

ORDONNANCE DE REFERE

EN CAUSE DE ;

CENTRE POUR L'EGAUTE DES CHANCES ET LA LUTTE CONTRE LE RACISME, établissement public institué par la loi du 15 février 1993 "créant un Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme",
requérants,

défendeurs sur reconvention,

ET DE

1.

2.

défendeurs au principal,

demandeurs sur reconvention,

3.

défenderesse,

L'an deux mille cinq, le mardi dix-neuf avril,

Nous, Christine PANZER, Juge au Tribunal de Première Instance de Nivelles, étant au palais de Justice en la dite ville, siégeant comme en référés, assistée de Philippe TIELEMANS, Greffier, avons en la cause ci-dessus rendu le jugement suivant;

Vu la requête introductive d'instance déposée le 10 décembre 2004;

Vu les conclusions additionnelles et de synthèse des requérants et leur dossier;

Vu les conclusions des deux premiers défendeurs et leur dossier;

Vu les conclusions et conclusions nouvelles et additionnelles de la troisième défenderesse et son dossier;

Entendu les parties, en leurs dires et moyens, à l'audience du 5 avril 2005;

L'action tend à entendre:

1. condamner le premier défendeur et/ou la deuxième défenderesse, si celle-ci est titulaire d'un mandat, express ou tacite, relatif à la gestion des biens du premier défendeur à:
 - * cesser, dès le prononcé de l'ordonnance, d'adopter un comportement discriminatoire à l'égard des personnes d'orientation homosexuelle, dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à (...) comme dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier dont le premier défendeur serait propriétaire et qu'il viendrait à mettre en location soit par sa volonté, soit par celle de son mandataire,
 - * afficher ostensiblement l'ordonnance, ou un résumé de celle-ci établi par le Président du Tribunal, sur tous les biens immobiliers appartenant au premier défendeur, dans les 72 heures qui suivront le prononcé de l'ordonnance et durant 3 mois;
2. condamner la troisième défenderesse à;

- * cesser de poursuivre et à mettre fin, dès le prononcé de l'ordonnance, à la mission que lui a confié le premier défendeur et/ou la deuxième défenderesse mandatée d'assurer la location du bien immobilier sis à (...)
 - * cesser de poursuivre et à mettre fin, dès le prononcé de l'ordonnance, à toute autre mission de même nature que lui aurait été confiée par le premier défendeur et/ou la deuxième défenderesse mandatée,
 - * cesser de poursuivre et à mettre fin, dès le prononcé de l'ordonnance, à toute autre mission de même nature que lui aurait été confiée par tout autre propriétaire qui se serait rendu coupable ou qui se rendrait coupable de comportements discriminatoires à l'égard de candidat-locataires, en raison de leur orientation homosexuelle,
 - * afficher ostensiblement l'ordonnance, ou un résumé de celle-ci établi par le Président du Tribunal, sur la vitrine de l'agence, dans les 72 heures qui suivront le prononcé de l'ordonnance et durant 3 mois,
 - * publier ostensiblement l'ordonnance, ou un résumé de celle-ci établi par le Président du Tribunal, sur la page d'accueil du site internet de l'agence, dans les 72 heures qui suivront le prononcé de l'ordonnance et durant 3 mois;
3. condamner le premier défendeur et/ou la deuxième défenderesse, de même que la troisième défenderesse au paiement d'une astreinte de 200 euros, s'agissant des deux premiers défendeurs, et de 1.000 euros, s'agissant de la troisième défenderesse, par jour de retard et/ou manquement constaté, au cas où ils se refuseraient à exécuter l'une des injonctions prononcées dans le cadre de l'ordonnance;

Les demandeurs sollicitent entendre dire pour droit que le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement, conformément à l'article 22, dernier alinéa, de la loi du 15 février 1993;

Ils sollicitent, en outre, entendre condamner les défendeurs, in solidum, l'un à défaut de l'autre, aux frais et dépens, en ce compris les frais d'huissier de justice occasionnés pour opérer le constat relatif au message laissé sur le répondeur des deuxième et troisième demandeurs;

Reconventionnellement, les deux premiers défendeurs sollicitent entendre condamner les demandeurs au paiement d'un montant de 1 euro à titre provisionnel sur un montant total estimé à 2.500 euros à titre d'intervention dans les honoraires et frais supportés;

PROCEDURE - RECEVABILITÉ

A titre principal, les deux premiers défendeurs exposent que la présente action est irrecevable;

Ils soutiennent que les requérants ne disposent plus actuellement d'un intérêt à agir, le bien litigieux ayant été loué et ne sera plus mis en location avant un laps de temps fort long;

Le premier requérant expose que l'action tend à faire cesser un comportement discriminatoire qu'il a reçu pour mission de combattre en vertu des articles 1 à 3 de la loi du 15 février 1993;

Il soutient, en outre, que la présente action tend à empêcher de nouveaux comportements de même nature, conformément aux dispositions de la loi du 25 février 2003;

Les deuxième et troisième requérants soutiennent avoir le même intérêt que la première requérante à agir;

Concernant la qualité des parties requérantes, c'est à juste titre que tant le premier que le second et troisième demandeurs exposent que, en application des dispositions de l'article 17 du Code judiciaire, ils disposent de la qualité à agir, à savoir le pouvoir en vertu duquel une personne exerce son action en justice (A. FETWEISS, Manuel de Procédure civile, Liège, Presse universitaires de l'U.Lg. 1987, n° 36) ;

En effet, concernant le premier demandeur, ce dernier justifie tant par les dispositions de l'article 1^{er} de la loi du 15 février 1993 « Il est créé auprès du Premier Ministre un Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, ci-après dénommé "le Centre". Le Centre jouit de la personnalité juridique. ... que des articles 2 et 3 de la loi du 15 février 1993 modifiés par la loi du 25 février 2003 « Le Centre a pour mission de promouvoir l'égalité des chances et de combattre toute forme de distinction, d'exclusion ... fondées sur ... l'orientation sexuelle ... » être habilité à ester en justice dans les litiges auxquels pourrait donner lieu l'application de la loi du 30 juillet 1981, du 23 mars 1995, du 13 avril 1995 et du 25 février 2003;

Le premier demandeur a, dès lors, qualité pour agir;

Concernant les deuxième et troisième demandeurs, il échet de rappeler que l'article 19 de la loi du 25 février 2003 prévoit expressément que "A la demande de la victime de la discrimination ... le Président du Tribunal de première instance ... constate l'existence et ordonne la cessation d'un acte même pénalement réprimé, constituant un manquement aux dispositions de la présente loi";

Ces derniers ont dès lors qualité pour agir;

Concernant l'intérêt des demandeurs, il échet de rappeler que ce dernier consiste "en tout avantage - matériel ou moral - effectif mais non théorique que le demandeur peut retirer de la demande au moment où il la forme" (Rapport de la réforme judiciaire, M.H., 1964, p. 39);

Les deux premiers défendeurs soutiennent que dans la mesure où le bien litigieux a été donné en location le 22 novembre 2004 à un tiers, il ne sera plus mis à la disposition du public avant un laps de temps fort long, de sorte qu'aucune des parties demanderesse ne peut faire valoir, raisonnablement, un intérêt à agir en cessation;

Il convient, cependant, de relever qu'à juste titre le premier demandeur rappelle que la doctrine considère, notamment, que "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" (Ch. DALCQ, "Les actions comme en référé", J. ENGLEBERT et H. BOULUMAILLÉ, le référé judiciaire, Bruxelles, éditions du Jeune Barreau de Bruxelles, 2003, p. 169);

De même, la jurisprudence invoquée par les deux premiers défendeurs prend comme critère « le danger de répétition de la violation invoquée » (Civ. Gand, 31 décembre 2003, inédit, produit par les demandeurs) dès lors que ce dernier ne peut être objectivement exclu;

En l'espèce, le fait que le bien litigieux ait été donné en location n'exclut nullement la réitération d'une discrimination ou de faits tels qu'invoqués par les demandeurs, à l'égard d'un nouveau candidat locataire qui se présenterait dans la remise en location dudit bien;

Le premier demandeur a dès lors un intérêt à agir;

De même et par ailleurs, concernant les deuxième et troisième demandeurs, comme le rappelle le Président du Tribunal de Première Instance de Gand siégeant comme en référé, (traduction libre) « le demandeur doit donc disposer de la possibilité d'ordonner la cessation afin de ne pas être confronté dans le futur aux pratiques prétendues (H. SWENNEN, I. DE MUYNCK et G. STRAETEMANS, "Rechtshandhaving door de stakingsrechter", R.W., 2001-2002,1244) " (Civ. Gand, op cet) ;

Il s'ensuit que les demandes sont recevables

ANTECEDENTS

Par convention du 25 octobre 2004, le premier défendeur a confié à la troisième défenderesse la mise en location d'une maison,

Le deuxième demandeur a visité l'immeuble le 17 novembre 2004 et s'est présenté à l'agence immobilière afin d'y louer le bien et de verser une somme de 900 euros représentant le premier mois de loyer;

La troisième défenderesse a remis au deuxième demandeur un reçu rédigé en ces termes:

"Je soussignée, agissant pour le compte de la société ;

Déclare avoir reçu de M. , domicilié à

La somme de 900,00 euros correspondant au paiement total/partiel du premier loyer, soit 900,00 euros. Pour ce paiement, M. s'engage de manière ferme et définitive dans la location de la ville (...) débutant le 15 décembre 2004, laquelle ne deviendra toutefois effective qu'après la signature du bail par le propriétaire du bien ci-dessus. En cas de non-ratification par le propriétaire, la somme ci-dessus sera immédiatement restituée.

Le 18 novembre 2004, le premier défendeur a fait visiter l'immeuble à une connaissance, Mme et l'a invitée à prendre contact avec l'agence immobilière aux fins de régler les détails pratiques de la location;

Le 19 novembre 2004, Mme a contacté les deuxième et troisième défendeurs aux fins de leur annoncer le refus du propriétaire de leur louer l'immeuble et leur a laissé un message sur le répondeur téléphonique, en ces termes:

« C'était pour vous dire qu'on avait eu les propriétaires au téléphone et qu'ils souhaitent louer le bien à un couple traditionnel ... malheureusement ... donc ... c'était pour vous téléphoner pour que vous veniez récupérer le premier mois de loyer et peut-être que l'on vous propose autre chose ...

Mme a signé un contrat de bail le

Consulté par les deuxième et troisième demandeurs, le conseil d'administration du premier demandeur a décidé le 7 décembre 2004 d'introduire une action en cessation contre les défendeurs;

La présente instance a été introduite par requête déposée le 10 décembre 2004;

DISCUSSION

I. DEMANDE PRINCIPALE.

1. Action en tant qu'elle est dirigée contre la

Les demandeurs soutiennent que la ... s'est rendue coupable d'un comportement discriminatoire à l'égard des deuxième et troisième demandeurs;

Il convient, cependant, de relever que si l'agence immobilière avait pour mission de faire visiter les lieux et de faire signer des préaccords, elle ne disposait nullement de la possibilité de faire signer une convention, le candidat locataire devant être agréé par le propriétaire;

En outre, c'est sans fondement que les demandeurs soutiennent que l'agence, recueillant la réaction du propriétaire, devait cesser de poursuivre toute exécution du contrat;

En effet, dès lors que le propriétaire lui-même a conclu avec un tiers une convention de bail, la convention liant l'agence immobilière à son mandataire prenait fin, dès lors qu'elle avait un objet déterminé peu importe que la convention ait une durée indéterminée;

Il n'appartenait, dès lors, nullement à la société de mettre fin, d'une quelconque manière, à la convention la liant au propriétaire du bien;

En outre, le fait pour l'agence immobilière de percevoir la rémunération, due en application de l'article 1794 C.C. ensuite de la conclusion directe du bail avec un tiers, ne constitue nullement un acte discriminatoire ou une quelconque complicité à tel acte de sa part;

La demande en tant qu'elle est dirigée contre la est, dès lors, non fondée;

2 . Demande dirigée contre le propriétaire et sa fille - titulaire d'un mandat.

Les demandeurs rappellent les termes du message téléphonique laissé par Mme de l'agence sur le répondeur des deuxième et troisième demandeurs:

« Oui ... bonjour ... de l'agence ...je vous contactait concernant ... la location de l'avenue ...C'était pour vous dire qu'on avait eu les propriétaires au téléphone et qu'ils souhaitaient louer le bien à un couple traditionnel ... malheureusement ... donc ... C'était pour vous téléphoner pour que vous veniez récupérer le premier mois de loyer et peut-être que l'on vous propose autre chose ... donc n'hésitez pas à nous recontacter le ... Merci beaucoup... »

Les premier et deuxième défendeurs soutiennent, cependant, avoir simplement souhaité donner le bien du premier défendeur en location à Mme qui était une personne qu'ils connaissaient;

Il convient, cependant, de relever que l'agent immobilier, chargé de faire connaître le refus du propriétaire de ratifier la proposition de contrat, a reconnu, de manière claire et précise, que le motif du refus était la volonté de donner en location à un couple "plus traditionnel";

Par ailleurs, les premier et deuxième défendeurs reprochent à la troisième défenderesse, en vertu d'un devoir de conseil, de ne pas les avoir avisés du caractère illégal du motif avancé;

il apparaît, dès lors, que la réalité du comportement discriminatoire est avérée;

Comme il l'a déjà été dit, le risque de réitération du fait discriminatoire, si le bien est remis en location, justifie qu'il soit fait droit à la demande de cessation à l'égard du propriétaire.

C'est sans fondement que les deux premiers défendeurs soutiennent que, compte tenu de l'instruction et de l'âge du premier défendeur, celui-ci pouvait raisonnablement ignorer le contenu de la loi du 25 février 2003 qui lui est dès lors inopposable;

En tout état de cause, si les premier et deuxième défendeur ignorait le contenu de la loi, un ordre de cessation du comportement adopté se justifie pleinement;

3. Demande d'astreinte.

Concernant la demande tendant à assortir l'interdiction d'une astreinte, celle-ci peut raisonnablement, compte tenu des circonstances de la cause, être fixée à 100 euros par manquement constaté;

4. Demande de publicité.

C'est par contre sans fondement que les demandeurs sollicitent que soit affichée ostensiblement la présente ordonnance ou un résumé de celle-ci sur tous les biens immobiliers appartenant au premier défendeur;

En effet, cette publication ou affichage de la décision à l'intérieur ou à l'extérieur des établissements du contrevenant ou dans les locaux qui lui appartiennent ne peuvent être prescrits que s'ils sont de nature à contribuer à la cessation de l'acte incriminé ou de ses effets;

Il apparaît, en l'espèce, qu'une telle publication n'aurait nullement pour effet de faire cesser la discrimination, dès lors que la présente décision est soumise à une astreinte et que, en tout état de cause, si les circonstances amenaient à nouveau les premier et deuxième défendeurs à mettre un bien en location, cette hypothèse ne se rencontrera que dans un avenir qui n'est nullement proche, la publication actuelle de la présente décision étant, dès lors, sans incidence sur la réitération des dits faits;

II. DEMANDE RECONVENTIONNELLE

Reconventionnellement, les deux premiers défendeurs sollicitent entendre condamner les demandeurs au paiement d'un montant de 1 euro à titre provisionnel sur un montant total estimé à 2.500 euros à titre d'intervention dans les honoraires et frais supportés;

La demande principale étant fondée dans son principe, il échet de déclarer la demande reconventionnelle non fondée et d'en débouter les demandeurs sur reconvention;

III. DÉPENS

Les demandeurs sollicitent entendre condamner les défendeurs, in solidum, l'un à défaut de l'autre, aux frais et dépens, en ce compris les fraie d'huissier de justice occasionnés pour opérer le constat relatif au message laissé sur le répondeur des deuxième et troisième demandeurs;

La demande étant non fondée à l'égard de la troisième défenderesse, il échet de condamner les demandeurs aux dépens de celle-ci;

Concernant les frais de constat d'huissier, il s'agit, en l'espèce, de frais exposé en vue de l'établissement de la réalité des faits contestés de sorte que cette somme est due;

IV. EXECUTION PROVISOIRE

Les demandeurs sollicitent entendre dire pour droit que le jugement est exécutoire par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement, conformément à l'article 22, dernier alinéa, de la loi du 15 février 1993;

Il échet de faire droit à cette demande, l'exécution provisoire étant de droit du jugement statuant comme en référé;

PAR CES MOTIFS,

Nous, Président ff, siégeant comme en référés, statuant contradictoirement;

Faisant application des articles 1035 et suivants du Code judiciaire, 1, 34, 35, 36, 37 et 41 de la loi du 15 juin 1935 et de l'article 19 de la loi du 25 février 2003;

Recevons les demandes;

Disons la demande principale non fondée à l'égard de la troisième défenderesse;

En déboutons les demandeurs;

La disons partiellement fondée à l'égard des premiers et deuxième défendeurs;

En conséquence, condamnons les premier et deuxième défendeurs à cesser, dès le prononcé de l'ordonnance, d'adopter un comportement discriminatoire à l'égard des personnes d'orientation homosexuelle; dans le cadre de la mise en location du bien immobilier sis à (...) comme dans le cadre de la mise en location de tout autre bien immobilier dont le premier défendeur serait propriétaire et qu'ils viendraient à mettre en location sous peine d'une astreinte de cent euros par infraction constatée;

Déboutons les demandeurs du surplus de leur demande;

Disons la demande reconventionnelle non fondée;

En déboutons les demandeurs;

Condamnons les premier et deuxième défendeurs aux dépens liquidés pour les demandeurs à la somme de 363,54 euros (52 euros de requête, 78,52 euros de frais d'huissier et 233,02 euros d'indemnité de procédure) et pour eux-mêmes à la somme de 233,02 euros étant l'indemnité de procédure.

Condamnons les demandeurs aux dépens de la troisième défenderesse liquidés à la somme de 233,02 euros étant l'indemnité de procédure;

Disons le présent jugement exécutoire. par provision, nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement;