

COUR D'APPEL DE BRUXELLES

DU 11 MAI 2026

1^{ère} chambre F

En cause de :

G. M-P., RRN (...), domiciliée à (...);

Appelante au principal,
Intimée sur incident,

Se défendant en personne.

Contre:

M. V., RRN (...), domicilié à (...);

Intimé au principal,
Appelant sur incident,

Représenté par Maître GOURDANGE Danaé loco Maître VAN DER PLANCKE Véronique, avocat à 1000 BRUXELLES.

UNIA, Centre Interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, BCE 0548.95.779, dont le siège est établi à 1060 SAINT-GILLES, place Victor Horta, 40, bte 40 ;

Intimé au principal,
Appelant sur incident,

Représenté par Maître DUPUIS Damien, avocat à 1000 BRUXELLES, .

Vu les pièces de la procédure et notamment :

- l'ordonnance du 6 juin 2025 du président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles, siégeant comme en référé, signifiée le 6 octobre 2025;
- la « déclaration d'appel » déposée au greffe civil de la cour le 27 octobre 2025 ;
- les conclusions du 4 février 2026 de l'appelante ;
- les conclusions du 6 mars 2026 de l'intimé ;
- les conclusions du 10 av I 2026 d'UNIA;
- les dossiers des parties.

Entendu l'appelante et les conseils de l'intimé et d'UNIA à l'audience publique du 13 avril 2026 à laquelle la cause a été prise en délibéré.

I. CADRE FACTUEL

1. Le Centre Interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations, créé par l'accord de coopération du 12 juin 2013 entre l'autorité fédérale, les Régions et les Communautés sous la forme d'une institution commune au sens de l'article 92bis de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (ci- après UNIA) a pour mission, notamment, de « promouvoir l'égalité des chances prenant en considération la diversité dans notre société et de combattre toute forme de discriminations, de distinction, d'exclusion, de restriction, d'exploitation ou de préférence fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, la nationalité, l'origine nationale ou ethnique, l'orientation sexuelle, l'état civil, l'origine sociale, la naissance, la fortune, l'âge, la conviction religieuse ou philosophique, l'état de santé, la conviction politique ou la conviction syndicale, un handicap, une caractéristique physique ou génétique » (article 3, §1er, a), de l'accord de coopération

Dans les limites de ses missions définies à l'article 3 de l'accord de coopération et dans les limites des lois, décrets et ordonnances énumérés dans l'article 6, § 3, chaque autorité fédérale et fédérée détermine respectivement par loi, décret ou ordonnance en ce qui concerne ses propres compétences, les cas où UNIA est habilité à ester en justice (article 6, § 3, alinéa 1 de l'accord de coopération). En vertu de l'article 6, g3, alinéa 2, de l'accord, dans les limites de ses missions définies à l'article 3, UNIA est habilité (i) à recevoir des signalements, à les traiter et à accomplir toute mission de conciliation ou de médiation qu'il juge utile, (ii) à agir en justice dans tous les litiges auxquels pourraient donner lieu, notamment, l'application de l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 juillet 2003 « portant le Code bruxellois du logement ».

2. L'intimé se présente comme « un homme afro-descendant » (conclusions, p. 2). Il expose qu'« en décembre 2022, (...), il travaillait dans la restauration (au bénéfice d'une maison de repos gérée par le CPAS de Forest) et dans la pizzeria F. (flexijob). Ses revenus avoisinaient 3.500 euros mensuels. Il n'a cessé de travailler depuis cette date : il est actuellement engagé dans la restauration pour les crèches de la commune de Saint-Gilles et travaillait jusqu'à récemment au restaurant J. » (conclusions, p. 2).

L'intimé expose ensuite les faits suivants :

- fin 2022, il était intéressé par l'annonce de l'appelante de la location d'un appartement situé à Uccle, rue Vanderkindere, 155 ;
- ayant essuyé « de nombreux refus injustifiés à ses candidatures locatives », une collègue de travail, Mme D. G. , a, sans mentionner le nom de l'appelant, (i) demandé et obtenu par email le 3 décembre 2022 les conditions de location de l'appartement (loyer (900 €), charges (compteurs individuels - pas de charges communes), durée du bail (1 an renouvelable), garantie locative (1.800 €), nombre de personnes (trois maximum)) et (ii) demandé et obtenu par email le 4 décembre, un rendez-vous pour visiter l'appartement le 5 décembre 2022 à 13h ;
- lorsqu'il a visité l'appartement avec Mme D. G. , il s'est présenté comme le candidat-locataire et a informé l'appelante qu'il travaillait pour le CPAS de Forest dans le cadre d'un contrat de travail à durée indéterminée ;

- l'appelante a pris la carte d'identité de Mme D. G. et a refusé de prendre la sienne.

3. En réponse à l'email du 5 décembre à 16h10 et du 7 décembre à 19h39 de Mme D. G. l'interrogeant sur sa réponse à la candidature de l'intimé, l'appelante a écrit le 8 décembre 2022 à 16h11 :

« Le CPAS d'ucclle et de st Gilles ont été évacués, cela ne sert à rien d'arriver avec le CPAS de Forest! La prochaine fois informez le propriétaire que vous venez de la part du CPAS, ça évitera une perte de temps. [Dep]us les étrangers ont tous été expulsés, nous ne louons plus aux étrangers, j'ai suffisamment été menacée et cambriolée par ce genre de personnes, qui ne payerons de toutes façons pas les loyers Bonne continuation ».

4. Le 13 janvier 2023, Mme D. G. décrit à UNIA la visite de l'appartement et ses démarches, avant et après la visite, auprès de l'appelante (voir infra).

5. Le 27 février 2023, UNIA écrit à l'appelante :

«[...] Ce courrier vous est adressé suite à un signalement (...) concernant le refus de location d'un bien situé à (...). Il semblerait que vous ayez interprété cette information en estimant que Madame D. G. travaille pour le CPAS de Forest et qu'elle accompagnait un de ses bénéficiaires dans la recherche d'un logement. Lors de la visite, vous avez fait savoir que vous ne souhaitiez pas louer à (l'intimé), en invoquant le fait que vous aviez fait des recherches sur Madame D. G. et pas sur lui. Madame D. G. aurait quand même insisté pour que vous preniez les coordonnées afin que vous puissiez faire des recherches sur son nom.

(...) Vous avez répondu (aux emails du 5 et 7 décembre) de Mme D. G. en date du 8 décembre en ces termes : (...)

Dans votre email et dans les faits qui nous sont décrits, tant par (l'intimé) que par Madame D. G., nous pouvons tenir compte de deux motifs de refus de la candidature de (l'intimé) :

- Le fait qu'il soit d'origine étrangère (1)
- Le fait que vous pensiez qu'il était au CPAS (2).

(1) Refuser de louer un logement à une personne en raison de sa couleur de peau ou de son origine constitue une discrimination directe au sens de la législation anti-discrimination, discrimination qui n'est susceptible d'aucune justification.

(2) (...) Nous attirons votre attention sur le fait que l'article 202, §r, du Code bruxellois du logement prévoit que la victime de discrimination peut réclamer une reconnaissance des faits, des excuses et une indemnité correspondant à 1.300 euros à la personne qui a contrevenu à l'interdiction.

Nous vous invitons dès lors à nous faire savoir si vous êtes disposée à réparer la discrimination subie par (l'intimé), à savoir :

- En reconnaissant qu'il y a eu discrimination raciale et sur la fortune ;
- En présentant vos excuses à (l'intimé) ;
- En versant à ce dernier une indemnité de 1300 euros.

Si nous privilégions toujours la recherche d'une solution négociée, nous nous réservons toutefois la possibilité d'initier une procédure judiciaire dans ce dossier si la conciliation ne devait pas aboutir.

Nous sommes à votre disposition si vous souhaitez des explications par rapport à ce courrier. Pour ce faire (...) ».

Le 8 mars à 16h30, UNIA transmet cette lettre par email à l'appelante qui répond le même jour à 21h48 :

« En tant que propriétaire je suis libre de laisser entrer qui je veux chez moi, je n'ai pas à être malade à cause des étrangers qui sont tous criminels. A vous de les foutre dans votre lit! (l'intimé) peut aller réclamer un logement en Afrique et du fric avec ! Votre mail n'est que de la saloperie et des menaces je ne suis pas une agence ni un organisme de logement de cpas. Je vais retirer l'annonce comme les 500 autres propriétaires de uccle qui ne louent plus leur bien. Bonne continuation pour trouver des logements ».

6. Dans deux lettres à l'appelante, l'une du 24 avril 2023, l'autre du 30 mai 2023 envoyée par recommandé, UNIA récapitule les faits et son analyse juridique, relate la réponse du 8 mars de

l'appelante et la met en demeure dans un délai maximum d'un mois de lui faire savoir si elle est disposée à réparer la discrimination subie par l'intimé, cumulativement par un engagement à ne plus recommencer, par une reconnaissance des faits et de leur impact, par le versement d'une indemnité de 1300 euros.

7. Le 18 novembre 2024, l'intimé dépose une «requête en cessation» au greffe du tribunal de première instance francophone de Bruxelles (voir infra).

8. A l'audience d'introduction de la cause, le 24 janvier 2025, UNIA intervient volontairement dans la procédure (voir infra).

9. En réponse à un email du 23 janvier du conseil de l'intimé à propos de l'audience du 24 janvier, l'appelante écrit au conseil de l'intimé :

« Bonjour Madame,
J'ai bien reçu le pli !

n'étant pas motorisée, je ne prendrai pas le bus à 6h30 le matin pour assister un débat qui n'en finira pas. C'est gentil de prendre votre salaire sur le compte d'un africain. De plus avec 3000eur (l'intimé) pouvait louer un appartement à 2000eur avenue Louise. Mon appartement a été loué des belges qui devaient quitter leur logement. Ils ont pu aménager directement. Ils paient un loyer supérieur au loyer initial. Nous devons privilégier l'accès aux logements aux belges avant les étrangers. Je pourrais aussi réclamer un dédommagement à (l'intimé) pour m'avoir dérangée (pour ne pas dire emmerdée) depuis 2022 ! Si vous savez ce que j'en pense des avocats et vos manifestations pro étrangers de l'ULB !! Bonne chance chère madame ».

II. ANTECEDENTS DE LA PROCEDURE - DEMANDES FORMEES DEVANT LA COUR

10. Selon le dispositif de la requête en cessation, l'intimé demande au président du tribunal, siégeant comme en référé, de «(...)

- Constater une discrimination en ce que (l'appelante) (lui) a refusé la location d'un logement, en raison de la couleur de peau, de l'origine ethnique, et de (sa) prétendue fortune ;
- Condamner (l'appelante) à (lui) octroyer une indemnisation forfaitaire de 6 mois de loyers conformément l'article 24 § 2 du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité, soit la somme de 5.400 euros à titre de réparation de la discrimination exercée majorer des intérêts compensatoires à partir du 5.12.2022 et des intérêts moratoires à partir du prononcé du jugement à intervenir et jusqu'à parfait paiement,
- Condamner (l'appelante) aux entiers .s dépens en ce compris l'indemnité de procédure de 1.350 euros ; (...))».

11. Selon le dispositif de la requête en intervention d'UNIA, il demande au président du tribunal de:

- «
- Constater l'existence d'une discrimination directe sur l'origine et la couleur de peau et la fortune au préjudice de (l'intimé), en ce que (l'appelante) lui a refusé la visite et location d'un appartement en raison de sa couleur de peau, son origine et de son état de fortune;
 - Ordonner la cessation immédiate de toute pratique discriminatoire, tant à l'égard de (l'intimé), qu'à l'égard de tout autre candidat locataire sur base de la couleur de peau et de l'état de fortune dans le cadre de la mise en location d'un bien immobilier ;
 - Condamner (l'appelante) à lui payer la somme de 5.000 à titre de dommages et intérêts;
 - Condamner (l'appelante) aux intérêts judiciaires et aux entiers dépens, en ce compris l'indemnité de procédure (1.800 €); ».

12. L'appelante ne comparait pas à l'audience du 24 janvier 2025 et constatant une erreur de notification, le premier juge remet l'affaire à l'audience du 7 mars 2025.

13. Le 28 février 2025, l'appelante écrit au tribunal : « Etant dans l'incapacité de me rendre au tribunal ce 07 mars 2025, je vous fais parvenir les documents nécessaires ». Dans le document joint, l'appelante écrit :

«(…)

Sans préjudice des réglementations applicables aux opérateurs immobiliers et aux AIS (Agences Immobilières Sociales), le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire. (L'appelante) n'est ni agence immobilière, ni AIS, elle a le droit de laisser entrer chez elle, dans sa maison qui elle veut. (L'appelante) n'a réclamé ni signé aucun document avec (l'intimé) ni avec Mme D. G..

Mme D. G. a échangé des mails avec (l'appelante), se faisant passer pour acquéreur potentiel. Le jour de la visite Mme D. G. a tapé au carreau de la porte d'entrée s'exclamant «[PAS !] ». (L'appelante) ne savait pas qui était cette personne. Mme D.G. était accompagnée d'un monsieur Africain. Mme D. G. rétorque « c'est pour lui ! ». Ce Monsieur Africain a foncé au 3ème étage sans demander autorisation. (L'appelante) n'a rien dit, elle les a fait sortir et reclaqué la porte, victime d'une imposture— tromperie. Entre-temps l'appartement a été loué à une famille avec enfants devant quitter leur logement et ne trouvant pas un bien suffisamment grand un prix modeste. Ils ont aménagé immédiatement et occupent maintenant depuis plusieurs années.

(L'intimé) pouvait trouver un logement plus réduit vivant seul; des centaines de biens sont loués sur Bruxelles.

Par conséquent, plaise au tribunal

déclarer les demandes de la partie requérante irrecevables et non fondées. Condamner la partie requérante aux entiers dépens de l'instance. ».

14. Par l'ordonnance du 17 mars 2025 prononcée par défaut à l'égard de l'appelante, le président du tribunal a, avant dire droit, ordonné la réouverture des débats pour permettre aux parties de s'exprimer sur l'application dans le temps du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité (M.B. du 24 juillet 2024), entrant en vigueur six mois après sa publication, alors que les faits litigieux se sont produits en 2022 et a fixé les délais pour conclure ainsi que la date de l'audience de plaidoiries (12 mai 2025).

15. Les parties concluent après la réouverture des débats.

16. L'intimé et UNIA formulent les mêmes demandes que dans leurs requêtes.

17. L'appelante demande au président du tribunal d'« annuler le jugement du 17 mars 2025 », conclut à l'irrecevabilité et au non-fondement des demandes de l'intimé et d'UNIA et demande la condamnation de « la partie demanderesse à [lui] verser (...) la somme de 1.000 EUR, à titre de dommages et intérêts, pour frais et préjudices engendrés par ce dossier depuis 3 ans (courriers, déplacements, fatigue morale, ...) », de « condamner Mme D. G. (la) dédommager (...) raison de 1.000 EUR pour tromperie et abus de droit » et de « condamner l'intimé et UNIA aux entiers dépens de l'instance ».

18. Par l'ordonnance contradictoire du 6 juin 2025 dont appel, le président du tribunal siégeant comme en référé :

- déclare la demande avant dire droit de l'intimé sans objet, l'appelante ayant comparu personnellement à l'audience du 12 mai 2025 ;
- constate une discrimination directe prohibée par le Code bruxellois du logement, en ce que l'appelante a refusé la location d'un appartement en raison de la couleur de peau, de l'origine ethnique ainsi que de l'état de fortune prétendu de l'intimé ;
- ordonne la cessation de cette discrimination tant à l'égard de l'intimé que de tout autre candidat locataire ;
- condamne l'appelante à payer à l'intimé une indemnité forfaitaire de 1.300 €, indexée conformément à l'article 202, § 3, du Code bruxellois du logement, à majorer des intérêts au taux légal à partir du 5 décembre 2022 ;
- condamne l'appelante à payer à UNIA la somme de 1.300 € à titre de dommages et intérêts évalués ex aequo et bono, à majorer des intérêts judiciaires ;

- déclare la demande de l'appelante contre Mme D. G. irrecevable et l'en déboute;
- déclare la demande de l'appelante contre l'intimé non fondée, et l'en déboute ;
- condamne l'appelante aux dépens, liquidés à 1.350 € dans le chef de l'intimé et à 1.800 € dans le chef d'UNIA;
- condamne l'appelante à payer à l'Etat belge le droit de mise au rôle de la citation (165,00 €) ;
- conformément à l'article 41, § 4, dernier alinéa, du Code bruxellois de l'égalité, de la non-discrimination et de la promotion de la diversité, invite le greffe à communiquer l'ordonnance à Monsieur le Procureur du Roi de Bruxelles, en même temps qu'aux parties.

19. Selon le dispositif de ses conclusions du 4 février 2026, l'appelante demande à la cour de
 « déclarer la requête d'appel (...) recevable et fondée;
 annuler le jugement du 06 juin 2025 ;
 déclarer appel incident irrecevable et non fondé ;
 déclarer les demandes de (l'intimé) et d'Unia irrecevables et non fondées ;
 condamner (l'intimé) et Unia au paiement de dommage hauteur de 1 mois de loyer soit 915 eur CI (l'appelante) pour allégations mensongères ;
 condamner les parties défenderesses, (l'intimé) et Unia aux entiers dépens de l'instance ; condamner (l'intimé) au paiement du droit de mise au rôle de 165 eur ».

20. Selon le dispositif de ses conclusions du 6 mars 2026, l'intimé demande à la cour de confirmer le jugement sauf le montant de l'indemnité et forme un appel incident pour entendre condamner l'appelante à lui payer, à titre principal, une indemnité forfaitaire de 10.800 €, soit 6 mois de loyers, conformément à l'article 24, § 2, du Code bruxellois de l'égalité, de la non discrimination et de la promotion de la diversité et, à titre subsidiaire, une indemnité forfaitaire de 2.600 €, soit 2 x 1.300 €, conformément à l'article 24, § 3, de ce code, à majorer des intérêts compensatoires à partir du 5 décembre 2022 et des intérêts moratoires à partir de l'arrêt à intervenir. L'intimé demande la condamnation de l'appelante aux dépens de deux instances.

21. UNIA conclut au non-fondement de l'appel, forme un appel incident pour obtenir la condamnation de l'appelante à lui payer la somme de 5.000 € à titre de dommages et intérêts, et demande la condamnation de l'appelante aux dépens de deux instances.

III. DISCUSSION — DECISION DE LA COUR

III.1. Cadre juridique

22. Le titre X (« De l'égalité de traitement ») du Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003, introduit par l'ordonnance du 19 mars 2009 de la Région de Bruxelles-Capitale, applicable aux bailleurs du secteur locatif privé depuis le 1^{er} janvier 2018, tel que modifié par l'ordonnance du 11 juillet 2013 de la Région (ci-après le Code bruxellois du logement), a été modifié au fil du temps, puis abrogé par le décret et l'ordonnance conjoint du 24 mai 2024 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 » (ci-après le Code bruxellois de l'égalité), avec effet au 24 janvier 2025.

Par conséquent, les règles de droit matériel du titre X du Code bruxellois du logement, intitulé depuis le 1^{er} janvier 2018 « De l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination », dans sa version en vigueur en décembre 2022, est applicable au fond du présent litige, notamment pour déterminer l'existence de la discrimination alléguée et l'indemnisation du préjudice de la victime.

Comme l'a décidé le premier juge, les dispositions relatives à l'existence d'une discrimination prohibée par le législateur et à l'indemnisation du préjudice de la victime sont des règles de droit matériel et non, comme le soutiennent l'intimé et Unia, des règles de procédure au sens de l'article 3 du Code judiciaire applicables aux procès en cours.

23. Le titre X du Code bruxellois du logement a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination fondée sur l'un des critères protégés à savoir 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, 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 (articles 192 et 193).

Selon les définitions de ce code (article 193), la distinction directe est « 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 » et la discrimination directe est la distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre II (mesures d'action positives).

Par ailleurs, UNIA est un « un groupement d'intérêts » au sens de l'article 193,11° du Code bruxellois du logement, habilité à agir en justice, en vertu de l'article 212 de ce code, dans les litiges auxquels l'application du titre X donnerait lieu, lorsqu'un préjudice est porté à ses fins statutaires.

24. Le principe de l'égalité de traitement, au sens du titre X, implique l'absence de toute discrimination (article 194). Toute distinction directe au sens de l'article 193, fondée sur l'un des critères protégés constitue une discrimination directe à moins que cette distinction ne soit objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires (article 195).

L'article 196 du Code bruxellois du logement dispose que « Par dérogation à l'article 195, toute distinction directe fondée sur une prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance ou l'origine nationale ou ethnique, constitue une discrimination directe, sauf dans les hypothèses visées à l'article 198 (mesures d'action positives) ».

25. Les chapitres IV et IV/1 du titre X du Code bruxellois du logement, introduits par l'ordonnance du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », en vigueur le 1er janvier 2018, disposent :

« CHAPITRE IV — Champ application

Art. 200. — Le présent titre s'applique, entre autres, mais pas exclusivement :

1° aux conditions et aux critères relatifs d l'accès au logement;

2° à la présentation, l'information ou la publicité relative l'accès au logement; 3° aux conditions d'obtention ou de délivrance de logement;

4° aux modalités d'octroi de logement.

(—)

CHAPITRE IV/1 — Principe de non-discrimination et justifications

« Art. 200ter — Données exigibles du candidat preneur sélectionné »

§ 1er. En vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail, le bailleur, peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives d la protection de la vie privée, les données générales suivantes :

1° le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;

2° un moyen de communication avec le 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.».

26. Quant aux recours, le Code bruxellois du logement dispose :

« Art. 202. § 1er. En cas de discrimination, sans préjudice des articles 205 et suivants, la victime peut réclamer une indemnisation de son préjudice en application du droit de la responsabilité contractuelle ou extra contractuelle.

La personne qui a contrevenu à l'interdiction de la discrimination doit verser à la victime une indemnité correspondant, selon le choix de la victime, soit à une somme forfaitaire fixée conformément au § 2, soit au dommage réellement subi par la victime. Dans ce dernier cas, la victime doit prouver l'étendue du préjudice par elle subi.

2. L'indemnisation forfaitaire du préjudice moral visée au § 1er est fixée à un montant de 650 euros; ce montant est porté à 1.300 euros dans le cas où le contrevenant ne peut démontrer que le traitement litigieux défavorable ou désavantageux aurait également été adopté en l'absence de discrimination, ou en raison d'autres circonstances, telles que la gravité particulière du préjudice moral subi.

3. Les montants visés au § 2 sont indexés chaque année au 1er janvier compte tenu de l'indice des prix à la consommation du mois de novembre, en application de la formule d'indexation suivante le nouveau montant est égal au montant de base, multiplié par le nouvel indice et divisé par l'indice de départ. L'indice de départ est celui du mois de novembre 2008.

Art. 203. Le juge peut, à la demande de la victime de la discrimination, de l'un des groupements d'intérêts, ou du ministère public condamner au paiement d'une astreinte l'auteur de la discrimination pour le cas où il ne serait pas mis fin à celle-ci. Le juge statue conformément aux articles 1385/2 à 1385/9 du Code judiciaire.

Art. 204. § 1er. A 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. A la demande de la victime, le président du tribunal peut octroyer à celle-ci l'indemnisation forfaitaire visée à l'article 202, § 2. ».

27. Selon l'article 211 du Code bruxellois du logement :

« §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. ».

111.2. La demande de l'intimé

28. L'intimé demande à la cour, « au vu des éléments accablants versés au dossier », de constater une discrimination directe en raison de la couleur de sa peau, de son origine ethnique et de son état de fortune prétendu, d'ordonner « la cessation de l'acte litigieux » et de condamner l'appelante à lui payer l'indemnité forfaitaire prévue par le Code bruxellois de l'égalité entré en vigueur le 24 janvier 2025.

Décision de la cour

29. Mme D. G. a décrit à UNIA sa visite de l'appartement avec l'intimé et ses démarches après la visite comme suit : « (...) La propriétaire (...) nous ouvre la porte et en apercevant (l'intimé) sa tête [a] chang[é]. Celle-ci nous pose la question pour qui est l'appartement ? Je lui réponds que ceci est pour mon ami (l'intimé) et son fils et que si besoin je me porterais garante pour lui. De suite, elle répond que ça n'allait pas comme ça car elle avait une recherche sur moi, je lui réponds qu'elle peut prendre les coordonnées de Monsieur, ce qu'elle fit. Nous l'informons que nous travaillons pour le CPAS de For[es]t que mon ami a les moyens de payer son loyer ainsi que la garantie locative de 2 mois. J'ai voulu lui donner le mail de mon ami pour qu'il puisse avoir de ses nouvelles, ce fut un refus immédiat en affirmant qu'elle préférerait communiquer avec moi. En date du 5 et 7/12 je me permets de lui envoyer un mail pour

avoir des nouvelles et si elle avait pu faire son enquête sur (l'intimé). En date du 8/12/22, j'ai eu une réponse qui m'a mis mal. Je fus choquée de ses propos. Au départ, je ne voulais pas avouer à celui-ci que (l'appelante) était raciste car c'est blessant et je ne voulais pas le démotiver non plus. (...) ».

30. L'intimé expose de son côté que « lorsque (l'appelante) (l')a vu, son attitude a totalement changé. Elle a ainsi pris la carte d'identité de Madame D. G. mais a refusé (la sienne). (Ils) (lui) ont pourtant expliqué qu'ils visitaient le bien pour (lui) et (qu'il) travaillait pour le CPAS. Pendant la visite, l'appelante a invoqué le fait qu'elle ne souhaitait pas louer (à l'intimé) sous prétexte qu'elle avait uniquement échangé avec Madame D. G. . Celle-ci a toutefois insisté pour que l'appelante prenne les coordonnées (de l'intimé) » (conclusions,p.2)

31. Il ne peut être reproché à l'intimé, comme le fait l'appelante, d'avoir confié à Mme D. G. les démarches préalables à la visite de l'appartement puisque précisément l'appelante est légalement obligée de traiter les candidatures de manière égale peu importe le sexe, la couleur de peau et l'origine ethnique de la personne.

32. La perception de l'intimé de l'attitude de l'appelante au cours de la visite de l'appartement et la relation de Mme D. G. du déroulement de cette visite, selon lesquelles l'appelante a changé d'attitude à la seule vision de l'intimé et a refusé toute communication avec lui, sont corroborées par les termes offensants des emails de l'appelante des 8 décembre 2022, 8 mars 2023 et 23 janvier 2025 à Mme D. G. , à UNIA et à l'avocate de l'intimé, qui contrastent singulièrement avec le ton des emails adressés à Mme D. G. , avant la visite, en réponse à ses demandes d'informations: «Chère Madame, nous ne prenons pas les numéros de téléphone. Vous pouvez poser vos question par mails nous y répondrons avec plaisir. Cordialement » (email du 3 décembre à 14h06), « Informations : (...) si les conditions de location vous intéresse[nt] nous pouvons convenir d'une visite la semaine prochaine, lundi ou mardi entre 12 et 16h. Cordialement. » (email du 3 décembre à 15h09) et «Parfait lundi. Cordialement. » (email du 4 décembre à 14h41). Il ressort également du dossier que l'appelante n'a pas effectué les recherches admissibles, notamment, sur la capacité de contracter de l'intimé et ses ressources financières.

Il est ainsi établi que l'appelante a exclu la candidature de l'intimé uniquement en raison de la couleur de sa peau, de son origine ethnique et son état de fortune prétendu. Ce faisant, l'appelante a traité l'intimé d'une manière moins favorable qu'une autre personne ne le serait dans une situation comparable.

La discrimination directe prohibée par le Code bruxellois du logement est établie.

33. Le fait que l'appelante n'est pas « un opérateur immobilier ou une AIS, ni une agence immobilière », comme elle l'écrit dans ses conclusions, est sans incidence car la prohibition de la discrimination au logement est applicable aux bailleurs du secteur privé, personnes physiques et morales, depuis le 1^{er} janvier 2018. Par ailleurs, cette prohibition s'applique à toutes les étapes de la location de sorte que le fait que l'appelante « n'a signé aucun document » avec Mme D. G. ou l'intimé est également sans incidence.

34. Dans le cadre de l'action en cessation exercée sur la base du Code bruxellois du logement, la victime d'une discrimination peut uniquement réclamer une indemnité forfaitaire à titre d'indemnisation du préjudice moral (article 204, § 2). Le montant dû à l'intimé à ce titre est celui fixé par l'article 204, § 1, de ce code, indexable conformément à l'article 202, § 3, l'article 24 du Code bruxellois de l'égalité en vigueur depuis le 24 janvier 2025 n'étant pas applicable à sa cause (voir supra).

35. Les références jurisprudentielles citées par l'intimé pour réclamer le montant forfaitaire fixé par le Code bruxellois de l'égalité ne sont pas pertinentes :

- dans l'arrêt du 22 décembre 2016 (n°166/2016), la Cour constitutionnelle se prononce sur l'application dans le temps de la modification du taux du ressort qui est une règle de procédure;
- dans l'arrêt du 31 mars 2025 (RG 2017/AR/1753), la cour d'appel de Bruxelles (chambre 1N) rejette la demande d'indemnisation d'UNIA de son dommage moral car d'une part, elle n'est pas une victime de la discrimination prohibée par la loi du 10 mai 2007 « tendant à lutter contre

certaines formes de discrimination » et, d'autre part, la demande fondée sur la base de l'article 1382 de l'ancien Code civil excède la compétence du président du tribunal statuant comme en référé: la cour n'examine pas l'application aux faits litigieux qui se sont déroulés en février 2015 du nouvel article l'article 18, § 2, de la loi du 10 mai 2017, applicable à partir du 30 juillet 2023 qui traite de l'action en cessation et de l'indemnité forfaitaire (arrêt du 31 mars 2025, p. 17, n°29) ;

- dans le jugement du 27 mai 2024 (RG 24/44/C), le président du tribunal de première instance de Bruxelles se borne à dire que la modification de l'article 18, § 2, de la loi du 10 mai 2007 précitée, se rapporte à une règle de procédure, ce qui est exact pour l'action en cessation, sans le motiver en droit en ce qui concerne l'indemnité forfaitaire.

36. La cour confirme la décision du premier juge d'octroyer à l'intimé le montant de 1.300 €, indexé, en raison de la gravité du préjudice moral subi par l'intimé face au comportement ouvertement hostile de l'appelante au cours de la visite de l'appartement alors qu'ils ne se connaissaient pas et au rejet de sa candidature dans des termes injurieux uniquement en raison de la couleur de sa peau, de son origine ethnique et de son état de fortune prétendu.

37. Une indemnité forfaitaire est une dette de somme. Par conséquent, les intérêts de retard de paiement de l'indemnité sont de nature moratoire et courent à partir de la mise en demeure, soit en l'espèce à partir du 18 novembre 2024, date du dépôt de la requête en cessation .

38. La demande de « cessation de l'acte litigieux » formée le 18 novembre 2024 est sans objet puisque l'acte en question a été définitivement consommé en décembre 2022.

III.3. La demande d'UNIA

39. UNIA demande à la cour de condamner l'appelante à lui payer 5.000 €, évalués ex aequo et bono, à titre de dommages et intérêts « pour violation de son objet social ». Il forme cette demande, à titre principal, sur la base de l'article 22 du Code bruxellois de l'égalité et, à titre subsidiaire, sur la base de l'article 202 du Code bruxellois du logement. UNIA invoque également l'article 1382 de l'ancien Code civil.

Décision de la cour

40. UNIA, qui a la personnalité juridique en vertu de l'article 2, § 2, de l'accord de coopération du 12 juin 2013, a qualité pour agir dans les litiges auxquels donne lieu l'application des dispositions relatives à l'égalité de traitement en matière de logement, en vertu de l'article 206 du Code bruxellois du logement (action en cessation) et, à partir du 24 janvier 2025, en vertu du Code bruxellois de l'égalité (article 22 : indemnisation en son nom de son préjudice ; article 41 : action en cessation).

41. La cour se réfère aux motifs ci-dessus (n°31) en ce qui concerne l'existence de la discrimination subie par l'intimé.

42. La cour rappelle que le président du tribunal statuant comme en référé ne peut connaître d'autres demandes que celles pour lesquelles sa compétence a été instituée. Cette règle est commune aux actions en cessation (C. Dalcq et S. Uhlig, « Vers et pour une théorie générale du "comme en référé" : le point sur les questions transversales de compétence et de procédure »,in J-F. van Drooghenbroeck (dir.), Les actions en cessation, coll. CUP, vol. 87, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 36 et s. ; « Les procédures comme en référé (ou le fond dans les formes de l'urgence) », Droit du procès civil, sous la direction scientifique de J. ENGLEBERT et X. TATON, volume 3, Anthemis, 2022, p. 173 et suiv., spéc. p. 193).

43. L'article 22 du Code bruxellois de l'égalité en vigueur depuis le 24 janvier 2025 n'est pas applicable en l'espèce (voir supra).

44. L'article 202 du Code bruxellois du logement ne confère pas à UNIA le droit de réclamer en son nom une indemnisation de son préjudice.

En ce qui concerne les dommages et intérêts, les dispositions du Code bruxellois du logement confèrent au président du tribunal de première instance statuant comme en référé uniquement la compétence d'octroyer à la victime de la discrimination l'indemnité forfaitaire qu'elles prévoient.

La demande d'UNIA de paiement d'une indemnité de 5.000 € sur la base de l'article 1382 de l'ancien Code civil excède la compétence du président du tribunal statuant comme en référé et est dès lors irrecevable.

Par conséquent, le jugement dont appel doit être réformé en ce qu'il condamne l'appelante à payer des dommages et intérêts à UNIA.

45. UNIA demande à la cour de confirmer le jugement en ce que le premier juge a ordonné « la cessation immédiate de toute pratique discriminatoire, tant à l'égard de (l'intimé), qu'à l'égard de tout autre candidat locataire sur base de la couleur de peau et de l'état de fortune dans le cadre de la mise en location d'un bien immobilier ».

46. La demande de « cessation de toute pratique discriminatoire » à l'égard de l'intimé n'est pas fondée car, outre que l'acte discriminatoire à l'égard de l'intimé a été définitivement consommé en décembre 2022, le risque de récurrence à son égard apparaît improbable.

En revanche, le risque de récurrence n'est pas exclu à l'égard d'autres personnes, compte tenu de la virulence dont l'appelante a fait preuve à l'égard de l'intimé, de son avocate et d'UNIA ainsi que son refus persistant jusqu'en degré d'appel de reconnaître, d'une part, qu'elle est tenue de respecter la loi interdisant de traiter l'intimé comme elle l'a fait et, d'autre part, la gravité des faits qui lui sont reprochés. Par ailleurs, l'appelante ne produit aucune pièce et donc ne prouve pas que, comme elle l'écrit dans ses conclusions, « (elle) a toujours loué à des familles de nationalités étrangères ne disposant pas de revenu élevé et c'est encore le cas, les locataires actuels sont de couleur de peau mate, d'origine étrangère et à faible revenu. (...) (elle) doit rester prudente suite au préjudice moral qu'elle venait de subir, elle a préféré mettre son bien en vente après cet incident ».

La demande de cessation est dès lors partiellement fondée.

III.4. La demande de l'appelante

47. Outre que la faute n'est pas établie (voir supra), la demande de dommages et intérêts de l'appelante formée contre l'intimé et UNIA « pour allégations mensongères » est irrecevable car elle excède la compétence du président du tribunal de première instance statuant comme en référé.

III.5. Les dépens

48. L'intimé doit être considéré comme la partie ayant obtenu gain de cause quoiqu'il ait succombé sur le montant réclamé à titre d'indemnisation de son préjudice moral et l'ordre de cessation.

Par conséquent, l'appelante doit être condamnée aux dépens des deux instances de l'intimé et à payer au SPF FINANCES la somme de 400 € au 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.

La cour confirme dès lors le jugement dont appel en ce qu'il condamne l'appelante aux dépens liquidés par l'intimé à 1.350 € (indemnité de procédure) et aux frais de mise au rôle de la requête en cessation (165 €).

49. En application de l'article 1017, alinéa 4, du Code judiciaire, la cour compense les dépens des deux instances dans le lien d'instance entre l'appelante et UNIA de sorte que l'appelante supporte 50% des indemnités de procédure d'UNIA soit 1.883,72 € pour les deux instances (indemnité de procédure de base pour une demande non évaluable en argent).

IV. DISPOSITIF

La cour,
statuant contradictoirement,

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

Reçoit les appels et statue comme suit quant à leur fondement ;

Confirme le jugement du 6 juin 2025 du président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles statuant comme en référé sauf en ce qu'il fixe la date de prise de cours des intérêts dus à l'intimé, ordonne la cessation de la discrimination à l'égard de l'intimé, fait partiellement droit à la demande d'indemnisation d'UNIA et condamne l'appelante aux dépens de l'instance d'UNIA, et statuant à nouveau

Condamne l'appelante aux intérêts moratoires au taux légal sur l'indemnité forfaitaire de 1.300 € indexée, à partir du 18 novembre 2024 jusqu'à complet paiement ;

Dit la demande de cessation de la discrimination à l'égard de l'intimé sans objet ; Dit la demande de dommages et intérêts d'UNIA irrecevable ;

Condamne l'appelante aux dépens d'appel de l'intimé liquidés à 1.883,72 € ;

Condamne l'appelante à payer à UNIA la somme de 1.883,72 € au titre de dépens des deux instances dans leur lien d'instance ;

Condamne l'appelante à payer au SPF FINANCES la somme de 400 € au titre de droit de mise au rôle de la requête d'appel (article 2692 § 1er, du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe).

Ainsi jugé et prononcé à l'audience civile publique de la 1ère chambre F de la cour d'appel de Bruxelles, le 11 mai 2026,

Où siégeaient et étaient présents

H. R., conseiller, président ff.

A.B., magistrat suppléant

M.S., magistrat suppléant

A.M., greffier