

Cour d'appel de Gand, arrêt du 10 septembre 2021

Code flamand du logement – Location d'un logement inadapté et inhabitable – Preuve – Détermination du taux de la sanction – Déchéance spéciale – Action civile contre le bailleur – Détermination des dommages-intérêts

La cour d'appel condamne le prévenu pour la location infractionnelle d'un logement inadapté et inhabitable à la partie civile de février 2014 à janvier 2017.

Pour la cour d'appel, le fait que la partie civile/le locataire n'ait pas demandé à l'inspection du logement de procéder à l'enquête sur l'adéquation et l'habitabilité des locaux loués, n'est pas pertinent pour la preuve de l'infraction. Sont, encore moins jugées pertinentes les défenses du prévenu selon lesquelles il n'a pas profité de la situation vulnérable de son locataire, qu'il aurait voulu aider parce qu'il était engagé dans une procédure de divorce et avait des problèmes financiers, ou le loyer a été réduit de 500 à 250 euros par mois pendant cette période.

Pour déterminer le taux de la peine (l'amende minimale dont la moitié est assortie du sursis), la cour d'appel a tenu compte, entre autres, du fait que le défendeur voulait aider son locataire à faire face à des problèmes familiaux et financiers.

La cour d'appel a prononcé la peine complémentaire de la confiscation spéciale des avantages patrimoniaux tirés de l'infraction (les revenus locatifs). Le fait que le locataire aurait été très satisfait du bien malgré ses défauts n'a pas été jugé pertinent par la cour d'appel pour ne pas prononcer la déchéance ni pour la détermination du montant des avantages patrimoniaux.

Le locataire s'était constitué partie civile pour réclamer le remboursement du loyer. La Cour d'appel a accepté que le locataire ait subi un dommage matériel en raison de l'infraction. Il a dû vivre dans un logement inadapté et inhabitable pendant cette période. Sa qualité de vie en a été affectée. Toutefois, la cour d'appel a également observé que le locataire avait néanmoins bénéficié d'une certaine jouissance du bien. La cour d'appel a conclu que le locataire ne pouvait pas demander le remboursement intégral du loyer et a donc réduit l'indemnité pour le loyer payé. La Cour d'appel a également accordé une indemnisation au locataire/partie civile pour les frais de poursuite, mais pas pour les frais d'assurance incendie et de précompte immobilier, car ces derniers n'avaient aucun lien de causalité avec l'infraction. La Cour d'appel a également accordé une indemnité de procédure au locataire/partie civile pour la procédure en première instance et en appel parce qu'il avait été assisté par un avocat.