

**30 novembre 2023**

## **Décret visant à lutter contre la discrimination dans l'accès au logement**

Session 2023-2024.

Documents du Parlement wallon, [1512 \(2023-2024\) nos 1 à 5](#).

Compte rendu intégral, séance plénière du 29 novembre 2023

Discussion.

Vote.

Le Parlement wallon a adopté et Nous, Gouvernement wallon, sanctionnons ce qui suit :

### **Art. 1<sup>er</sup>.**

Le présent décret a pour objectif de créer, en matière d'accès au logement, un cadre spécifique permettant la réalisation de tests de discrimination visant à lutter contre toutes formes de discrimination au sens des articles 3 et 15 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, ainsi que l'instauration d'amendes administratives applicables en cas de discriminations constatées conformément aux dispositions du présent décret.

### **Art. 2.**

Pour l'application du présent décret, il y a lieu d'entendre par :

1° accès au logement :

- a) les conditions et les critères relatifs à l'accès au logement;
- b) la présentation, l'information ou la publicité relative à l'accès au logement;

2° administration : le ou les service(s) désigné(s) par le Gouvernement wallon;

3° groupement d'intérêt : tout établissement d'utilité publique et toute personne morale se proposant par ses statuts de défendre les droits de l'homme ou de combattre la discrimination et remplissant les conditions prévues à l'article 17, alinéa 2, 1° à 3°, du Code judiciaire.

### **Art. 3.**

Les Chapitres I, II, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI et XIV du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discriminations s'appliquent au présent décret.

### **Art. 4.**

L'administration a pour mission de réaliser des tests de discrimination visant à lutter contre toutes formes de discrimination au sens des articles 3 et 15 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Sans préjudice des devoirs incombant aux officiers de police judiciaire, le Gouvernement désigne les agents chargés de contrôler le respect du présent décret et des dispositions réglementaires prises en vertu de celui-ci.

Les agents désignés à cet effet ont qualité pour rechercher et constater par procès-verbal, faisant foi jusqu'à preuve du contraire, les infractions aux dispositions du présent décret.

### **Art. 5.**

§ 1<sup>er</sup>. Les agents visés à l'article 4 peuvent, dans l'exercice de leur mission, réaliser un test de discrimination en matière d'accès au logement. Le test de discrimination revêt la forme du test de situation ou du test du client mystère conformément aux paragraphes 2 et 3.

§ 2. Le test de situation visé au paragraphe 1<sup>er</sup> a pour objectif de déceler une discrimination directe ou indirecte au sens des articles 3, 4 et 15 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination à l'encontre de candidats preneurs fondée sur un ou plusieurs critère(s) protégé(s). Il se déroule comme suit : deux sujets ou plus, réels ou fictifs, présentant des profils similaires qui ne diffèrent significativement que par le ou les critère(s) à tester, manifestent leur intérêt ou présentent leur candidature auprès d'un bailleur ou d'un agent immobilier, à la suite de quoi les réponses sont comparées, en vue de vérifier leur conformité au présent décret.

§ 3. Le test du client mystère visé au paragraphe 1<sup>er</sup> a pour objectif de déceler une discrimination directe ou indirecte au sens des articles 3, 4 et 15 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination à l'égard d'un candidat preneur, fondée sur un ou plusieurs critère(s) protégé(s) visés à l'article 4 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination. Il se déroule comme suit : un client ou un candidat réel ou fictif présente une demande à un bailleur ou à un agent immobilier en vue de vérifier la conformité au décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination, de la réponse donnée.

§ 4. Dans le cadre de la réalisation d'un test de discrimination, les agents visés à l'article 4 peuvent utiliser une identité d'emprunt sans devoir faire état de leurs fonctions, ni du cadre dans lequel il est réalisé.

§ 5. Le test de discrimination ne peut revêtir la forme d'une provocation au sens de l'article 30 du titre préliminaire du Code de procédure pénale. Il doit se borner à créer l'occasion de mettre à jour une pratique discriminatoire en reproduisant, sans excès, un processus de transmission d'informations dans le cadre de l'accès au logement.

Le test de discrimination peut être réalisé d'initiative, sur la base de plaintes, de signalements ou d'indices sérieux de pratiques susceptibles de constituer une infraction au sens du présent décret.

§ 6. La finalité pour laquelle les traitements de données à caractère personnel sont effectués dans le cadre du présent article est la réalisation de contrôles en vue d'établir d'une discrimination au sens du présent décret.

L'administration est responsable du traitement de données à caractère personnel.

Les personnes concernées sont les bailleurs et leurs mandataires.

Les catégories de données à caractère personnel collectées et traitées à l'occasion des tests de discrimination comprennent les catégories suivantes :

1° des données d'identification, à savoir les nom et le prénom, le numéro d'identification au Registre national;

2° des coordonnées de contact, à savoir le numéro de téléphone et l'adresse électronique, une adresse de contact;

3° des données relatives à la résidence principale du bailleur;

4° des informations se rapportant aux personnes physiques et permettant de révéler, ou non, l'existence d'une discrimination au sens du présent décret, en ce compris des caractéristiques relatives au logement concerné;

5° des correspondances écrites;

6° des données relatives aux possessions immobilières, à savoir l'identification des titulaires de droit réel, la nature du bien, l'identification et la localisation du bien immobilier.

Ces données sont fournies par les personnes concernées, à moins que le responsable du traitement collecte les données directement auprès des sources authentiques. Sans préjudice de l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, le traitement des données visées à l'alinéa 4 doit respecter les conditions suivantes :

1° les données ne peuvent être partagées, sous réserve des articles 7 et 8;

2° les données sont traitées dans un environnement sécurisé permettant la mise en place d'une gestion adéquate des utilisateurs et des accès.

§ 7. Les données obtenues par le responsable du traitement des données sont traitées, avec une durée maximale de conservation ne pouvant pas excéder le 31 décembre de l'année au cours de laquelle sont intervenus la prescription de toutes les actions qui relèvent de la compétence des responsables du traitement des données telles que déterminées par le Gouvernement et, le cas échéant, la cessation définitive des procédures et recours administratifs et judiciaires y liés.

## **Art. 6.**

§ 1<sup>er</sup>. Toute personne qui justifie d'un intérêt peut introduire une plainte auprès de l'administration à l'encontre de l'auteur présumé d'une discrimination telle que visée par les articles 3 et 15 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

Sont présumées justifier d'un intérêt au sens de l'alinéa 1<sup>er</sup> :

1° toute personne concernée par une discrimination;

2° tout groupement d'intérêt disposant de l'approbation de la personne concernée par une discrimination.

§ 2. La plainte est écrite, datée et signée. Le plaignant y expose l'intérêt visé à l'alinéa 1<sup>er</sup> ainsi que les griefs adressés à la personne suspectée de discrimination. L'administration notifie au plaignant un accusé de réception dans les huit jours de la réception de la plainte.

§ 3. Toute personne peut adresser à l'administration le signalement d'un fait présumé de discrimination telle que visée par les articles 3 et 15 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre certaines formes de discrimination.

§ 4. Dans le cadre de la transmission de données à l'administration par toute personne justifiant d'un intérêt au sens du paragraphe 1<sup>er</sup>, les catégories de données à caractère personnel traitées sont les coordonnées des personnes concernées (nom, prénom, adresse), la description des faits constitutifs de la discrimination ainsi que les éventuels critères protégés visés à l'article 4 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination, concernés par la discrimination. En tout état de cause, la communication se limite aux données pertinentes et non excessives pour atteindre les finalités du présent décret.

La finalité du traitement de données à caractère personnel réalisé en vertu du présent article est la détection d'une discrimination, au sens du présent décret.

Les personnes énoncées au paragraphe 1<sup>er</sup> sont responsables du traitement.

Les catégories de personnes concernées dont les données seront traitées sont les requérants, les victimes, les témoins et les personnes mises en cause.

L'administration est le destinataire final des données collectées dans le cadre du présent article.

Les données obtenues par les responsables du traitement des données sont traitées, avec une durée maximale de conservation ne pouvant pas excéder le 31 décembre de l'année au cours de laquelle sont intervenus la prescription de toutes les actions qui relèvent de la compétence des responsables du traitement des données telles que déterminées par le Gouvernement et, le cas échéant, la cessation définitive des procédures et recours administratifs et judiciaires y liés.

## **Art. 7.**

§ 1<sup>er</sup>. L'administration notifie les faits reprochés au bailleur ou à l'agent immobilier qui est soit :

1° visé par une plainte ou un signalement conformément à l'article 6;

2° concerné par un test de discrimination réalisé conformément au présent décret et qui a révélé une discrimination directe ou indirecte;

3° auteur d'une annonce publiée comportant un ou plusieurs indice(s) sérieux qui permet de présumer une discrimination au logement directe ou indirecte.

Cette notification intervient dans le mois de réception de la plainte ou du signalement, de la réalisation du test de discrimination ou de la prise de connaissance par l'administration de l'annonce.

Le bailleur ou l'agent immobilier en cause dispose d'un délai de quinze jours à partir de la réception des faits reprochés afin de faire valoir ses observations par écrit ou pour solliciter d'être entendu par l'administration. En cas d'audition, il peut être assisté de la personne de son choix.

§ 2. Lorsqu'une personne justifiant d'un intérêt au sens des dispositions du présent décret invoque devant l'administration ou la juridiction compétente des faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un ou plusieurs des critères protégés, il incombe au défendeur de prouver qu'il n'y a pas eu de discrimination.

Par faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un ou plusieurs critère(s) protégé(s) visés à l'article 4 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination, sont compris, entre autres, mais pas exclusivement, les faits visés au paragraphe 1<sup>er</sup> reconnus établis et les résultats des tests de discrimination réalisés conformément à l'article 5.

Le Gouvernement peut préciser les faits qui permettent de présumer l'existence d'une discrimination fondée sur l'un ou plusieurs critère(s) protégé(s) visés à l'article 4 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination.

Sans préjudice de la force probante des procès-verbaux établis en vertu de l'article 4, alinéa 2, du présent décret, la présente disposition est applicable à toutes les procédures administratives et juridictionnelles, à l'exception des procédures pénales.

§ 3. L'administration établit un rapport de synthèse consignait la plainte, le signalement enregistré, le test d'initiative ou les éléments suite à un ou plusieurs indice(s) sérieux de pratique discriminante, le cas échéant les motifs et les résultats du test de discrimination au logement réalisé ou encore la discrimination présumée sur base d'une annonce publiée, ainsi que les explications fournies par la personne suspectée d'infraction par écrit ou lors de son audition.

§ 4. Si, par le rapport de synthèse, l'administration conclut à l'existence d'une discrimination au logement, un procès-verbal est établi et transmis au Procureur du Roi selon les formes et délais prévus par le Gouvernement.

Le Procureur du Roi notifie sa décision de poursuivre ou de ne pas poursuivre la personne suspectée d'infraction dans un délai de deux mois à compter du jour de la réception du procès-verbal visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>. La décision du Procureur du Roi de poursuivre le contrevenant dans ce délai de deux mois met un terme à la procédure administrative.

En l'absence de notification à l'administration de la décision prise par le Procureur du Roi dans le délai visé à l'alinéa 2, les faits peuvent uniquement être sanctionnés de manière administrative conformément à l'article 8.

§ 5. La finalité pour laquelle les traitements de données à caractère personnel sont effectués dans le cadre du présent article vise à sanctionner la discrimination au sens du présent décret.

L'administration et le Procureur du Roi sont responsables conjointement du traitement de données à caractère personnel.

Les personnes concernées sont les bailleurs et leurs mandataires.

Les catégories de données à caractère personnel collectées et traitées sont les suivantes :

1° des données d'identification, à savoir les nom et le prénom, le numéro d'identification au Registre national;

2° des coordonnées de contact, à savoir le numéro de téléphone et l'adresse électronique, une adresse de contact;

3° des données relatives à la résidence principale du bailleur;

4° des informations se rapportant aux personnes physiques concernées et permettant de révéler, ou non, l'existence d'une discrimination au sens du présent décret, en ce compris des caractéristiques relatives au logement concerné;

5° les éléments du dossier administratif tels qu'énoncés au présent article;

6° des données relatives aux possessions immobilières, à savoir l'identification des titulaires de droit réel, la nature du bien, l'identification et la localisation du bien immobilier.

Ces données sont fournies par les personnes concernées, à moins que le responsable du traitement collecte les données directement auprès des sources authentiques.

Ces données sont fournies par les personnes concernées, à moins que le responsable du traitement collecte les données directement auprès des sources authentiques. Sans préjudice de l'article 9, alinéa 1<sup>er</sup>, du Règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données, et abrogeant la directive 95/46/CE, le traitement des données visées à l'alinéa 4 doit respecter les conditions suivantes :

1° les données ne peuvent être partagées, sous réserve des articles 7 et 8;

2° les données sont traitées dans un environnement sécurisé permettant la mise en place d'une gestion adéquate des utilisateurs et des accès.

Les données obtenues par le responsable du traitement des données sont traitées, avec une durée maximale de conservation ne pouvant pas excéder le 31 décembre de l'année au cours de laquelle sont intervenus la prescription de toutes les actions qui relèvent de la compétence des responsables du traitement des données telles que déterminées par le Gouvernement et, le cas échéant, la cessation définitive des procédures et recours administratifs et judiciaires y liés.

## **Art. 8.**

§ 1<sup>er</sup>. En cas de poursuite de la procédure administrative, le fonctionnaire désigné par le Gouvernement peut infliger au contrevenant une réprimande ou une amende administrative.

Le montant de l'amende administrative s'élève entre 125 euros et 6 200 euros. Le Gouvernement détermine le montant de l'amende administrative et son mode de calcul en fonction du nombre de critère (s) protégé(s) visés à l'article 4 du décret du 6 novembre 2008 visant à lutter contre certaines formes de discrimination sur lesquels sont fondés la discrimination constatée et d'une éventuelle récidive.

Le Gouvernement peut définir et déterminer les modalités d'application des circonstances atténuantes, de sursis et de la récidive.

En cas de récidive de la part du même contrevenant dans les cinq ans qui suivent une décision infligeant une réprimande ou une amende administrative, les montants visés à l'alinéa précédent peuvent être doublés.

Le montant de l'amende peut être réduit en dessous du minimum légal en cas de circonstances atténuantes.

Le fonctionnaire désigné par le Gouvernement peut décider qu'il est sursis à l'exécution de la décision infligeant une amende administrative, en tout ou en partie, pour autant que, durant les cinq années qui précèdent la nouvelle infraction, le contrevenant ne se soit pas vu infliger une amende administrative ou une sanction pénale.

Le fonctionnaire désigné par le Gouvernement accorde le sursis par la même décision que celle par laquelle il inflige l'amende.

Le délai d'épreuve ne peut pas être inférieur à une année ni excéder trois années, à compter de la date de la notification de la décision infligeant l'amende administrative.

Le sursis est révoqué de plein droit en cas de nouvelle infraction commise pendant le délai d'épreuve et ayant entraîné l'application d'une amende administrative.

§ 2. Sur proposition du fonctionnaire désigné par le Gouvernement, le montant de l'amende administrative peut être réduit de moitié moyennant le suivi d'une formation en lien avec la lutte contre la discrimination dans l'accès au logement et dont le contenu est préalablement validé par lui.

§ 3. Lorsque le contrevenant est une personne morale ou une association de fait, exerçant une activité d'agence immobilière, tous les membres de son personnel en relation avec la clientèle suivent la formation visée au paragraphe 2, sauf décision contraire de l'administration.

§ 4. Le contrevenant peut introduire un recours suspensif devant le Gouvernement ou son délégué dans les trente jours qui suivent la notification de la décision infligeant une réprimande ou une amende administrative selon la procédure et les modalités prévues par le Gouvernement.

Le contrevenant peut solliciter d'être entendu par le Gouvernement ou son délégué. En cas d'audition, il peut être assisté de la personne de son choix.

Le Gouvernement ou son délégué statue sur le recours dans les soixante jours de la réception du recours.

A défaut de décision dans les délais requis, la sanction administrative est réputée confirmée.

§ 5. Les modalités de perception de l'amende administrative et de contrôle du suivi de la formation visée au paragraphe 2 sont établies par le Gouvernement.

§ 6. La notification de la décision infligeant une réprimande ou le paiement de l'amende administrative éteint l'action publique.

§ 7. Le contrevenant peut introduire un recours devant le Juge de Paix contre la décision rendue en application du paragraphe 4.

§ 8. Une amende administrative ne peut plus être infligée cinq ans après les faits constitutifs d'une infraction visée par le présent chapitre.

Toutefois, les actes d'instruction ou de poursuites, y compris les notifications des décisions du procureur du Roi d'intenter des poursuites pénales ou de ne pas poursuivre et l'invitation à l'auteur de l'infraction de présenter des moyens de défense, accomplis dans le délai visé à l'alinéa 1<sup>er</sup>, en interrompent le cours. Ces actes font courir un nouveau délai d'égale durée, même à l'égard des personnes qui n'y sont pas impliquées.

#### **Art. 9.**

Sont exemptés de toute sanction pénale, les agents visés à l'article 4 qui commettent, en application des dispositions du présent décret, des infractions absolument nécessaires à l'exercice et à la finalité de leurs missions. Ces infractions doivent être nécessairement proportionnelles à l'objectif visé.

#### **Art. 10.**

Les articles 22 à 27/1 du décret du 6 novembre 2008 relatif à la lutte contre toute forme de discrimination s'appliquent dans le cadre du présent décret.

#### **Art. 11.**

A l'article 13bis du Code wallon de l'habitation durable, les modifications suivantes sont apportées :

à l'alinéa 2, les mots " des amendes administratives instaurées par le décret du 30 novembre 2023 visant à lutter contre la discrimination dans l'accès au logement, ainsi que » sont insérés entre les mots " recettes résultant » et les mots " des amendes administratives visées à l'article 13ter du Code. »;

l'alinéa 3 est complété par les mots " et aux mesures permettant de lutter contre la discrimination dans l'accès au logement. ».

#### **Art. 12.**

A l'article 132, alinéa 1<sup>er</sup>, du même Code, modifié en dernier lieu par le décret du 17 juillet 2018, les mots " ou tout organisme à finalité sociale » sont remplacés par les mots ", tout organisme à finalité sociale ou toute ASBL répondant aux critères fixés par le Gouvernement wallon ».

#### **Art. 13.**

Le présent décret entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Promulguons le présent décret, ordonnons qu'il soit publié au Moniteur belge.  
Namur, le 30 novembre 2023.

Le Ministre-Président

E. DI RUPO

Le Vice-Président et Ministre de l'Economie, du Commerce extérieur, de la Recherche et de l'Innovation,  
du Numérique, de l'Aménagement du territoire, de l'Agriculture, de l'IFAPME et des Centres de  
compétences

W. BORSUS

Le Vice-Président et Ministre du Climat, de l'Energie, de la Mobilité et des Infrastructures

Ph. HENRY

La Vice-Présidente et Ministre de l'Emploi, de la Formation, de la Santé, de l'Action sociale

et de l'Economie sociale, de l'Egalité des chances et des Droits des femmes

Ch. MORREALE

La Ministre de la Fonction publique, de l'Informatique, de la Simplification administrative

en charge des allocations familiales, du Tourisme, du Patrimoine et de la Sécurité routière

V. DE BUE

Le Ministre du Logement, des Pouvoirs locaux et de la Ville

Ch. COLLIGNON

Le Ministre du Budget et des Finances, des Aéroports et des Infrastructures sportives

A. DOLIMONT

La Ministre de l'Environnement, de la Nature, de la Forêt, de la Ruralité et du Bien-être animal

C. TELLIER