention of discrimination.....	114
3.2.	Anonymization tools	115
3.3.	Support by a mandated NGO	117
3.4.	Discriminatory algorithms	117
G.	Suède	119
	Introduction : General housing information and the right to housing	119
1.	Case study n°1 : "Economic leave" for an older person.....	120
1.1.	Legal bases for contract termination	120
1.2.	Protection and means of recourse	121
1.3.	Support by a mandated NGO	121

2. Case study n°2 : Adaptation work for a person with disabilities	122
2.1. Owner’s ability to refuse a request.....	122
2.2. Means of recourse.....	122
2.3. Support by a mandated NGO	122
3. Case study n°3 : Prevention of ethnic discrimination	123
3.1. Prevention of discrimination.....	123
3.2. Anonymization tools	124
3.3. Support by a mandated NGO	124
3.4. Discriminatory algorithms	124
TABLE DES MATIÈRES	125
AUTEURS	129

INSTITUT SUISSE DE DROIT COMPARÉ

Dr. Carole Viennet
Cheffe de projet

PD Dr. Krista Nadakavukaren Schefer
Vice-directrice

Allemagne

Dr. Johanna Fournier, LL.M.
Conseillère juridique, ordres juridiques germanophones

Belgique

Dr. Mathias Wouters
Conseiller juridique, ordres juridiques du Benelux

Espagne

Dr. Rodrigo Polanco Lazo
Conseiller juridique, ordres juridiques hispanophones et lusophones

États-Unis d'Amérique

Sean Stacy
Conseiller juridique, droit des Etats-Unis et Common Law

France

Dr. Carole Viennet
Conseillère juridique, ordres juridiques francophones

Royaume-Uni

John Curran, LL.M.
Conseiller juridique, Common Law

Suède

Henrik Westermarck, LL.M.
Conseiller juridique, ordres juridiques scandinaves (et droit de l'UE)

Analyse comparative, Résumé & Synthèse

Dr. Carole Viennet
Conseillère juridique, ordres juridiques francophones

Traduction du résumé vers l'allemand

Dr. Johanna Fournier, LL.M.
Conseillère juridique, ordres juridiques germanophones