

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

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

La Cour d'appel a condamné le prévenu pour le fait d'avoir loué en infraction deux habitations insalubres et inhabitables dans un immeuble, de septembre 2017 à janvier 2020.

Le fait que les locataires connaissaient l'état du bien loué, qu'ils ne s'en sont jamais plaints et qu'ils n'ont pas eu à verser de garantie locative n'était pas pertinent pour la Cour d'appel pour établir les infractions et fixer la peine. L'argument du prévenu selon lequel il ne voulait pas expulser les locataires « comme ça » et qu'il leur a permis de continuer à vivre dans l'immeuble en raison de leur situation financière précaire ne l'était pas non plus. Dans la détermination de la sanction (amende minimale), la Cour d'appel a en revanche tenu compte, entre autres, du fait que le prévenu avait lui-même payé des factures échues de consommation en eau et en énergie (« nutsvoorzieningen ») des locataires de l'un des logements.

La Cour d'appel a en outre prononcé la peine complémentaire de la confiscation spéciale des avantages patrimoniaux tirés de l'infraction (à savoir les revenus locatifs). Pour déterminer l'étendue des avantages patrimoniaux, la Cour d'appel a notamment tenu compte du fait que les locataires de l'un des logements ont déclaré ne pas avoir payé de loyer au défendeur entre 2018 et janvier 2020. Le fait que le défendeur ait payé le coût des consommations en eau et en énergie (« nutsvoorzieningen ») à la place des locataires n'a pas été considéré comme pertinent par la Cour d'appel pour déterminer l'étendue des avantages patrimoniaux.

A la demande du locataire de l'un des logements, qui s'était constitué partie civile, la Cour d'appel a annulé le contrat de bail et a condamné le prévenu à rembourser les loyers que les locataires lui ont payés. La Cour d'appel a rejeté la demande du prévenu quant au paiement d'une indemnité d'occupation par le locataire. La Cour d'appel a également condamné le prévenu à verser au locataire une indemnité pour dommage moral et frais administratifs. La Cour d'appel a également accordé au locataire/à la partie civile une indemnité de procédure pour les frais d'avocats qu'il/elle exposés lors de la procédure en première instance et de celle en appel.

Note :

Voir également l'annulation du contrat de bail :

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