

COUR D'APPEL DE MONS DU 16 MAI 2013

En cause de :

le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, dont le siège social est établi rue Royale, 138, à 1000 BRUXELLES ;

appellant, représentée par son conseil Maître H. Stéphane, avocat, dont le cabinet est établi à 7000 MONS, (...);

Et de :

la SPRL I.A., dont le siège social est établi (...), à 7000 MONS, inscrite à la banque carrefour des entreprises sous le numéro (...);

intimée, représentée par son conseil Maître S. Catherine, avocat, loco son confrère Maître T. Ludovic, avocat, dont le cabinet est établi à 7000 MOUS, (...);

Madame Sonia L. domiciliée (...), à 7040 AULNOIS

Intimée, représentée par son conseil Maître L. Isabelle, avocat, dont le cabinet à 1480 TUBIZE, (...);

La cour, après en avoir délibéré, rend l'arrêt suivant ;

Vu, régulièrement produites, les pièces de la procédure requise par la loi et notamment :

- la copie certifiée conforme du jugement rendu le 28 mars 2012, par le magistrat faisant fonction de président du tribunal de première instance de Mons, décision qui, aux dires des parties à l'audience n'a fait l'objet d'aucune signification ;
- la requête d'appel déposée au greffe de la cour, le 15 mai 2012, par LE CENTRE POUR L'EGALITE DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME, et notifiée par plis judiciaires, le 16 mai 2012, à LA S.P.R.L. I. A., à Maître T. Ludovic, avocat, à Madame L. Sonia, à Maître L. Isabelle, avocat ;

- les conclusions des parties ;

Faits de la cause .

Attendu que les faits de la cause se résument comme suit :

- la seconde intimée est propriétaire d'une maison d'habitation sise à Aulnois, voie blanche, n° 20 ;
- la gestion locative de ce bien a été confiée à la première intimée ;
- selon l'appelant, un représentant de la seconde intimée aurait déclaré à une dame Réjane D., lors d'une communication téléphonique ayant eu lieu le 15 juillet 2008, que sa candidature ne serait pas retenue, au motif du caractère insaisissable de l'allocation de handicapé dont celle-ci bénéficiait ;

Objets des demandes originaires.

Attendu que la requête introductive de la première instance a été déposée par l'appelant et par Réjane D. ;

Attendu que suivant le dispositif de ses conclusions d'appel, la demande de l'appelant a pour objet :

- de dire pour droit que les comportements des intimées sont constitutifs, respectivement, d'une discrimination indirecte et d'une injonction de discriminer ;
- d'ordonner à la première intimée la cessation de la pratique constitutive de discrimination indirecte, sur base du handicap ;
- d'ordonner à la première intimée la cessation de toute pratique discriminatoire tant à l'égard de Madame D. que de tout autre candidat locataire présentant un handicap, dans le cadre de la location du bien litigieux ou de tout autre bien qu'elle serait chargée de mettre en location ;
- d'ordonner l'affichage et la publication de la décision à intervenir ou de son résumé, dans les locaux de la première intimée, sur la première page de son site internet et dans deux quotidiens régionaux ;
- de condamner la première intimée à fournir un relevé précis des critères qu'elle retient pour mettre en location les biens dont la gestion locative lui est confiée et à inscrire ces critères dans un règlement mis à la disposition du public ;
- d'interdire à la première intimée de placer toute annonce de mise en location incluant un critère discriminatoire ;
- de condamner la première intimée à une astreinte de 250 euros par contravention au dispositif de l'arrêt à intervenir ;

- de condamner la seconde intimée à cesser tout comportement constitutif d'injonction de discriminer, à raison du handicap, tant à l'égard de Madame D. qu'à l'égard de tout autre candidat locataire, dans le cadre de la location du bien litigieux et de tout autre bien lui appartenant ;
- de condamner la seconde intimée au paiement d'une astreinte de 250 euros par manquement constaté à l'ordre de cesser toute injonction de discriminer ;

Attendu que suivant le dispositif de ses conclusions déposées le 24 août 2010, au greffe du tribunal, l'objet de la demande originaire de Réjane D. est analogue à celui de la demande de l'appelant ;

Qu'en outre, Réjane D. a postulé la condamnation de chaque intimée au paiement de l'indemnité forfaitaire prévue par l'article 18§2 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

Attendu que les intimées ont formé des demandes reconventionnelles en dommages et intérêts pour procédures téméraires et vexatoires ;

Le jugement entrepris.

Attendu que le premier juge a dit les demandes originaires principales irrecevables ;

Qu'il a fait droit aux demandes reconventionnelles, uniquement en tant qu'elles étaient dirigées contre l'appelant ;

Qu'il a condamné les parties demandereses originaires aux dépens de l'instance,

Objets des appels.

Attendu que l'appelant fait grief au premier juge d'avoir dit sa demande irrecevable et de l'avoir condamné à des dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire;

Attendu que Sonia L. a formé un appel incident ayant pour objet de contester le montant de l'indemnité de procédure qui lui a été allouée par le premier juge ;

Recevabilité des appels.

Attendu que la requête introductive de la première instance renseigne Réjane D., comme étant domiciliée en France ;

Que celle-ci a déposé des conclusions au greffe du tribunal mais n'a pas comparu à l'audience du premier juge ;

Qu'elle n'a exercé aucun recours contre la décision ayant déclaré sa demande irrecevable ;

Attendu que la seconde intimée déclare que l'immeuble litigieux est actuellement occupé par son fils, en manière telle qu'il n'est plus donné en location ;

Attenu que nonobstant les circonstances décrites ci-dessus, la demande de l'appelant a toujours un objet, dès lors que celle-ci concerne notamment tout candidat locataire, tout bien que la première intimée serait chargée de mettre en location, ainsi que tout autre bien qui appartiendrait à la seconde intimée ;

Attendu que l'appelant a, par ailleurs, intérêt et qualité pour contester le jugement entrepris en ce qu'il a été fait droit aux demandes reconventionnelles dirigées contre lui ;

Attendu que l'article 31 de la loi précitée du 10 mai 2007 concerne la recevabilité de l'action de l'appelant et non celle de son appel ;

Attendu que les appels, principal et incident, ont été interjetés dans les forme et délai légaux ;

Qu'ils sont donc recevables ;

Nullité du jugement entrepris.

Attendu qu'en vertu de l'article 764 12° du Code judiciaire, la cause est obligatoirement communicable au ministère public, le premier juge ayant statué dans les formes du référé et non, en tant que juge des référés (comparer à ce propos le premier alinéa de l'article 764 du Code judiciaire) ;

Que suivant l'article 780 4° du même Code, il s'impose de prononcer la nullité du jugement entrepris, dès lors que celui-ci ne renseigne pas l'avis du ministère public ;

Attendu qu'en vertu de l'effet dévolutif de l'appel, il appartient à la cour de procéder par voie de dispositions nouvelles ;

Recevabilité de la demande de l'appelant.

Attendu qu'en vertu de l'article 31 de la loi précitée du 10 mai 2007, l'action de l'appelant ne peut être reçue qu'à la condition d'avoir fait l'objet de l'accord de la victime ;

Attendu que Réjane D. a daté du 13 octobre 2008, et signé, un document préétabli, intitulé « accord de la victime » par lequel elle a marqué son accord pour que l'appelant este en justice en son nom ;

Que la rubrique de ce document relative à la description des faits de la cause est toutefois demeurée vierge (pièce 1 du dossier de l'appelant) ;

Attendu que l'accord de la victime n'est pas constitutif d'un contrat de mandat ;

Qu'en effet, l'appelant tire son droit d'agir en justice directement de l'article 20 §1 de la loi précitée du 10 mai 2007 ;

Attendu que l'article 31 de ladite loi ne prévoit aucune forme particulière en ce qui concerne l'autorisation de la victime ;

Attendu que dès lors, la seule question qui se pose est celle de la portée exacte de l'accord donné à l'appelant, par Réjane D., sur le document daté du 13 octobre 2008, dont question ci-dessus ;

Attendu qu'aucun élément produit aux débats ne laisse supposer que Réjane D. se soit plainte auprès de l'appelant pour d'autres faits que ceux relatifs à la présente cause ;

Que la requête introductive de la première instance a été signée par les conseils respectifs de Réjane D. et de l'appelant ;

Qu'il ne fait dès lors aucun doute que l'accord donné par Réjane D. à l'appelant pour que celui-ci agisse en justice concerne bien les faits de la présente cause ;

Attendu qu'il a été exposé que la demande de l'appelant avait toujours un objet ;

Qu'en outre, l'intérêt et la qualité pour agir s'apprécient au jour de l'introduction de la demande ;

Attendu que la demande de l'appelant est dès lors recevable ;

Examen du bien-fondé de la demande de l'appelant .

Attendu qu'en vertu de l'article 1410 §2 3° du Code judiciaire, les allocations au profit des handicapés ne peuvent pas être saisies ;

Attendu que l'appelant a adressé à la première intimée un courrier daté du 16 juillet 2008 ;

Que dans ce courrier, l'appelant précisait que selon les dires de la plaignante, le refus de la location résultait de ce que la première intimée ne louait pas aux personnes bénéficiant de revenus insaisissables ;

Que l'appelant exposait que ladite plaignante bénéficiait, en tant que personne handicapée, d'allocations insaisissables ;

Que dans le même contexte, l'appelant déclarait se poser la question de savoir si la première intimée excluait « cette catégorie de revenus dans la prise en considération des revenus d'un candidat locataire » (pièce 2 du dossier de l'appelant) ;

Attendu que la première intimée a répondu à ce courrier de l'appelant par une lettre, datée du 18 juillet 2008 ;

Que celle-ci a déclaré gérer une centaine de logements, n'avoir jamais pratiqué de discrimination et avoir pour locataires notamment des étrangers, des personnes de couleur, des handicapés et des personnes assistées par le CPAS ;

Qu'elle a précisé que sa mission consistait à sélectionner des locataires solvables dont le profil correspondait à la nature et à la situation du bien ;

Qu'elle a également précisé que la plaignante n'avait pas visité le bien ;

Qu'elle a reproduit les propos de celle-ci, qui lui aurait déclaré habiter Evère, ne pas savoir où se situait Aulnois, émarger de la Vierge noire », avoir une famille nombreuse et avoir un mari garagiste indépendant itinérant dont le métier consistait à chipoter des voitures qu'il achetait, qu'il retapait et qu'il revendait » ;

Qu'elle a exposé l'existence de procédures judiciaires en cours à l'égard des deux précédents locataires, pour loyers impayés et dégâts locatifs, ainsi que l'exigence par les propriétaires d'une sélection plus rigoureuse des futurs locataires ;

Qu'elle a déclaré avoir décliné la demande de la plaignante, d'une part, parce qu'elle disposait d'une dizaine d'autres candidats présentant « un profil moins risqué » et d'autre part, parce qu'il n'était pas souhaitable de voir stocker des voitures dans la prairie adjacente (pièce 3 du dossier de l'appelant) ;

Attendu que l'article 28 §1 de la loi précitée du 10 mai 2007 prévoit notamment que lorsque l'appelant invoque des faits permettant de présumer une discrimination, il incombe aux défendeurs (ici, aux intimées) de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination ;

Que l'article 28 §3 de la même loi cite, de manière non exhaustive, trois faits permettant de présumer l'existence d'une discrimination indirecte ;

Que parmi ceux-ci, figure l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect, ainsi que le prévoit l'article 28 §3 2° de ladite loi ;

Attendu que l'appelant invoque, de manière générale, la disposition de l'article 28 §1 précité ;

Qu'en outre, il se réfère, plus précisément, à la disposition de l'article 28 §3 2° précité ;

Attendu qu'en revanche, l'appelant ne se réfère pas à des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale ;

Qu'il ne se réfère pas davantage à du matériel statistique élémentaire révélant un traitement défavorable ;

Que ces deux types de statistiques font l'objet de l'article 28 §3 1° et 3° de la loi précitée du 10 mai 2007 ;

Attendu que dans son courrier daté du 181 juillet 2008, la première intimée a déclaré assurer la gestion locative d'une centaine de biens et a fermement contesté avoir jamais pratiqué de discrimination ;

Qu'elle a précisé avoir pour locataires de nombreuses personnes susceptibles d'être victimes de discriminations et notamment des personnes handicapées ;

Attendu que la première intimée a décrit sa mission comme consistant à sélectionner des locataires solvables dont le profil correspondait à la nature et à la situation du bien;

Attendu que la première intimée a précisé que Réjane D. n'avait pas visité le bien et a résumé les propos tenus par celle-ci ;

Que ce résumé reflète une situation prise dans son ensemble, à savoir que Madame D. aurait déclaré habiter près de Bruxelles, ne pas situer géographiquement la localité où est situé l'immeuble litigieux, bénéficiant d'une allocation de handicapé et être l'épouse d'un travailleur indépendant, exerçant une activité de garagiste itinérant ;

Attendu qu'il pouvait être valablement déduit de ce dernier élément que le mari de Madame D. ne disposait pas d'installations appropriées pour exercer son activité de travailleur indépendant ;

Attendu que la première intimée a motivé sa décision ayant consisté à décliner la demande de la plaignante, d'une part, par l'existence d'une dizaine d'autres candidats « présentant un profil moins risqué » et, d'autre part, par le fait qu'il n'était pas souhaitable de stocker des véhicules en réparation dans la prairie adjacente à l'immeuble litigieux ;

Attendu que ces deux motifs correspondent exactement à la mission décrite par la première intimée, à savoir sélectionner des locataires solvables, présentant un profil correspondant à la nature et à la situation du bien ;

Attendu que la première intimée a expliqué sa décision par l'existence de litiges en cours, à l'égard de deux précédents locataires et par l'exigence, par la seconde intimée, d'une sélection plus rigoureuse des candidats locataires ;

Attendu que ces litiges en cours concernent des procédures au fond ;

Qu'en l'absence de titres exécutoires, celles-ci ne permettent pas de recourir à des mesures d'exécution ;

Attendu que, de manière générale, il n'est pas fait la moindre allusion, dans le courrier de la première intimée, à des saisies exécution ou au caractère insaisissable d'un quelconque revenu ;

Attendu 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 ;

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 ;

Attendu que, comme cela a été exposé, le résumé fait par la première intimée, des propos tenus par la plaignante, reflète une situation globale consistant dans l'éloignement par rapport au bien donné en location, dans les charges de famille de la candidate, dans sa source de revenus et dans l'activité professionnelle de son époux ;

Attendu qu'aucun renseignement fourni par la première intimée, dans sa lettre du 18 juillet 2008, ne permet de répondre positivement à la question que l'appelant s'est posé dans son courrier du 16 juillet 2008 et qui est celle de savoir si, éventuellement, lors de l'examen des ressources des candidats locataires, il avait été fait abstraction des revenus insaisissables

Attendu que le « profil moins risqué » de la dizaine d'autres candidats, auquel la première intimée fait allusion dans son courrier du 18 juillet 2008, peut, en effet, très bien concerner uniquement les ressources globales des ménages respectifs de ces autres candidats, comparées aux ressources tout aussi globales de Madame D. et de son mari ;

Attendu qu'à cet égard, l'appelant soutient (à la page 14 de ses conclusions), sans le démontrer, que le ménage de la plaignante disposait de ressources 'élevant à environ 3.500 euros par mois ;

Qu'à supposer même que tel ait été le cas, cela pourrait signifier, dans l'hypothèse où les autres candidats n'auraient pas fourni de meilleures garanties de solvabilité, que la première intimée aurait commis une erreur d'appréciation, sans pour autant s'être rendue coupable de discrimination indirecte ;

Attendu que le contenu du courrier de la première intimée, daté du 18 juillet 2008, ne constitue pas un fait permettant de présumer l'existence d'une discrimination indirecte;

Qu'en particulier, ce courrier ne révèle pas l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect ;

Qu'il en irait autrement d'un critère consistant à ne pas tenir compte des revenus insaisissables lors de l'examen de la solvabilité des candidats locataires, ce qui, comme cela vient d'être exposé, ne résulte aucunement des éléments soumis à l'appréciation de la cour ;

Attendu qu'en l'espèce, l'appelant ne peut dès lors pas utilement se prévaloir de la présomption consacrée par l'article 28 de la loi précitée du 10 mai 2007 ;

Qu'il ne démontre pas dans le chef de la première intimée et dans celui de la seconde intimée, l'existence, respectivement, d'une discrimination indirecte et d'une injonction de discriminer ;

Que la demande originaire de l'appelant doit dès lors être déclarée non fondée ;

Demande reconventionnelle originaire de la première intimée .

Attendu qu'il a été exposé que la demande de l'appelant était recevable ;

Que cette demande, en tant qu'elle est dirigée contre la première intimée, est dépourvue de caractère téméraire et vexatoire dès lors que l'examen de son éventuel bien-fondé nécessite l'interprétation à donner au courrier précité du 18 juillet 2008, afin de vérifier, à la lumière de l'article 28 de la loi du 10 mai 2007, si le contenu de ce courrier révèle des faits permettant de présumer l'existence d'une discrimination indirecte ou l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect ;

Demande reconventionnelle originaire de la seconde intimée.

Attendu que l'appelant n'a demandé aucun renseignement à la seconde intimée ;

Qu'il n'a pas cherché à obtenir le moindre renseignement au sujet de celle-ci ;

Attendu que suivant la page 17 de ses conclusions, l'appelant considère (à tort) qu'en vertu de l'article 28 de la loi du 10 mai 2007, la présomption d'une injonction de discriminer devrait être déduite de la seule affirmation de la première intimée, suivant laquelle la seconde intimée aurait exigé d'elle une « sélection plus rigoureuse » des candidats locataires ;

Attendu que l'appelant est gardien du respect de la loi tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

Que le mandant est, certes, engagé par les actes juridiques posés par son mandataire ;

Qu'en l'espèce, aucun acte juridique n'a toutefois été posé à l'égard de la plaignante, en manière telle que l'éventuelle discrimination indirecte ne pouvait résulter que du comportement de la première intimée à l'égard de la plaignante ;

Que l'appelant, eu égard à sa qualité, ne pouvait ignorer que ce comportement n'était, à le supposer établi, pas imputable en tant que tel à la seconde intimée et que l'éventuelle injonction de discriminer ne pouvait dès lors résulter que d'instructions concrètes et précises ;

Attendu qu'en considérant que la seule affirmation par la première intimée de l'exigence, par la seconde intimée, d'une sélection plus rigoureuse des candidats locataires constituait un fait permettant de présumer l'existence d'une injonction de discriminer, l'appelant a fait preuve d'une légèreté coupable, constitutive d'un abus du droit de procéder ;

Attendu qu'il en est d'autant plus ainsi qu'il est difficilement imaginable que le particulier qui estime devoir confier, à un professionnel, la gestion locative d'un bien lui appartenant, ait une connaissance particulière de l'article 1410 §2 3° du Code judiciaire et, sur la base de cette disposition, enjoigne à ce professionnel de ne pas tenir compte, pour apprécier la solvabilité d'un candidat locataire, de l'allocation de handicapé (ce qui suppose, en outre, qu'une personne bénéficiant d'un tel avantage marque son intérêt pour l'immeuble proposé à la location) ;

Attendu que la demande de l'appelant présente dès lors un caractère téméraire et vexatoire, uniquement en tant qu'elle est dirigée contre la seconde intimée ;

Attendu que les frais de défense de celles-ci sont inclus dans l'indemnité de procédure;

Attendu que la seconde intimée a subi un préjudice moral en étant injustement accusée de s'être rendue coupable d'une injonction de discriminer au sens de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination ;

Que ce préjudice moral sera adéquatement réparé par l'octroi à la seconde intimée d'une indemnité dont le montant en principal sera fixé, en équité, à la somme de 1.000 euros

Les dépens.

Attendu que la demande originaire principale n'est pas évaluable en argent ;

Attendu que l'appelant et la première intimée ont succombé dans leurs demandes respectives ;

Qu'il s'impose dès lors de délaisser à chacune de ces parties ses propres dépens et ce, en ce qui concerne les deux instances ;

Par ces motifs,

la cour,

statuant contradictoirement,

Vu l'article 24 de la loi du 15 juin 1935 relative à l'emploi des langues en matière judiciaire ;

Entendu Madame l'avocat général Monique D., en son avis, émis oralement à l'audience de la cour du 18 avril 2013 ;

Reçoit les appels, principal et incident ;

Prononce la nullité du jugement entrepris, pour défaut d'avis du ministère public ;

Statuant par voie de dispositions nouvelles :

Reçoit les demandes réciproques des parties ;

Dit la demande de l'appelant ainsi que celle de la première intimée non fondées et en déboute respectivement ces deux parties ;

Dit la demande de la seconde intimée fondée uniquement dans la mesure ci-dessous précisée ;

Condamne l'appelant à payer à Sonia L., à titre de dommages et intérêts pour procédure téméraire et vexatoire, la somme de 1.000 euros, majorée des intérêts compensatoires, aux taux légaux, à partir du 29 décembre 2011, jusqu'au jour du présent arrêt, les intérêts judiciaires ensuite jusqu'à parfait paiement ;

Déboute la seconde intimée du surplus de sa demande ;

Condamne l'appelant aux dépens des deux instances de Sonia L., liquidés à la somme de 2.640 euros ;

Délaisse à l'appelant et à la première intimée leurs propres dépens et ce, en ce qui concerne les deux instances ;

Ainsi jugé et prononcé en audience publique, par la Huitième Chambre civile de la Cour d'appel de Mons, le 16 mai 2013.

Où étaient présents :

Pierre D., Président ;

Corine V., Greffier