

# **COUR D'APPEL BRUXELLES**

## **DU 28 SEPTEMBRE 2020**

La S.P.R.L. I., BCE X, dont le siège social est établi à X,  
partie appelante,

représentée par Maître D. V., avocat à X,

contre

1. UNIA, BCE 0548.895.779, dont le siège social est établi à 1000 BRUXELLES, rue Royale 138,  
partie intimée,

représentée par Maître K. F., avocat à X

2. S. M., RRN X, domicilié à X,  
partie intimée,

représentée par Maître W. T, avocat à X

Vu les pièces de la procédure, notamment :

- L'arrêt rendu par cette cour le 25 novembre 2019 et les antécédents de la procédure qui y sont visés ;

I. Cadre du litige et procédure :

Le litige porte sur la discrimination dont M. S., qui est d'origine africaine, aurait été victime de la part de l'agence immobilière, la sprl I., dans le cadre de la recherche d'un locataire pour un bien situé, X.

Le 19 septembre 2017, M. S. a visité le bien à louer avec M. D., stagiaire indépendant auprès de la sprl I. et lui a remis une fiche de candidature ainsi que divers documents qu'il a complétés, le 21 septembre 2017, en adressant la preuve du paiement de ses loyers pour la période d'avril 2017 à septembre 2017.

Le 2 octobre 2017, M. D. a envoyé à M. S. un SMS libellé comme il suit :

« Bonjour, j'ai enfin eu des nouvelles du propriétaire. Nous avons reçu beaucoup de candidatures mais malheureusement c'est une autre candidature qui a été choisi. Je suis désolé pour cette mauvaise nouvelle. Bonne journée ».

Par mail du 4 octobre 2017, M. D. a écrit à la propriétaire du bien, Mme B. :

« Je fais suite à mes différentes visites de ces 15 derniers jours. J'en ai effectué une petite dizaine déjà. J'ai reçu trois candidatures :

1. Un couple de Bruxelles qui souhaite quitter la ville. Il s'appelle S. T.. Veuillez trouver sa fiche de candidature (complétée à moitié + la preuve des loyers payés et fiche de salaire). Si vous voulez connaître mon opinion, je trouve qu'il y a trop d'enfants (3 enfants ado) et que les loyers sont versés de manière irrégulière.
2. Un jeune couple originaire des pays bas. Ils m'ont donné bonne impression. Lui est électricien chez F. (...) et elle travaille sur Bruxelles. Il gagne +- 3.500 f à deux et ont deux enfants.
3. K. D., jeune couple avec 2 jeunes enfants. Lui est electro mécanicien et elle travaille à la commune. Il m'a donné bonne impression et a l'air d'être bon bricoleur et il est prêt à faire pas mal de chose lui-même.

(..)

N'hésitez donc pas à m'appeler pour qu'on en discute de vive voix demain »

S'étant aperçu que le bien litigieux était toujours offert à la location nonobstant le message qu'il avait reçu le 2 octobre 2017, M. S. a pris contact, avec le Centre Interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (ci-après, UNIA), et a mandaté Mme D. afin qu'elle se renseigne auprès de l'agence quant à la disponibilité du bien.

Le 27 octobre 2017 à 11 h 43, Mme D. a téléphoné à la sprl I. et il lui a été confirmé que le bien était toujours disponible et qu'il était possible de le visiter la semaine suivante.

Quelques heures après, soit à 15 h 16, M. S. a de manière anonyme contacté l'agence immobilière et il lui a été indiqué que le bien était loué.

Ces deux conversations ont été enregistrées et leur contenu a été transcrit par l'huissier de justice B. dans son procès-verbal de constat du 13 août 2018 comme il suit :

- entretien téléphonique de Mme D. :

«- Oui, bonjour. Voilà, je téléphone pour un petit renseignement. En fait j'ai un ami qui m'a parlé d'une offre qu'il avait vue. Donc ce serait un appartement près de la gare d'Enghien qui serait à 750 €... (silence) A la rue des V.. Est-ce que vous pourriez m'en dire un petit peu plus ? Comment est l'appartement ?

- ...avec une terrasse, une cuisine équipée, une buanderie, trois chambres et une salle de bain et un WC séparé.

- D'accord et vous pouvez m'en dire un peu plus où il se situe par rapport à la gare d'Enghien ? - Oh, je ne connais pas du tout Enghien.

- D'accord, haha.

- Je suis de Tubize, je ne sais pas du tout, bah avec l'adresse vous pouvez regarder sur Google Maps, vous allez trouver.

- Ok, d'accord et donc vous pouvez juste me répéter l'adresse, parce que je n'ai pas bien noté.

- Oui, rue des V.. - Oui.

- Numéro

- Rue des V., numéro et donc le loyer c'est bien 750 €

- Oui.

- Et les charges comprennent quoi pour les 85 f ?

- C'est des, allez, l'électricité des communs, l'entretien des communs, tout ce qui est commun en fait et alors l'eau.

- D'accord et est-ce qu'il y a des exigences particulières?

- Toujours la même chose. On a besoin des trois dernières fiches de salaires et de la copie de la carte d'identité.

- D'accord.

- Et cela doit représenter à peu près un tiers des revenus.
- OK, est-ce qu'il y a une garantie locative ?
- Pour deux mois.
- D'accord, ok, super et alors au niveau des visites, comment ça se passe ?
- C'est sur rendez-vous, à partir de la semaine prochaine.
- A partir de la semaine prochaine. Ok, bah écoutez, j'en discute et puis je vous repasserai un petit coup de téléphone alors. Merci beaucoup !
- Je vous en prie.
- Merci et au revoir ! ».

-Entretien téléphonique de M. S. :

- « - Avec T., bonjour
- Oui, bonjour Madame, euh, s'il vous plait, je vous appelle pour votre annonce d'appartement à louer à Enghien.
- À quel prix ?
- Euhm, 750.
- Alors, 750. Il est loué déjà.
- Ah, il est loué ?
- Oui, on a une candidature et le propriétaire l'a acceptée.
- Ah, ok ça va.
- Voilà.
- Merci beaucoup.
- Bonne après-midi, au revoir.
- À vous aussi, au revoir ».

L'huissier de justice a noté dans son procès-verbal que Mme D., n'avait contrairement à M. S., pas d'accent africain.

Considérant qu'il avait été victime d'une discrimination, M. S. a introduit avec l'UNIA une action en cessation, devant le président du tribunal de première instance du Brabant wallon, siégeant comme en référé.

M. S. a également postulé la condamnation de la sprl I. à lui payer la somme de 1.300 € à titre d'indemnité forfaitaire.

La sprl I. a contesté ces demandes et sollicité, à titre reconventionnel, la condamnation de M. S. et d'UNIA à lui payer un montant de 2.600 € à titre de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire.

Le premier juge a considéré que M. S. avait fait l'objet d'une discrimination sur la base de la couleur de sa peau et/ou de son origine.

Il a condamné la sprl I. à cesser toute pratique discriminatoire sur la base de la couleur de sa peau et/ou de son origine, dès le prononcé de l'ordonnance, sous peine d'astreintes.

Il a également prévu des mesures de publicité et a condamné la sprl I. au paiement d'un montant forfaitaire de 1.300 € à M. S. au titre de dommages et intérêts pour le préjudice moral subi.

Il a déclaré la demande reconventionnelle pour procédure téméraire et vexatoire non fondée.

La sprl I. a interjeté appel de cette décision en vue d'en obtenir la réformation totale. Elle a demandé, sur la base de l'article 1066 du Code judiciaire, que la cour sursoie à l'exécution provisoire dont était assortie l'ordonnance, où à tout le moins à son caractère exécutoire sur minute.

Par arrêt du 25 novembre 2019, la cour a, avant dire droit, dit qu'il n'y avait pas lieu de surseoir à l'exécution provisoire mais a réformé l'ordonnance en ce qu'elle avait été déclarée exécutoire sur minute.

Elle a réservé à statuer sur le surplus.

## II. Discussion :

M. S. et l'UNIA reprochent à la sprl I. de s'être rendue coupable d'une pratique discriminatoire et fondent leur action en cessation sur le décret régional wallon du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Quant à l'existence d'une discrimination :

L'article 29, dudit décret dispose que :

« § 1. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination, le Centre, l'institut ou l'un des organes visés à l'article 31 invoquent devant la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

§ 2. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe fondée sur un des critères protégés, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard des personnes partageant un critère protégé, entre autres, différents signalements isolés faits, auprès du Centre, de l'Institut ou de l'un des organes visés à l'article 31;

2° les éléments qui révèlent que la situation de la victime du traitement plus défavorable est comparable avec la situation de la personne de référence ».

Ces modes probatoires sont cités à titre purement exemplatif.

En l'espèce, M. S. et UNIA invoquent les faits suivants :

- le SMS que M. D. a envoyé le 2 octobre 2017 à M. S. pour lui dire qu'une autre candidature avait été retenue alors que le bien était toujours disponible ;
- l'enregistrement des conversations téléphoniques du 27 octobre 2017 de la sprl I. avec deux personnes souhaitant obtenir des renseignements concernant l'immeuble à louer à Enghien. A 15 h 16, la sprl I. a indiqué à M. S., qui avait un accent africain, que le bien était loué alors que quelques heures avant, elle a répondu à Mme D., qu'elle pouvait prendre rendez-vous pour visiter l'immeuble.

Ces conversations sont parfaitement compréhensibles et leur teneur telle qu'elles ont été transcrites par l'huissier de justice dans son procès-verbal du 11 août 2017 ne sont du reste pas contestées. Le constat de l'huissier selon lequel M. S., avait un accent africain, ce qui n'était pas le cas de Mme D., a été confirmé par l'audition des enregistrements des conversations téléphoniques lors de l'audience.

Hormis leur accent, Mme D. et M. S. étaient donc dans une situation comparable.

Ces éléments constituent des faits qui permettent, en application de l'article 29 du décret précité, de présumer l'existence d'une discrimination directe, fondée sur la couleur de la peau et/ou l'origine nationale ou ethnique de M. S..

Il appartient dès lors à la sprl I. de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

Elle fait valoir que le SMS du 2 octobre 2017 concernait un autre bien et a été envoyé par erreur par M. D. à M. S., ce qui serait notamment démontré par le fait qu'il a communiqué sa candidature à la propriétaire du bien le 4 octobre 2017.

A l'appui de ses dires, la sprl I. dépose deux attestations de M. D..

Dans son attestation du 12 mars 2019, M. D. a écrit :

« Pour le compte d'I., j'ai effectué une série de visites en septembre 2017 pour le bien se trouvant à rue des V à Enghien.

Ayant reçu 3 candidatures, j'ai essayé de joindre la propriétaire à plusieurs reprises par téléphone mais sans succès.

J'ai donc envoyé le 4 octobre 2017 un mail reprenant les différentes candidatures et les pièces jointes (...) ».

Dans son attestation du 13 mars 2019, M. D. a écrit :

« (...) je tiens à vous informer que le SMS envoyé à M. S. le 2 octobre était une confusion de ma part. Ayant été fort sollicité pour ce dossier, j'ai prévenu certains que leurs candidatures n'étaient pas prises. Ayant enregistré le numéro sur un autre nom (Silly et non S.), je pensais avoir répondu à quelqu'un d'autre. »

Outre qu'il ressort de ces attestations que le SMS du 2 octobre 2017 se rapportait bien à l'immeuble litigieux, la thèse selon laquelle ce message n'était pas destiné à M. S. ne peut être suivie.

Il n'est en effet pas sérieux de soutenir que M. D. se serait trompé de candidat alors que parmi les trois candidatures reçues le 4 octobre 2017, il n'y avait aucun candidat du nom de M. S. ou d'un nom approchant. Les deux autres candidats se nommant M. D. et M. K., aucune confusion n'était possible.

Il n'est pas davantage crédible de soutenir que la candidature de M. S. n'aurait pas été retenue aux motifs que son dossier était incomplet, qu'il était un mauvais payeur ou que l'espace aurait été trop petit pour lui et sa famille.

Non seulement, la sprl I. ne l'a jamais invité à remplir totalement la fiche de candidature et a bien reçu la preuve des loyers payés - à des dates certes un peu irrégulières mais toujours dans le mois en cours - et fiche de salaire ainsi qu'en témoigne le mail que M. D. a adressé le 4 septembre 2017 à la propriétaire, même si ce dernier a le cas échéant oublié de joindre certaines annexes annoncées.

M. D. a en effet écrit : « Un couple de Bruxelles qui souhaite quitter la ville. Il s'appelle S. T.. Veuillez trouver sa fiche de candidature (complétée à moitié + la preuve des loyers payés et fiche de salaire).

La sprl I. n'a jamais sollicité d'autres pièces (situation professionnelle de son épouse, copie des cartes d'identité ...).

Mais de plus, M. S. a été informé dès le 2 octobre 2017, soit avant que la propriétaire ne reçoive son dossier, qu'il n'avait pas été choisi.

La sprl I. n'apporte pas le moindre élément de nature à justifier les raisons pour lesquelles :

- M. D. a dit le 2 octobre 2017 à M. S. que le propriétaire avait choisi une autre candidature alors qu'il déclare, le 12 mars 2019, qu'il était à l'époque sans nouvelles du propriétaire, raison pour laquelle il lui a envoyé un mail le 4 octobre, pour lui présenter les trois candidatures reçues.
- M. D. a pris l'initiative d'écarter M. S. le 2 octobre 2017 alors que le bien était toujours disponible et que le propriétaire n'avait pas encore reçu sa candidature.

Ni le fait que M. S. n'a pas réagi à cette communication, ni le fait que les deux autres candidats avaient une origine comparable à celle de M. S. ne suffisent à renverser la présomption de discrimination, d'autant qu'elle est renforcée par le test de comparaison du 27 octobre 2017.

Il ne peut être reproché à l'UNIA d'avoir proposé à M. S. d'avoir recours à ce procédé, s'agissant d'un mode de preuve parfaitement recevable.

Il importe peu que la préposée de la sprl I. n'ait pas tenu de propos discriminatoires lors des entretiens téléphoniques du 27 octobre 2017 et que M. S. ne se soit pas présenté, son accent démontrant à lui seul qu'il était d'origine africaine.

Les explications que la sprl I. avance pour justifier que M. S. a reçu une réponse différente de celle de Mme D. ne sont pas convaincantes. Elle expose que dans l'intervalle, l'agence immobilière de Tubize à qui M. S. et Mme D.<sup>1</sup> ont téléphoné aurait été informée par l'agence d'Enghien que le bien n'était plus disponible. Un candidat intéressé par le bien, M. D., se serait désisté en annulant une visite prévue le samedi 28 octobre 2017, ce que l'agence de Tubize aurait appris le 27 octobre au matin. Elle aurait ensuite été avisée dans l'après-midi que M. D. avait fixé un nouveau rendez-vous le 6 novembre 2017.

Cette version n'est corroborée par aucun élément objectif.

Les quelques captures d'écran des messages échangés entre M. D. et la sprl I. montrent que :

- le 25 octobre 2017 à 10 h 11, la sprl I. a envoyé un rappel à M. D. pour savoir si le rendez-vous du samedi 28 octobre était maintenu.
- le 3 novembre 2017 à 16 h 51, la sprl I. a écrit à M. D. : « j'ai bien entendu votre message. Bon rétablissement. Je vois avec le propriétaire demain pour voir ce qu'on fait ».
- le 6 novembre 2017 à 17 h 32 : M. D. a écrit à la sprl I. : « Bien reçu votre message. Je comprends la position de la propriétaire. Je suis vraiment embêté pour moi surtout. Je sors de l'hôpital jeudi matin. Soyez pas trop vendeur d'ici là ».

M. D. n'a finalement pas loué le bien et celui-ci a été donné en location le 6 janvier 2018 à M. M.

On n'aperçoit pas en quoi le fait que M. D. ait annulé un rendez-vous avant d'en refixer un autre aurait pu entraîner une confusion dans le chef de l'agence de Tubize quant à la disponibilité du bien entre le matin du 27 octobre 2017 et l'après-midi du même jour, d'autant que rien ne permet d'affirmer que le nouveau rendez-vous de M. D. aurait été convenu avant l'appel de M. S. à 15 h 16.

La préposée de Tubize a en outre assuré à M. S. que le bien était « loué déjà » et vu son étonnement, elle a confirmé « oui, on a une candidature et le propriétaire l'a acceptée » alors que ce n'était absolument pas le cas.

M. S. n'avait aucune obligation de procéder à de plus amples investigations auprès de la sprl I. pour comprendre pourquoi on lui avait donné cette réponse et c'est partant en vain qu'elle lui reproche de ne pas l'avoir interrogée à ce sujet.

C'est sans la moindre preuve qu'elle affirme que la fin de non-recevoir qui a été opposée à M. S. n'était pas fondée sur son accent africain et que tout autre candidat locataire qui aurait téléphoné à l'agence de Tubize dans l'après-midi du 27 octobre 2017 après M. S. aurait obtenu une réponse identique à celle qu'il a reçue ou qu'il aurait eu la même réponse que celle donnée à Mme D. s'il avait téléphoné le matin.

La désorganisation qui a régné au sein de la sprl I., à l'époque des faits litigieux, ne constitue pas un cas de force majeure et n'est pas de nature à démontrer l'absence de discrimination.

---

<sup>1</sup> Il est établi par l'audition des enregistrements que M. S. et Mme D. ont eu la même interlocutrice

Il en est de même des nombreuses critiques que la sprl I. formule à l'encontre de l'UNIA et de M. S. concernant leur prétendue volonté de lui nuire, voire leur acharnement ou leur absence de loyauté procédurale.

C'est enfin de manière purement gratuite que la sprl I. met en doute la sincérité des démarches accomplies par M. S. en vue de s'installer fin 2017 à Enghien au motif qu'il est toujours domicilié à Bruxelles à l'adresse renseignée sur son formulaire de candidature.

Il s'ensuit que la sprl I. ne renverse pas la présomption de discrimination.

Elle sollicite, à titre subsidiaire, la comparution personnelle des parties ou à tout le moins l'autorisation de prouver par toutes voie de droit, témoignages compris, la preuve que :

- 1.M. S. a présenté une candidature incomplète,
- 2.le sms du 2 octobre 2017 a été adressé par erreur à M. S.,
- 3.la candidature de M. S. a toujours été traitée de manière objective,
- 4.il existait, le 27 octobre 2017, une certaine confusion au sein de la sprl I. concernant la disponibilité du bien,
5. M. S. n'a montré de l'intérêt qu'à deux reprises pour le bien et n'a pas interrogé la sprl I. sur la suite qui avait été réservée à sa candidature.

Le fait 3 est libellé de manière imprécise tandis que les autres faits ne sont, pour les motifs exposés ci-avant, pas de nature à renverser la présomption de discrimination et ne sont en conséquence pas pertinents.

Les faits 1 et 2 sont d'autant moins pertinents qu'ils concernent le premier refus qui a été opposé à M. S. le 2 octobre 2017. Or, lorsqu'il a de nouveau été écarté par la suite, la sprl I. ignorait qu'il s'agissait de M. S. de sorte qu'il est vain de soutenir que cette décision aurait été prise en raison du caractère incomplet de sa candidature.

Il n'y a dès lors pas lieu d'autoriser la tenue d'enquête. La comparution des parties ne présente pas davantage une quelconque utilité.

Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent que M. S. a été victime d'une discrimination directe, fondée sur la couleur de sa peau et/ou son origine nationale ou ethnique.

Quant aux sanctions :

L'ordre de cessation formulé par le premier juge, assorti d'une astreinte de 500 € par infraction constatée, est pleinement justifié dès lors qu'il existe, compte tenu de l'activité d'agence immobilière de la sprl I., des risques de récidive.

Le fait qu'elle a transmis le 4 octobre 2017 à Mme B., la candidature de trois personnes d'origine étrangère ne suffit nullement à écarter ce risque.

L'astreinte devra être payée à M. S. en cas de nouvelle pratique discriminatoire à son encontre et à UNIA dans les autres cas.

Les mesures de publicités ordonnées par le premier juge doivent également être confirmées car elles contribuent à faire cesser toute attitude discriminatoire fondée sur la couleur de peau et/ou l'origine ethnique ou nationale. Il n'est toutefois pas nécessaire, pour atteindre cet objectif, que la sprl I. soit nommément citée et le libellé du texte à publier et à afficher sera en conséquence modifié comme il sera précisé au dispositif du présent arrêt.

La circonstance que l'article 20 § 3 du décret du 6 novembre 2008 violerait l'article 10 de la Constitution en ce qu'il ne prévoit pas, contrairement aux dispositions du Code de droit économique régissant l'action en cessation, le paiement d'une indemnité à la partie au détriment de laquelle la mesure de publicité a été prononcée si celle-ci est, après exécution, annulée en appel est sans incidence.

Ni M. S., ni l'UNIA n'ont fait procéder à l'exécution de l'ordonnance dont appel.

Il convient à cet égard de relever que l'UNIA n'est pas responsable de la publicité effectuée par l'IPI. C'est cette dernière qui, à la suite de la plainte disciplinaire qui avait été déposée à l'encontre de la sprl I., a demandé à l'UNIA de lui communiquer une copie du jugement, ce qu'elle a fait le 11 septembre 2019 en écrivant « le jugement n'étant pas anonymisé, nous vous demandons de ne pas le communiquer à des tiers ». L'IPI a néanmoins publié la décision dans son périodique. Statuant en extrême urgence à la requête de la sprl I., la cour d'appel de Bruxelles a, par ordonnance du 8 janvier 2020, ordonné à l'IPI de cesser la diffusion de sa revue, sous peine d'astreinte.

C'est par ailleurs à juste titre que le premier juge a, en application de l'article 19 § 2, 1<sup>o</sup> du décret du 6 novembre 2008, alloué à M. S. un montant de 1.300 € pour son préjudice moral dès lors que la sprl I. reste en défaut de démontrer que le traitement défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination ou en raison d'autres circonstances.

Enfin, la demande originaire de M. S. et de l'UNIA ne revêt aucun caractère téméraire ou vexatoire et il n'y a dès lors pas lieu de les condamner à payer des dommages et intérêts à ce titre à la sprl I..

PAR CES MOTIFS,

LA COUR,

Statuant contradictoirement,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire,

Reçoit l'appel et le dit très partiellement fondé.

Confirme le jugement entrepris sous les seules réserves suivantes :

Dit qu'en cas de nouvelle infraction constatée, l'astreinte devra être payée à M. S. si la pratique discriminatoire est exercée à son encontre et à l'UNIA dans les autres cas ;

Dit que le texte à publier et à afficher doit être libellé comme il suit :

« Par arrêt du 28 septembre 2020 , la Cour d'appel de Bruxelles a, confirmant une décision prononcée comme en référé le 3 septembre 2019 par le Président du tribunal de première instance du Brabant wallon, dit pour droit qu'une agence immobilière a commis en octobre 2017 une discrimination prohibée en prétextant l'indisponibilité d'un bien mis en location à un interlocuteur téléphonique parlant français avec un accent africain.

La cour a confirmé l'ordre de cessation de cette pratique et la condamnation de l'agence immobilière au paiement d'une indemnité de 1.300 € pour préjudice moral ainsi qu'à l'affichage et la publication à ses frais du présent extrait, outre les frais de justice. »

Condamne la sprl I. aux 4/5 des dépens d'appel de M. S. et de l'UNIA, liquidés pour chacun d'eux à 1.440 €.



Condamne la sprl I. à payer la somme de 400,00 € au SPF FINANCES, à titre de droit de mise au rôle de la requête d'appel, conformément à l'article 269 § 1er, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe.

Ainsi jugé et prononcé en audience publique civile de la 4ème chambre de la Cour d'Appel de Bruxelles, le 28 septembre 2020.

Où étaient présentes et siégeaient :

M. F. Présidente  
A. M. Conseillère  
Gh. G. Conseillère  
N. V. Greffière