

# La lutte contre les marchands de sommeil en Région de Bruxelles-Capitale

Conférences du 22 avril 2014  
Julie FELD, Marie-Aurore DAGNELY,  
Marc DENIS et Sandrine JACOBS

*Dans le contexte de l'essor démographique bruxellois, la recherche d'un logement présente une difficulté croissante, ce qui laisse aux marchands de sommeil de beaux jours devant eux, si tout n'est pas mis en œuvre pour lutter contre leurs pratiques allant à l'encontre du respect et de la dignité humaine. En effet, la Convention des droits de l'homme et l'article 23 de la Constitution belge disposent que toute personne a droit à un logement décent. C'est pourquoi, la Justice, la Police et Bruxelles Développement urbain unissent leurs moyens pour enrayer ce phénomène.*



## QU'EST-CE QU'UN « MARCHAND DE SOMMEIL » ?

A l'origine, la loi du 15/12/1980 (art. 77bis §1) définissait le marchand de sommeil comme suit : « quiconque abuse, soit directement soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable d'un étranger en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, en vendant, louant ou mettant à disposition, des chambres ou tout autre local dans l'intention de réaliser un profit anormal ».

Depuis 2005, la loi a élargi la définition du marchand de sommeil, à la fois au niveau des catégories de victimes et du type de bien loué. L'article 433decies du Code pénal définit le marchand de sommeil comme : « Quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace

*visé à l'article 479 du Code pénal, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine...»*

Il y a donc 5 éléments ou critères à réunir pour identifier un marchand de sommeil :

1. Une mise à disposition, location ou vente
2. D'un bien meuble, immeuble, chambre ou espace
3. Une incompatibilité avec la dignité humaine
4. Un abus de vulnérabilité
5. Un profit anormal.

La plupart de ces notions est définie par la législation, la jurisprudence ou l'exposé des motifs de la loi, mais certaines notions (comme l'incompatibilité avec la dignité humaine) restent floues et liées à l'appréciation souveraine du juge.

Il faut également souligner que si la définition actuelle du marchand de sommeil est plus large qu'avant, les peines encourues sont quant à elles moins sévères qu'avant.

## QUELLES SONT LES AUTORITÉS RESPONSABLES DE LA LUTTE CONTRE LES MARCHANDS DE SOMMEIL ?

La lutte contre les marchands de sommeil est une compétence fédérale assurée par le **Ministère de la Justice** et en particulier par le Parquet (le Parquet de Bruxelles pour le territoire régional).

Le Juge d'instruction (un magistrat du Tribunal de première instance) dirige l'enquête : recherche des auteurs des infractions, rassemblement des preuves et prise de mesures permettant aux juridictions de statuer en connaissance de cause.

Ses décisions peuvent impliquer la contrainte ou porter atteinte aux libertés et droits fondamentaux, comme un mandat d'arrêt, une ordonnance de perquisition ou une saisine d'un bien meuble ou immeuble (qui peut également être décidée par le Procureur du Roi).

**La Police judiciaire fédérale et les polices locales** assistent sur le terrain le Juge d'instruction. Les fonctionnaires de police (et non les agents de police) mènent l'enquête : visites de contrôle sur place, audition des victimes et enquêtes complémentaires (enquête des voisins, enquêtes bancaires...).

Ce travail nécessite une approche multidisciplinaire portant sur des aspects aussi divers que :

- Nombre d'immeubles concernés/Photos et schémas des lieux
- Superficie/nombre d'habitants (dont enfants)
- Conformité gaz-électricité, sécurité, équipement (humidité ? nuisibles?)
- Sources de revenus/Moyens de subsistance des victimes
- Situation de précarité/séjour illégal des victimes
- Connaissance de la location (Type de bail? filière? cf. racoleurs dans les centres pour demandeurs d'asile, appartement témoin différent de celui qui est loué...)
- Relations avec le propriétaire (rénovation ou matériaux fournis par le locataire? main d'œuvre clandestine...?)
- Profil, revenus et patrimoine du propriétaire (analyse bancaire pour identifier un éventuel blanchiment d'argent, une fuite de capitaux à l'étranger, l'origine des fonds d'achat des biens, le nombre de propriétés...)
- Montant du loyer et des charges (suppléments éventuels) / Mode de paiement / Auteur du paiement (locataire, CPAS...)
- Calcul de la période infractionnelle et détermination de l'actif illégal obtenu, etc.

**La Direction de l'Inspection régionale du Logement** (DIRL) de Bruxelles Développement urbain (Service public régional de Bruxelles) collabore régulièrement avec ces autorités responsables, même s'il ne s'agit pas d'une de ses missions légales à proprement parler.

En effet, les connaissances des techniciens de la DIRL en matière de normes du logement (sécurité, salubrité et équipement définis dans le Code bruxellois du Logement) sont très précieuses pour les policiers de terrain qui méconnaissent ces aspects techniques. De plus, les constatations techniques consolident l'argumentation judiciaire.

La DIRL collabore ainsi avec le Parquet à deux niveaux :

1. Le dépôt de plaintes au Parquet suite à une suspicion de fait de marchand de sommeil
2. La réalisation d'expertises pour le compte du Parquet : rapports de visite adaptés à la procédure judiciaire, permettant au Parquet de démontrer l'insalubrité du bien et d'établir la notion de profit anormal.

## QUELLES SONT LES SANCTIONS APPLICABLES AUX MARCHANDS DE SOMMEIL ?

Le Parquet de Bruxelles est compétent pour infliger aux marchands de sommeil des peines principales et accessoires.

Les **peines principales** diffèrent selon qu'il s'agit d'une infraction de base, d'une activité habituelle, d'une activité en association ou d'une organisation criminelle.

- S'il s'agit d'une infraction de base, le marchand de sommeil risque une peine d'emprisonnement de 6 mois à 3 ans et une amende de 500 à 25.000 EUR selon les victimes (l'amende est payable autant de fois qu'il y a de locataires victimes).
- S'il s'agit d'une activité habituelle ou qu'elle se fait en association (cf. art. 322 du Code pénal), les peines sont plus lourdes : un emprisonnement de 1 à 5 ans et une amende de 1.000 à 100.000 EUR.
- S'il s'agit d'une organisation criminelle (cf. art. 324bis du Code pénal), l'emprisonnement varie de 5 à 10 ans et l'amende de 1.000 à 150.000 EUR.

Des **peines accessoires** sont également prévues par le législateur. Elles consistent en l'interdiction de droits prévus à l'art.31 du Code pénal et en la confiscation des biens concernés, que le marchand de sommeil en soit ou non le propriétaire.

Par ailleurs, la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL) peut infliger des **sanctions** aux propriétaires (dont les marchands de sommeil) qui ne respectent pas les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par le Code bruxellois du Logement.

Ces sanctions sont de trois ordres :

1. Mise en demeure d'effectuer des travaux de remise en conformité avec les normes
2. Interdiction de louer le bien non-conforme et sanction de son non-respect éventuel par une amende de 10.000 EUR
3. Amendes de 3.000 à 25.000 EUR par logement (en fonction du nombre et de la nature des défauts constatés) qui peuvent être doublées en cas de récidive.

## QUELS SONT LES PROBLÈMES PRATIQUES RENCONTRÉS SUR LE TERRAIN ?

Nous venons de voir ci-dessus que les autorités responsables de la lutte contre les marchands de sommeil rencontrent des difficultés d'application des législations sur le terrain en raison du caractère flou de certaines notions employées (comme l'incompatibilité avec la dignité humaine) et du caractère technique de ce type de dossiers (en matière d'urbanisme et de logement).

La réalisation de l'enquête judiciaire par la Police -et en particulier l'audition des locataires victimes de marchands de sommeil- peut également rencontrer des difficultés, notamment en raison de la langue des victimes, de leur situation de vulnérabilité (situation administrative illégale ou précaire, situation sociale précaire, âge, maladie, déficience physique ou mentale) ou simplement de leur crainte de perdre leur logement.

Par ailleurs, l'application des « saisies » peut aussi poser des difficultés.

En effet, il existe de nombreuses différences d'application des saisies entre le droit commun (art. 35 bis du Code d'Instruction CRiminel) et le droit pénal (art. 433 quaterdecies du Code pénal), ce qui peut poser des problèmes pratiques et engendrer des discriminations.

La mise sous scellés des biens pose aussi des problèmes pratiques liés à la gestion du départ des locataires et de leur relogement (délai ? prise en charge des frais de relogement ?) ainsi qu'à la gestion du bien dans l'attente du jugement (sort des loyers, aliénation du bien ?...).

Autre cas de figure, la mise à disposition du CPAS envisagée par la loi nécessite l'accord écrit du propriétaire ou du bailleur. Toutefois, la loi est silencieuse quant à la forme et au contenu de cet écrit. Rien n'est dit non plus en ce qui concerne les frais de restauration du bien préalablement à sa remise en location, à la perception des loyers, au sort des nouveaux occupants en cas d'acquiescement du prévenu...

## CONCLUSIONS

- Objectif prioritaire de la lutte contre les marchands de sommeil : la protection des locataires victimes des abus des marchands de sommeil.
- Importance de disposer de textes juridiques clairs, vu les problèmes actuels d'application pratique, les multiples questions qui se posent et l'évolution jurisprudentielle en la matière.
- Importance des constatations factuelles techniques réalisées par les partenaires de terrain (police, Inspection régionale du Logement et urbanisme communal) qui consolident l'argumentation judiciaire.
- Importance de poursuivre l'approche multidisciplinaire du phénomène en développant la collaboration entre le Parquet, la Police et la DURL, afin de garantir le contenu technique (normes logement) des dossiers d'inculpation et d'assurer un suivi de la remise en conformité des biens.
- Importance de créer une sanction pénale pour l'insalubrité des logements, lorsque les sanctions habituelles sont inefficaces ou que le bailleur ne peut être qualifié de marchand de sommeil. Cette mesure permettrait de désengorger le Parquet des plaintes auxquelles il ne peut donner suite.
- Importance de créer aussi un mécanisme permettant à la DURL de palier le fait que les jugements du Parquet n'incluent pas la remise en état des logements insalubres.

En définitive, il existe un réel intérêt à coupler l'enquête judiciaire avec la poursuite des infractions urbanistiques et la poursuite des infractions en matière de salubrité des logements, et dès lors à renforcer la coopération entre le Parquet, la Police et les services concernés de Bruxelles Développement urbain.

### Contacts

**Julie FELD, Substitut du Procureur du Roi – Parquet de Bruxelles**  
Bâtiment Portalis – Rue des Quatre-Bras, 4 – 1000 Bruxelles  
Tél. 02/508.71.32  
E-mail : julie.feld@just.fgov.be

**Marie-Aurore DAGNELY, Juge d'Instruction – Tribunal de première instance francophone de Bruxelles**  
Bâtiment Portalis – Rue des Quatre-Bras, 4 – 1000 Bruxelles  
Tél. 02/508.74.16  
E-mail : marie-aurore.dagnely@just.fgov.be

**Marc DENIS, Commissaire de Police – Police 5340 Zone Ouest de Bruxelles**  
Rue des Alcyons, 15 – Berchem-Sainte-Agathe  
Tél. : 02/412.66.52  
E-mail : marc.denis@zpz5340.be

**Sandrine JACOBS, responsable (jusqu'au 30/04/2014) des dossiers marchands de sommeil**  
**Frédéric DEGIVES, Directeur de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL)**  
Bruxelles Développement urbain - Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles  
Tél. : 02/204.12.41  
E-mail : aatl.inspectiondulogement@sprb.irisnet.be