

CONSEIL D'ÉTAT, SECTION DU CONTENTIEUX ADMINISTRATIF

XV<sup>e</sup> CHAMBRE

A R R Ê T

n° 266.224 du 30 mars 2026

A. 241.597/XV-5977

En cause :

**J. R.,**

ayant élu domicile chez  
M<sup>es</sup> Alexandre PATERNOSTRE et  
Marie VANDERELST, avocats,  
avenue Léopold Wiener 127  
1170 Bruxelles,  
également assisté et représenté par  
M<sup>e</sup> Guillaume DE FOY,

contre :

**la Région de Bruxelles-Capitale,**  
représentée par son Gouvernement,  
ayant élu domicile chez  
M<sup>e</sup> Marie BOURGYS, avocat,  
chemin de la Maison du Roi 34 C  
1380 Lasne.

---

*I. Objet de la requête*

Par une requête introduite par la voie électronique le 2 avril 2024, la partie requérante demande l'annulation de la décision du fonctionnaire délégué datée du 8 février 2024 de confirmer l'amende de 800 euros dans leur chef pour discrimination à l'accès au logement (référéncée DIS 001-24 – 10-20-0034036).

*II. Procédure*

Le dossier administratif a été déposé.

Les mémoires en réponse et en réplique ont été régulièrement échangés.

M. Laurent Jans, premier auditeur au Conseil d'État, a rédigé un rapport sur la base de l'article 12 du règlement général de procédure.

Le rapport a été notifié aux parties.

Les parties ont déposé un dernier mémoire.

Par une ordonnance du 28 janvier 2026, l'affaire a été fixée à l'audience du 10 mars 2026.

M<sup>me</sup> Anne-Françoise Bolly, présidente de chambre, a exposé son rapport.

M<sup>e</sup> Alexandre Paternostre, avocat, comparaisant pour la partie requérante, et M<sup>e</sup> Marie Bourgys, avocat, comparaisant pour la partie adverse, ont été entendus en leurs observations.

M. Laurent Jans, premier auditeur, a été entendu en son avis conforme.

Il est fait application des dispositions relatives à l'emploi des langues, inscrites au titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'État, coordonnées le 12 janvier 1973.

### *III. Faits*

1. Le requérant est co-proprétaire d'un appartement situé avenue Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert. Il expose que, le 8 juin 2023, il mandate plusieurs agences immobilières pour mettre en location cet appartement.

2. Le 14 juin 2023, l'une de ces agences immobilières transmet à un candidat locataire et à sa compagne le descriptif du bien. Une visite a lieu à la même date.

Le lendemain, le couple communique à l'agence immobilière leur candidature pour un contrat de bail de 3 ans qui débiterait idéalement le 15 juillet 2023.

À la même date, l'agence immobilière répond ce qui suit:

« Bonsoir,

Je suis au regret de vous annoncer le refus de votre candidature. Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer] ;

Je suis désolée.

Bien à vous ».

Le jour-même, le candidat locataire répond à l'agence immobilière ce qui suit :

« [...] »

D'accord. Frustrant de payer pour les erreurs des autres, et la solvabilité peut être prouvée facilement, même au-delà des fiches de paie, mais nous vous remercions pour votre transparence ».

3. Le 16 juin 2023, le candidat locataire dépose une plainte auprès de la direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL), libellée comme suit :

« We wensen melding te doen van een weigering van onze kandidatuur voor een huurwoning. Ik vermeld meteen dat mijn partner een zwarte huidskleur heeft (...). Het betrof een appartement met een huurprijs van 1395 euros + 195 euros vaste kosten. We bezochten het appartement op woensdagavond en stuurden ons dossier (identiteitskaarten + 3 loonfiches van ons beiden) op donderdagochtend. Twee uur later (om 11u15) antwoordde de makelaar dat de eigenaars ons dossier bestudeerden. Die dag stonden er nog enkele bezoeken gepland. Uiteindelijk ontvingen we om 20u39 het volgende antwoord: Bonsoir, Je suis au regret de vous annoncer le refus de votre candidature. Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il demande le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage ; Je suis désolée. We hebben een gezamenlijk netto-inkomen van 4200 € (excl. maaltijdcheques, etc.). (...). Twee functies met stabiliteit, werkzekerheid, doorgroeimogelijkheden, etc. We staan ook aan het begin van onze carrière (we zijn allebei rond de 30). Bovendien verdienen we ook 300% van de basishuur. Blijkbaar maken de eigenaars zich zorgen over de vaste kosten... De relevantie van de slechte ervaringen ontgaat ons ook, tenzij dat men denkt dat een bepaald soort "profiel" steeds voor problemen zorgt? Belangrijk om hierbij te vermelden is dat de advertentie vrijdag online kwam en toen ik maandagochtend telefonisch contact nam, het appartement reeds verhuurd was. Een kandidaat had zijn dossier opgestuurd zonder het appartement te bezoeken (!) en werd onmiddellijk aanvaard. (Het contrast met onze kandidatuur is duidelijk!) Het betrof één enkel persoon, met dus één enkel inkomen. Als deze persoon 300% van de huur verdiende, zou het al om een zeer specifiek profiel gaan, dat eerder in een ander gamma zou zoeken, lijkt me... Toen deze persoon zich terugtrok (na het appartement effectief bezocht te hebben), kwam de annonce opnieuw online. De makelaar stuurde deze zelfs speciaal naar me door. Toen ik contact nam leek zij eerder opgelucht en enthousiast dat wij nog steeds geïnteresseerd waren. We konden zelfs diezelfde avond nog bezoeken. Het bezoek zelf verliep perfect, we waren duidelijk "verliefd" op het appartement. We hebben een verzorgd en respectvol voorkomen. Als we snel ons dossier opstuurden kon er eigenlijk niets mislopen... Tot op heden is het appartement nog steeds beschikbaar. Het is dus niet zo dat de eigenaars een beter dossier ontvingen. Er zijn ook verschillende manieren om "twijfels" over solvabiliteit weg te werken: het onmiddellijk betalen van de waarborg, zelfs enkele maanden huur op voorhand, een contract van 1 jaar als test... Geen van deze kansen werden ons gegund. We begrijpen dat deze klacht eerder "anekdotisch" is, maar zijn er van overtuigd dat een praktijktest met een koppel met hetzelfde inkomen, of zelfs lager, ons vermoeden zou bewijzen. Ik geef voor de volledigheid mee dat de makelaar geen enkele schuld treft, de beslissing ligt volledig bij de eigenaar ».

La partie adverse propose la traduction libre suivante, qui n'est pas contestée par la partie requérante :

« Nous souhaitons signaler un refus de notre candidature pour une maison de location. Je mentionne immédiatement que ma partenaire a une couleur de peau noire [...]. Il s'agissait d'un appartement avec un prix de location de 1395 euros + 195 euros de frais fixes. Nous avons visité l'appartement mercredi soir et envoyé notre dossier (cartes d'identité + 3 fiches de paie de nous deux) jeudi matin. Deux heures plus tard (à 11h15), l'agent immobilier a répondu que les propriétaires ont étudié notre dossier. Quelques visites étaient encore prévues ce jour-là. Finalement, à 20h39, nous avons reçu la réponse suivante : Bonsoir, Je suis au regret de vous annoncer le refus de votre candidature. Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage ; Je suis désolée.

Nous avons un revenu net commun de +/- 4.200 euros (hors chèques-repas, etc.). Je travaille dans [...], ma partenaire dans [...]. Deux fonctions avec stabilité, sécurité d'emploi, possibilités de carrière, etc. Nous sommes également au début de notre carrière (nous sommes tous les deux autour de 30 ans). En outre, nous gagnons également 300 % du loyer de base. Apparemment, les propriétaires s'inquiètent des coûts fixes... La pertinence des mauvaises expériences nous échappe également, à moins que l'on ne pense qu'un certain type de "profil" crée toujours des problèmes ? Il est important de mentionner que l'annonce a été mise en ligne vendredi et lorsque j'ai pris contact par téléphone lundi matin, l'appartement était déjà loué. Un candidat avait envoyé son dossier sans visiter l'appartement (!) et a été immédiatement accepté. (Le contraste avec notre candidature est clair !) Il s'agissait d'une seule personne, donc d'un seul revenu. Si cette personne gagnait 300 % du loyer, il s'agirait déjà d'un profil très spécifique, qui chercherait plutôt dans une autre gamme, me semble-t-il... Lorsque cette personne s'est retirée (après avoir effectivement visité l'appartement), l'annonce a été à nouveau mise en ligne. L'agent immobilier me l'a même envoyé[e] spécialement.

Lorsque j'ai contacté, elle semblait plutôt soulagée et enthousiaste que nous étions toujours intéressés. Nous avons même pu visiter le soir même. La visite elle-même s'est déroulée parfaitement, nous étions clairement "amoureux" de l'appartement. Nous avons une apparence soignée et respectueuse. Si nous envoyions rapidement notre dossier, rien ne pouvait en fait manquer... À ce jour, l'appartement est toujours disponible. Ce n'est donc pas vrai que les propriétaires ont reçu un meilleur dossier. Il existe également plusieurs façons d'écartier des "doutes" sur la solvabilité : payer immédiatement la garantie, même plusieurs mois de loyer à l'avance, un contrat d'un an comme test... Aucune de ces opportunités ne nous a été accordée. Nous comprenons que cette plainte soit plutôt "anecdotique", mais nous sommes convaincus qu'un test pratique avec un couple avec le même revenu, voire inférieur, prouverait notre soupçon.

Pour être complet, je vous communique que l'agent immobilier n'a commis aucune faute, la décision appartient entièrement au propriétaire ».

4. Le 27 juin 2023, l'agence immobilière reçoit une demande de renseignements qui s'avère être en réalité un test de discrimination sur l'origine, effectué par les services de la partie adverse. Le résultat de ce test se révèle négatif.

5. Le 15 septembre 2023, la DIRL invite le représentant de l'agence immobilière à une audition, le 5 octobre 2023.

Le procès-verbal de cette audition présente les faits comme suit :

« Le candidat-locataire s'est vu refuser la location du logement précité au motif que "Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer]" ».

À l'occasion de cette audition, un dossier de pièces est déposé par le conseil de l'agence immobilière.

6. Le 19 octobre 2023, la DURL convoque le requérant et son épouse à une audition, qui se tient, après report, le 29 novembre 2023.

Le procès-verbal de cette audition contient notamment les éléments suivants :

« Nature de la demande et la date d'introduction : plainte déposée le 16 juin 2023 par [...] »

Testing : testing négatif sur base de l'origine.

Faits :

Appartement dont le prix de location était de 1395 euros + 195 euros de frais fixes. Visite de l'appartement et envoi des documents et informations demandés le lendemain de la visite.

Les candidats reçoivent la réponse suivante : annonce du rejet de candidature et information selon laquelle les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, ils exigent le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer].

Les candidats ont un revenu net commun de +-4200 euros alors que le loyer + frais x3 représentent 4800 euros.

D'après les dires de la victime et les affirmations de l'agence immobilière [...], ce sont les propriétaires qui exigent que le montant des ressources financières corresponde à 3 fois le montant du loyer.

Infraction constatée : article 194 du Code bruxellois du logement – injonction de discriminer sur base de la fortune

Critères protégés : fortune.

Remarque/information complémentaire : testing (couleur de peau) compromis car me demande mon numéro de téléphone (MB) – testing négatif. La victime soupçonnait, également, une discrimination sur la base de la couleur de peau de sa compagne.

L'agence immobilière [...] qui avait reçu mandat pour mettre le logement en location a été auditionnée le 5 octobre 2023. Au cours de cette audition, l'agence immobilière a affirmé qu'elle avait transmis la candidature des victimes aux propriétaires qui ont refusé celle-ci en raison du fait que ces derniers exigeaient une solvabilité plus importante et demandaient que le montant des ressources

financières corresponde à 3 fois le montant du loyer. Cette exigence était justifiée par le fait qu'ils ont vécu des mauvaises expériences par le passé ».

Le dossier de pièces est envoyé par les services de la partie adverse au conseil du requérant et de son épouse, le 8 décembre 2023.

7. Le 3 janvier 2024, le fonctionnaire dirigeant de la DIRL notifie à l'agence immobilière sa décision de ne pas la poursuivre. Cette décision est rédigée comme il suit :

« Monsieur [D.] ;

Au vu des éléments développés ci-après, je décide de mettre fin à la procédure initiée le 15 septembre 2023, ce qui exclut l'application de toute amende administrative.

Le 16 juin 2023, nous avons été informés d'un éventuel fait de discrimination commis par votre agence immobilière le 15 juin 2023 concernant un logement situé avenue Marcel Thiry [...] à 1200 Woluwé-Saint-Lambert.

En l'espèce, le candidat-locataire s'est vu refuser la location précitée au motif que "Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer x3 supérieur au revenu du ménage" [lire :...] (extrait du courriel envoyé par votre collaboratrice, [...], en date du 15 juin 2023.

Dans mon courrier daté du 15 septembre 2023, je vous informais qu'exiger que le montant des ressources financières du/des candidat(s) locataire(s) soit trois fois supérieur au montant du loyer est contraire au prescrit de l'article 200<sup>ter</sup> du Code bruxellois du Logement et que ce type d'infractions peut être sanctionné d'une amende administrative dont le montant est compris entre 125 euros et 6.200 euros majoré des décimes additionnels.

Lors de l'audition du 5 octobre 2023, vous avez souhaité faire valoir les arguments suivants :

- les candidats-locataires n'ont pas été discriminés avant la visite car ils ont pu remettre leur candidature le jour de la publication de l'annonce et visiter le logement deux jours seulement après la diffusion de l'annonce ;
- l'agence immobilière n'a pas imposé d'initiative aux candidats-locataires d'avoir un revenu correspondant à trois fois le montant du loyer ;
- l'agence immobilière a communiqué aux propriétaires de l'appartement toutes les candidatures sans appliquer des critères de pré-sélection et que ce sont les propriétaires qui ont refusé la candidature desdits candidats-locataires ;

Sur base des éléments du dossier ainsi que de vos arguments présentés lors de l'audition du 5 octobre 2023, je constate que plusieurs arguments sont en votre faveur, à savoir que les candidats-locataires ont pu visiter le logement, que l'agence immobilière n'a pas d'initiative traité de manière moins favorable les candidats-locataires puisque leurs candidatures a été prise en compte et a été transmise aux propriétaires, et que la raison du refus du logement est une décision prise exclusivement par les propriétaires.

Toutefois, je vous invite à faire preuve de la plus grande prudence à l'avenir. Je vous conseille de refuser de rencontrer les exigences des propriétaires contraires aux dispositions du Code bruxellois du Logement. À cet égard, il est impératif que vous conserviez la preuve de ce refus.

De plus, la législation en matière de lutte contre les discriminations est en constante évolution, je vous conseille dès lors de mettre à jour régulièrement vos connaissances en la matière.

Suite à votre audition qui s'est tenue le 5 octobre 2023, j'ai donc décidé de ne pas poursuivre la procédure diligentée à votre rencontre ».

8. À la même date, le fonctionnaire dirigeant de la DIRL notifie au requérant et à son épouse sa décision de leur imposer une amende de 800 euros. Cette décision est libellée de la manière suivante :

« [...] Motivation de la décision :

1) Rétroactes :

Le 19 octobre 2023, je vous ai convoqués pour vous entendre sur des faits de discrimination lors d'une audition prévue initialement le 16 novembre 2023 à 10h. Votre conseil, Maître [...], a adressé une demande de report à mon service le 9 novembre 2023. Le même jour, mon service a adressé à votre conseil un courriel l'informant que la demande de report est acceptée. La nouvelle date d'audition a été fixée au 29 novembre 2023 à 10h.

Dans mon courrier vous invitant à l'audition, je mentionnais que le 16 juin 2023, nous avons été informés d'un éventuel fait de discrimination commis par l'agence immobilière [...] le 15 juin 2023 concernant un logement situé avenue Marcel Thiry [...] à 1200 Woluwe-Saint-Lambert.

En l'espèce, le candidat-locataire s'est vu refuser la location du logement précité au motif que "Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage" [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer] (extrait du courriel envoyé par une collaboratrice en date du 15 juin 2023).

Sur base des éléments en ma possession avant l'audition, j'ai considéré que vous sollicitiez de la part des candidats-locataires qu'ils justifient des revenus correspondant au minimum à trois fois le montant du loyer et que vous aviez donné injonction à l'agence immobilière d'exclure la candidature de toute personne qui ne répond pas à cette condition. L'injonction de discriminer est interdite selon l'article 194, § 2, 3<sup>o</sup> du Code bruxellois du Logement. Par ailleurs, cette exigence de justifier trois fois le montant du loyer est contraire à l'article 200<sup>ter</sup>, §1<sup>er</sup> du Code bruxellois du Logement. En outre, je vous informais du fait que les discriminations sur base, entre-autres, de la fortune sont interdites et que ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement.

Dans ce même courrier, je vous informais également que l'article 214<sup>ter</sup> du Code bruxellois du Logement prévoit que ce type d'infractions peut être sanctionné d'une amende administrative dont le montant est compris entre 125 euros et 6.200 euros.

Lors de l'audition qui s'est tenue le 29 novembre 2023, vous avez avancé les arguments suivants :

- Vous n'avez pas connu de problèmes en matière de discrimination par le passé ;
- La règle des 1/3 est une règle relevant de la gestion en bon père de famille qui est appliquée par tous ;

- Le Code bruxellois du logement n'interdit pas explicitement la règle des 1/3 ;
- Ledit Code énonce qu'un bailleur peut choisir librement son locataire et qu'il peut discriminer pour autant que la justification du bailleur poursuit un but légitime ; qu'en l'espèce, votre objectif était de louer rapidement le logement, ne pas avoir de problèmes avec le candidat locataire choisi et ne prendre aucun risque et ce, d'autant plus que [votre épouse] a récemment perdu son emploi ;
- Vous n'avez pas donné injonction de discriminer à l'agence immobilière [...] mais, en revanche, vous avez refusé des candidatures en appliquant la règle des 1/3 de façon non exclusive ;
- La personne qui a obtenu le logement est un candidat présenté par une autre agence immobilière, candidat avec qui vous avez eu un contact plus personnel.

Après l'audition et à la suite du ré-examen du dossier, je considère que le seul fait de discrimination à retenir dans votre chef est celui de solliciter de la part des candidats-locataires qu'ils justifient des revenus correspondant au minimum à trois fois le montant du loyer, ce qui constitue une discrimination directe fondée sur la fortune, interdite par l'article 194, § 2, 1° du Code bruxellois du Logement.

## 2) Motivation :

Sur base des éléments du dossier, je constate que vous n'avez pas donné injonction de discriminer *a priori* à l'agence immobilière [...], agence mandatée de façon non exclusive pour mettre votre logement en location ; cette injonction consisterait à exclure d'emblée toute candidature ne répondant pas au seuil minimal des ressources financières, à savoir que les ressources financières du candidat-locataire doivent correspondre à trois fois le montant du loyer.

En revanche, vous avez commis une discrimination directe fondée sur la fortune en ce que vous avez, vraisemblablement de façon non exclusive pour toutes les candidatures mais certainement pour le cas d'espèce, décidé de refuser la candidature de personnes dont le montant des ressources financières ne correspond pas à trois fois le montant du loyer.

La réponse donnée aux candidats-locataires, en l'espèce, par l'intermédiaire de l'agence immobilière [...], permet d'établir avec certitude l'infraction de discrimination fondée sur la fortune. En l'espèce, vous n'avez pas fourni d'éléments de preuves me permettant de constater le renversement de la présomption établie.

Certes, la distinction fondée sur la fortune est susceptible d'être justifiée par un but légitime et ce, à la condition que les moyens de réaliser ce but soient appropriés et nécessaires. En l'espèce, vous justifiez le refus de la candidature ne répondant pas au seuil minimal de ressources financières par le fait que vous avez connu par le passé des expériences négatives et que vous avez cherché à réduire le risque financier. Ce but est davantage justifié, selon vous, par le fait que [votre épouse] a perdu récemment son emploi.

À cet égard, le Code bruxellois du logement reconnaît au bailleur la liberté de choisir son locataire. En revanche, ce droit n'est pas absolu. Certes, il est "normal" pour des propriétaires de chercher à se rassurer sur la solvabilité de leurs éventuels futurs locataires afin de limiter le risque financier. Par contre, la sélection doit impérativement reposer sur une base objective. Concrètement, vous êtes tenus de procéder à un examen au cas par cas, sans chercher à appliquer un critère lié à un simple calcul arithmétique, et ce, alors même que vous cherchez à vous prémunir de toutes situations désagréables nourries d'expériences négatives vécues par le passé. En l'espèce, les ressources financières des candidats-locataires se trouvaient juste en dessous du seuil minimal imposé. Ils auraient pu, à votre demande, fournir la preuve qu'ils disposaient d'autres ressources financières ou rapporter des garanties supplémentaires. Or, la réponse donnée aux candidats-locataires, par l'entremise de l'agence immobilière [...], est une réponse tranchée qui ne laisse

pas de place à la discussion. Dès lors, j'estime que, malgré la poursuite d'un but légitime, les moyens utilisés pour atteindre ce but ne sont pas appropriés et nécessaires.

Enfin, la règle d'usage qui consiste à exiger que les ressources financières des candidats-locataires correspondent à trois fois le montant du loyer est une règle appliquée à l'origine par les banques pour évaluer la prise de risque liée à l'octroi ou non d'un prêt hypothécaire pour l'achat d'un bien immobilier. Son application pour le marché locatif, qui connaît une pression de plus en plus importante en région bruxelloise, ne repose sur aucune base légale.

Par conséquent, je décide de retenir dans votre chef l'infraction à l'article 194, § 2, 1<sup>o</sup> précité du Code bruxellois du Logement et plus précisément, une discrimination directe fondée sur la fortune. Le montant de l'amende administrative s'élève à 125 euros pour cette infraction, majoré des décimes additionnels. En l'espèce, le montant total de l'amende administrative s'élève à 1000 euros.

Toutefois, je retiens une circonstance atténuante dans la détermination du montant de l'amende, à savoir qu'en l'espèce, vous n'avez pas mandaté exclusivement l'agence immobilière [...] pour mettre le logement en location, de sorte que vous avez reçu simultanément une série de candidatures provenant de plusieurs agences immobilières, que vous avez choisi, parmi les candidats-locataires, une personne avec qui vous avez eu un contact un peu plus personnel, et que vous souhaitiez louer rapidement le logement en raison de la perte financière résultant de la perte d'emploi de [votre épouse].

L'admission de cette circonstance atténuante permet de réduire le montant de l'amende administrative de 25 euros, majoré des décimes additionnels. En l'espèce, le montant de la réduction s'élève donc à 200 euros.

Enfin, j'attire votre attention sur le fait que la récidive donne lieu à une amende dont le montant initial peut être doublé, conformément à l'article 214<sup>ter</sup>, §2, du Code bruxellois du Logement. Pour éviter d'autres discriminations à l'avenir et vous informer sur vos droits et obligations, nous vous conseillons de consulter notre site internet Discrimination au logement - Bruxelles Logement ou le site internet du Centre interfédéral pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et les discriminations (UNIA) <https://www.unia.be/fr/domaines-daction/logement> ».

9. Le 16 janvier 2024, le requérant et son épouse introduisent un recours auprès du fonctionnaire délégué contre cette décision.

10. Le 8 février 2024, le fonctionnaire délégué confirme l'amende administrative au terme de la motivation suivante :

« Recours

Votre recours a été introduit devant le fonctionnaire délégué dans les forme et délais prescrits (par lettre recommandée et dans les 15 jours de la réception de la décision faisant l'objet du recours).

Il est recevable et peut donc être analysé.

Vos arguments peuvent être résumés comme suit :

- Violation des droits de la défense : vous affirmez n'avoir pas eu accès au dossier administratif avant l'audition, ce qui aurait compromis votre capacité à vous défendre efficacement.
- Fondement incorrect de la décision : vous contestez l'accusation de discrimination fondée sur la fortune, arguant que la décision repose sur une mauvaise interprétation des faits et des lois applicables. Vous soutenez que la pratique de demander des revenus au moins trois fois supérieurs au loyer est une gestion prudente et non discriminatoire.
- Erreurs procédurales et contradictions : vous pointez du doigt des irrégularités et des contradictions dans la décision attaquée, notamment l'absence de preuves tangibles de discrimination.
- Mauvaise interprétation de la réponse de l'agence immobilière : vous argumentez que la plainte repose sur une interprétation erronée d'une communication de l'agence, et non sur une preuve concrète de discrimination.
- Caractère calomnieux de la plainte : vous considérez que la plainte porte atteinte à votre honneur.

### Analyse

#### Quant à l'accès au dossier administratif

Le dossier administratif, dont font mention les requérants, est soumis aux règles de publicité passive prévues notamment aux articles 17 et 18 des décret et ordonnance conjoints de la Région de Bruxelles-Capitale, la Commission communautaire commune et la Commission communautaire française, relatifs à la publicité de l'administration dans les institutions bruxelloises (16/05/2019).

La DIRL n'étant pas tenue de communiquer activement ces informations, suivant le principe de la publicité passive, il incombait donc aux requérants ou à leur conseil de solliciter proactivement l'accès à ce dossier auprès de la DIRL avant l'audition, démarche qu'ils n'ont pas entreprise.

L'accès au dossier a d'abord été demandé de manière verbale lors de l'audition, puis cette demande a été officiellement confirmée par écrit par l'avocat des requérants. Cette démarche aurait également pu être anticipée en étant mentionnée dans leur requête de report de l'audition datée du 9/11/2023.

Il est à noter que l'invitation à l'audition incluait les informations principales détenues par la DIRL, notamment le contenu du courriel litigieux de l'agence immobilière et les fondements légaux de la présomption de discrimination.

En tout état de cause, les requérants ont depuis eu accès à tous les documents nécessaires à leur défense, permettant ainsi de préparer leur recours de manière éclairée.

En conséquence, il n'y a pas eu de violation des droits de la défense.

Quant à l'infraction.

### Principes

Le Code bruxellois du Logement contient un titre spécifique concernant "l'égalité de traitement et la lutte contre la discrimination" (titre X du Code).

Cette législation a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination, fondée sur un ou plusieurs "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, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l’origine et la condition sociale et la conviction syndicale) (art.192 et 193, 1<sup>o</sup>du Code).

Ce titre s’applique notamment à l’information, à la présentation, aux conditions ou aux critères relatifs à l’accès au logement, ainsi qu’aux conditions et aux modalités d’obtention des logements (art. 200 du Code).

Le principe est l’égalité de traitement ; ce qui implique l’interdiction de toute forme de discrimination (art. 194 du Code).

Il y est indiqué que le bailleur choisit son locataire sans discrimination (art. 200*bis*).

Présomption de discrimination.

Il est reproché aux requérants d’avoir violé le principe de l’égalité de traitement en matière d’accès au logement en commettant une discrimination directe fondée sur la fortune. Les requérants auraient refusé la candidature de personnes au motif que le montant de leurs ressources financières ne correspond pas à trois fois le montant du loyer.

La présomption de discrimination est établie par le contenu du mail de l’agence immobilière adressé au candidat-locataire le 15/06/2003 et corroborée par la concordance des témoignages du plaignant et de l’agence immobilière.

Il incombe aux requérants de prouver qu’ils n’ont commis aucune discrimination.

En l’espèce, le candidat-locataire s’est vu refuser la location du logement par l’agence immobilière mandatée au motif que “Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il[s] demande[nt] le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage” [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer] (extrait du courriel envoyé par l’agence immobilière en date du 15/06/2023).

Il ressort des éléments du dossier que les requérants ne contestent pas appliquer la règle des 300% du montant du loyer pour vérifier la solvabilité des candidats-locataires.

Lors de l’audition par la DIRL, les requérants ont reconnu avoir toujours appliqué cette règle laquelle relèverait selon eux d’une gestion en bon père de famille et poursuivrait un but légitime.

Dans leur recours, les requérants soutiennent que la loi n’interdit nullement d’appliquer la règle des 300% du montant du loyer en tant que telle et que la pratique lui reconnaît le caractère de saine gestion mais défendent cette fois n’avoir à aucun moment donné à l’agence l’instruction d’exclure les plaignants sur la base de la règle des 300% du loyer.

Toutefois, l’idée que l’agence immobilière aurait de sa propre initiative établi ce critère paraît peu plausible, d’autant plus qu’aucun bénéfice clair pour l’agence n’émerge de cette hypothèse.

Par ailleurs, en contradiction avec les affirmations des requérants, les revenus du couple refusé ne satisfaisaient pas à cette exigence des 300%.

Leur accointance avec la règle des 300%, le mail envoyé par l'agence immobilière le 15/06/2023, le témoignage de l'agence et la plainte laissent fortement présumer que le dossier a été principalement refusé sur cette base.

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 les requérants ont adopté un comportement qui dépasse la "couverture normale" d'un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires que le montant de leurs ressources financières corresponde à trois fois le montant du loyer.

En effet, ce faisant, ils excluent *de facto* des locataires qui, tout en étant parfaitement solvables n'atteignent pas un certain niveau de revenus, voir un niveau de revenus certain à savoir ici € 4.770,00.

En l'espèce, la comparaison du montant du loyer par rapport aux revenus du couple candidat locataire (€ 4.200,00) indique une disproportion du refus.

Le fait qu'un premier candidat se soit désisté ne change rien à la réalité du comportement rapporté.

Les requérants restent en défaut de prouver qu'ils avaient communiqué à l'agence immobilière une raison différente pour rejeter la candidature des plaignants. Leur défense se limite à suggérer que le refus était basé sur la date souhaitée pour débiter la location et la présence d'animaux de compagnie.

Au vu de ce qui précède, il doit être constaté qu'en se limitant à contester les faits les requérants échouent à renverser la présomption de discrimination directe fondée sur la fortune.

L'infraction à l'article 194, § 2, 1° du Code est donc établie.

Amende

Sur base de l'article 214<sup>ter</sup> du Code, cette infraction est passible d'une amende administrative.

Le montant de l'amende s'élève entre € 125 euros et € 6.200 majoré des décimes additionnels sur les amendes pénales, en fonction du nombre de critères protégés sur lesquels sont fondés la discrimination.

En l'espèce, la DIRL a retenu un critère protégé, à savoir la fortune, a imposé le montant minimal et admis une circonstance atténuante liée à la perte d'emploi de [votre épouse].

Rien ne permet de tempérer d'avantage la gravité du comportement infractionnel constaté.

Pour ces raisons, l'amende telle qu'imposée par la DIRL est confirmée ».

Il s'agit de l'acte attaqué.

11. Le fonctionnaire délégué notifie cette décision au conseil des propriétaires par un courrier recommandé, déposé à la poste le 12 février 2024 et remis à son destinataire le lendemain.

12. Le 22 mars 2024, à la demande des nouveaux conseils des propriétaires, la partie adverse leur communique le dossier administratif.

#### *IV. Premier moyen*

##### *IV.1. Thèses des parties*

###### *IV.1.1. La requête*

Le requérant prend un premier moyen, intitulé « Légalité de la “règle des 300 %” », de la violation des dispositions suivantes :

- « - Du premier protocole de la Convention européenne des droits de l’homme, notamment de son articles 1<sup>er</sup> (droit de propriété) ;
  - De la Charte européenne des droits fondamentaux, notamment de son article 17 (droit de propriété) ;
  - De la Constitution, notamment de ses articles 10, 11 (égalité et non-discrimination) et 16 (droit de propriété) 33 et 36 (séparation des pouvoirs) ;
  - Du Code bruxellois du Logement, notamment de ses articles :
    - o 193 (définitions des notions de discrimination directes et indirectes) ;
    - o 194 (interdiction de discrimination)
    - o 195 (discrimination “acceptable”) ;
    - o 200*bis* (liberté du bailleur) ;
    - o 200*ter* (données exigibles) ;
  - Du principe de la séparation des pouvoirs ;
  - Des principes généraux de bonne administration, en ce compris le devoir de minutie
- De la violation des formes substantielles ou prescrites à peine de nullité et de l’excès de pouvoir ».

Il résume son moyen comme suit :

- « Le fait de tenir compte des ressources financières d’un candidat locataire ou d’appliquer la règle usuelle selon laquelle les revenus du candidat locataire doivent atteindre 3x le montant du loyer (ci-après, “la règle des 300%”), n’est pas discriminatoire. Au contraire, le législateur l’autorise expressément (§ 1).

Même à considérer qu’il s’agisse d’une discrimination, elle ne serait pas illégale car elle est justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but sont appropriés et nécessaires, conformément à l’article 195 du Code bruxellois du Logement (§ 2) ».

À titre principal, il fait valoir que le fait d’appliquer la « règle des 300 % » n’est pas discriminatoire, que le principe est la liberté du propriétaire de choisir son locataire, même si cette liberté est encadrée, et que l’article 200*bis* du Code bruxellois du Logement dispose à cet égard que « le bailleur choisit librement et sans discrimination son locataire ».

Il fait valoir que l’article 200*ter*, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement expose que les données qui sont exigibles du candidat preneur sont : « 2<sup>o</sup> à l’appui de

la candidature : a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer », et que selon le paragraphe 3 du même article, « Ni l'origine ni la nature des ressources ne peuvent être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement ».

Il soutient que la partie adverse, en ce qu'elle estime que le fait d'exiger des candidats locataires qu'ils disposent de ressources financières correspondant à trois fois le montant du loyer serait discriminatoire, adopte une interprétation contraire au texte clair de la loi. Il s'appuie sur les travaux préparatoires du Code bruxellois du Logement et de ses diverses ordonnances modificatives, dont ceux relatifs à l'ordonnance du 17 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », qui indiquent que :

- « L'article 200<sup>ter</sup> autorise également le bailleur à solliciter le montant des ressources financières dont dispose le preneur. La récolte de cette donnée, outre qu'elle est très fréquente en pratique, constitue, comme l'indiquent les travaux préparatoires, un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat preneur est en mesure d'assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles. Celles-ci ne se limitent pas exclusivement au paiement des loyers, mais peuvent aussi concerner le coût des travaux [...], sa part dans les charges communes, les primes d'assurances, le coût des réparations locatives, ou encore, par exemple, les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur. Il est important de préciser que cette possibilité est encadrée et limitée dans les travaux préparatoires, qui précisent expressément que le respect du principe de proportionnalité et de la finalité poursuivie par la collecte de cette donnée ne s'accommodent pas d'une analyse plus globale de la situation financière du candidat preneur ».
- « Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. À cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte ».
- « Un amendement, qui est global mais qui peut être important en droit le cas échéant a aussi été ajouté. Cet amendement, que nous avons proposé et qui était également demandé par Unia, spécifie que ni l'origine ni la nature des ressources ne pourront être prises en considération par le bailleur pour refuser un logement. Hors de question par exemple de refuser un logement à quelqu'un parce qu'il n'aurait pas de contrat de travail ».

Il ajoute que, lors de la session ordinaire du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 novembre 2018 portant sur le projet d'ordonnance du 21 décembre 2018 « modifiant le Code bruxellois du Logement afin de renforcer la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement », une députée avait précisément demandé « si un refus fondé sur le montant des revenus peut être considéré comme discriminatoire », ce à quoi la ministre a répondu « qu'un bailleur peut fonder sa sélection parmi les candidats preneurs [notamment sur] la solvabilité

(la capacité financière du candidat à s'acquitter du loyer – en pratique : dispose-t-il de revenus mensuels trois fois supérieurs au loyer ?) ».

Enfin, dans les travaux préparatoires du projet d'ordonnance du 9 juin 2022 « modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination », il relève qu'on peut lire ce qui suit :

« L'identification des informations et documents exigibles à chaque étape de la location d'un bien permet d'offrir à chaque candidat locataire le droit de visiter le bien. La question des ressources financières ne peut venir qu'après la visite effectuée. La fortune est l'un des deux premiers critères de discrimination dans le secteur du logement. Le risque d'exclure d'emblée les personnes, dès avant la visite, sur une base approximative de leurs revenus, est avéré. On constate en effet dans la pratique qu'avant même d'obtenir une visite, les candidats locataires qui ne disposent pas de revenus supérieurs à trois fois le montant du loyer se voient refuser la visite. C'est le même traitement concernant les personnes émargeant au chômage, au CPAS, percevant des allocations d'invalidité ou des pensionnés. La sélection sur la base des revenus ne peut intervenir qu'après la visite, lors de l'examen des dossiers de candidature et de la sélection des candidats locataires.

[...]

Après la visite, lorsque le candidat marque son intérêt pour le logement, ses preuves de ressources peuvent lui être demandées pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer [...].

Soulignons que la législation anti-discrimination interdit les distinctions opérées sur la base de la nature des ressources, seul le montant des ressources pouvant être pris en considération. La législation n'impose pas de document particulier pour prouver les ressources financières. Tout type de document peut être utilisé par un candidat locataire pour prouver ses ressources : – extraits bancaires (desquels le candidat locataire peut barrer l'origine des fonds) ; – fiches de revenus (le candidat locataire peut barrer le nom de l'employeur) ; – attestation de la mutuelle [...]

Précisons également que le bailleur doit accepter n'importe quelle preuve de ressources. Les locataires peuvent décider des documents qu'ils lui transmettent

[...]

Il est important de préciser que les ressources ne sont pas forcément des revenus mensuels. Il peut s'agir d'autres ressources comme des économies ».

Il ajoute que, dans le rapport fait au nom de la commission du Logement on peut lire que « tenir compte de la solvabilité d'un candidat n'est pas en soi une discrimination sur la base de l'état de fortune ».

Il en tire comme arguments que personne ne conteste qu'un propriétaire peut solliciter le montant des ressources financières d'un candidat locataire pour évaluer sa capacité à assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles, que tant

les ministres en charge du dossier qu'un député font référence à la pratique qui consiste à s'assurer de la solvabilité du candidat locataire en examinant s'il dispose de revenus trois fois supérieurs au loyer et qu'à aucun moment, il n'est précisé que cette pratique serait illégale, le législateur précisant uniquement qu'il faut s'assurer que cette question intervienne après la visite du bien, ce qui a été le cas en l'espèce, et qu'il en va d'autant plus ainsi quand le candidat ne fait parvenir au bailleur aucun autre élément permettant de garantir sa solvabilité.

Il rappelle qu'à aucun moment lui, son épouse ou l'agence immobilière mandatée, n'ont tenu compte des motifs exclus par le législateur pour fonder un refus de location, à savoir l'origine ou la nature des revenus, le courriel envoyé par l'agence immobilière faisant uniquement état de la hauteur des revenus, ce qui est expressément autorisé par le législateur, dans une réponse qui n'exclut pas de manière définitive que les ressources financières soient démontrées pas d'autres biais que les revenus du ménage.

À titre subsidiaire, il fait valoir que même s'il devait y avoir discrimination, celle-ci est justifiée par un objectif légitime et raisonnable, puisque l'article 195 du Code bruxellois du Logement dispose que « [t]oute 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 » et que les travaux préparatoires à l'ordonnance du 9 juin 2022 précisent ce qu'il faut entendre par « but légitime » comme il suit :

« Toutes les différences de traitement ne sont pas des discriminations. Il faut que le critère justifiant la discrimination soit reconnu comme critère protégé par le législateur et que la différence de traitement ne soit pas justifiée par un but légitime. La poursuite d'un objectif légitime par des moyens appropriés peut donc faire obstacle à la qualification des faits de différenciation comme discrimination. L'appréciation d'un but légitime se fait au cas par cas et concrètement. [...] Des exemples de but légitime admissibles pourraient être éviter la surpopulation du logement à condition de ne pas être excessif, assurer que les ressources financières du ménage sont suffisantes pour assurer le paiement du loyer ».

En l'espèce, il fait valoir que la différence de traitement est objectivement justifiée par un but légitime qui est cité à titre d'exemple dans les travaux préparatoires, à savoir assurer que les ressources financières du ménage sont suffisantes pour assurer le paiement du loyer. Il estime que ce critère est objectif en ce qu'il consiste à examiner si oui ou non les revenus atteignent un montant équivalent à trois fois le loyer et que, en l'absence d'autres éléments transmis par les candidats locataires, le bailleur ne peut pas se fonder sur un autre élément pour évaluer la capacité du candidat à assurer le paiement du loyer ; qu'en outre, les moyens mis en œuvre pour atteindre le but légitime ne sont pas disproportionnés puisque la ministre

elle-même a mentionné qu'en pratique, le critère de la solvabilité revenait à examiner si le candidat dispose de revenus mensuels trois fois supérieurs au loyer ; qu'ainsi, en considérant que l'application de la « règle des 300 % » enfreint l'article 194, § 2, 1<sup>o</sup>, du Code bruxellois du Logement, la partie adverse adopte une interprétation contraire au texte de la loi et à la volonté du législateur.

Il précise que, si dans la brochure disponible sur son site Internet, « Bruxelles Logement » indique qu'« un bailleur ne peut pas exiger que les ressources financières du candidat locataire représentent au minimum 3 fois le montant du loyer » et que « Ce n'est légalement pas permis, même s'il s'agit d'une pratique courante », il ajoute une condition à la loi et s'érige en législateur, en violation du principe de la séparation des pouvoirs et des articles 33 et 36 de la Constitution. Or, il estime que c'est bien de cette ligne de conduite dont il a été fait application en l'espèce puisque, lors de l'audition de l'agence immobilière mandatée, il lui a été précisé ceci : « De plus, la règle de 3 fois le montant du loyer n'est pas légale ».

Il conclut que la partie adverse méconnaît l'article 200<sup>ter</sup> du Code bruxellois du Logement, qui autorise expressément le bailleur à prendre en considération le montant des ressources financières pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer, ainsi que les notions de discrimination telles que précisées aux articles 193, 194 et 195 du même Code, et qu'elle porte atteinte à la liberté du bailleur de choisir son locataire en violation de l'article 200bis du même Code, ainsi qu'au droit de propriété, qui octroie au propriétaire la liberté de disposer de son bien comme il l'entend.

#### *IV.1.2. Le mémoire en réponse*

La partie adverse résume sa réponse comme suit :

« 16. En réponse à la thèse développée à titre principal par le requérant, la partie adverse souligne, tout d'abord, qu'un texte clair ne s'interprète pas. Or, le texte de l'article 200<sup>ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, 2<sup>o</sup>, a) est clair et ne contient aucun critère permettant d'exclure de façon systématique les candidats-locataires dont les ressources financières n'atteignent pas un montant minimal sur la base d'un calcul arithmétique. Il permet uniquement au bailleur de vérifier que le candidat-locataire est en mesure de faire face au paiement du loyer, ce qui implique un examen au cas par cas sans exclure une catégorie de citoyens et refuser d'autres garanties offertes par le candidat.

Elle relève, ensuite, que quand bien [même] il conviendrait d'avoir égard aux travaux préparatoires de l'ordonnance du 21 décembre 2018 et du 9 juin 2022 – quod non –, ceux-ci ne précisent pas qu'un bailleur pourrait systématiquement refuser un candidat-locataire dont le montant minimal des ressources financières a été déterminé sur la seule base d'un calcul arithmétique.

17. En réponse à la thèse développée à titre subsidiaire par le requérant, la partie adverse précise qu'exiger qu'un candidat-locataire dispose de revenus mensuels équivalents à minimum 300% du loyer sous peine d'exclusion par principe, sans tenir compte du fait que leur situation spécifique permet raisonnablement de s'assurer qu'ils seront en mesure d'acquitter le loyer demandé, ne peut être considéré comme correspondant aux définitions de justification légitime et de moyens proportionnés.

La brochure disponible sur le site internet de Bruxelles-Logement n'est qu'une brochure explicative de ce qui est prévu par le Code bruxellois du Logement et dont l'acte attaqué fait application. Cette brochure, dont l'écartement n'est pas sollicité sur la base de l'article 159 de la Constitution, n'ajoute aucune condition à la loi ».

#### *IV.1.3. Le dernier mémoire de la partie adverse*

La partie adverse indique ce qui suit :

« 5. L'article 200ter, § 1<sup>er</sup>, du Code bruxellois du Logement, alors applicable, disposait comme il suit :

[...]

Ni cet article, ni aucun autre article du Code ou d'un arrêté d'exécution ne consacre un seuil de revenus en dessous duquel un bailleur pourrait légitimement refuser un candidat preneur sans encourir le risque d'une qualification discriminatoire.

Ainsi, s'il est vrai que le législateur de 2022 n'a pas expressément condamné la pratique consistant à exiger une preuve de revenus équivalents à trois fois le montant du loyer – ni dans la loi, ni dans les travaux préparatoires – il ne l'a pas consacrée pour autant. Bien au contraire : en interdisant que cette exigence puisse être opposée dès avant la visite d'un bien pour en refuser l'accès, le législateur a implicitement marqué une limite. Cette pratique ne saurait, en effet, fonder un rejet systématique des candidats dont les ressources n'atteignent pas ce seuil, même après la visite. Il n'aurait d'ailleurs aucun sens d'interdire l'usage d'un tel critère avant la visite, si c'était pour en permettre le recours ensuite, sur la base du même raisonnement arithmétique, ce qui, *in fine*, ne ferait que faire perdre inutilement leur temps aux propriétaires comme aux locataires.

Une gestion "en bon père de famille" ou une saine gestion peut certes constituer un objectif légitime, ce que l'administration ne conteste pas. En revanche, les moyens consistant à exclure systématiquement les candidats-locataires dont les revenus n'atteignent pas trois fois le montant du loyer sont disproportionnés : ils ne sont ni véritablement efficaces, ni absolument nécessaires pour s'assurer de la solvabilité des candidats.

En effet, en l'espèce, l'écart entre les revenus du ménage (4.200 € nets) et le seuil arbitrairement fixé (4.770 € pour atteindre les 300%, incluant le loyer et les charges) est minime. Le bailleur ne s'est, par ailleurs, pas donné la peine d'examiner d'éventuelles garanties alternatives ou la situation concrète du ménage. Il s'est borné à appliquer un critère automatique, sans dialogue, ni souplesse. Il n'a pas davantage tenu compte du fait que les revenus du ménage (4.200 euros nets) atteignaient bien, en réalité, trois fois le montant du loyer, hors charges (1.395 euros x 3 = 4.185 euros).

Une telle méthode excède ce que la jurisprudence qualifie de "couverture normale d'un risque de défaut de paiement" et relève d'une approche purement formelle, inapte à apprécier la solvabilité réelle. Si l'objectif de "saine gestion" ou de

“gestion en bon père de famille” peut être reconnu comme légitime en principe, il ne dispense pas pour autant d’un examen individualisé, dans le respect du principe de proportionnalité. C’est précisément ce que l’administration a retenu, à juste titre, en soulignant ce qu’il suit :

“ Il ressort des éléments du dossier que les requérants ne contestent pas appliquer la règle des 300 % du montant du loyer pour vérifier la solvabilité des candidats-locataires.

Lors de l’audition par la DIRL, les requérants ont reconnu avoir toujours appliqué cette règle laquelle relèverait selon eux d’une gestion en bon père de famille et poursuivrait un but légitime.

Dans leur recours, les requérants soutiennent que la loi n’interdit nullement d’appliquer la règle des 300 % du montant du loyer en tant que telle et que la pratique lui reconnaît le caractère de saine gestion mais défendent cette fois n’avoir à aucun moment donné à l’agence l’instruction d’exclure les plaignants sur la base de la règle des 300 % du loyer.

Toutefois, l’idée que l’agence immobilière aurait de sa propre initiative établi ce critère paraît peu plausible, d’autant plus qu’aucun bénéfice clair pour l’agence n’émerge de cette hypothèse.

Par ailleurs, en contradiction avec les affirmations des requérants, les revenus du couple refusé ne satisfaisaient pas à cette exigence des 300%.

Leur accointance avec la règle des 300 %, le mail envoyé par l’agence immobilière le 15/06/2023, le témoignage de l’agence et la plainte laissent fortement présumer que le dossier a été principalement refusé sur cette base.

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 les requérants ont adopté un comportement qui dépasse la ‘couverture normale’ d’un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires que le montant de leurs ressources financières corresponde à trois fois le montant du loyer.

En effet, ce faisant, ils excluent *de facto* des locataires qui, tout en étant parfaitement solvables n’atteignent pas un certain niveau de revenus, voir un niveau de revenus certain à savoir ici € 4.770,00.

En l’espèce, la comparaison du montant du loyer par rapport aux revenus du couple candidat locataire (€ 4.200,00) indique une disproportion du refus.

Le fait qu’un premier candidat se soit désisté ne change rien à la réalité du comportement rapporté.

Les requérants restent en défaut de prouver qu’ils avaient communiqué à l’agence immobilière une raison différente pour rejeter la candidature des plaignants. Leur défense se limite à suggérer que le refus était basé sur la date souhaitée pour débiter la location et la présence d’animaux de compagnie.

Au vu de ce qui précède, il doit être constaté qu’en se limitant à contester les faits les requérants échouent à renverser la présomption de discrimination directe fondée sur la fortune. L’infraction à l’article 194, § 2, 1<sup>o</sup> du Code est donc établie ».

Il est donc inexact d’affirmer, comme le fait Monsieur le Premier auditeur, que l’acte attaqué ne répondrait pas “à l’argument des bailleurs qui justifient leur exigence par rapport à une gestion en bon père de famille ou à une saine gestion”.

L'administration a, au contraire, reconnu la légitimité de l'objectif, tout en sanctionnant le caractère disproportionné du moyen employé.

6. Il résulte de l'ensemble des considérations qui précèdent ainsi que de celles développées dans le mémoire en réponse – auquel la partie adverse se réfère – que le premier moyen doit être déclaré non fondé ».

#### *IV.2. Appréciation*

1. Le Code bruxellois du Logement, dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, contient notamment les dispositions suivantes :

- « 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, le statut de séjour, 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, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale et la conviction syndicale, les responsabilités familiales, l'adoption, la coparentalité et la paternité, que ce(s) critère(s) soi(en)t individuel(s) ou attribué(s) par association;
  - 2° distinction directe : la situation qui se produit lorsque sur la base d'un ou plusieurs 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 un ou plusieurs critères protégés, qui ne peut être justifiée sur la base des dispositions du chapitre III; [...]
- » ;
- « Art. 194. § 1<sup>er</sup>. Le principe de l'égalité de traitement, au sens du présent titre, implique l'absence de toute discrimination.
- § 2. Dans les matières qui relèvent du champ d'application de la présente ordonnance, toute forme de discrimination est interdite. Au sens du présent titre, la discrimination s'entend :
- 1° de la discrimination directe ;
  - 2° de la discrimination indirecte ;
  - 3° de l'injonction de discriminer ;
  - 4° du harcèlement ;
- [...]» ;
- « 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 ».

L'article 200<sup>ter</sup>, § 1<sup>er</sup>, du même Code dans sa version applicable lors de l'adoption de l'acte attaqué, dispose comme suit :

- « § 1<sup>er</sup>. Le bailleur peut recueillir, dans le respect des réglementations relatives à la protection de la vie privée, les données générales suivantes :
- 1° avant la visite :
    - a) le nom et le prénom du ou des candidats preneurs ;
    - b) un moyen de communication avec le candidat preneur ;
  - 2° à l'appui de la candidature :

- a) le montant des ressources financières dont dispose le preneur ou son estimation pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer ;
  - b) le nombre de personnes qui composent le ménage pour vérifier que le bien loué est approprié au vu de sa surface ;
- 3° en vue de la rédaction et de la conclusion d'un contrat de bail :
- a) tout document permettant d'attester l'identité du preneur et sa capacité de contracter ;
  - b) l'état civil du preneur s'il est marié ou cohabitant légal compte tenu de la protection du logement familial visée dans le Code civil ».

2. Dans les travaux préparatoires de l'ordonnance du 27 juillet 2017 « visant la régionalisation du bail d'habitation », on peut notamment lire ce qui suit :

- « L'article 200<sup>ter</sup> autorise également le bailleur à solliciter le montant des ressources financières dont dispose le preneur. La récolte de cette donnée, outre qu'elle est très fréquente en pratique, constitue, comme l'indiquent les travaux préparatoires, un indice permettant au bailleur de déterminer si le candidat preneur est en mesure d'assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles. Celles-ci ne se limitent pas exclusivement au paiement des loyers, mais peuvent aussi concerner le coût des travaux (...), sa part dans les charges communes, les primes d'assurances, le coût des réparations locatives, ou encore, par exemple, les frais de remise en état du bien loué qui incomberaient au preneur. Il est important de préciser que cette possibilité est encadrée et limitée dans les travaux préparatoires, qui précisent expressément que le respect du principe de proportionnalité et de la finalité poursuivie par la collecte de cette donnée ne s'accommode pas d'une analyse plus globale de la situation financière du candidat preneur ». (Rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Bxl.-Cap., 2016-2017, A-488/2, p.59).
- « Le montant des ressources du preneur peut être vérifié par la production de documents attestant de ses revenus, tels que, notamment, une fiche de salaire ou de traitement, des extraits de compte bancaire, des allocations de chômage, des allocations de mutuelle, des allocations pour personnes handicapées. L'identité du débiteur des revenus ne peut en principe pas être sollicitée par le bailleur. À cette fin, l'identité du débiteur peut, par exemple, être noircie sur des extraits de compte ». (*Ibidem*, p.60)

Lors des travaux préparatoires de 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 », une députée a précisément demandé « si un refus fondé sur le montant des revenus peut être considéré comme discriminatoire ».

La Ministre a répondu ce qui suit :

- « un bailleur peut fonder sa sélection parmi les candidats preneurs sur deux critères : la solvabilité (la capacité financière du candidat à s'acquitter du loyer – en pratique : dispose-t-il de revenus mensuels trois fois supérieurs au loyer ?) et l'aptitude à rendre la chose telle qu'il l'a reçue (le candidat est-il normalement prudent et diligent et à même d'assurer l'entretien du bien ?). S'agissant de la solvabilité, le Code bruxellois du Logement interdit au bailleur d'avoir égard à la source ou à la nature des revenus du candidat ; il est en revanche autorisé à prendre en compte leur montant ». (Rapport fait au nom de la commission du Logement, *Doc.*, Parl. Rég. Bxl.-Cap., 2018-2019, A-745/2, p. 17).

Dans les travaux préparatoires de l'ordonnance du 9 juin 2022 « modifiant le Code bruxellois du Logement en matière d'égalité de traitement entre les femmes et les hommes et de lutte contre la discrimination », on peut lire ce qui suit :

« L'identification des informations et documents exigibles à chaque étape de la location d'un bien permet d'offrir à chaque candidat locataire le droit de visiter le bien.

La question des ressources financières ne peut venir qu'après la visite effectuée. La fortune est l'un des deux premiers critères de discrimination dans le secteur du logement. Le risque d'exclure d'emblée les personnes, dès avant la visite, sur une base approximative de leurs revenus, est avéré.

On constate en effet dans la pratique qu'avant même d'obtenir une visite, les candidats locataires qui ne disposent pas de revenus supérieurs à trois fois le montant du loyer se voient refuser la visite. C'est le même traitement concernant les personnes émargeant au chômage, au CPAS, percevant des allocations d'invalidité ou des pensionnés. La sélection sur la base des revenus ne peut intervenir qu'après la visite, lors de l'examen des dossiers de candidature et de la sélection des candidats locataires.

[...]

Après la visite, lorsque le candidat marque son intérêt pour le logement, ses preuves de ressources peuvent lui être demandées pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer. [...]

Soulignons que la législation anti-discrimination interdit les distinctions opérées sur la base de la nature des ressources, seul le montant des ressources pouvant être pris en considération. La législation n'impose pas de document particulier pour prouver les ressources financières. Tout type de document peut être utilisé par un candidat locataire pour prouver ses ressources :

- extraits bancaires (desquels le candidat locataire peut barrer l'origine des fonds) ;
- fiches de revenus (le candidat locataire peut barrer le nom de l'employeur) ;
- attestation de la mutuelle, ...

Précisons également que le bailleur doit accepter n'importe quelle preuve de ressources. Les locataires peuvent décider des documents qu'ils lui transmettent

[...]

Il est important de préciser que les ressources ne sont pas forcément des revenus mensuels. Il peut s'agir d'autres ressources comme des économies ». (Exposé des motifs, *Doc.*, Parl. Rég. Bxl.-Cap., 2021-2022, A.-538/1, pp. 19 à 21)

On peut également lire dans le rapport fait au nom de la commission du Logement notamment ce qui suit :

« À la page 12 de son avis, l'[Autorité de protection des données] estime qu'«il est par ailleurs important de rappeler que le critère de la fortune du candidat locataire est *a priori* considéré comme discriminant par les lois anti-discrimination». Une exception est admise lorsqu'elle est objectivement justifiée, ce qui semble être le cas en matière de logement et que les moyens utilisés sont appropriés et nécessaires. En effet, selon le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le

racisme, la législation anti-discrimination ne fixe pas les conditions générales de location ou de vente.

Cependant, tenir compte de la solvabilité d'un candidat n'est pas en soi une discrimination sur la base de l'état de fortune. La proportionnalité requiert également de savoir si les données traitées peuvent permettre d'apprécier les revenus réguliers du candidat locataire ou si un examen plus général de la situation financière du locataire est autorisé en l'espèce ». (*Doc.*, Parl. Rég. Bxl.-Cap., 2021-2022, A-538/2, p. 9).

### 3. L'acte attaqué est notamment motivé comme suit :

« Quant à l'infraction.

#### Principes

Le Code bruxellois du Logement contient un titre spécifique concernant "l'égalité de traitement et la lutte contre la discrimination" (titre X du Code).

Cette législation a pour objectif de créer, dans l'accès au logement, un cadre général pour lutter contre la discrimination, fondée sur un ou plusieurs "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, un handicap, une caractéristique physique ou génétique, l'origine et la condition sociale et la conviction syndicale) (art.192 et 193, 1<sup>o</sup> du Code).

Ce titre s'applique notamment à l'information, à la présentation, aux conditions ou aux critères relatifs à l'accès au logement, ainsi qu'aux conditions et aux modalités d'obtention des logements (art. 200 du Code).

Le principe est l'égalité de traitement ; ce qui implique l'interdiction de toute forme de discrimination (art. 194 du Code).

Il y est indiqué que le bailleur choisit son locataire sans discrimination (art. 200*bis*).

#### Présomption de discrimination.

Il est reproché aux requérants d'avoir violé le principe de l'égalité de traitement en matière d'accès au logement en commettant une discrimination directe fondée sur la fortune. Les requérants auraient refusé la candidature de personnes au motif que le montant de leurs ressources financières ne correspond pas à trois fois le montant du loyer.

La présomption de discrimination est établie par le contenu du mail de l'agence immobilière adressé au candidat-locataire le 15/06/2003 et corroborée par la concordance des témoignages du plaignant et de l'agence immobilière.

Il incombe aux requérants de prouver qu'ils n'ont commis aucune discrimination.

En l'espèce, le candidat-locataire s'est vu refuser la location du logement par l'agence immobilière mandatée au motif que "Les propriétaires demandent une solvabilité plus importante. Ayant déjà eu des mauvaises aventures dans le passé, il demande le montant du loyer 3x supérieur au revenu du ménage" [lire : le revenu du ménage 3x supérieur au montant du loyer] (extrait du courriel envoyé par l'agence immobilière en date du 15/06/2023).

Il ressort des éléments du dossier que les requérants ne contestent pas appliquer la règle des 300% du montant du loyer pour vérifier la solvabilité des candidats-locataires.

Lors de l'audition par la DIRL, les requérants ont reconnu avoir toujours appliqué cette règle laquelle relèverait selon eux d'une gestion en bon père de famille et poursuivrait un but légitime.

Dans leur recours, les requérants soutiennent que la loi n'interdit nullement d'appliquer la règle des 300% du montant du loyer en tant que telle et que la pratique lui reconnaît le caractère de saine gestion mais défendent cette fois n'avoir à aucun moment donné à l'agence l'instruction d'exclure les plaignants sur la base de la règle des 300% du loyer.

Toutefois, l'idée que l'agence immobilière aurait de sa propre initiative établi ce critère paraît peu plausible, d'autant plus qu'aucun bénéfice clair pour l'agence n'émerge de cette hypothèse.

Par ailleurs, en contradiction avec les affirmations des requérants, les revenus du couple refusé ne satisfaisaient pas à cette exigence des 300%.

Leur accointance avec la règle des 300%, le mail envoyé par l'agence immobilière le 15/06/2023, le témoignage de l'agence et la plainte laissent fortement présumer que le dossier a été principalement refusé sur cette base.

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 les requérants ont adopté un comportement qui dépasse la "couverture normale" d'un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires que le montant de leurs ressources financières corresponde à trois fois le montant du loyer.

En effet, ce faisant, ils excluent *de facto* des locataires qui, tout en étant parfaitement solvables n'atteignent pas un certain niveau de revenus, voir un niveau de revenus certain à savoir ici € 4.770,00.

En l'espèce, la comparaison du montant du loyer par rapport aux revenus du couple candidat locataire (€ 4.200,00) indique une disproportion du refus.

Le fait qu'un premier candidat se soit désisté ne change rien à la réalité du comportement rapporté.

Les requérants restent en défaut de prouver qu'ils avaient communiqué à l'agence immobilière une raison différente pour rejeter la candidature des plaignants. Leur défense se limite à suggérer que le refus était basé sur la date souhaitée pour débiter la location et la présence d'animaux de compagnie.

Au vu de ce qui précède, il doit être constaté qu'en se limitant à contester les faits les requérants échouent à renverser la présomption de discrimination directe fondée sur la fortune.

L'infraction à l'article 194, § 2, 1° du Code est donc établie.

Amende

Sur base de l'article 214<sup>ter</sup> du Code, cette infraction est passible d'une amende administrative.

Le montant de l'amende s'élève entre € 125 euros et € 6.200 majoré des décimes additionnels sur les amendes pénales, en fonction du nombre de critères protégés sur lesquels sont fondés la discrimination.

En l'espèce, la DIRL a retenu un critère protégé, à savoir la fortune, a imposé le montant minimal et admis une circonstance atténuante liée à la perte d'emploi de [votre épouse].

Rien ne permet de tempérer d'avantage la gravité du comportement infractionnel constaté.

Pour ces raisons, l'amende telle qu'imposée par la DIRL est confirmée ».

4. La partie adverse a ainsi considéré que les candidats locataires évincés ont été « traité(s) de manière moins favorable qu'une autre personne ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable », au vu du critère (protégé) de la « fortune », en application des dispositions précitées du Code du Logement.

En exigeant des candidats locataires un revenu trois fois supérieur au montant du loyer, le requérant opère une distinction fondée sur la capacité financière, dès lors qu'il est ainsi disposé à retenir ou, en tout cas, à ne pas écarter une candidature qui répond à cette exigence, laquelle n'est pas pour autant prévue dans le Code bruxellois du Logement. Ce faisant, il opère une distinction directe, au sens de l'article 193, 2°, du Code bruxellois du Logement, précité.

5. Avant de pouvoir la qualifier de discrimination directe, il convient, en vertu de l'article 195 du Code précité, de vérifier que la distinction directe opérée n'est pas objectivement justifiée par un but légitime et que les moyens de réaliser ce but sont appropriés et nécessaires.

6. Il n'est ni contesté ni contestable que le requérant a justifié, ainsi qu'il est mentionné dans l'acte attaqué, son exigence de la règle dite des « 300% » pour des raisons de « gestion en bon père de famille », estimant que ceci relevait d'un motif légitime.

Il ressort de la motivation précitée de l'acte attaqué que la partie adverse considère qu'il « est normal que des propriétaires puissent être rassurés sur la solvabilité de leurs locataires » et que, dès lors, le souci d'une saine « gestion en bon père de famille » est un but légitime. Elle estime néanmoins que « les requérants ont adopté un comportement qui dépasse la "couverture normale" d'un risque de défaut de paiement en exigeant des candidats locataires que le montant de leurs ressources financières corresponde à trois fois le montant du loyer » et que la comparaison du montant du loyer par rapport aux revenus du couple candidat locataire (4.200 euros) indique une disproportion du refus. La partie adverse a ainsi considéré que les moyens utilisés par le requérant pour atteindre son but légitime n'étaient pas proportionnés.

7. Un propriétaire peut solliciter le montant des ressources financières d'un candidat locataire pour évaluer sa capacité à assumer l'ensemble de ses obligations contractuelles, soit non seulement le montant du loyer *stricto sensu* mais également les charges fixes. Par ailleurs, compte tenu de la liberté contractuelle dont il jouit, il ne peut être fait grief au propriétaire de choisir le preneur qui offre le plus grand nombre de garanties.

Il n'est pas contesté que les candidats-locataires, à l'origine de la plainte, n'ont déposé à l'appui de leur solvabilité, que leurs fiches de salaire respectives, limitant de ce fait, d'eux-mêmes, l'examen de leur solvabilité à leurs revenus professionnels mensuels lesquels s'élèvent à 4200 euros nets.

Par ailleurs, il ressort des extraits de travaux préparatoires précités qu'il existe une pratique qui consiste à s'assurer de la solvabilité du candidat locataire en examinant s'il dispose de revenus trois fois supérieurs au loyer. Si cette pratique n'est pas traduite dans une disposition légale ou réglementaire, elle n'est pas non plus interdite ni considérée en tant que telle comme discriminatoire, le législateur précisant uniquement qu'il faut s'assurer que la question de la solvabilité intervienne après la visite du bien.

La partie adverse reconnaît, dans la décision attaquée, que « les revenus du couple refusé ne satisfaisaient pas à cette exigence des 300 % ».

Elle estime ensuite que demander de justifier de ressources financières correspondant à trois fois le loyer dépasse la « couverture normale » qui peut être exigée pour éviter le risque d'un défaut de paiement.

Si elle l'affirme, elle n'établit pas pour autant qu'une telle pratique excède le nécessaire rapport raisonnable de proportionnalité entre les moyens employés et le but visé. L'objectif de vérification de la solvabilité d'un candidat locataire est légitime, l'article 200<sup>ter</sup> du Code bruxellois du Logement autorisant expressément le bailleur à demander le montant, ou son estimation, des ressources financières dont dispose le preneur pour vérifier que le candidat est en mesure de faire face au paiement du loyer. Il peut raisonnablement être considéré qu'un ménage qui devrait consacrer la majeure partie de ses ressources financières au paiement du loyer et des charges risque de s'exposer à des difficultés de solvabilité. Les travaux préparatoires du Code bruxellois du Logement montrent qu'un usage s'est établi selon lequel le montant du loyer et des charges ne doit pas représenter plus du tiers des revenus d'un ménage afin de garantir sa solvabilité future, que cet usage était connu du législateur et qu'il n'a pas entendu le remettre en question.

Soutenir que l'application de cette pratique peut conduire *de facto* à exclure des locataires « parfaitement solvables » même s'ils n'atteignent pas le niveau de revenus requis ne suffit pas dès lors qu'il n'est pas tenu compte de la proportionnalité entre le montant du loyer et des charges fixes demandé et lesdits revenus. L'exigence usuelle d'une preuve de ressources financières représentant le triple du montant du loyer et des charges fixes n'est pas disproportionnée au regard de l'objectif de vérification de la solvabilité des candidats locataires et elle ne constitue pas en soi une discrimination fondée sur la fortune, quand bien même elle aurait pour effet d'écartier certains candidats que la partie adverse estime « parfaitement solvables », cette dernière ne précisant pas, au demeurant, ce qu'elle entend pas une « couverture normale ».

En conséquence, la partie adverse n'établit pas dans la décision attaquée que le requérant s'est rendu coupable d'une discrimination basée sur la fortune en refusant de louer son bien à un couple de candidats qui ne justifiait pas de ressources financières mensuelles équivalant à trois fois le montant du loyer demandé (charges fixes comprises).

Le premier moyen est fondé.

#### *V. Autres moyens*

Les autres moyens, s'ils étaient fondés, ne pourraient mener à une annulation plus étendue. Il n'y a dès lors pas lieu de les examiner.

#### *VI. Confidentialité*

##### *VI.1. Position de la partie adverse*

Lors du dépôt du dossier administratif sur la plateforme électronique du Conseil d'État, la partie adverse a déposé plusieurs pièces pour lesquelles elle demande la confidentialité. Ces pièces ont également été déposées de manière non confidentielle mais sont anonymisées.

Elle précise ce qui suit :

« Parmi ces pièces, figurent des pièces qui contiennent des données relevant du droit au respect de la vie privée, raison pour laquelle la partie adverse les a placées sous le sceau de la confidentialité et les a identifiées comme telles dans son inventaire (dossier confidentiel).  
Il s'agit des pièces 29 à 33. Eu égard à leur caractère sensible, la partie adverse sollicite que la confidentialité de ces pièces soit maintenue ».

## *VI.2. Appréciation*

Le règlement général de procédure permet à une partie de solliciter de la part du Conseil d'État qu'il ordonne le caractère confidentiel de pièces qu'elle dépose, en principe moyennant le respect de conditions précisées par son article 87, § 2, rédigé comme suit :

« Lorsqu'une partie dépose une pièce pour laquelle elle demande qu'elle ne soit pas communiquée aux autres parties, elle doit la déposer de manière distincte. Elle doit en mentionner le caractère confidentiel de manière expresse et exposer les motifs à sa demande dans l'acte de procédure auquel est jointe ladite pièce et en établir un inventaire dans lequel est précisée la pièce dont la confidentialité est requise. Lorsqu'une partie ou un requérant en intervention requiert la confidentialité d'une pièce versée au dossier ou déposée par une autre partie ou un autre requérant en intervention, le demandeur de confidentialité notifie au greffe une requête spécifique en ce sens en mentionnant avec précision la pièce pour laquelle la confidentialité est demandée et en exposant les motifs de sa demande. Lorsqu'en application de l'article 23 des lois coordonnées sur le Conseil d'État, une pièce est déposée par une autorité, celle-ci peut demander qu'elle ne soit pas communiquée aux parties, conformément aux alinéas 1<sup>er</sup> et 2 du présent paragraphe. À défaut du respect des conditions du présent paragraphe, la pièce ne bénéficie pas de la confidentialité ».

Si cette disposition donne la possibilité aux parties de demander la confidentialité de certaines pièces qui, en principe, devraient être utiles à la solution du litige, le dépôt du dossier administratif est prescrit par la législation dans le but de permettre au juge de statuer sur la base d'une connaissance aussi précise que possible des circonstances de fait et des motifs de droit qui ont conduit à l'élaboration de l'acte attaqué. Il revient ainsi au Conseil d'État d'apprécier la confidentialité alléguée de certaines pièces contenues dans le dossier administratif en faisant la balance entre les exigences du procès équitable et celles des motifs invoqués pour justifier la demande de confidentialité, en vue de soumettre ces pièces à la contradiction des parties ou, au contraire, en vue de les y soustraire.

En l'espèce, l'anonymisation des pièces précitées ne nuit pas à l'examen des moyens et au débat contradictoire.

Le maintien du caractère confidentiel des pièces 29 à 33 du dossier administratif doit donc être accordé.

## *VII. Indemnité de procédure*

La partie requérante sollicite une indemnité de procédure de 770 euros. Il y a lieu de faire droit à sa demande.

**PAR CES MOTIFS,  
LE CONSEIL D'ÉTAT DÉCIDE :**

**Article 1<sup>er</sup>**

La décision du fonctionnaire délégué datée du 8 février 2024 confirmant l'amende de 800 euros dans le chef du requérant pour discrimination à l'accès au logement (référéncée DIS 001-24 – 10-20-0034036) est annulée.

**Article 2**

La partie adverse supporte les dépens, à savoir le droit de rôle de 200 euros, la contribution de 24 euros et l'indemnité de procédure de 770 euros, accordée à la requérante.

Ainsi prononcé à Bruxelles le 30 mars 2026, par la XV<sup>e</sup> chambre du Conseil d'État, composée de :

Anne-Françoise Bolly,  
Marc Joassart,  
Élisabeth Willemart,  
Caroline Hugé,

présidente de chambre,  
conseiller d'État,  
conseillère d'État,  
greffier.

Le Greffier,

La Présidente,

Caroline Hugé

Anne-Françoise Bolly