

JUG-JGC

N

numéro de rôle

17/5904/A

présenté le

ne pas enregistrer

Tribunal de première instance francophone de Bruxelles, Section civile

Jugement

Chambre des référés
Affaires civiles

Comme en référé

Comme en référé

Jugement définitif
contradictoire

Annexes :

- 1 requête
- 1 ordonnance
- 4 conclusions

EN CAUSE DE :

1. **Monsieur T.E.**, domicilié à (...);

Première partie demanderesse,

Représentée par **Me DG.I.**, avocat à (...), dGI@xxx.be ;

2. **UNIA - LE CENTRE INTERFÉDÉRAL POUR L'ÉGALITÉ DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME ET LES DISCRIMINATIONS**, inscrite à la BCE sous le n° 0548 95779, dont le siège social est établi à 1000 Bruxelles, rue Royale, 138 ;

Seconde partie demanderesse,

Représentée par **Me VDP.V.**, avocat à (...), [VDP.V. @xxx.be](mailto:VDP.V.@xxx.be) ;

CONTRE :

Madame D.I., domiciliée à (...);

Partie défenderesse,

Représentée par **Me DK.M. loco Me L.P.**, avocat à (...), L.P.@xxx.be ;

En cette cause, tenue en délibéré le 30 mars 2018, le tribunal prononce le jugement suivant : Vu les pièces de

procédure, notamment :

- La requête conjointe déposée le 4 décembre 2017 par M. T.E. et UNIA ;
- L'ordonnance 747, § 1^{er} du Code judiciaire prononcée le 8 janvier 2018 ;
- Les conclusions de la partie défenderesse déposées les 22 et 23 janvier 2018 ;
- Les « premières » conclusions des parties demanderesses déposées le 22 février 2018 ;
- Les conclusions de synthèse de la partie défenderesse déposées les 8 et 22 mars 2018 ;
- Les conclusions de synthèse des parties demanderesses déposées le 15 mars 2018 ;

Entendu en leurs plaidoiries les conseils des parties à l'audience publique précitée.

* * * * *

Objet

1. Monsieur T.E. et Unia diligentent la présente procédure en cessation en application de la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie et du titre 10 de l'ordonnance portant le Code bruxellois du logement.

Ils demandent de :

- constater une discrimination au préjudice de monsieur T.E., en ce que madame D.I. lui a refusé la location d'un appartement en raison de sa couleur de peau,
- ordonner la cessation immédiate de toute pratique discriminatoire, tant à l'égard de monsieur T.E. qu'à l'égard de tout autre candidat locataire sur base de la couleur de peau, dans le cadre de la mise en location du bien immobilier situé à Forest, avenue N. ainsi que dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier que madame D.I. serait amenée à effectuer,
- condamner madame D.I. au paiement d'une astreinte de 1.000 EUR par manquement constaté à la cessation,
- condamner madame D.I. à payer à monsieur T.E. la somme de 1.300 EUR, voire à titre subsidiaire de 650 EUR, à titre d'indemnisation forfaitaire,
- avec condamnation aux dépens.

2. Madame D.I. conclut à l'irrecevabilité des demandes, voire à leur non-fondement, avec condamnation de chacune des parties demanderesses aux dépens.

Communication au Ministère public

3. En application de l'article 764,13° du Code judiciaire, la cause a été communiquée au Ministère public.

4. En application de l'article 766,§ 1^{er} du Code judiciaire, le Procureur du Roi a cependant indiqué par apostille du 13 mars 2018 qu'il n'émet pas d'avis en la cause.

Contexte factuel

5. Madame D.I. est propriétaire de plusieurs appartements, dont deux situés à (...).

Ces appartements sont donnés en location.

6. Madame D.I. expose avoir pour habitude de mettre les biens en location en plaçant une annonce sur le site internet 'Immoweb'.

Il en a été ainsi pour l'appartement situé (...).

Madame D.I. marque son accord à travailler avec les agences immobilières qui prennent contact avec elle, mais sans leur accorder d'exclusivité.

C'est ainsi que faisant suite à une notification que lui a envoyé madame M. de l'agence immobilière M., madame D.I. lui « *donne carte blanche pour proposer l'appartement en location et être rémunérée en ce cas, mais sans exclusivité* », ce à propos de la mise en location de l'appartement situé (...) (courriel du 9 décembre 2015, déposé en pièce 2.1 par la défenderesse).

7. Des visites de l'appartement concerné sont organisées par à tout le moins deux agences immobilières concurrentes, M. et H.B.

8. Il est incontesté qu'il était prévu que monsieur T.E. visite l'appartement le 20 juin 2016, mais que cette visite n'a finalement pas eu lieu.

9. Le 23 juin 2016, monsieur T.E. adresse à Unia divers courriels échangés avec madame M. à propos de la location de l'appartement situé (...). Il porte plainte pour discrimination.

Est ainsi adressé à Unia le courriel que madame M. adressait à monsieur T.E. le 21 juin 2016 dans lequel elle communique le nom de madame D.I. et son numéro de gsm, en ajoutant : « *Je vous invite à porter plainte contre elle et n'hésitez pas à m'appeler si nécessaire. Désolé pour le manque de respect de cette personne.* » (pièce 2 déposée par les demandeurs).

10. Unia prend contact avec madame M. et lui demande de lui faire parvenir son compte rendu de la conversation litigieuse tenue avec madame D.I., en ajoutant que ce compte rendu sera utilisé comme témoignage dans le dossier de monsieur T.E. (courriel du 24 juin 2016, déposé en pièce 4 par les demandeurs).

11. Le 26 juillet 2016, Unia adresse un courrier à madame D.I. lui indiquant que monsieur T.E. leur a signalé un refus de lui louer un appartement situé (...), et lui demande de lui faire parvenir sa position à ce propos.

Le courrier expose comme suit les griefs formulés à rencontre de madame D.I. :

« (...) Monsieur T.E. a (...) présenté sa candidature pour ce logement par l'intermédiaire de l'agence M. qui était chargée des démarches pour cette location. Mr T.E. ayant fait part de son intérêt pour louer le bien et sa candidature ayant été jugée sérieuse par l'agence immobilière, celle-ci vous a transmis son dossier en vue de finaliser la conclusion d'un contrat de bail. Un rendez-vous a par la suite été organisé en date du 20 juin afin que vous puissiez rencontrer les candidats dans l'optique de conclure le contrat de bail. Selon monsieur T.E. vous auriez finalement décliné cette rencontre pour le motif que vous ne souhaitez pas louer votre appartement à des gens de couleur. (...) »

12. Par courriel du 28 juin 2016 adressé directement à Unia, après que cette dernière ait pris contact avec elle, madame M. expose :

« (...) Pour résumer, j'ai fait visiter l'appartement à monsieur et madame T.E..

Ils ont ensuite déposé un acompte comprenant leurs dernières fiches de paies ainsi que leur carte d'identité.

La propriétaire n'a d'abord pas voulu les rencontrer car elle se méfie des gens de couleur.

J'ai ensuite essayé de la rassurer en disant que c'était des gens bien, qui travaillaient tous les deux et qu'ils présentaient très bien.

Elle a après une semaine accepté (sic) défaire une rencontre avec eux.

Un rendez-vous a été fixé à l'agence le lundi 20/6 à 17h.

J'appelle toujours les gens pour bien confirmé (sic) le rdv.

Ce n'est qu'à 16h57 que madame de T(...) a accepté de décrocher pour dire que ce n'était pas la peine, qu'elle refuser (sic) les gens de couleur.

Donc en plus d'être raciste, c'est une personne qui ne respecte pas les gens. (...) » (pièce 4 déposée par les demandeurs).

13. Des contacts téléphoniques ont lieu entre madame D.I. et Unia.

Madame D.I. leur adresse par la suite, le 7 novembre 2016, un courrier dans lequel :

- elle précise avoir porté plainte à rencontre de madame M. pour calomnie et diffamation (plainte du 7 novembre 2016 - jointe au courrier) - il résulte de cette plainte que sa version des faits est en contradiction avec celle de madame M.,
- elle communique l'échange de sms ayant mené à la conclusion d'un contrat de bail avec un autre locataire,
- elle indique que le 20 juin 2016, date de la visite organisée pour monsieur T.E., le bien avait en réalité déjà été loué,
- elle dresse une liste non exhaustive de différentes personnes d'origine étrangère avec qui elle a été en contact pour la location de ses appartements,
- elle communique une liste de ses différents locataires d'origine étrangère, -
- et précise ne rien avoir à se reprocher.

14. Après examen des documents envoyés par madame D.I., Unia lui expose, par courrier du 19 décembre 2016, qu'en réalité il s'agirait d'une discrimination non pas envers toute personne d'origine étrangère, mais envers les personnes d'origine d'Afrique subsaharienne, noires de peau (pièce 7 déposée par les demandeurs).

15. Malgré quelques contacts complémentaires entre Unia et madame D.I., chacun est resté sur sa version des faits.

Monsieur T.E. et Unia ont dès lors lancé la présente procédure par requête contradictoire déposée le 18 juillet 2017 auprès du président du Tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles.

Après un jugement en changement de langue, la cause a été adressée au président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

Mise en état

16. A l'audience de plaidoiries du 30 mars 2018, monsieur T.E. et Unia ont sollicité la remise de la cause afin de permettre d'entendre madame M. en qualité de témoin et pour permettre à monsieur T.E. d'être personnellement présent à l'audience.

Madame D.I. a refusé la remise, faisant état de ce que la cause est fixée en application de l'article 747, § 1^{er} du Code judiciaire. A titre subsidiaire, elle a indiqué que si madame M. devait être entendue à titre de témoin, il y aurait également lieu d'entendre monsieur L. de l'agence immobilière H.B. ainsi que le locataire à qui l'appartement a été donné en location et qui occupe toujours les lieux.

17. La cause ayant été fixée pour mise en état et plaidoiries en application de l'article 747, § 1^{er} du Code judiciaire, il n'a pas été fait droit à la demande de remise. La cause a dès lors été plaidée.

Griefs relatif à l'acte introductif d'instance

18. Madame D.I. indique qu'elle n'a pas reçu d'exemplaire de l'acte introductif d'instance, et que par ailleurs il semblerait qu'aucun extrait de registre national la concernant n'était joint à cet acte.

19. Il résulte du dossier de procédure que la requête contradictoire a été envoyée par courrier recommandé à madame D.I. le 20 juillet 2017.

Il est exact que la preuve de la réception du courrier n'est pas au dossier.

Cependant il résulte du procès-verbal de l'audience que madame D.I. était représentée lors de l'audience d'introduction qui s'est tenue devant le tribunal de première instance néerlandophone de Bruxelles, et que madame D.I. y a sollicité le renvoi de la cause devant le président du tribunal de première instance francophone de Bruxelles.

20. Ainsi, la présence de madame D.I. à l'audience d'introduction et la demande qu'elle y a formulé indiquent à suffisance qu'elle a été touchée par l'acte introductif d'instance et que ses droits de la défense ont été respectés.

La seule omission de la preuve de la réception du courrier recommandé ne permet pas, dans ces circonstances, de conclure à une irrégularité intervenue au moment de la communication de l'acte introductif d'instance à la partie défenderesse.

21. Il en va de même pour ce qui concerne le fait que l'acte introductif d'instance n'était pas accompagné d'un extrait du registre de la population relatif à madame D.I., ce d'autant que l'adresse de madame D.I. était bel et bien son domicile (comparaison entre l'adresse mentionnée sur la requête et celle mentionnée sur les conclusions de madame D.I.).

Appréciation

Considérations liminaires

22. Chacune des Régions a compétence pour légiférer à propos des règles spécifiques relatives à la location des biens destinés à l'habitation situés sur son territoire (article 6, §1, IV de la loi spéciale de réforme institutionnelle du 8 août 1980).

23. Dans le mesure où le Code bruxellois du logement traite en ses articles 192 à 242 de l'égalité de traitement et de la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement, ce sont là les dispositions légales à appliquer dans la présente cause, sans qu'il n'y ait lieu de se référer à la loi du 30 juillet 1981 tendant à réprimer certains actes inspirés par le racisme et la xénophobie (voir notamment à cet égard S. van Drooghenbroeck, 'Fitness 'Ladies Only' et répartition des compétences dans la lutte contre la discrimination', *ZZ*, 2015/6588, p. 43 et suiv.)

Les articles 200bis à 200quinquies du Code du logement ne sont cependant pas applicable au présent litige puisqu'ils ont été insérés dans le Code par l'ordonnance du 27 juillet 2017, sont entrés en vigueur le 1er janvier 2018 et sont applicables aux baux conclus ou reconduits après l'entrée en vigueur du chapitre en question. Il n'y a dès lors pas lieu de s'y référer, ce qui du reste, au vu de la teneur de ces dispositions, est sans incidence sur la solution à apporter au litige.

24. L'article 204, § 1^{er} du Code du logement organise la procédure en cessation :

« A 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.
».

25. La procédure en cessation se déroule 'comme en référé'. Le présent jugement est dès lors un jugement prononcé au fond, mais selon les formes du référé.

26. L'article 211 du Code aménage, pour l'action en cessation concernée, la charge de la preuve : « § 1
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

Parfaits 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. ».

L'intérêt à agir

27. Tant monsieur T.E. que Unia présentent l'intérêt requis par l'article 17 du Code judiciaire pour diligenter la présente procédure, ce tenant compte de la nature de la procédure en cessation organisée par l'article 211 du Code du logement bruxellois.

Le grief de discrimination

28. Unia dénonce une situation généralisée de racisme ordinaire envers les personnes noires de peau, et relate les difficultés ordinaires mais conséquentes pour trouver un logement.

29. L'analyse des griefs formulés envers madame D.I. sera effectuée au regard des règles de droit (dont celles relatives à la charge de la preuve), en fonction de la situation factuelle de la cause particulière qui est soumise à notre appréciation.

30. En l'occurrence, la lecture combinée :

- du courriel envoyé par madame M. à monsieur T.E. le 21 juin 2016 (cfr supra n° 9)
- et du courriel envoyé par madame M. à Unia le 28 juin 2016 (cfr supra n° 12),

permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur la couleur de peau de monsieur T.E., le motif de la discrimination dénoncée étant un des critères protégé par le Code du logement bruxellois (article 192).

31. La démonstration à laquelle madame D.I. est tenue peut être effectuée par le biais d'un faisceau convergent d'indices de preuve (article 1353 Code judiciaire).

32. Madame D.I. met en exergue les éléments factuels suivants :

- Relations professionnelles entre madame D.I. et madame M.
 - Madame D.I. expose, sans que cela ne soit contesté, qu'elles ont déjà toutes deux été en contact professionnel dans un premier dossier de location ; que madame M. avait trouvé un candidat locataire qui n'avait, également, pas été retenu car l'appartement avait déjà été loué à un tiers,
 - Madame D.I. précise que pour ce qui concerne l'appartement en question, un différend avait vu le jour entre elles deux à propos de photographies prises par madame M.,
 - L'on peut déduire de ces considérations qu'un certain antagonisme existait entre elles dès avant le 20 juin 2016, de sorte que la force probante des déclarations de madame M. en est atténuée ; cette force probante atténuée exige une certaine prudence dans la valeur donnée à ces déclarations,
- Concernant l'intérêt de monsieur T.E. pour l'appartement litigieux
 - Monsieur T.E. et madame D.I. n'ont à aucun moment eu de contact direct entre eux; l'ensemble des contacts ont eu lieu par l'intermédiaire de madame M.,
 - Il est acquis que monsieur T.E. a communiqué « les documents requis » à madame M. par mail du 5 juin 2016 (pièce 2 déposée par les demandeurs),
 - Cependant rien n'indique que madame M. a, ensuite, transféré ces documents à madame D.I., qui conteste les avoir reçu (voir ses conclusions, p.12) - ainsi aucun courriel portant le transfert de ces pièces à madame D.I. n'est déposé au dossier des demandeurs,
 - Dès lors, rien n'indique que lorsque madame M. a pris contact avec madame D.I. cette dernière savait, ou aurait dû savoir, que monsieur T.E. est noir de peau,
 - aucun élément du dossier ne permet d'indiquer quand madame M. a pris contact avec madame D.I. pour fixer le rendez-vous afin de visiter les lieux, ni qu'elle ait dû lui adresser un rappel pour avoir un rendez-vous - par ailleurs aucun élément du dossier ne permet de savoir quand madame M. a annoncé à monsieur T.E. la date du rendez-vous dont question,

- monsieur L., de l'agence immobilière H.B. confirme, dans un courriel du 25 décembre 2016, qu'il y a eu promesse de location envers le locataire actuel de l'appartement dès le 16 juin 2016 - il précise également dans ce courriel : « *Nous avons par ailleurs constitué le projet de baille jour même* » (annexe 1 à la pièce 4 déposée par la défenderesse, cité en p. 5 des conclusions de la défenderesse), le contrat de bail ayant été signé par la suite le 27 juin 2016 -le délai mis pour signer le contrat est adéquat dans la mesure où il a nécessité l'engagement du père du locataire en qualité de caution solidaire et indivisible,

• Concernant les contacts divers de madame D.I. avec les candidats locataires d'origine étrangère

- Madame D.I. démontre avoir conclu plusieurs contrats de bail avec des personnes étrangères, de différentes origines (Afrique du Nord, Amérique latine),
- Madame D.I. démontre répondre de manière normale aux demandes de renseignements de personnes qui, au regard de leur prénom et patronyme, pourraient être originaires d'Afrique subsaharienne et donc noires de peau; le caractère normal des réponses apportées par madame D.I. porte tant sur le délai mis pour répondre aux sollicitations qu'au contenu des réponses
 - voir à cet égard :
 - o ses pièces 3 et 3bis : demande de renseignement le 29 mai 2016 à 21h38 ; réponse de madame D.I. le 30 mai 2016 à 19h35 ; retour du potentiel intéressé le 1^{er} juin 2016 qui indique ne plus être intéressé ;
 - o ses pièces 5 et 5bis : demande de renseignement le 5 avril 2016 à 12h04 ; réponse de madame D.I. le 6 avril 2016 à 12h12.

33. Il y a discrimination directe fondée sur la couleur de peau ou les origines, lorsque, pour ce motif, 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 (articles 193,195-196 du Code bruxellois du logement).

34. Tenant compte de l'ensemble des éléments factuels de la cause, madame D.I. démontre à suffisance que monsieur T.E. n'a pas été traité d'une manière moins favorable que tout quiconque se serait présenté en qualité de candidat-locataire pour l'appartement litigieux, toutes choses étant égales en ce qui concerne la chronologie de l'ensemble des faits.

35. Monsieur T.E. et Unia sont dès lors déboutés de leurs demandes.

36. Ils sont tenus aux dépens, en ce compris l'indemnité de procédure, fixée à son montant de base. Une indemnité de procédure unique est due, les demandeurs ayant développé un argumentaire juridique unique, exposé dans des conclusions valant pour les deux parties.

PAR CES MOTIFS,

LE TRIBUNAL,

Nous, A. Dessy, juge désigné pour remplacer le président du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles ;

Assisté de M.A. Andolina, greffier délégué ;

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

contradictoirement comme en référé ;

Recevons les demandes mais les déclarons non fondées. En déboutons monsieur T.E. et Unia.

Condamnons monsieur T.E. et Unia aux dépens de l'instance, à savoir une indemnité de procédure unique de 1.440 EUR.

Ainsi jugé et prononcé à l'audience publique de la chambre des référés du Tribunal de première instance francophone de Bruxelles le 7 mai 2018,

Où étaient présentes et siégeaient :

Mme A. Dessy, vice-présidente

Mme M.A. Andolina, greffier délégué