

## **Résumé: «Onderzoek naar het buitenlands vermogen van sociale huurders: over het recht op privacy en de verhaalbaarheid van de kosten» - Shana MEYS, Diederik VERMEIR**

**Tribunal de première instance d'Anvers (division Anvers), jugement du 9 novembre 2020, n°20/653/A, T.S. en T.H. t/ cvba Woonhaven Antwerpen**

*La décision rendue par le Tribunal de première instance d'Anvers sur l'appel introduit contre une décision du juge de paix du 3<sup>e</sup> canton d'Anvers, le 5 décembre 2019, a pour objet la contestation relative à un logement social attribué à une personne par un service de logement social alors que l'attributaire possédait une propriété à l'étranger. Le Code du logement flamand ne permet pas d'obtenir un logement social par un attributaire qui possède un immeuble en Belgique ou à l'étranger.*

*Pour parer la difficulté de prouver pareille possession, lorsqu'elle est établie à l'étranger, un décret du 21 mai 2021 de la Région flamande permet aux services de logement social de conclure un contrat avec des bureaux de recherche privés afin que ceux-ci les aident dans la recherche des demandeurs de logement social qui tenteraient de contourner cette condition.*

*S'appuyant sur la décision publiée visée plus haut et sur le jugement dont appel, la note s'interroge en particulier sur la régularité de la réglementation flamande, d'une part, au regard de la réglementation européenne relative à la protection des données (RGPD) et, d'autre part, au regard du droit des contrats, s'agissant en particulier du droit pour un service de logement social de réclamer au demandeur les frais engagés par le premier afin de faire procéder à l'enquête. Si, en principe, on peut admettre que la réglementation ne viole pas le RGPD, le but paraissant légitime de veiller à éviter les fraudes pour permettre à ceux qui en ont le plus besoin de bénéficier d'un logement social, encore faut-il que la mise en œuvre de la réglementation respecte de règles de loyauté.*

*Or, donc, ces principes rappelés, l'auteur de la note estime, à l'instar du jugement du Tribunal d'Anvers, qu'en l'espèce, le demandeur de logement social n'a pas pu donner un consentement éclairé à la stipulation rédigée par le service de logement qu'il avait été tenu de signer, selon laquelle « toute absence de collaboration dans la recherche sera considérée comme une obstruction au contrôle de la réglementation que 'Woonhaven Antwerpen cvba' doit respecter en tant que service de logement social ».*

*Ainsi, en l'espèce, la preuve doit être tenue comme illégale ; elle ne doit cependant pas être écartée, le juge faisant application de la « jurisprudence Antigone », ce qu'approuve l'auteur de la note.*

*En effet, cette preuve n'a pas empêché le demandeur de logement d'exercer ses droits de défense. La condamnation du demandeur, prononcée par le premier juge, à rembourser les avantages illégalement perçus liés à l'obtention frauduleuse d'un logement social en Belgique alors qu'il possédait un immeuble à l'étranger ainsi qu'au droit pour la société de logement*

*social à mettre fin au contrat de location, est donc fondée. Les logements sociaux doivent bénéficier d'abord à ceux qui sont les plus démunis, ce que soutient également la note publiée ici.*

*En revanche, l'auteure considère également que c'est à bon droit que le Tribunal d'Anvers a réformé partiellement la décision du juge de paix en ce qu'elle avait condamné le preneur frauduleux à rembourser aussi les frais de l'enquête menée par la société de logement. Cette enquête menée par cette dernière ne faisait pas partie du contrat initial et ces frais doivent donc être entièrement supportés par celui qui en prend l'initiative.*

*Il reste, estime l'auteure de la note, que la réglementation flamande mériterait de mieux préciser les contours et les limites de l'enquête qu'une société de logement social peut demander à un tiers de réaliser pour elle afin de vérifier la véracité des dires d'un demandeur quant à sa non possession d'un immeuble à l'étranger.*