

# **TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE DE NAMUR DU 5 MAI 2015**

Nous, Anne-Cécile D., juge ff. de Président du Tribunal de première instance de Namur, le titulaire étant légalement empêché, siégeant en référé, assistée par Marie-Aime D., greffier, avons prononcé, en langue française, l'ordonnance suivante :

EN CAUSE DE:

LE CENTRE INTERFEDERAL POUR L'EGALITE DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME ET LES DISCRIMINATIONS  
représenté par Monsieur Josef De Witte, directeur,  
dont les bureaux sont établis à 1000 BRUXELLES, rue Royale, 138,  
DEMANDEUR,  
représenté par maître P. V., avocat à Namur.

CONTRE:

M. Christophe,  
domicilié à 5070 FOSSES-LA-VILLE, (...),  
DEFENDEUR,  
en personne, assisté de maître V. D., avocate à Namur.

VU la requête déposée le 9 février 2015 ;

VU l'ordonnance prononcée sur pied de l'article 747 §1 du Code judiciaire arrêtant les délais amiablement convenus pour conclure et fixant la date des plaidoiries ;

VU les conclusions déposées pour les parties et plus particulièrement les conclusions de synthèse déposées pour le Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (ci-après le Centre) le 10 avril 2015 et les conclusions additionnelles déposées pour monsieur M. le 17 avril 2015 ;

VU le dossier de pièces déposé au greffe pour le Centre en date du 10 avril 2015 ;

VU les dossiers de pièces déposés pour les parties lors de l'audience du 21 avril 2015

Les conseils des parties ainsi que monsieur M. ont été entendus en leurs moyens à l'audience du 21 avril 2015, à laquelle la cause a été prise en délibéré.

## I. ANTECEDENTS ET OBJET DU LITIGE

Monsieur M. est propriétaire d'un immeuble dans lequel il a aménagé plusieurs entités locatives.

Suite à divers signalements, le Centre a pu constater que monsieur M. exigeait, dans ses annonces immobilières, que les candidats locataires soient occupés sur la base d'un contrat de travail à durée indéterminée et bénéficient d'un seuil minimal de revenus.

Estimant qu'il s'agissait là d'un comportement discriminatoire dans le chef de monsieur M., le Centre a introduit la présente action en cessation, fondée sur l'article 20 de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, et sollicite que

- Son action soit dite recevable et fondée,
- Le tribunal de céans
  - o constate la discrimination et ordonne à monsieur M. de cesser, dès le prononcé de la présente ordonnance, « tout comportement discriminatoire sur la base de la fortune et du handicap dans le cadre de la mise en location de logements dont il est propriétaire, dont il assume la gestion ou qu'il est amené à mettre en location, soit par lui-même soit par un mandataire, tant dans la définition et la publicité des offres de location, que la sélection des candidats et le choix des locataires »,
  - o Condamne monsieur M. à payer une astreinte de 1.000 euros par infraction constatée,
  - o Condamne monsieur M. aux dépens, liquidés à la somme de 1.380 euros (mise au rôle 60 + indemnité de procédure 1.320),
- Le jugement soit exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution.

Monsieur M. estime l'action irrecevable à défaut d'urgence et d'intérêt à agir, dès lors que la dernière annonce incriminée date de janvier 2014 et que l'acte litigieux avait donc pris fin avant l'exercice de l'action.

A tout le moins, il considère que l'action n'est pas fondée parce qu'il n'a agi que dans le but de se prémunir d'une insolvabilité de ses locataires, cas de figure régulier qui le place dans une situation financière délicate.

Il explique qu'il a précédemment connu des déboires locatifs qui l'ont contraint à contracter une assurance protection juridique qui prenait en charge « les frais de justice, le chômage immobilier et l'improductivité du bien tant qu'il n'était pas reloué ».

Il affirme que « lesdites assurances protection juridique imposent dès lors pour que le contrat sorte ses effets et soit valable, que les locataires disposent d'un certain revenu

voire d'un CDI » et « qu'à défaut, la compagnie ne couvre pas, ce qui place le concluant dans une situation extrêmement délicate comme précisé ci-dessus ».

Il relève que « l'article 7 de la loi stipule que toute distinction 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 ».

Il soutient qu'il a donc « poursuivi un but légitime — faire jouer sa compagnie d'assurance pour se garantir contre l'insolvabilité du locataire — raison pour laquelle il a utilisé lesdits moyens ».

Le dispositif des conclusions qu'il dépose indique qu'il sollicite du tribunal qu'il :

- dise la demande en cessation recevable mais non fondée, puisque la dernière infraction remonte à plus de 13 mois après la dernière parution,
- lui donne acte de ce qu'il s'engage à ne plus faire paraître d'annonce comportant des demandes discriminatoires quelles qu'elles soient,
- déclare donc la demande du Centre sans objet,
- dès lors, vu l'assignation en justice, condamne le Centre aux entiers dépens de l'instance, la procédure l'ayant contraint à recourir à un avocat,
- à titre infiniment subsidiaire, si le tribunal ne devait pas suivre son argumentation, le condamne à une indemnité de procédure la plus réduite qui soit, vu ses faibles revenus.

## II. RECEVABILITE

En vertu de l'article 20 §4 de la loi du 10 mai 2007, la présente action est instruite selon les formes du référé et il n'est pas contesté qu'in casu, la présente juridiction statue au fond.

Il s'agit dès lors d'une action relativement à laquelle l'urgence est présumée.

Quant à l'intérêt à agir du Centre dès lors que la dernière annonce a été publiée plus d'un an avant l'introduction de l'action, il ne fait pas défaut en l'espèce.

En effet, comme le rappelle le Centre, « en matière d'action en cessation, il est admis que le président peut également ordonner la cessation d'une pratique qui a pris fin, dès lors qu'il constate qu'il subsiste un risque de récurrence »<sup>1</sup>.

Monsieur M. cite par ailleurs à cet égard un extrait de document visible sur Internet et émanant du SPF Economie sous l'intitulé « Les conditions de l'action en cessation », extrait qui ne dit pas autre chose : « L'action en cessation peut porter sur des faits litigieux qui ont pris fin si le risque de récurrence n'est pas exclu. L'action ne sera donc déclarée irrecevable, faute d'intérêt, que s'il est démontré que l'acte litigieux a définitivement pris fin (avant l'exercice de l'action, l'intérêt à l'action s'appréciant au moment où la demande est introduite) et qu'il n'existe aucun risque de récurrence ».

---

<sup>1</sup> Ch. Dalcq, « Les actions comme en référé », in J. E. et H. B., Le référé judiciaire, Bruxelles, éd. Jeune barreau de Bruxelles, 2003, p. 169, cité par Civ. Nivelles, 19 avril 2005, J. 2005/21, n°6183.

En l'espèce :

- les faits ont été à plusieurs reprises constatés,
- monsieur M. les justifie par les exigences de sa compagnie d'assurances, tout en précisant qu'il est régulièrement victime de locataires récalcitrants, ce qui l'oblige à s'assurer (également pour l'avenir ?) contre de tels risques locatifs.

Dans ces conditions, le risque de récurrence est suffisamment démontré et, partant, l'intérêt à agir dans le chef du Centre également.

La demande sera déclarée recevable.

### III. POSITION DU TRIBUNAL

Monsieur M. ne conteste pas la réalité des annonces publiées et reconnaît que, pour s'assurer de la bonne solvabilité de ses locataires, il n'a pas utilisé des moyens « à proprement dit appropriés ».

A l'examen des annonces publiées, il est difficilement contestable qu'elles sont discriminatoires sur le critère de la fortune : elles exigent dans le chef des candidats locataires un contrat d'emploi à durée indéterminée, ou à tout le moins un contrat de travail (« fiche de salaire exigées ») ou des revenus du ménage conséquents.

Monsieur M. estime toutefois avoir agi dans un but légitime.

S'il faut bien reconnaître qu'il est normal que les propriétaires puissent être rassurés sur la solvabilité de leurs locataires, force est de constater que monsieur M. a adopté un comportement qui dépasse la « couverture normale » d'un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires qu'ils soient signataires d'un contrat de travail à durée indéterminée.

En effet, ce faisant, monsieur M. exclut de facto la candidature de locataires qui, tout en étant parfaitement solvables car bénéficiant de revenus réguliers (en tout cas pas moins que les salariés « à durée indéterminée » dont l'emploi n'en est pas pour autant garanti), ne sont néanmoins pas des travailleurs actifs : les bénéficiaires de revenus mobiliers ou immobiliers, les couples de pensionnés, d'invalides etc.

Le fait que certains de ses locataires actuels soient allocataires sociaux ne change rien à la réalité des agissements constatés par le Centre et actuellement critiqués.

Par ailleurs, monsieur M. ne démontre pas à suffisance qu'il était « tenu par certaines exigences de son contrat d'assurance » : l'extrait des conditions générales qu'il dépose renseigne en effet à l'article 8 (sauf erreur, le numéro ne figurant pas sur l'unique page produite), sous la rubrique « déclaration de sinistre à l'assureur », que l'assuré doit transmettre à l'assureur un dossier complet comprenant notamment « les attestations relatives au revenu du locataire et de sa caution éventuelle .. a) pour les locataires ou cautions salariés (..), b) pour les locataires ou cautions retraités (...), c) pour les

locataires ou non salariés ainsi que les salariés payés pour partie par des commissions<sup>2</sup> (...) ».

Le libellé semble donc signifier qu'il pouvait également être assuré même dans l'optique où les locataires ne proméritaient pas un emploi à durée indéterminée. L'exigence d'un revenu minimum n'est pas plus renseigné sur ce document.

Au vu de ce qui précède, il doit être constaté que monsieur M. échoue à démontrer le but légitime qu'il vante.

Dès lors qu'il a été constaté que le risque de répétition d'annonces à caractère discriminatoire était réel, il s'impose de s'en prémunir par le biais de la mesure d'astreinte sollicitée.

Toutefois, il y a lieu de la réduire à la somme de 500 euros par infraction constatée (soit l'équivalent d'un loyer moyen dans l'immeuble de monsieur M.), de fixer un maximum de 5.000 euros et d'en limiter l'éventuelle déduction à une période de 3 ans (soit la durée démontrée de la période de parution des annonces litigieuses).

Les dépens seront mis à charge de monsieur M., qui succombe.

L'indemnité de procédure réclamée par le Centre sera réduite au minimum, soit 82,50 euros, tel que monsieur M. le sollicite à titre subsidiaire, sans opposition du Centre, en raison de la capacité financière réduite de monsieur M..

Les dépens admissibles s'élèvent donc à la somme de 142,50 euros (60 euros mise au rôle et 82,50 indemnité de procédure).

VU les articles 1, 30, 34 à 38, 40 et 41 de la loi du 15 juin 1935 qui ont été observés ;

PAR CES MOTIFS,

NOUS, juge ff. de Président du Tribunal de première instance de Namur, le titulaire étant légalement empêché, siégeant en référé, statuant contradictoirement,

RECEVONS la demande et la déclarons fondée dans la mesure ci-après ;

CONSTATONS la discrimination et ORDONNONS à monsieur Christophe M. de cesser, dès le prononcé de la présente ordonnance, tout comportement discriminatoire sur la base de la fortune et du handicap dans le cadre de la mise en location de logements dont il est propriétaire, dont il assume la gestion ou qu'il est amené à mettre en location, soit par lui-même soit par un mandataire, tant dans la définition et la publicité des offres de location, que la sélection des candidats et le choix des locataires ;

CONDAMNONS monsieur Christophe M. à payer une astreinte de 500 euros par infraction constatée, avec un maximum de 5.000 euros ;

---

<sup>2</sup> C'est le tribunal qui souligne.

LIMITONS la période de débiton de l'astreinte à 3 ans à dater de la signification de la présente ordonnance ;

CONDAMNONS monsieur Christophe M. aux dépens admissibles exposés par le CENTRE INTERFEDERAL POUR L'EGALITE DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME ET LES DISCRIMINATIONS, soit la somme totale de 142,50 euros ;

DISONS la présente ordonnance exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution, comme de droit.

Ansi jugé et prononcé en langue française à l'audience publique de la neuvième chambre – référés – du tribunal de première instance de Namur, division Namur, tenue le cinq mai deux mille quinze

Par madame A.-C. D., juge ff. de président,  
Assistée de madame M.-A D., greffier