

Cour d'appel de Gand, arrêt du 17 septembre 2021

Code flamand du logement – Location de logements (sociaux) non conformes – Violation des normes de sécurité, de santé et de qualité du logement – Pas de force majeure – Circonstance aggravante de l'habitude – Pas de déchéance des avantages patrimoniaux – Ordre de réparer les défauts – Indemnisation équitable des locataires sociaux

WoninGent, une société de logement social, a été condamnée pénalement par le tribunal correctionnel de première instance de Flandre orientale, division de Gand, par jugement du 7 janvier 2020 pour avoir loué 17 logements inadaptés - dont 7 inhabitable - qui ne répondaient pas aux exigences de base en matière de sécurité, de santé et de qualité du logement de l'article 5 du Code flamand du logement (actuellement l'article 3.1 du Code flamand du logement). Le tribunal correctionnel a également ordonné, sous peine d'astreinte, la réparation (de tous les défauts identifiés), comme l'exigeait l'inspecteur du logement (article 20bis du Code du logement flamand, aujourd'hui articles 3.43 et 3.44 du Code du logement flamand), des logements qui n'avaient pas encore été volontairement réparés dans les 12 mois. Le tribunal correctionnel a également ordonné à WoninGent de verser une compensation équitable aux locataires qui avaient intenté une action civile.

La cour d'appel confirme le verdict du premier juge sur le plan pénal (établissement des faits, taux de la sanction). La cour d'appel ordonne à nouveau la réparation (des défauts établis), qui avait été exigée par l'inspecteur du logement pour les logements qui n'avaient pas encore été réparés volontairement. Les réparations doivent être effectuées dans un délai de 2 ans.

La cour d'appel condamne WoninGent à verser une indemnisation équitable aux locataires qui s'étaient constitués parties civiles et fait appel. Pour déterminer les dommages et intérêts dus, la cour d'appel précise que ceux-ci ne correspondent pas au montant total des loyers versés, car il faut également tenir compte de la jouissance que les parties civiles ont eue du bien pendant la période de location. En l'absence de données plus concrètes, la cour d'appel prend en compte la période de location, la nature des défauts et les loyers payés ou non payés afin d'estimer le préjudice.

Note :

Voir Tribunal correctionnel de première instance de Flandre orientale, division de Gand, 7 janvier 2020, Revue Droits fondamentaux et pauvreté, 2022/1, p. 17.