



15 ANS

du **CODE** bruxellois
du **LOGEMENT**

Caroline HACHEZ

**Les infractions relatives aux
marchands de sommeil**
**Overtredingen m.b.t.
huisjesmelkers**

PLAN

I. BREF HISTORIQUE

II. DISPOSITION PENALE

III. ELEMENTS CONSTITUTIFS

IV. SANCTIONS

V. EN PRATIQUE

I. BREF HISTORIQUE

Loi 15/12/1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers

article 77bis, §1erbis (loi 2/1/2001) :

“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”

Limité : aux chambres ou locaux
aux étrangers
et à la seule situation administrative

II. DISPOSITION PÉNALE

L'article 433*decies* du Code Pénal :

« 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 (4) en vendant, louant ou mettant à disposition, (1) dans l'intention de réaliser un profit anormal (5) 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 (2) dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine [...] (3); »

III. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS (1/5)

1. Mise à disposition, location ou vente

- Location
bail écrit ou non
contrepartie monétaire demandée
- Mise à disposition -> prestation
- Vente
moyennant paiement par mensualités
achat d'un emplacement pour une nuit

III. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS (2/5)

2. Un bien meuble ou immeuble

Champ très large :

- un bien immeuble ou une chambre
- un bien meuble ou une partie de celui-ci
caravane, abri de jardin, bateau, voiture, container, matelas, lit
- ou un autre espace visé à l'article 479 CP
*bâtiment, appartement, logement, loge, cabane, cabane mobile
ou autre lieu servant à l'habitation*

III. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS (3/5)

3. Incompatibilité avec la dignité humaine

- Notion floue
- Appréciation souveraine du juge
- Éléments :
 - Cf. Exposé motifs :
“des circonstances telles que l’absence, l’insuffisance ou la dangerosité manifestes d’équipements électrique ou sanitaire, ou encore des lieux manifestement trop petits eu égard au nombre de locataires hébergés”
 - Cf. Jurisprudence :
Arrêté d’inhabitabilité, humidité et moisissure dans les murs, absence d’intimité (Cas particulier : cafards)

III. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS (4/5)

4. Abus de vulnérabilité

- Situation administrative illégale ou précaire
- Situation sociale précaire
- Autres critères :
 - âge, grossesse, maladie, infirmité ou déficience physique ou mentale (Loi 26/11/2011)
- Pm : Absence de choix (supprimé)

Rmq : pas d'influence si la personne ne se plaint pas de son logement

III. LES ELEMENTS CONSTITUTIFS (5/5)

5. Un profit anormal

- Intention (pas nécessaire d'avoir déjà réalisé un profit)
- ! Abusif ≠ excessif
 - gain disproportionné par comparaison aux loyers normalement pratiqués sur le marché pour un bien immobilier semblable
 - Logement déclaré inhabitable => profit anormal démontré

IV. LES SANCTIONS (1/2)

1. Peines principales

- Infraction de base :
 - 6 mois - 3ans
 - 500 € - 25.000 € (+ décimes)
 - X nombre de victimes
- Si activité habituelle
ou si en association :
 - 1 an - 5ans
 - 1.000 € - 100.000 € (+ décimes)
 - X nombre de victimes
- Si organisation criminelle :
 - 5 ans -10 ans
 - 1.000 € - 150.000 € (+ décimes)
 - X nombre de victimes

IV. LES SANCTIONS (2/2)

2. Les peines accessoires

➤ L'interdiction des droits (art. 31 CP)

➤ Confiscation :

Obligatoire : immeuble ou partie
(proprio ou non)

Facultative : avantage patrimonial
= loyers perçus illégalement

V. EN PRATIQUE

Intérêt de coupler avec infractions spécifiques

A réunir notamment :

- ✓ Reportage photos
- ✓ Audition victimes
- ✓ Schéma des lieux (importance de savoir qui habite où)

Collaboration différents services



15 JAAR
van de *Brusselse*
HUISVESTINGSCODE