2024/64/C

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE
DE BRUXELLES
DU 28 FEVRIER 2025

Comme en référé — Action en cessation — Code bruxellois du logement- recevabilité (oui)- discrimination directe au logement fondée sur la nature des revenus (non) — présomption de discrimination directe au logement sur base de la fortune ou indirecte sur base de la condition sociale (non) — action téméraire et vexatoire (non)

Ordonnance définitive
Contradictoire

EN CAUSE DE :

1. Monsieur M. C. I., N.N. (…), de nationalité nigériane, né le (…) à Aba (Nigeria), domicilié à (…) ;

Première partie demanderesse,

Représentée Me Danaé GOURDANGE loco Me Véronique van der PLANCKE, avocate dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, (v.vanderplancke@quartierdeslibertes.be)

2. UNIA — Le Centre interfédéral pour l'égalité des chances — dont le siège social est établi à Place Victor Horta, 40/40 à 1060 Bruxelles, inscrit à la BCE sous le n°0548-95-779;

Deuxième partie demanderesse,

Représentée par Me Danaé GOURDANGE loco Me Véronique van der PLANCKE, avocate dont le cabinet est établi à 1000 Bruxelles, (v.vanderplancke@quartierdeslibertes.be)

CONTRE:

SRL IMMO C., dont le siège social est établi à (…), et immatriculée à la B.C.E. sous le numéro (…),

Partie défenderesse,

Représentée par Me Alessandro DE SANTIS, avocat, dont le cabinet est établi à 1170 Bruxelles, (a.desantis@etius.be),

En cette cause, plaidée à l'audience du 24 janvier 2025 et prise en délibéré à l'audience du 17 février 2025, nous prononçons l'ordonnance suivante, après avoir :

Vu les pièces de la procédure et plus particulièrement :

— la requête en cessation déposée pour M. I. et UNIA au greffe du tribunal, le 7 mars 2024;
— les conclusions principales remises pour IMMO C.. au greffe du tribunal, le 18 juin 2024 ;
— l'ordonnance rendue sur la base de l'article 747, §1, du Code judiciaire, le 19 juin 2024;
— les conclusions principales remises pour M. I. et UNIA au greffe du tribunal, le 26 juillet 2024;
— les conclusions additionnelles remises pour IMMO C. au greffe du tribunal, le 22 aout 2024 ;
— les conclusions de synthèse remises pour M. I. et UNIA au greffe du tribunal, le 26 septembre 2024 ;
— les conclusions de synthèse remises pour IMMO C. au greffe du tribunal, le 28 octobre 2024 ;
— les dossiers de pièces déposés pour les parties à l'audience ;
— le courriel de communication adressé au ministère public le 24 janvier 2025 sur pied de l'article 764, al. 1, 12° du Code judiciaire, et la réponse de ce dernier du 27 janvier 2025 ;

Entendu en leurs dires et moyens les conseils des parties aux audiences publiques précitées.

I. EXPOSE FACTUEL

1.
M. I. expose avoir cherché un logement à Molenbeek-Saint-Jean en octobre 2021 et avoir été accompagné pour ce faire par un employé de la maison de quartier « Bonnevie », M. D. F.[1].

2.
Dans le cadre de cette recherche, M. D. F. a appelé, le 15 octobre 2021, l'agence immobilière IMMO C. concernant un appartement situé rue Dr. R. à Molenbeek-Saint-Jean, mis en location par l'agence pour un loyer de 750 € (+ 10 € de charges communes + 85 € pour un box garage[2]).

La retranscription de cette conversation, qui a été enregistrée à l'insu d'IMMO C. mais qui est reproduite en termes de conclusions par cette dernière, est la suivante :

« (...)
IMMO C. : D'accord, est-ce que la personne gagne trois fois le montant du loyer ?

Joachim D. F. : Heu je pense que oui. Monsieur I. ... on est avec les allocations hein pas son salaire.

IMMO C. : Non sans les allocations. Les allocations on peut pas les prendre en compte malheureusement. Juste le salaire.

Joachim D. F. : D'accord. Alors euh non son salaire c'est 1800 C net. C'est un cdi.

IMMO C. : Non malheureusement ici ça va être compliqué monsieur, parce qu'ici on a
la loi sur l'endettement. On est régi [par] la loi sur l'endettement nous en tant qu'agence immobilière.

---

1 Attestation de M. I. (Pièce 4 des parties demanderesses).
2 Annonce de C., devenue IMMO C. (Pièce 3 des parties demanderesses).

Joachim D. F. : D'accord. Ha je connaissais pas mais c'est intéressant ça pour moi. Comme je travaille dans l'accompagnement logement. C'est quoi ? dites m'en plus, je vous dérange une seconde !

IMMO C. : Là je suis juste en rendez-vous mais grosso modo il faut gagner 3 x le montant du loyer Monsieur.

Joachim D. F. : Et ça c'est régi par la loi ?

IMMO C. : Oui c'est la loi sur l'endettement. (...) »

3.
Le même jour, en début d'après-midi, M. D. F. a rappelé IMMO C. . La conversation suivante a été retranscrite par les parties :

Joachim D. F. : (...) vous vous souvenez? je vous ai parlé de Monsieur I. qui a un revenu de 2300 € avec les allocs mais de 1800 € sans les allocations familiales, là vous m'aviez dit que c'était pas possible hein ?

IMMO C. : Oui, alors là c'était mon responsable alors, mais évidemment c'est pas possible puisqu'il faut au minimum 3x le montant du loyer, c'est la loi sur l'endettement en fait.

Joachim D. F. : Mais le fait qu'il soit à 2300 € c'est-à-dire trois fois mais avec les allocations familiales, c'est pas bon. Il faut que ce soit le salaire net qui permette ça ?

IMMO C. : Oui c'est ça. (...) »

4.
M. D. F. , en accord avec M. I. , a signalé cet épisode à UNIA[3].

UNIA expose avoir alors pris contact par téléphone avec IMMO C. en date du 21 octobre 2021 pour connaitre « [sa] version des faits »[4]. Le contenu de cette conversation[5] est relaté dans un courrier d'UNIA du 10 novembre 2021. Elle y dénonce « une présomption de discrimination sur la base de la fortune à l'égard de M. I. », et ce en raison de (i) l'application systématique de la « règle du tiers »

(qui consiste à exiger que le candidat locataire jouisse de revenus équivalents à trois fois le loyer du bien qu'il convoite) et (ii) la non-prise en compte des allocations familiales dans le calcul des revenus[6].

5.
Le 24 novembre 2021, l'appartement convoité a été loué à un tiers[7].
6.
Le 22 décembre 2021, IMMO C. a réagi au courrier d'UNIA du 10 novembre 2021 en contestant tout comportement discriminant. Elle a relevé que son collaborateur aurait, selon le compte-rendu de la conversation du 21 octobre 2021 d'UNIA elle-même, admis que les revenus de M. I. « étaient suffisants pour prétendre à la location du logement ». Concernant la non-prise en compte des allocations, elle a

---

3 Attestation de M. I. (Pièce 4 des parties demanderesses).
4 Conclusions de synthèse d'UNIA, p. 4, §5
5 Qu'IMMO C. expose ne pas être en mesure de vérifier (ses conclusions de synthèse, p. 7, note infra n°7)
6 Lettre d'UNIA à IMMO C. du 10 novembre 2021 (Pièce 5 des parties demanderesses ; Pièce 1 de la partie défenderesse)
7 Bail du bien convoité conclu le 24/11/2021 (Pièce 17 de la partie défenderesse).

indiqué qu' « il ne pouvait] s'agir que d'un erreur dès lors que ce qui est important, c'est le montant des ressources financières et non pas leur nature plus précise (salaire, allocation) »[8].

7.
Plusieurs courriers ont ensuite été échangés entre UNIA et IMMO C. , chacun campant sur ses positions (UNIA estimant qu'il existerait une présomption de discrimination sur la base de la fortune à l'égard de M. I. ; IMMO C. contestant toute discrimination)[9].

8.
Le 13 mars 2024, M. I. et UNIA ont saisi le présent tribunal, siégeant comme en référé, d'une action en cessation.

Il. OBJET DE LA DEMANDE

9.
Aux termes de leurs conclusions de synthèse, M. I. et UNIA nous demandent de :

✓ « Constater une discrimination au préjudice de Monsieur I. en ce que la défenderesse lui a refusé la location d'un appartement sur la base du critère de la fortune et de la condition sociale ;

✓ Ordonner la cessation immédiate, dès le prononcé de l'ordonnance à intervenir, de toute pratique discriminatoire tant à l'égard de Monsieur I. , premier requérant, que de tout autre candidat locataire sur la base du critère de la fortune, dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à (…), ainsi que dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier que la partie défenderesse serait amenée à effectuer;

✓ Condamner la partie défenderesse à octroyer, à titre principal, à la première partie requérante l'indemnisation forfaitaire correspondant à 6 mois de loyers; à titre subsidiaire de 1.300 €; et à titre infiniment subsidiaire, ramener ce montant à la somme de 650 € ;

✓ Condamner la partie défenderesse à une indemnisation forfaitaire correspondant à 6 mois de loyers ou, à titre subsidiaire, à concurrence de 1.300 C, à titre de réparation de la discrimination exercée;

✓ Condamner la partie adverse au paiement d'une astreinte de 10.000 € par manquement constaté à la cessation à ordonner, à partir du lendemain du prononcé de l'ordonnance à intervenir;

✓ Ordonner l'affichage du jugement à intervenir (ou un résumé de celui-ci) dans les locaux de la sprl Immo C. et sur son site internet, à un endroit visible et pour une durée de trois mois à partir du lendemain de la notification du jugement à intervenir;

✓ Condamner la partie défenderesse aux frais et dépens en ce compris l'indemnité de procédure ».

10.

---

8 Lettre d'IMMO C. à UNIA du 22 décembre 2021 (Pièce 6 des parties demanderesses ; Pièce 2 de la partie défenderesse)

9 Lettre d'UNIA à IMMO C. des 2 février et 5 mai 2022 (Pièces 8 et 10 des parties demanderesses ; Pièce 3 de la partie défenderesse) ; réponse d'IMMO C. à UNIA du 25 mai 2022 (Pièce 11 des parties demanderesses ; Pièce 4 de la partie défenderesse) ; courriels d'UNIA des 31 mai et 22 aout 2022 (Pièces 12 et 13 des parties demanderesses) ; Mise en demeure d'UNIA du 28 octobre 2022 (Pièce 14 des parties demanderesses ; Pièce 6 de la partie défenderesse) ; réponse d'IMMO C. du 3 novembre 2022 (Pièce 15 des parties demanderesses ; Pièce 7 de la partie défenderesse) ; lettre d'UNIA à IMMO C. du 11 mars 2023 (Pièce 16 des parties demanderesses ; Pièce 8 de la partie défenderesse) ; lettre d'UNIA à IMMO C. du 25 octobre 2023 (Pièce 17 des parties demanderesses ; Pièce 10 de la partie défenderesse).

IMMO C. demande en réponse, dans ses conclusions de synthèse, ce qui suit :

« Quant aux demandes principales de UNIA & de Monsieur I.

Déclarer les demandes irrecevables, à tout le moins non fondées ;

Quant à la demande reconventionnelle,

- Condamner les demanderesses solidairement et indivisiblement au paiement d'une indemnité de 1300 € ou de 6 mois de loyers, à titre de demande téméraire et vexatoire ;

En tout état de cause,

- Condamner les demanderesses solidairement et indivisiblement au paiement des entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure de base fixée à 1.800,00€ ».

III. FONDEMENT LEGAL

11.
M. I. et UNIA ont saisi le présent tribunal sur la base de l'article 204 du Code bruxellois du logement. Ils considèrent qu'IMMO C. a adopté un comportement constitutif de discrimination dans l'accès au logement de M. I. , prohibée par les articles 193 et suivants dudit code.

Ils reprochent plus spécifiquement à IMMO C. une discrimination directe fondée sur la fortune en raison du refus de prise en compte des allocations familiales dans le calcul des revenus, outre une présomption de discrimination directe fondée sur la fortune voire indirecte sur la base de la condition sociale, en raison de l'application prétendument mécanique de la « règle du tiers ».

12.
À l'époque des faits[10], le Code bruxellois du logement énonçait à cet égard que :

« Art. 193. Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :
1° critères protégés : le sexe, la prétendue race, la couleur, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'âge, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune[11], la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la langue, l'état de santé actuel ou futur, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine sociale et la conviction syndicale;
2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base de l'un des critères protégés, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable;
3° discrimination directe: distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre Ill [qui comprend notamment l'article 195];
4° distinction indirecte: la situation qui se produit lorsqu'une disposition, un critère ou une pratique apparemment neutre est susceptible d'entraîner, par rapport à d'autres personnes, un désavantage particulier pour des personnes caractérisées 9[par un ou plusieurs critères protégée;
5° discrimination indirecte: distinction indirecte fondée 10[sur un ou plusieurs critères protégési10, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre Ill;
[...] ».

---

10 Soit avant le Décret et ordonnance conjoint de la Région de Bruxelles-Capitale, de la Commission communautaire commune et de la Commission communautaire française portant le Code bruxellois de l'égalité, de la non- discrimination et de la promotion de la diversité (MB., 16 avril 2024), entré en vigueur le 16 octobre 2024

11 La notion de « fortune » devant être comprise comme visant la situation financière et la solvabilité du cocontractant, englobant tant la hauteur que la nature des revenus

« Art. 195. Toute distinction directe fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe, à moins que cette distinction directe ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires ».

« Art. 197. Toute distinction indirecte fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination indirecte, à moins que la disposition, le critère ou la pratique apparemment neutre qui est au fondement de cette distinction indirecte ne soit objectivement justifié par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but ne soient appropriés et nécessaires. »

« Art. 200ter. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur peut recueillir, dans le respect des règlementations relatives à la protection de la vie privée, des données générales suivantes :
1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
2° un moyen de communication avec I candidat preneur;
3° tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter;
4° le nombre de personnes qui composent le ménage ;
5° le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation.
§ 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement »[12].

« Art. 204. § ler. À la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts ou du ministère public, le président du tribunal compétent constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte, même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions du présent titre.
Le président du tribunal peut ordonner la levée de la cessation dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions.
§ 2. À la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, § 2.
§ 3. Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.
Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.
[..] »

« Art. 211. § 1er. Lorsqu'une personne qui s'estime victime d'une discrimination ou l'un des groupements d'intérêts invoque 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 critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :
1° les éléments qui révèlent une certaine récurrence de traitement défavorable à l'égard de personnes partageant un critère protégé; ou
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.
§ 3. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :
1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou
2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou
3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable ».

---

[12] C'est le tribunal qui surligne

IV. RECEVABILITE

i. Quant à la qualité

13.
IMMO C. fait valoir à titre de premier moyen que selon l'article 204 du Code bruxellois de logement (entretemps remplacé par l'article 41 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité), les titulaires de l'action en cessation sont « de manière alternative » [13], la victime, UNIA ou le ministère public, de sorte que M. I. et UNIA ne pouvaient agir conjointement devant nous et tous deux réclamer une indemnisation.« Une des demandes » serait dès lors « irrecevable, ou à tout le moins non fondée »[14].

IMMO C. ne peut être suivie sur ce point. Il ressort clairement de la disposition susvisée que tant la victime qu'UNIA sont titulaires du droit d'agir en cessation de la discrimination alléguée.

En outre, l'application que fait IMMO C. de cette disposition va à l'encontre du principe d'économie de la procédure. A la suivre, la victime alléguée d'une discrimination et UNIA devraient, pour que leur action soit recevable (voire fondée), nous saisir par requêtes séparées. Ceci impliquerait que les causes soient ensuite jointes, vu leur connexité, ce qui, in fine, aboutirait à un résultat équivalent, mais au prix de détours procéduraux inutiles.

La requête d'UNIA et de M. I. , en ce qu'elle est introduite sur la base de l'article 204 du Code bruxellois du logement, est par conséquent recevable.

ii. Quant à l'intérêt à agir

14.
IMMO C. fait également valoir que la discrimination alléguée, à la supposer avérée, a cessé d'exister (la visite avortée du bien immobilier datant d'octobre 2021 et le bien ayant entretemps été loué à quelqu'un d'autre) et que « tout risque de récidive est exclu »[15].

15.
Il est toutefois constant que la persistance de l'acte illégal n'est pas une condition à l'exercice de l'action en cessation en matière de bail. En effet, l'acte illégal, dans cette matière, est le comportement discriminatoire, qui ne doit pas être confondu avec la disponibilité du bien sur le marché locatif.

Si le bien n'est plus sur le marché locatif, le but de l'action en cessation sera principalement d'empêcher à l'auteur du comportement discriminatoire de récidiver et cela suffit pour justifier d'un intérêt à agir au sens de l'article 17 du Code judiciaire[16].

L'action est recevable.

---

13 Conclusions de synthèse d'IMMO C., p.14, §23

14 Ibidem.

15 Conclusions de synthèse d'IMMO C., p. 15, §26

16 Voy.: Cour du travail de Liège (3e ch.) - Arrêt du 13 septembre 2017 - Rôle n° 2017-CL-4, Sem. soc. / Soc. Week., 2018/14. Dans cet arrêt, la Cour relève que pour qu'une récidive soit objectivement exclue, on considère que les circonstances doivent être telles qu'indépendamment de la volonté de l'intéressé, une répétition du manquement soit impossible, par exemple lorsque le manquement consistait en une absence d'identification à la TVA ou au registre des intermédiaires d'assurance et que l'inscription intervient en cours de procédure ; voy. également : Van den Haute, E., « Le bail et la législation anti-discrimination ou lorsque le juge devient funambule », J.T., 2015/37, n° 6623, p. 769-774

V. ÉCARTEMENT DE PIECES

16.
IMMO C. sollicite d'écarter des débats les enregistrements des conversations téléphoniques réalisés à son insu le 15 octobre 2021.

IMMO C. verse toutefois les retranscriptions à son propre dossier de pièces[17], les reproduit in extenso dans son exposé des faits[18] et se fonde elle-même sur certains extraits pour étayer ses motifs[19]. En outre, elle reconnait avoir, « par erreur », indiqué que les allocations familiales étaient exclues du calcul des revenus de M. I. et reconnait appliquer la règle du tiers (mais seulement en guise d'indicateur, sans faire l'économie d'un examen au cas par cas).

Le débat relatif à la loyauté du procédé, le caractère provocant du test allégué de discrimination et l'existence d'autres possibilités de s'aménager des preuves apparait dès lors purement théorique.

Le contenu de ces conversations étant accepté et versé aux débats par IMMO C. , il n'y a aucun intérêt en l'espèce à trancher ces questions.

Le tribunal aura donc égard aux retranscriptions des conversations contenues dans les écrits et pièces des parties demanderesses et défenderesse.

VI. DISCUSSION

1. Quant à l'existence d'une discrimination directe en raison de la non prise en compte des allocations familiales

17.
Dans les retranscriptions des conversations téléphoniques du 15 octobre 2021, deux collaborateurs de l'agence IMMO C. ont indiqué qu'ils ne pouvaient prendre les allocations familiales en compte dans le calcul des revenus de M. I. .

Les parties demanderesses y voient une discrimination directe fondée sur la fortune.

18.
Il est exact, en théorie, que le refus de prise en compte des allocations familiales dans le calcul des revenus contrevient à l'article 200ter, §3, du Code bruxellois du logement, et engendre un traitement moins favorable des candidats-locataires sociaux par rapport aux autres candidats-locataires, sur la base de la nature de leurs revenus.

Néanmoins, en l'espèce :

- Dès la fin 2021 - soit bien avant l'introduction de la présente action -, IMMO C. a expressément reconnu que l'information transmise par téléphone par ses collaborateurs procédait d' « une erreur, dès lors que ce qui est important, c'est le montant des ressources financières et non pas leur nature plus

---

17 Retranscription des enregistrements du 15 octobre 2021 (Pièce 9 des parties demanderesses Pièce 12 de la partie défenderesse).

18 Conclusions de synthèse d'IMMO C., p. 5 à 7

19 Voy. ses conclusions de synthèse, p. 21, § 39 : « prise de renseignement sommaire par voie téléphonique », « le collaborateur était en rendez-vous », « les termes exactes retenus par IMMO C. [...I ont été : «Non malheureusement ici ça va être compliqué ». Ce n'est d'ailleurs qu'« à titre surabondant », qu' IMMO C. sollicite l'écartement desdits enregistrements

précise (salaire, allocation) »[20]. Elle a ensuite maintenu cette position dans son courrier du 3 novembre 2022 soulignant que « N'affirmation du collaborateur concernant l'absence de prise en compte des allocations familiales constitue tout au plus une erreur, à laquelle IMMO C. sera attentive »[21]; et

- Aucun autre signalement n'est intervenu depuis octobre 2021 dénonçant la réitération de cette erreur.

IMMO C. verse par ailleurs à son dossier la fiche descriptive qu'elle demande à tout candidat locataire de remplir, laquelle mentionne parmi les revenus à documenter : le salaire, les revenus de la mutuelle, du CPAS et du chômage[22]. Certes, les allocations familiales n'y sont pas spécifiquement listées[23], mais cette énumération démontre la prise en compte dans le calcul de la situation financière du candidat de toutes sources de revenus, indépendamment de leur origine ou de leur nature, et non uniquement du salaire mensuel net.

19.
Rappelons que le but d'une action en cessation est de faire constater l'existence d'un comportement discriminatoire et d'en ordonner la cessation.

Or, sur la base des éléments qui nous sont soumis, - qui se limitent à une information donnée erronément il y a plus de trois ans par des collaborateurs d'IMMO C. au détour d'une conversation téléphonique d'une ou deux minutes -, il ne ressort pas qu'en l'espèce, un comportement discriminatoire puisse être constaté dans le chef d'IMMO C. .

Par conséquent, la demande, en ce qu'elle vise à faire constater la discrimination directe sur la base de la fortune en raison du refus de prise en compte des allocations familiales, est non fondée.

ii. Quant à l'existence d'une (présomption de) discrimination directe fondée sur la fortune voire indirecte sur la base de la condition sociale, en raison de l'application prétendument mécanique de la « règle du tiers »

20.
L'application de la « règle du tiers » lors de la mise en location d'un bien consiste à exiger que le candidat locataire jouisse de revenus équivalents à minimum trois fois le loyer du bien pour pouvoir entrer en ligne de compte. Une telle pratique constitue une distinction directe dans l'accès au logement des candidats locataires avec des revenus modestes, lesquels sont traités moins favorablement que les candidats locataires financièrement plus aisés.

Une telle distinction n'est toutefois pas constitutive de discrimination si elle est (i) « objectivement justifiée par un but légitime » et que « les moyens de réaliser ce but [sont] appropriés et nécessaires ».

21.
Or, IMMO C. démontre que la distinction directe est objectivement justifiée par la nécessité (et le droit, en vertu de l'article 200ter, §2 du Code bruxellois du logement) pour le bailleur privé - et donc, pour son

---

20 Lettre d'IMMO C. à UNIA du 22 décembre 2021 (Pièce 6 des parties demanderesses ; Pièce 2 de la partie défenderesse).

21 Lettre d'IMMO C. du 3 novembre 2022 (Pièce 15 des parties demanderesses ; Pièce 7 de la partie défenderesse)

22 Fiche descriptive du candidat preneur (Pièce 15A de la partie défenderesse).

23 Pas plus que toute une série d'autres revenus pouvant entrer en ligne de compte, tels que d'éventuelles allocations de relogement, allocations de loyers, pensions alimentaires, réserves financières, etc. La liste des documents dans la fiche descriptive n'apparait en ce sens qu'exemplative et n'exclut pas que d'autres aides financières ou revenus de remplacement y soient ajoutés. C'est à cette fin que les rubriques « autres informations » ou « description de la situation du candidat » pourraient du reste être complétées (Pièce 15A de la partie défenderesse).

mandataire - de vérifier la solvabilité du candidat locataire. Ce but est assurément légitime[24], ce qui ne fait, en soi, pas l'objet de contestation[25].

22.
N'est pas non plus contesté le fait que la « règle du tiers » contribue à la réalisation du but susvisé (à savoir que les moyens de réaliser ce but légitime sont appropriés). Il s'agit du caractère fonctionnel des moyens mis en oeuvre, que la doctrine explique comme suit :

« Il ne faudra pas nécessairement que la personne incriminée soit en mesure de prouver que le moyen contribue effectivement à la réalisation de l'objectif : il est généralement admis qu'il suffit de démontrer que l'on puisse raisonnablement s'attendre à ce que le moyen permette de réaliser l'objectif », ajoutant que « l'exigence sera moins sévère à l'égard des particuliers qu'à l'égard des pouvoirs publics » [26].

On peut en effet raisonnablement s'attendre à ce qu'un locataire qui gagne le triple du montant du loyer dispose des ressources suffisantes pour respecter ses obligations locatives. En ce sens, la « règle du tiers » est bien apte à vérifier la solvabilité du candidat locataire.

23.
En revanche, ce que contestent UNIA et M. I. est le caractère nécessaire, à savoir proportionné, des moyens mis en oeuvre par IMMO C. pour atteindre ce but. Ainsi, ils soulignent que « si la recherche de solvabilité du candidat-locataire est un objectif légitime, l'application mécanique, linéaire et aveugle de la « règle du tiers » n'est pas proportionnée au but poursuivi par la partie défenderesse »[27].

24.
Le ratio en tant que tel est également critiqué par UNIA et M. I. comme dépassant la couverture nécessaire du risque d'insolvabilité d'un locataire à Bruxelles, vu l'inflation locative, sans qu'ils n'identifient toutefois un ratio qui serait, selon eux, acceptable.

Le tribunal comprend des conclusions des parties demanderesses que c'est en réalité l'application d'un seuil de revenus, quel qu'il soit, à partir du moment où elle est mécanique, bloquante et ne s'accompagne pas d'un examen au cas par cas de la situation du candidat, qui est considérée comme disproportionnée et donc, discriminatoire[28].
Or, les éléments qui nous sont soumis ne permettent pas de conclure à la mobilisation rigide et systématique de cette « règle » dans le chef d'IMMO C. .

25.
UNIA et M. I. ne fondent leur action en cessation que sur des réticences évoquées par des collaborateurs d'IMMO C. quant au profil de M. I. au détour d'une brève conversation téléphonique d'il y a plus de trois ans. M. I. n'a jamais déposé de dossier de candidature, ni pour le bien convoité à l'époque, ni pour un autre bien immobilier auprès d'IMMO C. . L'examen au cas par cas que dit faire IMMO C. pour

---

24 Ainsi jugé par la Cour d'appel de Mons « qu'il est parfaitement légitime pour un professionnel de l'immobilier de se soucier de la solvabilité des candidats locataires et de la correspondance de leurs profils respectifs à la nature et à la situation du bien » et « qu'il est tout aussi légitime, pour un bailleur, qui confie à un professionnel de l'immobilier la gestion locative d'un bien dont il est propriétaire, d'exiger de celui-ci une sélection rigoureuse sur la base de ces deux critères » (Mons, 16 mai 2013, JT., 2013, p. 845 cité in Van den Haute, E., op. cit.).

25 Conclusions de synthèse d'UNIA et M. I. , p. 17, § 30

26 S. Sottiaux, «De rechtvaardigingsgronden in het federale discriminatierecht » in Les nouvelles lois luttant contre la discrimination, Bruges-Bruxelles, die Keure-la Charte, 2008

27 Conclusions de synthèse d'UNIA et M. I. , p. 17, § 30, ainsi que p. 27, § 42

28 C'est ce qui ressort notamment du § 38 des conclusions de synthèse d'UNIA et M. I. , qui, après avoir relevé que le Comité européen des droits sociaux estime qu'il y aurait une situation de « surcharge des coûts du logement » lorsque le coût de ce dernier représente plus de 40 % du revenu disponible du ménage (et non 33%), ajoutent que « cela ne signifie pas que la proportion du loyer par rapport aux revenus devrait être revue à 40 % pour être acceptable » (leurs conclusions de synthèse , p. 24, § 38

chaque candidature, en plus de l'indicateur que constitue la « règle du tiers », n'a donc pu être fait dans le cas de M. I. .

Il est pour le moins mal venu de reprocher à IMMO C. d' « appliquer la règle du tiers de façon systématique, sans prendre en compte la situation particulière du bien et du candidat-locataire 1....] alors qu'il était en mesure de régler son loyer », si les éléments permettant précisément d'évaluer la situation particulière de M. I. ne lui ont jamais été fournis.

Rappelons qu'en l'espèce, M. D. F. s'est contenté d'indiquer au téléphone, - à un collaborateur en rendez-vous et donc manifestement pressé-, qu'il « pensait » que M. I. , avec les allocations familiales, gagnait trois fois le montant du loyer. Il a ensuite indiqué que le salaire net de M. I. était, pour un COI, de 1.800 € par mois. Les informations n'ont pas été au-delà et la conversation a duré moins d'une minute.

M. I. n'a ni complété un dossier de candidature, ni même rappelé lui-même l'agence pour confirmer ou spécifier quelle était sa situation particulière. Il n'a personnellement jamais eu aucun contact avec IMMO C. .

26.
Or, en complétant un tel dossier de candidature, M. I. aurait pu indiquer les différents types de ressources dont il dispose, de manière précise et documentée, ainsi que communiquer toutes informations qu'il aurait jugées utiles pour le bailleur (telles que, notamment, le montant approximatif de ses dépenses mensuelles[29]). Il est permis de penser qu'IMMO C. aurait pu, sur cette base, prendre en compte sa candidature[30] dès lors que :

- Suite à la prise de contact par UNIA le 21 octobre 2021, IMMO C. a indiqué, sur la base des informations alors communiquées, que les revenus de M. I. , présentés par UNIA comme incluant 1.830 € de salaire net et 370 € d'allocations familiales (soit un total de 2.200 €, qui n'atteint donc pas le triple du loyer de 835 €) « étaient suffisants pour prétendre à la location du logement ». UNIA en fait elle-même état dans son compte-rendu[31].
- Le locataire finalement retenu pour l'appartement convoité par M. I. percevait un revenu mensuel net de 2.109,63 € et n'avait pas communiqué d'autres sources de revenus[32], sans que cela n'ait manifestement constitué un obstacle pour la location du bien.

27.
Outre ce qui précède, ainsi que l'absence de tout autre signalement concernant IMMO C. depuis les contacts téléphoniques du 15 octobre 2021, l'application mécanique et systématique de cette « règle du tiers » est encore démentie par d'autres contrats de bail que dépose IMMO C. à titre d'exemple[33]. On y

---

29 C'est ce que préconise par exemple lebonbail.be, dans ses articles sur la détermination de la solvabilité d'un candidat locataire, lorsqu'elle expose que la situation du locataire et le « reste à vivre» doivent être pris en considération en sus du ratio de référence de 30% (note infra n°13 des conclusions d'UNIA et M. I. , p. 18 : https://www . lebonbail.be/artic les/comment-determiner-la-solvabilite-d-un-c and idat-locataire)

30 Tout en laissant toujours, in fine, le choix du locataire au bailleur, qui reste libre de choisir, sur la base de considérations objectives, la personne qui, selon lui, sera la plus à même de remplir ses obligations locatives

31 Lettre d'UNIA à IMMO C. du 10 novembre 2021 (Pièce 5 des parties demanderesses ; Pièce 1 de la partie défenderesse).

32 Dans les documents joints à sa fiche descriptive ne se retrouvent que les preuves de versement des salaires. Le locataire ayant une fille de 7 ans en garde partagée, il est permis de penser qu'il bénéficiait d'allocations familiales, mais même à supposer qu'il en ait été tenu compte, le montant global de ses revenus n'atteignait a priori pas le triple du loyer vu son salaire mensuel net (835 x 3 = 2.505 €) (Fiche descriptive du candidat preneur retenu et pièces fournies — Pièce 16 de la partie défenderesse).

33 Quatre contrats de bail conclus par IMMO C. en 2022 et 2023 (Pièce 18 de la partie défenderesse)

constate que le ratio loyer/rémunération[34] des locataires retenus varie entre 35,85 % et 46,93%, ce qui atteste, là encore, d'une souplesse dans l'évaluation de la capacité locative des candidats.

Que ces contrats soient tous postérieurs à février 2022, comme l'a plaidé UNIA à l'audience, est sans incidence. Rappelons que le but d'une action en cessation est de faire constater l'existence d'un acte discriminatoire et de le faire cesser, et ce à la date de prise en délibéré, et que la levée de la cessation peut être ordonnée « dès qu'il est prouvé qu'il a été mis fin aux infractions ».

28.
Le fait qu'IMMO C. se réfère à la « règle du tiers » dans ses courriers et conclusions[35], ne permet pas d'y voir un aveu de son application rigide et bloquante. IMMO C. ne conteste pas user de cet outil dans l'examen des candidatures, sans exclure ensuite une analyse au cas par cas des profils, pour autant qu'elle dispose d'un dossier de candidature complet, ce qui n'est pas le cas de l'espèce.

29.
Le tribunal peut entendre que les réalités socio-économiques actuelles du marché locatif bruxellois[36] rendent problématique l'application stricte du ratio d'un tiers, et qu'une partie de la population puisse se trouver privée ou en tout cas entravée dans son accès au marché locatif privé[37].

Toutefois, il n'est pas question ici de faire le procès de l'inflation locative à Bruxelles ni de débattre de la nécessité alléguée d'une régulation des loyers.

Aussi louable que puisse être un tel procès, il est étranger à la présente instance, qui concerne la discrimination dont se rendrait coupable IMMO C. et qu'il faudrait faire cesser.

30.
Or, les éléments invoqués en l'espèce (qui, pour rappel, se limitent à des propos tenus par des collaborateurs, à la suite de demandes de renseignement informelles par téléphone il y a plus de trois ans, par le mandataire d'un candidat locataire qui n'a pas poursuivi ses démarches) sont insuffisants pour faire le constat d'une infraction à la loi anti-discrimination dans le chef d'IMMO C. .

Au vu de tout ce qui précède, IMMO C. démontre que la « règle du tiers », en ce qu'elle est appliquée souplement, comme outil, et sans exclure un examen au cas par cas, rencontre les critères d'objectivité, de proportionnalité et de légitimité par rapport au but poursuivi, à savoir la vérification de la solvabilité des candidats-locataires.

---

34 Même à supposer que d'autres revenus aient pu être pris en compte, ces ratios — parfois très éloignés du tiers - démentent a priori une application stricte du seuil

35 Voy. conclusions de synthèse d'IMMO C., §72, et lettre d'IMMO C. du 3 novembre 2022 (Pièce 15 des parties demanderesses ; Pièce 7 de la partie défenderesse)

36 'Détaillées dans les conclusions de synthèse d'UNIA et M. I. , p.19-20 (notamment : augmentation du loyer médian d'environ 30% en région bruxelloise sur la période 2004-2020 et augmentation moyenne en 2023 des loyers bruxellois de 8,6% (9,4% pour les studios)

37 Bien qu'il relève que les chiffres présentés par UNIA/M. I. d'une part et ceux présentés par IMMO C. d'autre part, diffèrent grandement, selon les sources citées. IMMO C. cite par exemple les statistiques STATBEL (dans ses conclusions de synthèse, p. 33, § 66), selon lesquelles la part de revenus consacrée au logement s ' élevait, en moyenne en 2022 à 32,2% à Bruxelles(https://statbellgov.be/frithemes/menages/budget-des-menages#news), là où UNIA et M. I. citent (dans leurs conclusions de synthèse, p. 23, § 36) une « Enquête 2018 » de l'Observatoire des Loyers de la Région de Bruxelles- Capitale publiée en octobre 2019, selon laquelle seuls 25 % des ménages consacreraient 30 % de leur budget ou moins au loyer, un autre quart entre 30 % et 40 %, et les 50 % restants plus de 40 % (http://slrb.brussels/sites/website/files/publications/documents/slrb-obsloyer-enquete2018-fr-web.pdf, p. 44).

31.
La distinction directe opérée par IMMO C. est donc justifiée. Aucune discrimination directe ne saurait être retenue dans son chef.

32.
Pour les mêmes raisons, une discrimination indirecte fondée sur la condition sociale ne peut davantage être retenue.

VII. DEMANDE RECONVENTIONNELLE

33.
Position des parties. IMMO C. sollicite une indemnisation pour procédure téméraire et vexatoire à charge d'UNIA et M. I. , à hauteur de celle postulée par ces derniers (soit 1.300 € ou 6 mois de loyers), voyant dans les pratiques et intentions des parties demanderesses « une instrumentalisation de la loi dans le but évident d'obtenir des interventions financières en [leur] faveur »[38].

UNIA et M. I. n'y répondent pas.

34.
Rappel des principes. Le juge statuant « comme en référé » peut connaitre d'une demande reconventionnelle qui tend au paiement de dommages et intérêts du chef d'action téméraire et vexatoire trouvant sa cause dans l'action « comme en référé » elle-même et qui n'implique aucune prorogation de compétence.

Le fait d'agir en justice constitue l'exercice d'un droit. Il ne dégénère en acte illicite et partant, ne donne lieu à des dommages et intérêts que s'il est accompli avec témérité, malice ou mauvaise foi[39].

35.
Appréciation. En l'espèce, rien n'indique que l'action judiciaire d'UNIA et M. I. procédait d'une intention de nuire ou d'une légèreté coupable. Leurs conclusions sont largement motivées et étayées d'un dossier de pièces fourni. Le fait qu'ils succombent dans leur action n'équivaut pas à la considérer comme téméraire et vexatoire, de sorte qu'IMMO C. sera déboutée de cette demande.

VIII. DEPENS

36.
UNIA et M. I. succombant dans leur demande vis-à-vis d'IMMO C. , ils doivent supporter les dépens, en ce compris l'indemnité de procédure.

Celle-ci est liquidée au montant de base par IMMO C. , soit 1.800 € (indemnité de procédure pour litiges non évaluables en argent), et ne fait pas l'objet de contestation de la part des parties demanderesses. Ce montant lui sera, partant, octroyé.

37.
Pour les affaires inscrites ou réinscrites au rôle général des tribunaux de première instance, un droit de mise au rôle de 165,00 EUR est par ailleurs dû[40]. Ce droit est mis à charge de la partie qui perd le procès par le juge dans sa décision définitive[41], soit, en l'espèce, UNIA et M. I. .

---

38 Conclusions de synthèse d'IMMO C., p.40, §82
39 Cass., 29 novembre 1962, Pas., I, 1963, p. 406
40 Art. 2691 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe
41 Art. 2692 du même code

PAR CES MOTIFS,

Nous, P. del Marmol, juge désigné pour remplacer le Président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles,

Assistée de R. Fadli, greffier délégué,

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

Statuant contradictoirement, comme en référé,

Disons la demande recevable mais non fondée ; en déboutons les parties demanderesses ;

Condamnons les parties demanderesses aux dépens de l'instance, liquidés dans le chef d'IMMO C. à la somme de 1.800 € (indemnité de procédure de base) ;

Disons qu'UNIA et M. I. sont redevables de 165 € envers l'Etat belge (recouvrés par le SPF Finances) ;

Invitons le greffe à communiquer la présente ordonnance au Procureur du Roi de Bruxelles, en même temps qu'aux parties.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la chambre des référés du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 28 février 2025.

Où étaient présents et siégeaient :

Mme R DEL MARMOL, juge,
Mme R. FADLI, greffier délégué