



Note:

Exigence d'un « travail fixe » dans le cadre d'un contrat de bail

Il arrive fréquemment qu'un propriétaire exige d'un candidat-locataire qu'il puisse prouver qu'il dispose d'un « travail fixe ».

Pour le service « discriminations non raciales », cette exigence pourrait représenter une **discrimination indirecte sur base de la fortune**¹ (au sens de la loi anti-discrimination).

En effet, cette mesure apparemment neutre peut avoir des répercussions nuisibles sur les personnes pour qui le motif de discrimination « fortune » est d'application.

Par l'exigence d'un contrat de travail fixe (et donc de durée indéterminée ?), toute une série d'autres manières d'obtenir des revenus ne sont pas prises en considération ; comme, par exemple, les revenus tirés d'un travail indépendant, d'allocations de remplacement ou d'un travail intérimaire.

La loi anti-discrimination ne réfute pas qu'un propriétaire soit en droit d'attendre d'un candidat-locataire que ses rentrées financières soient suffisamment élevées pour pouvoir payer son loyer tous les mois. Un propriétaire a donc encore le droit de choisir le locataire qui lui semble convenir le mieux. A défaut d'autres données objectives pour évaluer si un candidat-locataire peut convenir, la règle du 1/3 (le coût du loyer ne doit pas dépasser 1/3 des revenus) peut être utilisée.

Pour vérifier les moyens financiers, un propriétaire peut naturellement demander certaines garanties. Ces garanties peuvent résider dans le fait de disposer d'un contrat de travail, mais aussi dans le fait de disposer d'extraits de compte qui montrent d'autres rentrées.

Comme toujours, le « caractère objectif et raisonnable » de la mesure doit être vérifié.

Sur la problématique de la location en général, voir aussi :

- J. KUSTERS, « Discriminatie ten opzichte van allochtonen op de private huurmarkt » in Centrum Grondslagen van het Recht (ed.), *Vrijheid en Gelijkheid, de horizontale werking van het gelijkheidsbeginsel en de nieuwe antidiscriminatiewet*, Maklu, Antwerpen, 2003, p. 541 e.v. (elle pose entre autre la question : « peut-on ensuite encore exiger des candidats-locataires qu'ils puissent prouver qu'ils disposent d'une bonne situation, même quand le taux de chômage est statistiquement plus élevé chez les allochtones ? »; elle ne donne cependant pas de réponse)
- M. DAMBRE, « De wet bestrijding discriminatie en het huurrecht », in M. DE VOS en E. BREMS (eds.), *De Wet Bestrijding Discriminatie in de praktijk*, Intersentia, Antwerpen, 2004, p. 321 e.v.

¹ Dans les travaux préparatoires, il ressort que le concept de « fortune » recouvre les moyens financiers d'une personne, qu'il soient grands ou petits. Voir, entre autre, la discussion au Sénat, 2001-2002, 2-12/15, p. 102-104