

La lutte contre les marchands de sommeil en Belgique

Nicolas BERNARD

Legal Workshop FEANTSA on Fighting slum landlords in the EU

4 juin 2021



I. CADRE TERMINOLOGIQUE ET JURIDIQUE

Plusieurs acceptions du phénomène des « marchands de sommeil »... et autant de leviers pour le combattre

1. *Au sens strict (abus de la vulnérabilité d'autrui)*

→ voie judiciaire pénale (compétence fédérale) : art. 433*decies* et suivants du Code pénal

2. *Au sens large (non conformité aux règles de salubrité)*

- voie administrative (compétence régionale) :
- art. 4 et s. du Code bruxellois du logement
 - art. 3 et s. du Code wallon de l'habitation durable
 - art. 3.1 et s. du Code flamand du logement

- voie judiciaire civile (compétence régionale) :
- art. 219 du Code bruxellois du logement
 - art. 9 du décret wallon du 15 mars 2018
 - art. 12 du décret flamand du 9 novembre 2018

II. LE SYSTÈME FÉDÉRAL

1. *Philosophie*

- a) à l'origine, un outil de lutte contre la traite des êtres humains (précarité ou illégalité du statut administratif)

- b) un élargissement continu de l'incrimination

- c) aujourd'hui, un outil plus large de lutte contre les taudis

[Art. 433decies

Sera puni d'un emprisonnement de six mois à trois ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros, quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la ²[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]², 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, ³[...]. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes.]¹

2. Description du texte

a) éléments constitutifs de l'infraction

- liés à l'occupant
- liés au propriétaire

b) peines possibles

- amende
- emprisonnement
- interdiction de certains droits
- confiscation spéciale

c) dispositif de relogement

- saisie du bien (rénovation par le CPAS et mise en location)
- prise en charge des frais de relogement par le « prévenu » (et, en cas d'acquittement, par l'État ou le CPAS)

3. *Évaluation en effectivité*

a) nombre de condamnations

- constat
- tentatives d'explication

b) relogement

- constat
- tentatives d'explication

c) bonne pratique communale (protocole tripartite de collaboration à Molenbeek)

III. LE SYSTÈME BRUXELLOIS

1. *Contenu des normes*

a) sévérité

b) possibilité de dérogation

2. *Voie administrative*

a) saisine (large)

b) sanctions possibles

- amende
- interdiction immédiate à la location
- interdiction à la location après constat de non réalisation des travaux imposés

c) dispositifs de relogement

- allocation-loyer
- points de priorité pour l'accès aux « logements gérés par les pouvoirs publics »

d) effectivité

e) distribution des rôles

- administration régionale
- commune
- associations

3. Voie civile

- a) une option pour le locataire
 - résolution du bail (avec dommages et intérêts éventuellement)
 - exécution forcée des travaux (avec diminution de loyer éventuellement)

- b) l'incidence d'une interdiction administrative à la location
 - antérieure à la conclusion du bail : nullité du bail
 - postérieure à la conclusion du bail : caducité du bail

c) dispositif de relogement

d) annulation par la Cour constitutionnelle (n° 101/2020) du mécanisme bruxellois anti-marchands de sommeil

- description du mécanisme
- motifs de l'annulation

IV. UN CHOIX EN OPPORTUNITÉ À POSER

1. *Mise en balance des avantages et inconvénients de chacun des différents leviers possibles*

2. *Le rôle (primordial) des associations*
 - a) expliquer
 - b) conseiller
 - c) accompagner

Merci pour votre attention !

nicolas.bernard@usaintlouis.be