

# L'ACCÈS À UN LOGEMENT SANS DISCRIMINATION POUR LES FEMMES ET LES HOMMES





**M**ême pour accéder à un logement, les femmes et les hommes ne sont pas toujours traités de façon égale. Pour sélectionner le ou la future locataire, les propriétaires se basent parfois sur des préjugés et des stéréotypes : les hommes sont moins soignés que les femmes, les mères célibataires ne parviennent pas à payer leur loyer, etc. Les préjugés, les stéréotypes et les mauvaises expériences mènent à de la discrimination.

Les propriétaires ont le droit de choisir avec qui ils veulent contracter et le contenu du contrat. Mais ils doivent aussi respecter la législation, et donc respecter la loi visant à lutter contre les discriminations. Sélectionner n'est pas nécessairement de la discrimination. Tout propriétaire doit se baser sur des critères objectifs et légitimes pour traiter avec un ou une candidate.

Cette brochure a pour objectif d'expliquer aux propriétaires, aux locataires et aux professionnel-le-s du logement la législation visant à lutter contre les discriminations fondées sur le sexe afin de permettre à tout homme et à toute femme d'accéder à un logement sans différence de traitement.

# 1. QU'EST-CE QU'UNE DISCRIMINATION FONDÉE SUR LE SEXE ?



**N**ous parlons de discrimination lorsqu'une personne ou un groupe de personnes qui dispose d'une caractéristique déterminée est traité-e d'une façon moins favorable que des personnes ne disposant pas de cette caractéristique.

La législation belge anti-discrimination protège plusieurs caractéristiques, appelées les « critères protégés ». Un de ces critères est le sexe, il inclut la grossesse et la maternité, le changement de sexe, l'expression de genre et l'identité de genre\*.

Une discrimination fondée sur le sexe est donc tout traitement défavorable réservé à une personne ou à un groupe de personnes en raison de son sexe ou l'un des critères apparentés. Dans le cas de l'accès au logement, cela peut se traduire, par exemple, par refuser la visite à une femme enceinte, refuser de louer à une personne transgenre, augmenter le loyer parce que le locataire est un homme, etc.

L'interdiction de discriminer concerne tout type de contrat de location (y compris les « kots » ou les locations de vacances) et de mise en vente d'un logement vide ou meublé, dans le secteur privé ou public. Et s'applique à toutes les étapes du processus : lors de la rédaction de l'annonce, pendant la prise de contact et la visite, à la signature du contrat jusqu'à la rupture du contrat.



\* Les autres critères protégés sont : la nationalité, la prétendue race, la couleur de peau, l'ascendance, l'origine nationale ou ethnique, le handicap, les caractéristiques physiques ou génétiques, l'état de santé actuel ou futur, l'orientation sexuelle, les convictions philosophiques ou religieuses, l'âge, l'état civil, la naissance, l'origine sociale, la fortune, les convictions politiques, les convictions syndicales et la langue.



## A. PLUSIEURS FORMES DE DISCRIMINATION



**Discrimination directe** : une personne est traitée de manière moins favorable en raison de son sexe qu'une autre ne l'est, ne l'a été ou ne le serait dans une situation comparable.

Par exemple : un propriétaire écrit dans une annonce qu'il ne loue qu'aux femmes, ou bien il augmente le prix du loyer par rapport au prix affiché parce que vous êtes un homme. Il pourrait s'agir d'un cas de discrimination directe à l'encontre des hommes.



**Discrimination indirecte** : une disposition, un critère ou une pratique est neutre en apparence mais, en réalité, cela désavantage particulièrement des personnes d'un sexe par rapport à des personnes de l'autre sexe.

Par exemple : une propriétaire refuse de louer aux familles monoparentales. Il pourrait s'agir d'un cas de discrimination indirecte à l'encontre des femmes, car les familles monoparentales sont plus souvent des mères avec enfants.



**Injonction de discriminer** : lorsqu'une personne demande à une autre de discriminer.

Par exemple : un propriétaire demande à une agence immobilière de refuser les personnes transgenres et celle-ci accepte. Dans ce cas, le propriétaire et l'agence sont auteurs de discrimination.

## B. EXCEPTIONS

### 1. Réserver l'accès à un logement aux personnes d'un sexe est possible si :

- Cela est justifié par un but légitime ;
- Les moyens pour parvenir à ce but sont appropriés et nécessaires.

Les buts légitimes dans le domaine du logement sont principalement :

- la protection contre des violences à caractère sexuel ;

Par exemple : dans le cas de maisons d'accueil pour les femmes victimes de violences entre partenaires.

- le respect de la vie privée ou de la décence.

Par exemple : lorsqu'une personne partage une partie de son domicile contre un loyer.

### 2. Les actions positives

Les actions positives sont des mesures destinées à prévenir ou à compenser des discriminations existantes liées au sexe afin d'assurer l'égalité.

- Il existe une inégalité manifeste ;
- La disparition de cette inégalité est désignée comme un but à promouvoir ;
- La mesure est temporaire : elle n'existe que jusqu'à ce que le but visé soit atteint ;
- La mesure ne restreint pas inutilement les droits d'autrui.

Par exemple : les femmes seules enceintes sont prioritaires pour l'octroi d'un logement en raison de leur situation particulière de vulnérabilité.

### 3. Une troisième exception vise les cas qui seraient éventuellement prévus par la loi.

Ces exceptions font toujours l'objet d'une interprétation restrictive, c'est-à-dire que ces exceptions ne peuvent pas être interprétées plus largement que ce qui est écrit dans la loi.



## 2. LES SITUATIONS SUIVANTES SONT-ELLES AUTORISÉES ?



Une annonce de logement publiée sur un site internet mentionne « réservé aux femmes ». Les pièces de vie commune telles que les toilettes, la salle de bain et la cuisine sont partagées avec un autre locataire de sexe féminin.



L'agent immobilier refuse de vous faire visiter un logement au motif que vous êtes enceinte et que les voisins ne souhaitent pas de bébé dans l'immeuble.



Vous souhaitez réserver une location via un site de réservation de logements de particuliers mais l'hôte, de sexe masculin, n'accepte que les voyageurs de sexe féminin alors même que le logement ne sera partagé ni avec le propriétaire ni avec d'autres visiteurs.



Une agence immobilière refuse de vous louer un studio dans une résidence au motif que vous êtes de sexe masculin. Elle trouve en effet que cela ne serait pas convenable étant donné que tous les autres résidents sont de sexe féminin.



Vous êtes un homme célibataire et une maison d'accueil vous refuse car elle est réservée aux femmes seules ou avec enfants, hommes avec enfants et couples.



### 3. COMMENT PROUVER QUE VOUS AVEZ ÉTÉ VICTIME DE DISCRIMINATION ?

**S**i la victime a des éléments de fait laissant supposer l'existence d'une discrimination, ce sera alors à la ou au propriétaire de prouver qu'il n'y a pas de discrimination.

Ces éléments de fait peuvent être par exemple : des échanges d'e-mails, des témoignages, des SMS, des messages instantanés via internet, des enregistrements sous certaines conditions, etc.  
Un conseil : garder tous les éléments utiles !



Par exemple : après avoir précisé que vous étiez seule avec votre fils de deux ans, la propriétaire vous répond que vos ressources sont insuffisantes alors que vos revenus représentent trois fois le montant du loyer. Cela peut cacher une discrimination. Vous devrez cependant prouver que la propriétaire avait connaissance de votre situation financière. Il est donc conseillé de communiquer ce type d'informations par écrit.

#### LES TESTS DE SITUATION : UN AUTRE MODE DE PREUVE

Un test de situation consiste à comparer la façon dont sont traitées deux demandes venant de personnes ayant un profil identique ou similaire sauf pour une caractéristique constituant un critère de discrimination.

Par exemple : vous êtes une femme enceinte et vous demandez à une agence de visiter un logement. L'agence vous répond que le bien n'est plus disponible. Une amie à vous, non-enceinte, suit la même démarche et obtient un rendez-vous pour la visite.

# 4. QUELLES SANCTIONS ET COMPENSATIONS EXISTENT ?

## 1. L'action en cessation

L'action en cessation est une procédure judiciaire permettant de faire cesser immédiatement un acte contraire à la loi, par exemple une pratique discriminatoire.

Si le-la propriétaire ne cesse pas son comportement discriminatoire, il sera condamné à payer des astreintes, c'est-à-dire des sanctions financières par période de retard.

## 2. Les dommages-intérêts

Lorsqu'une discrimination fondée sur le sexe a été établie, le-la propriétaire devra payer une indemnisation correspondant, selon le choix de la victime :

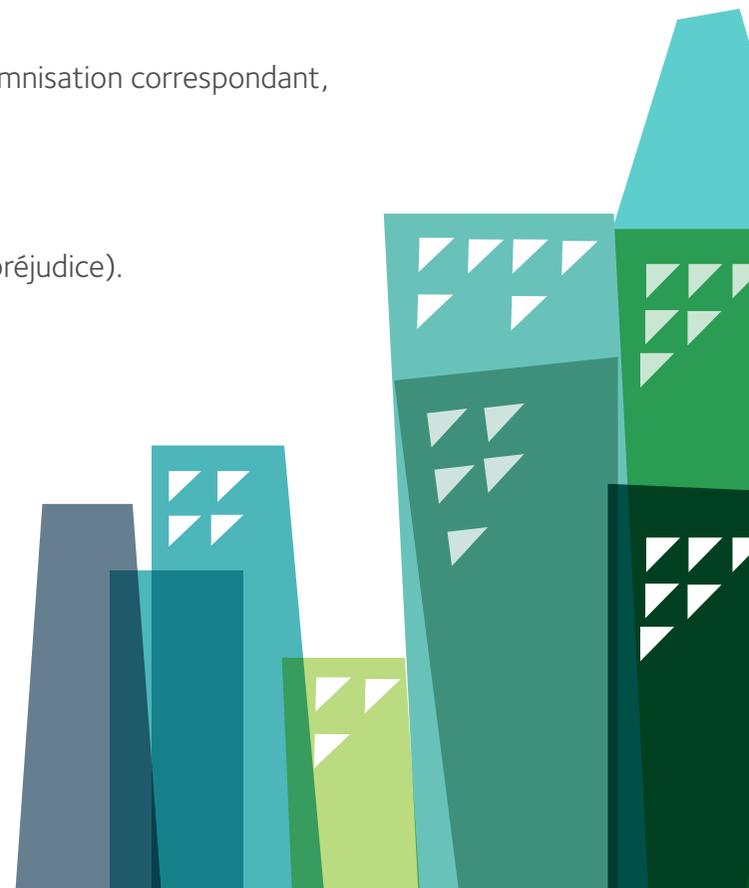
- soit à une indemnisation forfaitaire d'un montant de 650 € à 1300 € selon les cas ;
- soit au dommage réellement subi (il appartient alors à la victime de prouver l'étendue de son préjudice).

## 3. Les sanctions pénales

Dans certains cas, si la discrimination a été intentionnelle, l'auteur de la discrimination risque :

- une peine d'emprisonnement d'1 à 12 mois ;
- et/ou une amende de 50 € à 1000 €.

L'injonction de discriminer est punissable des mêmes peines.



## 5. À QUI VOUS ADRESSER ?

La mission de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes est de garantir et de promouvoir l'égalité des femmes et des hommes et de combattre toute forme de discrimination ou d'inégalité fondée sur le sexe.



Vous êtes propriétaire ou un·e professionnel·le du secteur ?  
Vous souhaitez plus d'informations sur la discrimination fondée sur le sexe ?

L'Institut vous conseillera et vous renseignera gratuitement.



Vous êtes témoin ou victime d'une discrimination en raison de votre sexe ? Vous ne savez pas comment réagir ou vous souhaitez plus d'informations sur vos droits ?

Vous pouvez obtenir des informations ou dénoncer une situation de discrimination en déposant un signalement auprès de l'Institut. Il vous conseillera gratuitement et en toute confidentialité. Il peut également accompagner votre propre démarche en justice.

### COMMENT CONTACTER L'INSTITUT POUR L'ÉGALITÉ DES FEMMES ET DES HOMMES ?

- Via le numéro gratuit **0800/12 800** (choisissez 1 dans le menu)
- Via l'adresse e-mail : [egalite.hommesfemmes@iefh.belgique.be](mailto:egalite.hommesfemmes@iefh.belgique.be)
- Via le site internet : <https://igvm-iefh.belgium.be>

Si votre cas se situe en Flandre, vous pouvez contacter le Vlaamse Ombudsdienst :

<http://www.vlaamseombudsdienst.be>

Si votre cas concerne un autre critère de discrimination que le sexe, vous pouvez contacter Unia :

<http://www.unia.be>

## COLOPHON

Institut pour l'égalité des femmes et des hommes  
Rue Ernest Blerot 1 – 1070 Bruxelles  
Tél : +32 2 233 44 00  
egalite.hommesfemmes@iefh.belgique.be  
<http://igvm-iefh.belgium.be>

Éditeur responsable :  
Michel Pasteel,  
directeur de l'Institut pour l'égalité des femmes et des hommes

Dépôt légal : D/2018/10.043/15

Les fonctions, titres et grades utilisés dans cette publication font  
référence aux personnes des deux sexes.

Deze publicatie is ook beschikbaar in het Nederlands.

