

**Tribunal de première instance de Flandre orientale, division Gand, jugement du 21 janvier 2020**

**Cour d'appel de Gand, arrêt du 12 février 2021**

**Cour de cassation, arrêt du 8 juin 2021**

---

*Code flamand du Logement – Location d'un logement insalubre/inhabitable – Infraction – Amende – Dommages et intérêts*

---

La prévenue est poursuivie pour avoir loué trois maisons qui ne répondaient pas aux exigences minimales de qualité du logement fixées par le Code flamand du Logement. Le tribunal correctionnel considère les faits comme établis et énonce que la prévenue ne peut se retrancher derrière les locataires. Les maisons devaient répondre aux normes avant d'être louées, et les défauts étaient également structurels. Pour déterminer la sanction, le premier juge tient notamment compte du fait que le Code flamand du Logement vise à mettre en œuvre le droit fondamental à un logement décent (article 4) et que l'on peut attendre de la prévenue, qui loue des maisons à titre lucratif, qu'elle s'efforce de respecter au moins les normes de qualité imposées. Dans le cas contraire, selon le tribunal, le droit fondamental à un logement décent est violé, des vies humaines peuvent être mises en danger et la santé des locataires, généralement socialement vulnérables, est atteinte. Il considère que les faits sont particulièrement répréhensibles car la prévenue a manifestement abusé de la position vulnérable des locataires, ne s'est en aucun cas souciée de leur situation et les a néanmoins tenus pour responsables du mauvais état des logements. Ce comportement délinquant est devenu une habitude pour la prévenue. Celle-ci est condamnée à une amende de 5.000 euros et à des indemnités pour les dommages des locataires qui s'étaient constitués partie civile.

En appel, la question de la culpabilité ne se posait plus. Seules la peine et les actions civiles ont fait l'objet d'un recours. La cour d'appel confirme l'amende infligée en première instance. Elle rappelle que la réglementation de la politique flamande en matière de logement vise, entre autres, à garantir le droit fondamental à un logement décent. Les personnes qui louent des biens dans un but lucratif doivent respecter strictement les normes de qualité lors de la location ou de la mise à disposition d'un logement et ne peuvent pas économiser sur les investissements à cette fin. La cour d'appel confirme également les dommages et intérêts alloués par le premier juge aux parties civiles.

La Cour de cassation rejette le pourvoi de la prévenue. Elle écarte le grief selon lequel la cour d'appel a justifié la sanction par des formules passe-partout et des motifs standards. La Cour de cassation estime que la cour d'appel a justifié de manière précise le choix et la mesure de la peine, ainsi que le refus d'accorder un sursis ou la suspension du prononcé, comme il suit :

- la réglementation relative à la politique flamande du logement vise, entre autres, à garantir le droit fondamental à un logement conforme à la dignité humaine ;
- les personnes qui louent des biens à des fins lucratives doivent respecter strictement les normes et exigences de qualité imposées par le gouvernement lorsqu'elles louent ou fournissent un logement, et ne peuvent pas économiser sur les investissements à cette fin ;
- la demanderesse doit se rendre compte qu'en louant un bien, elle doit en partager les avantages et les inconvénients ;

- les faits sont particulièrement répréhensibles car la demanderesse a clairement abusé de la position vulnérable des locataires, ne se souciant en aucune façon de leur situation de logement ;
- ce comportement délinquant était devenu une habitude ;
- compte tenu de l'impact économique des infractions commises, une amende est appropriée et nécessaire au titre de rétribution sociale ;
- pour déterminer le montant de l'amende, il est tenu compte du motif financier des infractions, des bénéfices générés par elles et de la capacité financière de la demanderesse, qui possède également un grand patrimoine immobilier ;
- rien n'indique qu'une amende dégraderait socialement la demanderesse ou compromettrait de manière disproportionnée sa réinsertion sociale ;
- la sanction doit inciter suffisamment la demanderesse à respecter les règles établies pour la sauvegarde de la qualité du logement sur le marché locatif ;
- il n'y a aucune raison d'être plus indulgent ;
- une peine assortie d'un sursis d'exécution (partiel) est insuffisante en tant que rétribution sociale et n'inciterait pas suffisamment la demanderesse à respecter la loi à l'avenir ;
- cela vaut également pour la demande de suspension du prononcé formulée par la demanderesse.

La condamnation pénale de la demanderesse est donc devenue définitive, de même que les dommages et intérêts à verser aux locataires qui se sont constitués parties civiles.