

# Les discriminations au logement

## EN AUGMENTATION

► Les premiers critères d'exclusion sont l'origine et l'orientation sexuelle

► Le nombre de personnes victimes de discrimination dans leur recherche de logement est en augmentation, selon Unia. Le nombre de dossiers qu'ils ont reçus à ce sujet a augmenté de 15% entre 2015 et 2016.

En 2016, l'organisme a ainsi ouvert 187 dossiers pour discrimination dans l'accès au logement. Une situation qui inquiète l'organisme. *"Le logement constitue l'un des besoins les plus élémentaires pour mener une vie conforme à la dignité humaine. Le droit à un logement décent figure parmi les droits économiques et sociaux consacrés par l'article 23 de la Constitution belge. La réalisation de ce droit n'en reste pas moins difficile. Elle est confrontée à de nombreux obstacles comme l'évolution des prix, l'offre insuffisante de logements à prix abordables ou le manque d'informations pertinentes, etc. La discrimination fait partie de ces obstacles",* constate l'association.

Selon Unia, les deux principaux critères de discrimination dans l'accès au logement sont l'origine du candidat et son orientation sexuelle. Mais des candidats locataires peuvent également être discriminés sur des critères tels que le handicap, leur sexe, leur âge et leur état de fortune. Toute annonce allant dans ce sens est pourtant interdite. *"L'accès à un logement décent est un droit fondamental. Il est donc interdit de discriminer à toutes les étapes de la vente ou de la location du bien, quelle que soit la forme de l'annonce (petites annonces, via une agence immobilière ou via les réseaux sociaux, etc.)",* précise pourtant Michaël François, le porte-parole de l'association.

**AVEC LE SUCCÈS** que connaissent les réseaux sociaux, de plus en plus de personnes ont recours à ces sites pour mettre en location ou recherche un logement. C'est surtout vrai dans les

grandes villes. Certains groupes privés qui proposent de mettre en relation propriétaires et locataires comptent des dizaines de milliers de membres. Citons par exemple *Bxl à Louer - de bouche à oreille* qui compte 98.000 membres. Il n'est pas rare d'y voir des annonces explicitement discriminatoires. Certains propriétaires n'hésitant pas à afficher leurs préférences dans les annon-

ces. On y voit ainsi des personnes qui indiquent préférer partager un appartement avec une femme plutôt qu'un homme, avec un étudiant plutôt qu'un travailleur ou avec une personne qui parle plusieurs langues. Certaines annonces précisent que le logement n'est accessible qu'à des personnes qui ont un revenu d'un certain montant ou

# La méthode Unia POUR PROUVER la discrimination

▣ En cas de discrimination, l'organisme invite à lui envoyer les preuves

► Vous cherchez un logement et vous pensez avoir été discriminé à cause de votre origine? Comment en être certain, et surtout comment le prouver? Sur son site Internet, Unia propose une méthode qui peut vous aider à vérifier si vous avez effectivement été victime de discrimination de la part d'une agence immobilière ou d'un propriétaire.

L'organisme propose en effet aux personnes qui s'estiment lésées de contacter à nou-

veau le propriétaire avec une autre identité, en prenant par exemple un nom à consonance belge quand ce n'est pas le cas à la base, ou de demander à une connaissance ou à une association de le faire à sa place (le site d'Unia indique une série d'associations présentes sur le territoire belge qui peuvent aider les candidats locataires à lutter contre les discriminations ainsi que des exemples types de mail à envoyer ou de

phrases à prononcer). L'association précise également que les deux contacts doivent se succéder le même jour à quelques heures d'intervalle. "Un délai trop long entre les deux demandes pourrait expliquer une réaction différente de la part du bailleur."

**EN OUTRE**, il est indispensable que le profil fictif soit comparable au vrai, sauf en ce qui concerne la nationalité ou l'origine, afin de s'assurer que ce sont bien ces critères qui ont influencé le propriétaire.

Si les réponses obtenues sont différentes, Unia invite les candidats à lui transmettre les preuves (échange de mails ou enregistrement de conversations téléphoniques).

Par ailleurs, Unia propose un accompagnement aux candidats qui s'estiment discriminés sur d'autres critères comme le handicap ou l'état de fortune.

Ma. Be.

## Les sanctions peuvent s'élever à 1.300 euros

Les personnes qui s'estiment victimes de discrimination dans leur recherche d'un logement peuvent saisir la justice. Le propriétaire qui est reconnu coupable d'une discrimination peut voir sa responsabilité civile engagée et devoir payer des dommages et intérêts forfaitaires d'un montant de 650 euros ou 1.300 euros selon les cas, selon Unia. Le propriétaire fautif peut aussi être contraint de cesser son comportement discriminatoire, éventuellement sous peine d'astreintes (sanctions financières).

Dans les cas crédibles de discrimination, Unia indique tout de même privilégier les solutions à l'amiable et saisir la justice en dernier recours uniquement. "Lorsqu'il est saisi d'un dossier où des éléments suffisants et crédibles témoignent d'une potentielle discrimination, le centre entame d'abord une

*phase de conciliation entre les personnes impliquées en vue de dégager une solution à l'amiable. Ce n'est que si aucune solution n'est trouvée qu'il envisage une procédure judiciaire",* indique

l'organisme.

Prouver une discrimination n'est pas évident mais, selon la justice, c'est au propriétaire de prouver qu'il n'a pas discriminé. *"Le locataire qui s'estime discrimi-*

*miné ne doit donc pas apporter la preuve formelle de cette discrimination. Il doit cependant pouvoir indiquer certains éléments qui l'amènent à penser qu'il est victime d'une discrimination.*

*Des éléments tels qu'un témoignage, un enregistrement, des échanges de mails peuvent par exemple être apportés",* indique Unia.

## LA QUESTION DU REVENU divise Unia et propriétaires

▣ Les propriétaires demandent à être rassurés sur les capacités de paiement des candidats

► *"Toute discrimination en fonction de la race, de la couleur, de l'âge, etc., est interdite! C'est bien clair." Du côté du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires, on ne transige pas sur ces critères. Par contre, là où ça coince un peu plus, c'est par rapport à la question du revenu des locataires. Selon la loi, "l'état de fortune" ne peut pas constituer un critère d'exclusion. Dans une annonce, reprendre des mentions telles que "CDI exigé" ou "CPAS s'abstenir" est considéré comme discriminatoire, indique Unia. Mais les propriétaires invoquent leur besoin d'être rassurés sur les capacités de paiement de leurs locataires. "On ne peut quand même pas contraindre un propriétaire à accepter un locataire qui n'a pas de quoi payer son loyer! J'estime que le propriétaire est en droit de connaître le revenu et de demander des fiches de paye. C'est comme ça que ça se passe à la banque. Quand vous empruntez de l'argent, on veut s'assurer que vous gagnez assez pour pouvoir rembourser. Je ne vois pas pourquoi ce ne serait pas la même chose pour les propriétaires", estime Olivier Hamal, président du Syndicat national des propriétaires et copropriétaires.*

**et elle est enseignante (et toujours de bons conseils et très à l'écoute). Dans l'idéal mon/ma remplaçant(e) est un(e) jeune travailleur(euse), étudiant(e) ou stagiaire. a entre 25 et 30 ans et souhaite rester au minimum quatre mois dans la maison.**

# Ce que dit la loi

▶ La loi prévoit une série de critères qui ne peuvent pas servir à exclure un candidat

▶ La législation belge interdit les discriminations basées sur une liste limitative de critères dits protégés. Ces critères sont: la nationalité, la prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, l'état de santé actuel ou futur, le handicap, la caractéristique physique ou génétique, l'état civil, la naissance, la fortune, l'origine sociale, l'âge, l'orientation sexuelle, la conviction religieuse ou philosophique, la conviction politique, la conviction syndicale, le sexe, la langue.

***"On ne peut pas contraindre un propriétaire à accepter un locataire qui ne sait pas payer!"***

Selon Unia, en matière de logement, les critères discriminatoires les plus fréquemment rencontrés sont: la couleur de peau, l'origine nationale ou ethnique, la nationalité, la fortune, le handicap, la conviction religieuse, la langue et l'âge. L'interdiction de discriminer s'applique à toutes les étapes du pro-

cessus de vente ou de location.

Dans une brochure, l'organisme reprend une série d'exemples.

Ainsi, dans une annonce, reprendre des mentions telles que "CDI exigé", "CPAS s'abstenir" est considéré comme discriminatoire. Lors de la prise de contact entre le candidat locataire et le propriétaire, faire varier les prix en fonction du profil du candidat est également interdit.

Lorsqu'une personne se présente pour la visite d'un appartement, on ne peut l'annuler parce que l'on s'aperçoit qu'elle porte un foulard ou qu'elle est aveugle. En cours de bail, refuser un aménagement dit raisonnable pour un locataire en situation de handicap est une discrimination. Un tel aménagement pourrait, par exemple, être une autorisation de stationner un scooter électrique dans l'espace commun d'un immeuble.

Enfin, après la conclusion du contrat, rompre ce dernier parce qu'on s'aperçoit que le couple de locataires est homosexuel est considéré comme discriminatoire.

Ma. Be.