

**TRIBUNAL DE PREMIERE INSTANCE
DE BRUXELLES
DU 18 OCTOBRE 2021**

Chambre des référés

A. IDENTITÉ DES PARTIES

En cause de :

UNIA — le Centre interfédéral pour l'égalité des chances, dont le siège est établi à 1000 Bruxelles, rue Royale 138; inscrit à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le n° 0548.95.779;

Partie demanderesse

Représentée par Me Véronique VAN DER PLANCKE, avocat, à 1000 Bruxelles,

Contre :

la S.R.L. V. S.I., dont le siège est établi à (...); inscrite à la Banque-Carrefour des Entreprises sous le n° (...) (ci-après « V. »);

Partie défenderesse ;

Représentée par Me Bérénice VAN BOGAERT, avocat, dont le cabinet est établi à 1180 Bruxelles,

B. DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE

Après avoir :

— vu les pièces de la procédure et notamment :

- o la requête introductive d'instance, déposée au greffe le 21 janvier 2021 par UNIA;
- o l'ordonnance du 25 janvier 2021, actant un calendrier de procédure amiable et fixant une date d'audience de plaidoiries sur la base de l'article 747, § 1, du Code judiciaire ;
- o le courrier du ministère public du 28 janvier 2021, indiquant qu'il « n'estime pas opportun de rendre un avis au sujet de ce dossier » ;
- o les conclusions d'UNIA, remises au greffe le 7 juillet 2021;
- o les conclusions de V. , remises au greffe le 16 août 2021;

- o les dossiers de pièces déposés par les parties à l'audience de plaidoiries ;
- entendu les avocats des parties à l'audience publique du 4 octobre 2021; et
- pris l'affaire en délibéré au terme de cette audience,

le Tribunal prononce le jugement suivant.

C. EXPOSÉ DES FAITS

1. La S.R.L. V. se présente comme une société active dans le domaine de l'intermédiation de biens immobiliers¹

Elle a pour gérant Monsieur A. D. B.².

2. À une date non précisée, V. place sur le site internet immoweb une annonce relative à la mise en location d'une maison de quatre chambres, avec garage, terrasse et jardin, se trouvant à 1140 Evere,. Le loyer demandé est de 2.100 EUR par mois³.

Cette maison est la propriété de Madame S. G., âgée de plus de 80 ans et belle-mère de Monsieur A. D. B.⁴.

3. Le 1^{er} mars 2019, un préposé de V. , Madame M., fait visiter la maison à Monsieur H. H. et à sa famille⁵ ou sa mère⁶.

UNIA affirme sans être contredite que celle-ci était alors « vêtue d'une jelaba traditionnelle et d'un foulard musulman »⁷.

Au terme de la visite, Monsieur H. indique oralement à Madame M. qu'il :

- souhaite savoir si le loyer peut être réduit à 1.900 EUR par mois ; et
- est disposé à payer un an de loyer dès la conclusion du bail⁸.

4. Le 3 mars 2019, Monsieur H. adresse le courriel suivant à V. :

« Madame, Monsieur,

Je me permets de vous contacter suite à ma visite du bien ce vendredi 1 mars.

Je suis fort intéressé par ce bien.

Comme cela a été mentionné et discuté avec Mme M. :

¹ Conclusions de V. , n° 1, p. 2

² Ibidem

³ Annonce sur IMMOWEB (Pièce 1 d'UNIA).

⁴ Conclusions de V. , n° 2, p. 2.

⁵ Conclusions de V. , n° 4, p. 2 : « Intéressé par l'annonce, Monsieur H. H. et sa famille ont souhaité visiter la maison. [...] Le ter mars 2019, une visite a dont été organisée et s'est tenue en présence d'une collaboratrice de [V.], Madame M. » (souligné par le Tribunal).

⁶ Conclusions d'UNIA, n° 4, p. 2 : « Le ter mars 2019, Monsieur H. H. et sa maman ont visité la maison en compagnie de Madame L. M., de la S.P.R.L. V. » (souligné par le Tribunal).

⁷ Conclusions d'UNIA, n° 4, p. 2

⁸ Cf. le courriel de M. H.. reproduit au point suivant, spéc. les mots « Comme cela a été mentionné et discuté avec Mme M. ».

1. il serait possible de signer un bail d'une année avec règlement du loyer pour toute l'année en une fois dès signature du bail ?

2. Il serait également possible de s'aligner au loyer de l'une des maisons voisines de 5 chambres, identique à ce bien et qui a été louée à 1.900 € il y a de cela quelques mois? Dans tous les cas, nous sommes intéressés par ce bien et ouverts à la discussion.

Voici les personnes qui seraient les locataires et co-signataires du bail :

— Mme E. O. H. [alors âgée de 70 ans et percevant une pension de survie]

— H. S. [alors âgé de 38 ans et bénéficiaire d'allocations de chômage]

— H. H. [alors âgé de 40 ans] (je suis chauffeur de taxi en [c]ongé sans solde le temps de trouver une maison et d'emménager, donc pas de fiche de paie pour le moment et mon salaire est de 1.500 euros à peu pr[ès]. Mon patron peut confirm[er] au besoin)

— H. Fatima [alors âgée de 36 ans et salariée]

Veillez trouver en pièces jointes les dernières fiches de paie dont je dispose (de plus récentes peuvent être obtenues si nécessaire).

Nous pourrions signer le bail dès que possible, car nous aimerions emménager dès le 15 mars 2019, dans la mesure du possible.

N'hésitez pas à me contacter pour toute précision ou pour tout document complémentaires »⁹.

Le ménage de Monsieur H. devait également comprendre un autre de ses frères, à savoir Monsieur S. H. (alors âgé de 47 ans et bénéficiaire d'allocations pour personne handicapée¹⁰), mais — si l'on en croit le courriel reproduit ci-dessus — il n'était pas destiné à être signataire du bail.

5. Le 6 mars 2019, à 15h29, Madame M. adresse le courriel suivant à Monsieur H. :

« Cher Monsieur H. [sic]

Je vous envoie comme convenu par mail la réponse du propriétaire concernant votre candidature. Malheureusement, celle-ci n'a pas été retenue parce que la maison a été loué[e] via une agence [à savoir L. ET P.— cf. ci-dessous]. Celle-ci a proposé une candidature au propriétaire [qui a accepté[e] et dont moi j'ignorais [sic].

Nous allons maintenant poursuivre avec le bail et s'il y a un changement, je reviens vers vous. Je vous souhaite en tout cas une très bonne continuation dans vos recherches »¹¹.

6. Le même jour, à 15h34, Madame M. adresse le courriel suivant à l'adresse (...) :

« Bonjour,

Je reviens vers vous concernant votre demande de visite pour la maison sis[e] "clos à Evere".

Quelles sont vos disponibilités ? Je fais les visites en semaine de 9h à 17h »¹².

La titulaire de l'adresse électronique précitée est une (autre) soeur de Monsieur H. , Madame K. H. (cf. le point suivant). UNIA précise que celle-ci a posé sa candidature pour louer la maison litigieuse, à la demande de Monsieur H. , qui soupçonnait V. d'avoir rejeté sa propre candidature pour des motifs mensongers¹³.

⁹ Courriel du 3 mars 2019 de M. H. (Pièce 12 d'UNIA). L'âge et la situation professionnelle du ménage de M. H. sont précisés par les parties dans leurs écrits de procédure (Conclusions d'UNIA, n° 4-5, p. 2-3 ; Conclusions de V. , n° 4, p. 2), mais aussi dans les fiches de paie jointes au courriel de M. H. (le Tribunal suppose que ce sont les fiches versées en pièce 3 d'UNIA).

¹⁰ Cf. la note de bas de page précédente

¹¹ Courriel du 6 mars 2019, 15h29, de Mme M. (Pièce 16 d'UNIA)

¹² Courriel du 6 mars 2019, 15h34, de Mme M.. (Pièce 13 d'UNIA)

¹³ Conclusions d'UNIA, n° 6, p. 4.

7. Le 11 mars 2019, Madame M. fait visiter la maison à Madame K. H. et à ses deux enfants mineurs. Aucun d'eux ne porte de signe pouvant révéler une conviction religieuse. Madame K. H. filme la visite.

Comme on va le voir, elle n'a pas dévoilé son identité véritable à Madame M. au début de la visite.

Durant cette visite, Madame M. précise à Madame K. H. :

« Que la maison est disponible, qu'il n'y a pas d'option dessus [...] ;
Que Madame K. H. a des chances d'obtenir le logement;
Qu'un ménage de 4 (2 adultes, 2 enfants) est idéal pour le coin, qu'ils [= l'agence et le bailleur] recherchent vraiment une famille et ont refusé des jeunes qui voulaient faire de la colocation ; [...] Que si la famille atteint ensemble des revenus de plus de 3.500 €, ce sera suffisant »¹⁴.

Monsieur H. arrive sur les lieux au moment où la visite s'achève et où Madame M. , Madame K. H. et ses deux enfants sortent de la maison. Il filme également.

Il interpelle Madame M. et lui demande pourquoi elle lui a indiqué dans son courriel du 6 mars 2019 que la maison était louée, alors qu'elle continue à la proposer à la location. Madame K. H. est toujours présente, avec ses deux enfants. Madame M. donne d'abord des réponses évasives, indiquant que l'agence L. ET P. a trouvé un locataire pour la maison. Puis, après que Monsieur H. ait révélé que Madame K. H. est sa soeur et qu'il ait confronté Madame M. à ses contradictions quant à la disponibilité du bien, cette dernière finit par répondre que le propriétaire a refusé la candidature de Monsieur H. ¹⁵.

8. Le 29 mars 2019, UNIA adresse à V. un courrier relatant l'entretien téléphonique qu'elle a eu avec un de ses collaborateurs le 15 mars 2019. On peut y lire que, selon UNIA, le collaborateur de V. aurait déclaré que le propriétaire de la maison litigieuse avait refusé la candidature de Monsieur H. « vu la façon dont les choses s'étaient déroulées ». Ce collaborateur aurait aussi déclaré : « ce n'est pas vous qui recevez les plaintes des voisins à cause de leur religion ». Au terme de ce courrier, UNIA pose la question suivante à V. :

« Pourriez-vous [...] nous faire savoir pour quelle raison Madame M. a prétendu que le bien était déjà loué pour refuser la candidature de Monsieur H. ? »¹⁶.

9. Le 15 avril 2019, V. répond par courriel ce qui suit à UNIA :

« Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre lettre datée du 29 mars 2019, qui a retenu toute notre attention. La propriétaire a confié également à une autre agence, la S.P.R.L. L. E P. à 1200 Woluwe-Saint-Lambert, un mandat de location.

La propriétaire, qui se réservait la possibilité de trouver un candidat locataire par elle-même, nous avait signalé être en négociation avec un candidat à qui elle donnait la priorité. Par la suite, elle nous a informé que cette priorité n'était plus d'actualité.

C'est sur base d'informations reçues [de] la propriétaire que Madame M. a répondu de bonne foi à Monsieur H. .

En ce qui concerne la candidature de celui-ci, la nature de la colocation et le marchandage du prix de loyer de 2.100 € à 1.900 € suite à une enquête de voisinage n'ont pas plu à la propriétaire.

¹⁴ Résumé, figurant dans les conclusions d'UNIA (n° 7, p. 4) et non contesté par V. , de la vidéo de Mme K. H. (Pièce 15 d'UNIA).

¹⁵ Vidéo de M. H. (Pièce 19 d'UNIA). Cf. également le résumé, figurant dans les conclusions d'UNIA (n° 8, p. 4 5) et non contesté par V.

¹⁶ Courrier du 29 mars 2019 d'UNIA (Pièce 6 d'UNIA).

La proposition assez étonnante de payer 1 an de loyer à l'avance a été jugée par la propriétaire comme une tentative maladroite de pallier l'absence de revenus stables, suffisants et de nature à pouvoir être saisis en cas de non-paiement de loyer. Un loyer de 2.100 C semblait aux yeux de la propriétaire trop élevé par rapport aux revenus des intéressés.

Peu de temps plus tard, la S.P.R.L. L. E. P. a loué le bien au prix demandé de 2.100 C. Le bail a pris cours le 1^{er} avril 2019.

En ce qui concerne l'appel du 15 mars [d'UNIA], la personne qui vous a répondu n'était pas en charge du dossier de location »¹⁷.

10. Le 21 mai 2019, UNIA écrit à nouveau à V. , notamment pour épingler le propos tenu par un collaborateur de V. le 15 mars 2019: « ce n'est pas vous qui recevez les plaintes des voisins à cause de leur religion ». En conclusion de son courrier, UNIA invite V. à lui communiquer « les éléments de votre dossier permettant d'étayer les motifs du refus et la transmission de la candidature au propriétaire »¹⁸.

11. Le 19 mars 2020, UNIA adresse à Madame V. E. (fille de Madame G.¹⁹) un courrier relatant l'entretien téléphonique qu'elles ont eu le 11 mars 2020. Ce courrier précise notamment que :

« La candidature de M. H. ne vous est jamais parvenue. Vous affirmez que, si elle a été refusée, c'est à l'insu de votre mère.

Vous niez fortement les propos que la S.P.R.L. V. vous a imputés, soit le fait que la candidature de M. H. ait été refusée parce que le propriétaire n'approuvait pas cette forme de cohabitation, que la négociation du prix n'a pas été appréciée, que l'offre d'un an d'avance pour payer le loyer était considérée comme étrange et que les revenus n'étaient pas stables

Vous avez confirmé au téléphone que les revenus de M. H. étaient suffisants pour payer le loyer et que vous n'aviez aucun problème avec la source de revenus, la composition de la famille, la religion ou l'origine. Et que la conclusion d'un contrat de location avec

M. H. était donc possible »²⁰.

Selon ce courrier, Madame V. E. a en outre déclaré lors de son entretien téléphonique avec UNIA que :

— la charge de trouver un locataire était exclusivement (complètement) confiée à V. . Ni Madame V. E. ni Madame G. n'ont jamais formulé la moindre exigence quant au locataire qui serait accepté ou non ; et que

— le bail actuel de la maison a été signé, non pas via la S.R.L. L. E. P. , mais par Madame G. dans les locaux de V.²¹.

12. Le 13 mai 2020, à 12h16, Madame V. E. et Madame G. adressent un courriel à UNIA, à propos de l'entretien téléphonique du 11 mars 2020 et du courrier du 19 mars 2020 relatant celui-ci. Elles précisent que Madame G. n'a pas été informée d'une demande de revoir le loyer de la maison à 1.900

¹⁷ Courrier du 15 avril 2019 de V. (Pièce 7 d'UNIA; Pièce 3 de V.)

¹⁸ Courrier du 21 mai 2019 d'UNIA (Pièce 9 d'UNIA).

¹⁹ Les parties ont précisé à l'audience que Mme V. E. n'avait aucun lien familial avec M. D. B., si ce n'est via Mme G.

²⁰ Traduction libre d'UNIA, non contestée par V. (Conclusions d'UNIA, n° 16, p. 8) — Courrier du 19 mars 2020 d'UNIA (Pièce 5 d'UNIA). Ce courrier a été contresigné par Mme V. E..

²¹ Cf. la pièce visée à la note de bas de page précédente : « De opdracht voor het vinden van een huurder lag volledig bij bvba V.. U of uw moeder hebben nooit bepaalde eisen gesteld over welke huurder wel of niet zou toegelaten worden » ; « Deze huurovereenkomst werd getekend via bvba L. E. P., via bvba L.T.E.P. , die u niet kent [mots biffés et remplacés par la mention manuscrite suivante] door mijn moeder op het kantoor van V. ».

EUR par mois, et souhaitent confirmer « par la présente que le loyer demandé de 2.100 euros était un prix correct à propos duquel aucune négociation n'était possible »²².

13. Le même jour, à 12h34, le gérant de V. adresse le courriel suivant à UNIA :

« Madame, Monsieur,

Pendant plusieurs années, j'ai aidé ma belle-mère, Madame G., âgée de plus de 80 ans, dans la gestion locative de sa maison à Evre. C'est donc dans ce cadre qu'elle m'avait demandé de trouver un nouveau locataire.

[...]

Nous étions donc convenus de trouver un locataire accommodant pour le montant de 2.100 € qui ne serait pas à discuter.

L'agence L. E. P. qui s'est également occupée de cette mise en location a par ailleurs de façon concomitante loué sa maison au prix de 2.100 €1

L'origine et la religion du candidat locataire, la famille H. , n'étaient certes pas un obstacle à la location, mais leur offre nettement inférieure au prix de location rendait tout contrat de location impossible avec elle.

[...]

Enfin, je ne comprends pas bien la portée des propos que vous prêtez dans votre lettre à mon collaborateur, car je n'avais pas de collaborateur, mais uniquement cette collaboratrice qui a quitté ma société.

[...I »²³.

14. Par une requête contradictoire déposée au greffe le 21 janvier 2021, UNIA introduit le présent litige devant ce Tribunal.

D. OBJET DU LITIGE

15. UNIA demande à ce Tribunal de :

— « Procéder, le cas échéant, à. titre de mesure avant dire droit, conformément aux articles 923 et suivants du Code judiciaire;

O à l'audition des personnes utiles au sein de la S.P.R.L. L. E. P. , afin qu'ils puissent témoigner avec précision du déroulement de la mise en location du bien litigieux en mars 2019 et produire d'éventuels documents à cet effet;

O à la production des échanges de correspondance entre les S.P.R.L. L. E. P. et V. , en mars 2019, au sujet de la location du bien litigieux

— Constater une discrimination directe, multiple et intersectionnelle, en ce que [V.] a refusé la location d'une maison en raison de la couleur de peau, de l'origine ethnique, de la conviction religieuse, de l'âge et de la fortune;

— Ordonner la cessation immédiate, dès le prononcé de l'ordonnance à intervenir, de toute pratique discriminatoire à l'égard de tout candidat locataire sur la base de la couleur de peau, de l'origine ethnique de la conviction religieuse, de l'âge et de la fortune, dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier que [V.] serait amenée à effectuer;

²² Traduction libre de V. , non contestée par UNIA (Conclusions de V. , n° 5, p. 3) — Courriel du 13 mai 2020 de Mme V E. et Mme G. (Pièce 4 d'UNIA; Pièce 2 de V.). La version d'UNIA ne reprend pas la mention du nom de Mme G. à la fin du courriel, mais celle-ci pourrait avoir été tronquée, car le courriel produit semble être extrait d'une correspondance électronique plus longue.

²³ Courriel du 13 mai 2020 de V. (Pièce 1 de V.)

- Condamner [V.] au paiement d'une astreinte de 10.000 € par manquement constaté à la cessation à ordonner, à partir du lendemain du prononcé de l'ordonnance à intervenir;
- Ordonner l'affichage du jugement à intervenir (ou un résumé de celui-ci) dans les locaux de la S.P.R.L. V. , à un endroit visible et pour une durée de trois mois à partir du lendemain de la notification du jugement à intervenir;
- Condamner [V.] à octroyer à [UNIA] une indemnisation de 1.300 € à titre de réparation forfaitaire de la discrimination exercée;
- Condamner [V.] aux frais et dépens en ce compris l'indemnité de procédure [liquidée à 1.560 EUR] »²⁴.

16. V. demande quant à elle à ce Tribunal de « déclarer la demande d'UNIA à l'encontre de la S.R.L. V. [...] recevable mais non fondée » et de la condamner aux dépens, y compris l'indemnité de procédure « évaluée à 1.580,00€ »²⁵,

E. EXAMEN

17. UNIA a saisi ce Tribunal sur la base de l'article 204 du Code bruxellois du logement.

Elle considère que V. a adopté un comportement constitutif de discrimination dans l'accès au logement de Monsieur H. , prohibée par les articles 192 et suivants du code précité.

a) Contexte normatif

18. Les faits que UNIA reproche à V. se sont déroulés en mars 2019 (cf. ci-dessus, n° 3 et s.). À l'époque de ces faits²⁶, le Code bruxellois du logement énonçait que :

« Art. 193. Pour l'application du présent titre, il y a lieu d'entendre par :

1° critères protégés : 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 et la conviction syndicale;

2° distinction directe : 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;

3° discrimination directe : distinction directe, fondée sur l'un des critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III [qui comprend notamment les articles 195 et 196]; [...]

« Art. 195. Toute distinction directe 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 ».

« Art. 196. 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 [27] ».

²⁴ Conclusions d'UNIA, p. 32-33 ; Note de dépens déposée à l'audience par UNIA

²⁵ Conclusions de V. , p. 15, avec le décompte des dépens tel que modifié à l'audience par V. .

²⁶ Et donc avant l'ordonnance du 21 décembre 2018 modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement (M.B., 31 janvier 2019), qui est entrée en vigueur le 1er septembre 2019.

²⁷ Ce libellé fait suite à une modification par l'ordonnance du 21 décembre 2018, visée à la note de bas de page précédente. Il est donc postérieur aux faits litigieux. Cependant, la modification ainsi opérée ne porte

« Art. 198. § 1er. Sans préjudice du principe d'égalité de traitement, des mesures d'action positives peuvent être prises ou maintenues.

§ 2. Une mesure d'action positive ne peut être mise en oeuvre que moyennant le respect des conditions suivantes :

- il doit exister une inégalité manifeste;
- la disparition de cette inégalité doit être désignée comme un objectif à promouvoir;
- la mesure d'action positive doit être de nature temporaire, étant de nature à disparaître dès que l'objectif visé est atteint;
- la mesure d'action positive ne doit pas restreindre inutilement les droits d'autrui ».

« Art. 200ter. [...] § 3. Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

« 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 extracontractuelle.

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

§ 3. Le président du tribunal peut prescrire l'affichage de sa décision ou du résumé qu'il en rédige, pendant le délai qu'il détermine, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur des établissements du contrevenant ou des locaux lui appartenant, et ordonner la publication ou la diffusion de son jugement ou du résumé de celui-ci par la voie de journaux ou de toute autre manière, le tout aux frais du contrevenant.

que sur les numéros des articles cités et « rectifie une incohérence dans la formulation de l'article 196 [actuel 195] consécutive à la nouvelle numérotation du Code qu'a entraîné la régionalisation du bail » (Ordonnance du 21 décembre 2018, Exposé des motifs — Commentaires des articles, Doc. parl., Parl. Bruxellois, sess. 2018-2019, n° A-745/1, p. 7). Autrement dit, ce libellé vise à restituer à la disposition concernée son sens initial ; il doit donc être préféré au libellé erroné/rectifié

Ces mesures de publicité ne peuvent être prescrites que si elles sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets.

[..]»

« Art. 211. § 1^{er}. 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.

§ 3. Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination indirecte fondée sur un critère protégé, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement :

1° des statistiques générales concernant la situation du groupe dont la victime de la discrimination fait partie ou des faits de connaissance générale; ou

2° l'utilisation d'un critère de distinction intrinsèquement suspect; ou

3° du matériel statistique élémentaire qui révèle un traitement défavorable ».

b) Discriminations présumées

19. Thèses des parties. UNIA soutient que plusieurs éléments permettent de présumer une « discrimination directe fondée sur la couleur de peau, l'origine ethnique, la conviction religieuse, l'âge et la fortune commise par [...] V. à l'égard de Monsieur H. H. et de sa famille »²⁸, ou que ces éléments, combinés à d'autres, établissent l'existence d'une telle discrimination²⁹ V. le conteste³⁰.

20. Appréciation du Tribunal. Il ressort de l'exposé des faits que V. a refusé la candidature de Monsieur H. et sa famille pour des motifs tenant à leur fortune, voire leur âge.

En effet, V. justifie son refus en évoquant « un manque de revenus stables ou saisissables » dans le chef de la famille de Monsieur H.³¹ et « la nature de collocation »³² (ce qui peut renvoyer à la fois la colocation et à la composition de ménage de Monsieur H. , à savoir une mère âgée et quatre enfants majeurs).

Les propos tenus par Madame M. à Madame K. H. lors de la visite de la maison litigieuse (à un moment où Madame M. ignore que la visiteuse est la soeur de Monsieur H.) démontrent en revanche qu'un couple d'adultes avec deux enfants mineurs et dont les revenus cumulés atteignaient un montant de 3.500 EUR, aurait constitué une candidature acceptable pour V. (cf. ci-dessus, n° 7). Puisque c'était ce profil de locataire que V. recherchait pour la maison litigieuse et puisque celle-ci est désormais louée depuis le 1^{er} avril 2019 (n° 9) grâce à V. (le bail ayant été signé dans ses locaux — n° 11), il s'impose de considérer que c'est un couple d'adultes avec enfants que V. a finalement retenu.

Autrement dit, V. a traité moins favorablement un ménage composé de cinq adultes disposant individuellement de revenus inférieurs au loyer mais étant —en principe et de prime abord —en mesure de le payer ensemble, qu'un ménage composé d'un couple d'adultes avec enfants se trouvant dans la même situation financière.

²⁸ Conclusions d'UNIA, n° 34-36, p. 19-20

²⁹ Conclusions d'UNIA, n° 37-48, p. 20-27

³⁰ Conclusions de V. , n° 25-32, p. 10-13

³¹ Courriel du 13 mai 2020 de V. (Pièce 1 de V.)

³² Courriel du 15 avril 2019 de V. (Pièce 7 d'UNIA).

En vertu de l'article 195 du Code bruxellois du logement, lu en combinaison avec l'article 193, 1° à 3°, du même code, une telle distinction est présumée être une discrimination directe, mais cette présomption peut être renversée par V. , en prouvant qu'elle est « objectivement justifiée par un but légitime » et si « les moyens de réaliser ce but [sont] appropriés et nécessaires ».

21. Par ailleurs, il y a lieu de présumer que V. a refusé la candidature de Monsieur H. et de sa famille pour des motifs tenant à leur conviction religieuse.

Premièrement, V. a indiqué à plusieurs reprises avoir décliné leur candidature parce que la maison litigieuse avait été louée par l'agence L. E. P. et/ou parce qu'il y avait eu un quiproquo découlant de ce que la propriétaire de la maison avait également chargé cette agence de trouver un locataire (cf. ci-dessus, n° 5, n° 7, n° 9 et n° 13). Toutefois, V. ne fournit pas la moindre preuve de l'intervention de cette agence, alors même que :

- UNIA formule une demande de mesure avant dire droit sur l'intervention de L. E. P. (cf. le dispositif d'UNIA, reproduit ci-dessus);
- la fille de la propriétaire indique expressément que la charge de trouver un locataire était exclusivement confiée à V. (n° 11) ; et que
- la fille de la propriétaire précise que le bail de la maison a été signé au bureau de V. (n° 11, également).

L'indisponibilité de la maison au moment du refus notifié à Monsieur H. (6 mars 2019, à 15h29 — n° 5) est de surcroît contredite par la circonstance que, à peine six minutes plus tard, V. accepte d'organiser une visite du bien (n° 6).

L'intervention de la propriétaire dans la location du bien — et la thèse de V. suivant laquelle celle-ci aurait, provisoirement, trouvé un locataire, ce qui aurait entraîné le refus de la candidature de Monsieur H. (n° 9) — est clairement démentie par la fille de la propriétaire (n° 11).

L'intervention de L. E. P. et les considérations qui l'entourent sont donc mensongères. Elle ne peut être alléguée que pour dissimuler un motif de refus moins avouable.

L'embarras manifeste de Madame M.³³ lorsqu'elle est confrontée à ses contradictions par Monsieur H. (n° 7) le confirme.

Deuxièmement, UNIA a adressé deux (2) courriers à V. , respectivement datés du 29 mars 2019 et du 21 mai 2019, dans lesquels il est souligné qu'un des collaborateurs de V. a déclaré le 15 mars 2019, pour appuyer le refus de la candidature de Monsieur H. et de sa famille :

« ce n'est pas vous qui recevez les plaintes des voisins à cause de leur religion » (n° 8 et n° 10).

À aucun moment avant la naissance du présent litige, V. n'a pris ses distances vis-à-vis de ces propos eux-mêmes ; elle ou son gérant se sont contentés de formuler des observations périphériques — et peu convaincantes :

- «En ce qui concerne l'appel du 15 mars [2019 d'UNIA], la personne qui vous a répondu n'était pas en charge du dossier de location »³⁴. Pourtant, cette personne était parfaitement informée du déroulement de la visite de la maison par Monsieur H. , puisqu'elle a déclaré que le refus avait été adopté « vu la façon dont les choses s'étaient déroulées » (n° 8) et que V. stigmatise à ce propos la tentative de Monsieur H. de négocier le loyer ou de payer un an de loyer ; et

³³ Vidéo de M. H. (Pièce 19 d'UNIA).

³⁴ Courrier du 15 avril 2019 de V. (Pièce 7 d'UNIA; Pièce 3 de V.).

— « Enfin, je ne comprends pas bien la portée des propos que vous prêtez dans votre lettre à mon collaborateur, car je n'avais pas de collaborateur, mais uniquement cette collaboratrice qui a quitté ma société »³⁵. Le « collaborateur » non identifié a donc parfaitement pu être le gérant de V. lui-même. Or, celui-ci s'abstient de condamner ou de réprover les propos précités.

Ce n'est que dans ses conclusions, et donc après la naissance du présent litige (21 janvier 2021), que V. indique que « ces propos sont [...] formellement contestés »³⁶. La circonstance qu'il a fallu à V. environ deux (2) ans et l'assistance d'un avocat pour formuler une contestation rend cette dernière suspecte ou non probante.

Comme indiqué ci-dessus, UNIA affirme sans être contredite que, lors de la visite de la maison par Monsieur H. et par sa mère, celle-ci était alors « vêtue d'une jelaba traditionnelle et d'un foulard musulman »³⁷. Lorsqu'elle a évoqué « leur religion » dans les propos précités, V. a donc visé la religion musulmane.

Si elle a fondé son refus sur des motifs liés à la conviction religieuse, V. a traité moins favorablement des candidats locataires (dont elle pensait qu'ils étaient) musulmans que des candidats locataires de toute autre conviction religieuse ou philosophique.

Eu égard à ces différents éléments et en vertu de l'article 195 du Code bruxellois du logement, lu en combinaison avec l'article 193, 1° à 3°, et l'article 211 du même code, ainsi qu'avec l'article 8.29 du (nouveau) Code civil³⁸, l'existence d'une discrimination directe fondée sur la religion est en l'espèce présumée et c'est à V. qu'il incombe de prouver qu'il n'y a pas eu discrimination.

22. En revanche, contrairement à ce que soutient UNIA, il n'y a pas lieu de présumer que V. se soit rendu coupable de discrimination fondée sur la couleur de peau ou sur l'origine ethnique³⁹ à l'égard de Monsieur H. ou de sa famille.

En effet, comme l'observe V.⁴⁰, Madame M. a déclaré à Madame K. H. , lors de sa visite de la maison litigieuse (à un moment où Madame M. ignorait que la visiteuse est la soeur de Monsieur H.), qu'elle et son mari étaient susceptibles d'être acceptés comme locataires (cf. ci-dessus, n° 7). Or, Madame K. H. a la même couleur de peau ou la même origine ethnique que Monsieur H. .

UNIA l'a d'ailleurs admis à l'audience, sur interpellation du Tribunal.

c) Preuve de l'absence de discrimination fondée sur la religion

³⁵ Courriel du 13 mai 2020 de V. (Pièce 1 de V.)

³⁶ Conclusions de V. , n° 27, p. 11

³⁷ Conclusions d'UNIA, n° 4, p. 2

³⁸ L'art. 8.29, al. 1, du Code civil énonce que « Les présomptions de fait ne peuvent être admises que dans les cas où la loi admet la preuve par tous modes de preuve ». S'agissant des discriminations, le Code bruxellois du logement admet tous les modes de preuve : l'art. 211, § 1 et 2, de ce code énonce que les « faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un des critères protégés » sont « entre autres, mais pas exclusivement » les faits visés au § 2

³⁹ Selon le dictionnaire de l'Académie française (9e édition, consultable sur son site Internet), « ethnie » désigne un « [e]nsemble d'individus que rapprochent des traits communs, notamment une relative unité d'histoire, de langue, de culture et, le plus souvent, la référence à une occupation actuelle ou ancienne d'un territoire. Les Québécois constituent une ethnie en même temps qu'ils appartiennent à la nation canadienne ».

⁴⁰ Conclusions de V., n° 30, p. 12

23. Afin de prouver qu'il n'y a pas eu discrimination fondée sur la religion, V. affirme avoir « conclu de nombreux contrats de baux sur l'ensemble du territoire de la Région bruxelloise et, de facto, avec des personnes étrangères et/ou de différentes origines »⁴¹.

À l'appui de cette affirmation, elle produit les sept (7) contrats suivants :

- un bail du 21 novembre 2018 relatif à un appartement d'une chambre se trouvant à Forest, pour un loyer de 700 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en 1983 au Maroc⁴² ;
- un bail du 1^{er} novembre 2016 relatif à un appartement se trouvant à Jette, pour un loyer de 750 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en 1981 au Maroc⁴³
- un bail du 27 février 2020 relatif à un appartement se trouvant à Schaerbeek, pour un loyer de 635 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en 1959 au Portugal et porte un nom de famille portugais (« ... »)⁴⁴;
- un bail du 6 décembre 2018 relatif à un appartement se trouvant à Forest, pour un loyer de 800 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en 1972 au Portugal et porte un nom de famille portugais (« ... »)⁴⁵ ;
- un bail du 12 octobre 2016 relatif à un appartement se trouvant à Strombeek, pour un loyer de 790 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en 1989 au Maroc⁴⁶
- un bail du 17 mars 2014 relatif à un appartement d'une chambre se trouvant à Jette, pour un loyer de 680 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle porte un prénom d'origine arabe (« M. »)⁴⁷; et
- un bail du 11 juillet 2018 relatif à un appartement se trouvant à Forest, pour un loyer de 700 EUR par mois, avec une personne dont le contrat précise qu'elle est née en Inde⁴⁸

Compte tenu ce qui a été exposé ci-dessus (n° 21), seuls des baux conclus avec des locataires (apparemment⁴⁹) musulmans seraient pertinents en l'espèce.

Or, à supposer même que tous les baux produits aient été conclus avec des locataires (apparemment) musulmans, ils sont impuissants à renverser la présomption de discrimination fondée sur la religion : ces baux ne concernent en effet que des biens immobiliers donnés en location à un prix très inférieur et, selon toute vraisemblance, nettement moins spacieux ou confortables, que le bien litigieux (2.100 EUR; maison de quatre chambres, avec garage, terrasse et jardin). En somme, ces baux ne permettent pas d'exclure que V. réserve ses biens haut de gamme à des locataires (apparemment) non musulmans.

Selon Madame M. , V. ou son gérant possède « trois (3) maisons à côté » de la maison litigieuse⁵⁰. La vidéo tournée par Monsieur H.⁵¹ donne un aperçu de la rue (il filme lorsqu'il entre dans celle-ci avant de rejoindre sa soeur et Madame M. devant la maison litigieuse – cf. ci- dessus, n° 7). Cet aperçu permet

⁴¹ Conclusions de V. , n° 31, p. 12

⁴² Bail du 21 novembre 2018 (Pièce 5 de V.)

⁴³ Bail du Zef novembre 2016 (Pièce 6 de V.)

⁴⁴ Bail du 27 février 2020 (Pièce 7 de V.)

⁴⁵ Bail du 27 février 2020 (Pièce 8 de V.)

⁴⁶ Bail du 12 octobre 2016 (Pièce non inventoriée de V.)

⁴⁷ Bail du 17 mars 2014 (Pièce non inventoriée de V.)

⁴⁸ Bail du 11 juillet 2018 (Pièce non inventoriée de V.). Ce bail est conclu par le gérant de V. en tant que personne physique. Il ne précise pas la commune, mais énonce que l'appartement se trouve « avenue Pénélope » ; le Tribunal suppose qu'il s'agit de l'avenue se trouvant à Forest

⁴⁹ Aucun des baux produits ne mentionne la religion du locataire. Ce n'est pas parce que ce dernier est originaire du Maroc ou porte un prénom arabe qu'il est musulman. Cela étant, la religion relève d'abord du for intérieur et elle ne s'accompagne pas nécessairement de signes révélant celle-ci à autrui. La discrimination fondée sur la religion peut dès lors reposer, dans le chef de celui qui la commet, sur des idées reçues (qui sont par définition souvent fausses) ou sur une apparence

⁵⁰ Vidéo de Mme K. H. — fichier « VID-20200310-WA0002 », aux alentours de la 18e seconde (Pièce 15 d'UNIA).

⁵¹ Vidéo de M. H. (Pièce 19 d'UNIA)

de constater que toutes les maisons de la rue sont de type comparable (maisons d'au moins deux étages en plus du rez-de-chaussée, avec garage). Avec la maison litigieuse, V. ou son gérant assure donc au total la gestion locative d'au moins quatre (4) maisons haut de gamme. Elle ne produit aucun bail relatif à ces biens.

Par conséquent, V. échoue à démontrer qu'elle n'a pas commis de discrimination fondée sur la religion en l'espèce.

24. En vertu des articles 196 et 198 du Code bruxellois du logement, lus en combinaison avec l'article 193, 1° à 3°, du même code, aucune justification d'une discrimination fondée sur la religion n'est tolérée.

Il est donc inutile de vérifier si, par ailleurs, la distinction/discrimination fondée sur la fortune, voire l'âge, des membres de la famille de Monsieur H. est susceptible d'être justifiée. Une telle justification ne changerait rien au constat selon lequel V. a méconnu l'interdiction de discrimination fondée sur la religion.

d) Cessation

25. UNIA demande la cessation de la discrimination constatée ci-dessus, en faisant observer que, si la maison litigieuse n'est actuellement plus disponible sur le marché locatif, il ne peut être exclu que V. récidive à l'avenir, eu égard à son activité et à l'étendue de son patrimoine immobilier⁵².

V. conteste ce point en soutenant uniquement qu'elle ne s'est rendue coupable d'aucune discrimination⁵³.

Eu égard à ce qui a été jugé ci-dessus, cette contestation ne peut pas être retenue.

La cessation sollicitée sera dès lors ordonnée, afin que V. ne récidive pas.

e) Astreinte

26. UNIA demande que la cessation précitée soit assortie d'une astreinte de 10.000 EUR par manquement constaté. Elle souligne que V. revendique dans ses comptes annuels pour l'année 2019, un patrimoine immobilier de plus de 21 millions d'euros et un bénéfice d'exploitation de 439.115 eur.⁵⁴

V. estime que le montant de l'astreinte sollicitée est « manifestement déraisonnable »⁵⁵. Toutefois, elle ne conteste pas les éléments mis en avant par UNIA à propos de son patrimoine.

L'astreinte devant avoir un effet dissuasif, elle sera accordée pour le montant demandé. Dans la mesure où il suffit à V. de s'abstenir de tout manquement pour éviter (ou cesser) de se voir infliger l'astreinte, aucun maximum ne sera prévu.

UNIA demande que l'astreinte précitée prenne cours « à partir du lendemain du prononcé de l'ordonnance à intervenir ». Toutefois, l'article 1385bis, al. 3, du Code judiciaire énonce que l'astreinte « ne peut être encourue avant la signification du jugement qui l'a prononcé ». La loi ne permet pas au juge saisi de déroger à cette règle.

⁵² Conclusions d'UNIA, n° 50-51, p. 27-28

⁵³ Conclusions de V. , n° 33, p. 13

⁵⁴ Conclusions d'UNIA, n° 52-53, p. 28-29.

⁵⁵ Conclusions de V. , n° 35, p. 13-14

f) Indemnisation

27. UNIA demande la condamnation de V. à lui verser une indemnisation de 1.300 EUR. Elle soutient que cette indemnisation doit la dédommager « du temps et des ressources » qu'elle a consacrées au présent litiges⁵⁶.

V. conteste cette demande⁵⁷.

L'article 204, § 2, du Code bruxellois du logement, lu en combinaison avec l'article 202 du même code, habilite le juge saisi d'une action en cessation à octroyer une indemnisation forfaitaire de 1.300 EUR à la victime d'une discrimination, si celle-ci en formule la demande. UNIA n'a pas la qualité de victime d'une discrimination au sens de ces dispositions.

Par ailleurs, une norme de rang légal assigne à UNIA la mission de « combattre toute forme de discrimination [...] fondée sur [...] la couleur de peau, [...] l'origine nationale ou ethnique, [...] la fortune, l'âge, la conviction religieuse ou philosophique [...] »⁵⁸. L'exécution de cette mission et le fait d'y consacrer son temps ou ses ressources ne sauraient dès lors représenter un dommage au sens des articles 1382 et 1383 de l'ancien Code civil dans le chef d'UNIA.

Sa demande d'indemnisation sera dès lors déclarée non fondée.

g) Demande d'affichage

28. UNIA demande la condamnation de V. à procéder à « l'affichage du jugement à intervenir (ou un résumé de celui-ci) dans les locaux de la S.P.R.L. V. , à un endroit visible et pour une durée de trois mois à partir du lendemain de la notification du jugement » (cf. son dispositif). Elle estime cette mesure est nécessaire « pour contribuer à faire cesser l'acte incriminé et/ou ses effets »⁵⁹.

V. conteste cette demande, au motif que l'affichage sollicité ne remplirait pas la condition, prévue par l'article 204, § 3, du Code bruxellois du logement, d'être « de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets »⁶⁰.

V. a indiqué le 13 mai 2020 qu'elle n'avait aucun collaborateur et une seule collaboratrice, et que celle-ci avait quitté la société (cf. ci-dessus, n° 13). UNIA ne conteste pas ce point et elle ne prétend pas que la situation ait changé depuis lors. Seul le gérant de V. , Monsieur D. B., est donc actuellement susceptible d'être concerné par l'affichage, ainsi que les clients qui se rendraient dans les locaux de V. .

Il est toutefois douteux que ces derniers prennent le temps de lire le présent jugement. Quant à l'affichage d'un résumé, qu'évoque UNIA dans son dispositif, sa rédaction reste à faire et elle ne manquera pas de susciter des difficultés au stade de l'exécution du présent jugement.

⁵⁶ Conclusions d'UNIA, n° 54-56, p. 30-31

⁵⁷ Conclusions de V. , n° 36-37, p. 14

⁵⁸ Art. 3, § 1, a), de l'accord de coopération du 12 juin 2013 entre Autorité fédérale, les Régions et les Communautés visant à créer un Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations sous la forme d'une institution commune, au sens de l'article 92bis de la loi spéciale de réformes institutionnelles du 8 août 1980 (tel qu'approuvé notamment par une ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 avril 2014, M.B., 11 avril 2014

⁵⁹ Conclusions d'UNIA, n° 57-58, p. 31-32

⁶⁰ Conclusions de V. , n° 38-39, p. 14-15

La cessation assortie d'une astreinte paraît suffisante pour éviter toute récidive. Dans ces conditions, la demande d'affichage d'UNIA sera déclarée non fondée.

h) Mesure avant dire droit

29. Il ressort de ce qui a été jugé ci-dessus (cf. spéc. n° 21) que la mesure avant dire droit sollicitée par UNIA n'est pas utile à la résolution du présent litige.

i) Conclusion et dépens

30. Il découle de tout ce qui précède qu'UNIA remporte l'essentiel de son procès.

V. doit dès lors prendre en charge les dépens, y compris l'indemnité de procédure⁶¹

UNIA réclame à ce propos un montant de 1.560 eur⁶².

Ce montant n'étant pas contesté par V. , il sera accordé.

31. Pour les affaires inscrites ou réinscrites au rôle général des tribunaux de première instance le 1^{er} février 2019 ou à une date ultérieure, un droit de mise au rôle de 165,00 EUR est dû⁶³.

Le droit de mise au rôle doit être mis à charge de la partie qui perd le procès par le juge dans sa décision définitive⁶⁴. L'administration du SPF Finances est chargée du recouvrement de ce droit au nom de l'État belge⁶⁵.

V. perdant le présent litige (cf. ci-dessus), ce droit de mise au rôle sera mis à sa charge.

F. DÉCISION

Vu la loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire et compte tenu des motifs exposés ci-dessus, le Tribunal, statuant contradictoirement et comme en référé :

- déclare l'action d'UNIA recevable et fondée, mais uniquement dans la mesure indiquée ci-dessous ;
- constate une discrimination directe prohibée par le Code bruxellois du logement, en ce que la S.R.L. V. S.I. a refusé la location d'une maison en raison de la conviction religieuse des candidats locataires concernés ;
- ordonne la cessation de cette discrimination ;
- assortit cette injonction d'une astreinte de 10.000 EUR par manquement constaté après la signification du présent jugement ;
- dit que la S.R.L. V. S.I. doit prendre en charge les dépens, fixés à 1.560 EUR dans le chef d'UNIA;
- dit que la S.R.L. V. S.I. est redevable de 165 EUR envers l'État belge (SPF Finances); et

⁶¹ Art. 1017 et 1018 du Code judiciaire

⁶² Note de dépens déposée à l'audience par UNIA

⁶³ Art. 269 1 du Code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe

⁶⁴ Art.269 2 du même code

⁶⁵ Art. 6 de l'arrêté royal du 28 janvier 2019 relatif à l'exécution du code des droits d'enregistrement, d'hypothèque et de greffe et à la tenue des registres dans les greffes des cours et tribunaux, qui renvoie à la loi domaniale du 22 décembre 1949 (cf. spéc. l'art. 3 de cette loi)

— conformément à l'article 204, § 4, dernier al., du Code bruxellois du logement, invite le greffe à communiquer le présent jugement au Procureur du Roi de Bruxelles, en même temps qu'aux parties.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la chambre des référés du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, le 18 octobre 2021.

Où étaient présents et siégeaient :

M. Thierry DELVAUX, juge

Assisté de Mme Nathalie CAULLET, greffier délégué