

TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE BRUXELLES

AUDIENCE PUBLIQUE DES REFERES DU 3 juin 2005

En cause de :

1. L'A.S.B.L. MOUVEMENT CONTRE LE RACISME L'ANTISEMITISME ET LA XENOPHOBIE représentée par conseil d'administration dont le siège est établi à 1210 Saint – Josse – ten – Noord, (...)
2. Madame (...), actuellement sans emploi (bornage) de nationalité belge et son mari, (...), nationalité belge, tous deux domiciliés à (...);

PARTIES DEMANDERESSES

Représentées par Me Céline VERBROUCK, avocat (1030 Bruxelles, rue des Palais, 154).

Contre :

1. La S.A. (...) dont le siège social est établi à (...);
2. (...) domiciliée à (...)

PARTIES DEFENDERESSES

Représentées par Me JL. HARDEMAN, avocat (1853 Strombeek – Bever, Laken

Dans cette cause, il est er plaidé en français à l’audience publique du 15 avril 2005.

Après délibéré le président du tribunal de première instance rend le jugement suivant :

Vu le jugement prononcé le 17 mars 2005 et la procédure qui y est visée.

Vu le procès-verbal d’enquête et le procès-verbal de comparution personnelle du 15 avril 2005.

Du les dossiers de pièces des parties

Par jugement du 17 mars 2005 le tribunal avait ordonné la réouverture des débats en vue de la comparution personnelle des parties de l’audition de Madame (...) et du dépôt par les parties défenderesses du madar conclu entre elles relatif à la location de l’appartement litigieux.

A. objet de la demande

La demande rend a :

- constater la violation à la loi contre le discrimination dans le chef de parties défenderesse à savoir le refus de location directement fondé sur la prétendue race l’ascendance, l’origine nationale ou ethnique, la conviction religieuse ou philosophique ou une caractéristique physique :
 - ordonner la cessation immédiate du manquement à la loi contre la discrimination sous astreinte ds 650 Eur par jour où la discrimination serait poursuivre en ordonnant que :
 - les parties défenderesse fournissant conjointement un relevé précis des critères qu’ils retiennent pour accepter de louer l’appartement situé (...);
 - et dans le chef de l’agence (...);
- Qu’elle affiche er mette à la disposition du public un règlement clair reprennent les critères qu’elle prend elle-même en compte :
- qu’elle affiche et mette à la disposition du public un règlement clair reprenant les critères que peuvent éventuellement lui imposer an surplus ses client pour accepter une location quelconque :

Qu'elle refuse de placer toute annonce d'offre de location de propriétaires qui reprend un critère discriminatoire et refuse aussi de prendre en considération un Rel critère dans le cadre de détermination de liste des candidats à la location

B. Les faits

Monsieur (...) et madame (...) prennent connaissance dans le courant du mois de décembre 2004 d'une annonce diffusée par l'agence immobilière (...) relative à un appartement situé (...) appartenant à madame (...)

Le 18 décembre 2004 Madame (...) se rend à l'agence aux fins d'obtenir des renseignements sur l'adire location :

Il lui est expliqué que les candidats à la location doivent fournir la preuve qu'ils ont un revenu équivalent à trois fois le loyer.

Un rendez-vous est fixé pour le 9 décembre 2004 ;

Les demandeurs soutiennent que l'agence reprend contact avec eux le même jour et leur signale que la bailleur a décidé de louer l'appartement à une de ses connaissances ;

Par la suite Madame (...) se rend compte que l'affiche offrant l'appartement à la location est toujours présente ;

Les demandeurs sollicitent une connaissance afin de vérifier si l'appartement est toujours à louer :

Cette dernière contacte l'agence qui lui fixe un rend-vous pour le 16 décembre 2004 :

Les demandeurs se présentent à cette date et l'employé de l'agence leur signifie que la propriétaire souhaite une personne âgée comme locataire :

Madame (...) s'est alors rendu à l'agence où la conversation s'est envenimée entre la demanderesse et la représentante de l'agence

Le 17 décembre 2004 Madame (...) déposé plainte contre l'agence immobilière sur base de la loi du 30 juillet 1981

Le 24 janvier 2005 Monsieur (...) et madame (...) constatent en consultant le site de l'agence (...) que l'appartement est toujours à louer et comporte la mention « Pas d'animaux »

C. discussion

La compétence du tribunal n'est pas contrastée par les parties défenderesses

En tout état de cause le tribunal est compétent en vertu de l'art 19 §1^{er} de la loi du 25 février 2003.

La capacité à agir de la première requérante est fondée à juste titre sur l'article 22 de la loi susdite.

De même l'intérêt à agir n'est pas mis en cause par les défenderesses.

Les demandeurs soutiennent que les faits sont constitutifs d'un refus de louer en raison d'un critère discriminatoire en contravention avec la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme ou la xénophobie avec la loi du 25 février 2003 tendant à louer contre la discrimination notamment en son article 2.

Ils affirment que le refus de louer qui leur fut opposé est dénué de justification objective et raisonnable dès lors que :

- les critères d'acceptation de location qui leur avaient signifiés initialement son rencontrés.
- Madame (...) qui a sollicité un rendez-vous pour d'autres personnes qu'elle-même n'a été informée d'aucun autre critère que le fait d'être belge.
- L'employé de l'agence immobilière qui était présent pour la visite a signalé qu'il agissait conformément à la volonté du bailleur
- Madame (...) qui s'est rendue à l'agence pour demander des explications a fait l'objet d'un discours raciste

Monsieur (...) et madame (...) précisent que les défenderesses n'ont jamais pris la peine de vérifier s'ils pouvaient correspondre au critère d'une personne calme invoqué par Madame (...) et en déduisent que les défenderesses ont estimé à priori que des personnes d'origine étrangère n'étaient pas calmes ce qui se révèle raciste.

Les demandeurs rappellent par ailleurs que la loi du 25 février 2003 s'applique à la fourniture ou la mise à disposition du public de biens et de services et que le marché du logement est ainsi visé et notamment le fait que madame (...) a mis la location de son appartement à la disposition du public par l'intermédiaire d'une agence immobilière et d'une affiche visible sur son appartement.

En ce qui concerne l'agence (...) les demandeurs estiment qu'elle a agi contrairement à la loi en demandant expressément à Madame (...) si ses amis qui étaient intéressés par l'appartement étaient belges.

Ils relèvent par ailleurs que l'agence joue un rôle actif de publicité et de sélection comme le révèle leur brochure de présentation.

Ils observent que l'existence d'une justification n'existe qu'à l'égard de discrimination indirecte sous peine de s'opposer à la directive racisme qui prévoit que l'interdiction de discriminer est absolue.

Ils soulignent enfin à titre subsidiaire qu'une justification à une discrimination doit répondre à deux exigences émulatrices soit l'objectivité et le caractère raisonnable ce qu'en l'espèce les défenderesses ne démontrent pas.

Ils observent que rien n'a été entrepris de la des parties défenderesses pour vérifier si les demandeurs étaient des personnes calmes qui pouvaient correspondre aux critères de la bailleuse.

Les défenderesses estiment pour leur part que la location par Madame (...) d'un appartement situé dans un immeuble qu'elle habite elle-même ne tombe pas sous l'application de la loi puisque la bailleuse ne fournit pas ou ne met pas à la disposition du public des biens ou des services.

Madame (...) souligne qu'en l'espèce la location n'est pas un acte commercial mais une location privée résultant de la gestion d'un patrimoine privé dont la valeur n'est pas purement économique mais également sentimentale.

La défenderesse souligne qu'elle a déjà connu beaucoup de problèmes avec des locataires précédents. Ceux-ci étaient jeunes et avaient des enfants en bas âge. Elle souffre par ailleurs d'emphysème entraînant une gêne respiratoire permanente ce qui explique que sa seule motivation est de voir l'appartement loué à une personne ou un couple âgé et solvable.

Elle estime que ces critères sont objectifs et fondés sur une logique raisonnable.

Elle souligne enfin que dans toute décision humaine subsiste une part de subjective émotionnelle et s'interroge sur base de critères personnels mais objectifs la personne ou le couple qui devrait habiter dans son immeuble

1. application de la loi tendant à réprimer la discrimination à la location litigieuse.

L'article 2 §4 de la loi du 25 février 2003 précise que « Toute discrimination directe ou indirecte est interdite lorsqu'elle porte sur : la fourniture ou la mise à la disposition du public de biens et de services ... »

Le souci du législateur fut de préserver la sphère privée des rapports humains.

Il faut admettre que la limite n'est pas toujours évidente dès l'on s'éloigne de ce qui peut être qualifié de ce qui strictement privé.

En l'espère même si l'on considère que la bailleuse mettait on location un bien se situant au dessus de l'appartement où elle résidait elle-même et qu'elle se trouverait en fin de compte confrontée à la présence quotidienne de son ou ses locataires d'où l'importance attribuée au choix de la personne force est cependant d'observer qu'elle a confié à une agence immobilière le soin de sélectionner un candidat qu'une annonce fut diffusée sur internet et qu'une affiche fut apposée sur l'appartement en question.

Il ne peut ainsi être valablement soutenu que cette mise en location n'entrerait pas dans le champ d'application de la mise à disposition d'un bien tel que décrite par la loi susdite.

2. existence d'une discrimination

La loi du 25 février 2003 trouve son origine dans deux directives européennes :

- la directive 2000/78/CE du conseil du 27 novembre 2000 portant création d'un cadre général en faveur de l'égalité de traitement en matière d'emploi et de travail

- la directive 2000/43/CE du conseil du 29 juin 2000 relative à la mise en œuvre du principe de l'égalité de traitement entre les personnes sans distinction de race ou d'origine ethnique.

Cette dernière directive prévoit qu'une discrimination directe se produit lorsque pour des raisons de race ou d'origine ethnique, une personne est traitée de manière moins favorable qu'une autre ne l'est ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable.

L'art 2§1 de la loi du 25 février 2003 précise que « il y a discrimination directe si une différence de traitement qui manque de justification objective et raisonnable est directement fondée sur le sexe, une prétendue race, la couleur, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, l'orientation sexuelle, l'état civil, la naissance, la fortune, l'âge, la conviction religieuse ou philosophique l'état de santé actuel ou futur, un handicap ou une caractéristique physique. »

A bon droit les demandeurs font observer que la loi belge offre une protection moins absolue que le niveau prescrit par la directive dès lors qu'une justification peut être admise même en cas de discrimination fondée sur la race ou l'origine ethnique.

Il y a en conséquence lieu de considérer que pour ces deux critères de discrimination aucune justification ne peut être envisagée hormis le cas de la nature d'une activité professionnelle ou des conditions de son exercice (art 2§5 de la loi et article 4 de la directive 2000/42/CE)

Pour le surplus le critère de l'âge n'est pas repris à l'art 2§ la de la directive et il peut être admis que conformément à la loi belge, l'on démontre que la discrimination liée à ce critère repose sur une justification objective et raisonnable.

L'article 8 de la directive 2000/43/CE souligne que 'les Etats membres prennent les mesures nécessaires, conformément à leur système judiciaire, afin que, dès lors qu'une personne s'estime lésée par le non-respect à son égard du principe de l'égalité de traitement et établit, devant une juridiction ou une autre instance compétente, des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte, il incombe à la partie défenderesse de prouver qu'il n'y pas eu violation du principe de l'égalité de traitement.

L'art 19 de la loi du 25 février 2005 prévoit en matière de preuve que si la victime d'une discrimination ou un groupement visé à l'art 31 invoque des faits tels que des données statistiques ou de rest de situation qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination directe ou indirecte la charge de la preuve de l'absence de discrimination incombe à la partie défenderesse.

En l'espèce les demandeurs estiment que la discrimination se fonde sur leur origine étrangère et sur le fait que les défenderesses ont estimé qu'en fonction de celle-ci ils ne pouvaient remplir le critère de 'personne calme'.

Les demandeurs produisent le témoignage de Madame (...). Celle-ci a déclaré qu'elle avait téléphoné à la première défenderesse aux fins de prendre des renseignements concernant l'appartement litigieux et ce pour des amis. Il lui a été demandé si ceux-ci étaient des étrangers et s'ils

Après leur avoir confirmé qu'ils étaient belges, elle a obtenu un rendez-vous en vue de la visite des lieux.

Il apparaît ainsi qu'il existe des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'origine nationale des demandeurs

Les défendeurs soutiennent pour affirmer l'absence de discrimination que la sélection des locataires était effectuée en fonction de l'âge des candidats et que le choix s'est finalement porté par préférence au couple des demandeurs sur un couple d'origine italienne qui était sans enfant (efr comparution personnelle)

Les défendeurs ont déposé à la demande du tribunal le contact de convention de location. Celui-ci prévoit dans ses conditions spéciales : 'couple d'un certain âge calme et sans enfant – pas d'animaux (chien) libre le 1/3/2005'

Les défendeurs ne sont pas crédibles dès lors que :

- aucune mention de l'âge du locataire n'été faite à Madame (...) lorsqu'elle s'est présentée à l'agence immobilière le 8 décembre 2004
- aucune question quant à l'âge des candidats locataires n'a été posée à madame (...) par la défenderesse lors de la demande de renseignements
- les demandeurs ne sont pas contredits lorsqu'ils affirment que les défenderesses ignoraient jusqu'à l'audience d'introduction qu'ils avaient un enfant en bas âge.
- le couple finalement choisi a une quarantaine d'année ce qui correspond peu au critère de l'âge avancé par la demanderesse.

Il s'ensuit que les demandeurs sont fondés à prétendre avoir fait l'objet d'une discrimination qui conformément à la directive européenne ne peut faire l'objet de justifications.

Le bien est actuellement pris en location par des tiers.

Il existe cependant un risque de voir se reproduire de tels comportements discriminatoires en manière telle qu'il convient après avoir constaté la violation à la loi d'en ordonner la cassation en prévoyant dans le chef de la SA (...) qu'elle refuse de placer une annonce discriminatoire et de prendre en considération des critères de discrimination proposés par un propriétaire.

Pour le sur plus dans la mesure où les demandeurs ne peuvent plus prétendre actuellement louer le bien la demande concernant le relevé des critères de location uniquement pour l'appartement litigieux apparaît devenue sans objet.

De même il n'apparaît pas fondé d'ordonner à la défenderesse d'afficher un règlement reprenant les critères pris en compte par l'agence et ceux que les propriétaires clients peuvent y ajouter dès lors que ceux-ci dépendent de chaque bailleur et qu'au surplus la défense faite plus haut doit suffire à assurer la cassation du comportement discriminatoire.

PAR CES MOTIFS

Nous M. Hanssens, juge, désigné pour remplacer le président du tribunal de première instance de Bruxelles :

Assisté de E. Mules greffier :

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

Statuant contradictoirement :

Rejetant toutes conclusions autres plus amples ou contraires ;

Constations que le refus de location constitue dans le chef des défenderesses une violation à la loi contre la discrimination.

Ordonnons la cessation immédiate du manquement à la loi dans le chef des deux défenderesses et faisons défense à la SA (...) de placer route annonce d'offre de location de propriétaires qui reprend un critère discriminatoire et refuse de prendre en considération un tel critère dans le cadre de la détermination de la liste des candidats à la location.

Condamnons les défenderesses à une astreinte de 650 euros par infraction constatée.

Déboutons pour le surplus

Condamnons les parties défenderesses aux dépens liquidés dans le chef des parties demanderesse à la somme de 82 + 118, 99 euros été dans le chef des parties défenderesses à 118,99 euros.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique des référés du juin 2005.

E. MELIS

M. HANSENS