

Cour d'appel de Bruxelles, arrêt du 28 octobre 2021

Code flamand du logement – Location d'un logement inadapté et inhabitable – Preuve – Détermination du taux de la sanction – Confiscation spéciale – Action civile du locataire – Pas d'annulation du contrat de bail – Pas de preuve du dommage

La cour d'appel condamne les prévenus pour avoir mis irrégulièrement en location 5 studios et 5 chambres (pas de chambres d'étudiants ou de chambres de travailleurs agricoles saisonniers), de juillet 2012 à mai 2016, qui ne répondaient pas à des exigences de qualité de logement et/ou qui étaient surpeuplés.

Le fait que de nombreux locataires n'ont pas payé leur loyer (en totalité) et que les prévenus ont dû payer des taxes élevées sur le délabrement et l'inoccupation n'était pas pertinent pour la détermination de la sanction par la cour d'appel.

Par ailleurs, la cour d'appel a prononcé la peine complémentaire de la confiscation spéciale des avantages patrimoniaux tirés de l'infraction (à savoir les revenus locatifs). Pour la détermination de l'étendue de ces avantages patrimoniaux, la cour d'appel a tenu compte, entre autres, du fait que le prévenu n'a pas toujours perçu la totalité des loyers contractuellement dus et qu'il a dû payer des taxes en raison du mauvais état des studios et des chambres.

Pour le surplus, la cour d'appel a rejeté, pour défaut de compétence, la demande des locataires des studios/chambres qui s'étaient constitués partie civile, d'obtenir l'annulation des contrats de location. Le juge pénal de première instance avait, en revanche, fait droit à ces demandes. En outre, la demande des locataires de remboursement de la garantie locative a été rejetée par la cour d'appel car les locataires n'ont pas prouvé qu'ils avaient effectivement payé cette garantie. Leur demande de remboursement du loyer a également été rejetée par la cour d'appel parce que les locataires avaient été autorisés à occuper les lieux en échange du loyer payé, qu'ils n'ont pas prouvé qu'ils auraient payé un loyer moins élevé si le défendeur leur avait loué des logements conformes et qu'ils n'ont pas non plus prouvé qu'ils ont subi un dommage du fait d'avoir payé le loyer.

Note :

Voir également pour des annulations de contrats de location :

- Cour d'appel de Gand, 28 mai 2021, C/804/2021 (annulation ; www.arrestendatabank.be)
- Cour d'appel de Gand, 17 décembre 2021, C/1678/2021 (annulation; dans ce numéro)
- Cour d'appel Bruxelles, 3 juin 2021, 1475/2021 (pas d'annulation; dans ce numéro)