

# Marchands de sommeil en toute impunité

**ALORS QUE** l'on prévoit un essor démographique important pour Bruxelles, les problèmes de logement y sont préoccupants. Les marchands de sommeil risquent de s'en donner à cœur joie si on ne les arrête pas.

## REPORTAGE

**J**anvier 2012. Bruxelles. Dans une petite rue étroite, à deux pas de la place Rogier et de son quartier d'affaires. Un bâtiment de quatre étages, des murs de façade dont la peinture s'écaillle, des fenêtres aux châssis assez récents. Curieusement, pas de sonnettes à répétition à côté de la porte d'entrée, comme c'est généralement le cas pour ce genre d'immeubles : pourtant, près de cinquante personnes vivent à cette adresse. Au moins la moitié y ont établi leur domicile, indispensable séisme pour toucher des allocations sociales.

Cet immeuble, les autorités le connaissent : cela fait des années que le propriétaire y loue des chambres, le plus souvent à des étrangers en séjour illégal, mais aussi à des candidats réfugiés et à des personnes régularisées, lesquelles sont aidées par le CPAS. Depuis quelques semaines, les choses bougent un peu, suite à la découverte par une association d'une famille de sept personnes, dont une femme enceinte et des enfants adolescents vivant dans une chambre de 12 m<sup>2</sup>. Une situation connue du CPAS, puisque cet organisme paie une série de loyers, directement entre les mains du propriétaire. Il faut savoir que parmi l'ensemble des locataires, vingt-neuf émigrent au CPAS. Situation surréaliste que de voir un organisme public payer les loyers et ainsi cautionner les activités de ce marchand de sommeil.

Ce sont donc environ cinquante locataires qui s'entassent littéralement à cette adresse, sur quatre étages, avec une dizaine de locataires par palier, dans des chambres de 10 à 20 m<sup>2</sup> au maximum. En guise de communs, à chaque étage, une douche et une toilette non séparée, suintant la moisissure. Pour tout l'immeuble, une seule cuiseuse munie de deux cuisinières à gaz dont les raccordements ne sont pas conformes.

D'où la présence dans quasi toutes les chambres de réchauds électriques branchés sur des multiprises, avec à proximité, de la nourriture, plus ou moins conditionnée, selon le soin de chaque locataire. On signale la présence de cafards et de souris.

Dans presque toutes les chambres aussi, de l'humidité causée par des châssis complètement pourris (ceux qui donnent sur la cour intérieure) ou par des points d'eau défectueux aux étages supérieurs. Les tuyaux de nouvelles installations de chauffage courent le long des murs et traversent les niveaux, laissant des perçées béantes dans

**Le propriétaire distribue le courrier, change un locataire de chambre selon son gré, voire déloge un résident qui n'a pas payé son loyer**

le béton. Quant aux issues de secours, il y a bien une signalisation, mais elle mène à des portes... condamnées.

La plupart des locataires sont d'origine africaine, beaucoup viennent de Guinée. Quand on leur demande comment elles ont été informées de l'existence de cette adresse, une majorité expliquent avoir été recrutées via le bouche-à-oreille dans la rue. Ici vivent une majorité d'étrangers, une majorité d'hommes aussi : certains tout juste arrivés en Belgique, passablement désorientés et installés, pensent-ils, provisoirement, dans ce logement, en attendant de trouver mieux. D'autres se sont incrustés dans les lieux, incapables de décrocher un autre chez-eux, et ont essayé d'améliorer leur espace très réduit. Certains travaillent, d'autres vivent des allocations de remplacement ou d'aides ponctuelles.

Les tenanciers de ces immeubles, que l'on appelle aussi marchands de sommeil, opèrent selon un modus operandi bien rodé : ils achètent un, voire plusieurs immeubles, généralement vétustes et situés dans des quartiers défavorisés. Ils les divisent en un maximum d'unités de logement (se réduisant souvent à une seule pièce sans le

## EN CHIFFRES

782

C'est le nombre de dossiers ouverts pour l'ensemble des parquets de Belgique (Eupen excepté) entre 2006 et 2011, sous le code de prévention principal ou secondaire « Marchands de sommeil ».

Pour la seule année 2011, 200 dossiers ont été ouverts (contre une centaine les autres années), ce qui représente une augmentation d'affaires enregistrées en la matière.

122

C'est le nombre d'affaires « Marchands de sommeil » entrées au sein du parquet correctionnel de Bruxelles, entre 2006 et 2011.

69 %

C'est la proportion de dossiers classés sans suite à Bruxelles.

3

C'est le nombre de condamnations prononcées par le tribunal correctionnel de Bruxelles depuis 2006. Source : Banque de données du Collège des Procureurs généraux.

moindre confort) et les louent au prix fort (350, 400, 500 euros) à un public vulnérable, et sans autre choix que de se loger dans ces conditions. Au mépris des règles de l'urbanisme, et sans aucun gardé pour les personnes qui sont amenées à habiter dans ces taudis, ces bailleurs sans scrupules, très bien organisés, peuvent ainsi espérer ramasser le pactole : parfois jusqu'à 15.000 euros par mois, selon la taille et le nombre d'immeubles, ne payant aucun impôt sur ces revenus. Si ce n'est le précompte immobilier, également ridicule au regard des profits générés.

Ces marchands de sommeil, on les retrouve dans toutes les classes de la population. Ont été condamnés par la justice, ces dernières années : un prof d'université, un fonctionnaire européen. Un dossier est actuellement ouvert au parquet à l'encontre de trois policiers de la zone de Bruxelles-nord. Une enquête a été également été diligentée par le parquet de Bruxelles à l'égard d'un conseiller communal de Wemmel. Dernier lièvre soulevé par Thierry Basat, de l'Observatoire national de l'habitat et du logement : le cas de ce conseiller du CPAS d'îles, propriétaire de logements insalubres loués à près de 500 euros par mois, selon lesquels dossiers ont également été ouverts. Pour corser l'affaire, la propriétaire a entre-temps créé une ASBL chargée de la location des logements et dont les administrateurs, parmi lesquels elle ne figure pas, sont tous domiciliés à l'étranger, ce qui ne facilite pas les poursuites.

Côté justice, un substitut du parquet de Bruxelles en charge des dossiers d'urbanisme, s'est intéressé à l'affaire. Mais un congé de maladie l'a éloigné du dossier. Aujourd'hui une information serait ouverte. Mais aboutira-t-elle et dans quels délais ? ■

NATHALIE COBBAUT  
Reportage réalisé grâce au soutien du Fonds pour le journalisme

Bien que les autorités et la justice soient au courant de ce qui se passe dans cet immeuble, rien ne bouge. Si ce n'est deux plaintes activées par des associations auprès de la Direction de l'Inspection régionale du logement (DIRL), laquelle s'est rendue sur les lieux pour constater les multiples infractions au Code du logement. Ces constats ne concernaient que deux chambres, alors que toutes sont dans un état pitoyable. Un dossier a pourtant été transmis au parquet de Bruxelles. En attendant, le propriétaire ramasse sa dime (plus de 10.000 euros par mois), sans être inquiété.

De la ville de Bruxelles on passe à Molenbeek. Dans le quartier Osseghem, où les situations d'insalubrité sont légion. Cet autre dossier, la cellule Logement de la commune de Molenbeek y travaille depuis des mois. Les premières plaintes de locataires, vivant sans chauffage, sans eau chaude et

Le proprio n'a eu aucun mal à retrouver de nouveaux occupants : ses logements figurent sur une liste de Fedasil et les locataires touchent des allocations dans l'humidité, arrivent à la cellule début 2011. L'immeuble compte 13 unités de logement dans le corps de bâtiment principal et trois autres dans un immeuble arrière, qui ne figure même pas au cadastre. Autant dire qu'aucune autorisation n'a été demandée pour une telle division. Les loyers s'élèvent à près de 400 euros.

À l'époque, les choses n'ont pas tourné à l'avantage de ces locataires : ces derniers ayant cessé de payer leurs loyers, étant donné l'absence de chauffage, la propriétaire n'a pas hésité à porter plainte devant le juge de paix. Elle a obtenu de ce dernier, qui ne s'est pas déplacé, l'expulsion qu'elle a exécutée sans rendre les garanties locatives. À l'époque aussi, l'Inspection régionale du logement a été informée de la situation problématique de ce logement. Des mises en demeure, après visite des lieux, ont été envoyées à la propriétaire, lui enjoignant de réaliser les travaux de mise en conformité, lesquels ne seront pas réalisés.

Malgré cela, la propriétaire n'a eu aucun mal à retrouver de nouveaux occupants : ses logements figurent d'ailleurs sur une liste de Fedasil et les locataires touchent des allocations sociales auprès du CPAS de la commune. Là encore, on ne peut que regretter ce système de vases communicants : de la poche des autorités publiques à celle des marchands de sommeil. Très vite, de nouvelles plaintes arrivent auprès de la cellule Logement, laquelle prévient à nouveau l'Inspection régionale qui prévoit une nouvelle visite. Comme la loi l'y oblige, l'Inspection prévient la propriétaire de sa venue. Celle-ci s'empresse de vider les lieux, éloignant les locataires à signer un renouvellement de bail.

Depuis les descentes de la DIRL en décembre 2011 et la prise d'un arrêté de fermeture par la commune, l'immeuble semble vide. Mais ce que l'enquête et la collaboration avec la DIRL ont permis de révéler, c'est que la propriétaire possède des immeubles sur d'autres communes en situation illégale. Désormais elle vise aussi les ressortissants belges en situation de précarité sociale.

**Les peines** Les peines prévues par le Code pénal sont de plusieurs natures : un emprisonnement allant de six mois à trois ans, une amende pénale de 200 à 25.000 euros, multipliée par le nombre de victimes (avec des peines agraves en cas d'associations de malfaiteurs ou d'organisation criminelle), l'interdiction de certains droits civiques et politiques, la confiscation de l'immeuble visé, du produit de la vente de celui-ci ou des loyers perçus indûment. Durant la procédure, la saisie de l'immeuble peut être prononcée. N.C.O.



## Une législation récente

L'infraction. Depuis 2005, l'infraction « Marchands de sommeil » figure dans le Code pénal et vise toute personne qui met à disposition (en échange d'un travail par exemple), loue ou vend un bien immeuble ou meuble (une caravane, un container...) dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, permettant au bailleur de réaliser un profit abnormal en abusant d'une personne en position vulnérable. L'intention de nuire doit également être rapportée. Avant 2005, cette infraction existait déjà, mais ne concernait que les ressortissants étrangers en situation illégale. Désormais elle vise aussi les ressortissants belges en situation de précarité sociale.

NATHALIE COBBAUT



## Une répression peu soutenue

**A** l'échelle d'un territoire comme Bruxelles, la lutte contre les marchands de sommeil peut se situer à différents échelons. Les communes, la Région, le fédéral au travers de la justice disposent chacun d'instruments de régulation, mais tous semblent bien impuissants à faire cesser ces comportements déviants.

La Ville de Bruxelles et les communes de la première couronne sont confrontées à une population défavorisée, aux revenus faibles, amenée à se loger dans un bâti dégradé : le terrain de jeu idéal pour les marchands de sommeil. Le centre de la capitale, Molenbeek, Saint-Josse, Saint-Gilles, Forest, Anderlecht, Schaerbeek sont autant d'entités communales touchées par ce phénomène, mais elles sont bien en peine d'en identifier l'ampleur.

Des contacts pris avec les administrations communales, les réponses sont prudentes, pour ne pas dire fuyantes. Certains parlent plus clairement : le bourgmestre de Molenbeek, Philippe Moureaux, reconnaît qu'il y a sur son territoire des marchands de sommeil contre lesquels il essaie de lutter, mais cela s'avère difficile. « Combien ? Difficile à dire tant qu'il n'est pas informé de ce qui se passe derrière une façade. Nous avons mis sur pied une cellule Logement depuis 2008 qui suit tous les dossiers d'insalubrité et les arrêtés d'inhabitabilité pris sur la base de l'article 135 de la nouvelle loi communale. Il faut agir contre ces pratiques, mais je ne veux pas frapper deux fois les victimes. Pas question de faire la chasse aux pauvres ; si on ferme un immeuble, je me dois de rechercher des solutions de relogement et ce n'est pas toujours évident. Des arrêtés de fermeture d'immeubles sont pris, mais pas toujours exécutés. Pas question non plus d'enlever une inscription sur le territoire de la commune, comme d'aucuns n'hésitent pas à le faire. »

Concernant ce dernier point, le refus d'inscription pour cause d'insalubrité serait pratiqué en catimini dans certaines communes, comme Anderlecht ou Jette et, plus ouvertement, à Saint-Josse, où l'échéance de la population, Eric Jassin, déclare avoir fait le ménage dans les registres : en radiant les adresses fictives (près de 1.200), en enjoignant aux propriétaires d'arrêter de louer des caves et des greniers, mais aussi en refusant l'inscription de personnes si un immeuble est surpeuplé ou ne répond pas aux normes de salubrité. Une manière de couper l'herbe sous le pied des marchands de sommeil, mais qui est tout bonnement illégale puisque l'inscription à une adresse ne peut être conditionnée à aucune appréciation autre que l'effectivité du domicile. De telles tensions existent à ce propos au sein de l'administration ten noioise.

Autre niveau de pouvoir qui peut être actionné : l'échelon régional avec la Direction de l'inspection du logement (DIRL). « Les bailleurs considérés comme marchands de sommeil essaient de se soustraire à nos contrôles. Comme nous devons prévenir de nos visites, certains n'hésitent pas à vider un immeuble de ses locataires avant notre venue. » Une réforme du Code bruxellois du logement est en cours, qui devrait entre autres éliminer la nécessité de prévenir pour les visites d'initiative. Autre proposition de réforme : si le bailleur refuse l'entrée, la DIRL pourrait saisir le tribunal de police pour obtenir l'autorisation d'y pénétrer. « Nous sommes aussi confrontés à des refus d'obtempérer quand nous ordonnons des travaux ou une interdiction immédiate à la location. Les bailleurs ne paient pas les amendes que nous leur infligeons, se réfugient derrière des sociétés écrans, brisent les éventuels scellés pour réintroduire de nouveaux locataires. Pour ces gros cas, on adresse des rapports circonstanciés au parquet : trois, quatre l'an dernier. Mais on vise les plus importants car le parquet nous a indiqué ne pouvoir en traiter plus ! »

Communes et Région sont, on le voit, assez démunis. Et ils considèrent que c'est à la justice de s'occuper



PHILIPPE Moureaux (PS), bourgmestre de Molenbeek. © ADEWEZ

per des cas plus lourds. Du côté du parquet de Bruxelles, on tempère fortement cet appel du pied. Anne Martin, substitute du procureur du Roi et magistrate de référence « Marchands de sommeil », met en avant le manque d'effets et le fait que les marchands de sommeil ne sont pas des dossiers prioritaires. Entre le fait de tenir une cour d'assises pour un crime de sang et s'occuper des matières de logement, le choix est vite fait. Comme elle le souligne, « ce sont parfois des dossiers difficiles à monter : les éléments constitutifs de l'infraction sont difficiles à établir, les victimes sont souvent disparues dans la nature et les marchands de sommeil se défendent. On ne s'attaque qu'à quelques dossiers d'envergure afin de montrer aux contrevenants que l'on peut risquer gros pour de tels agissements, à savoir des peines de prison, des amendes, ainsi que la saisie et la confiscation des immeubles. Il faut savoir aussi que les juges ne sont pas très sensibles à ces matières et ne suivent pas forcément les conclusions du parquet ou du juge d'instruction. »

Il arrive pourtant que des condamnations tombent. Comme ce fut le cas dans l'affaire Leci, où toute une famille d'origine roumaine s'adonnait à la pratique de marchands de sommeil dans des immeubles de Molenbeek, servant notamment de « safe houses », des maisons de transit où séjournent des illégaux avant leur passage en Angleterre. La plupart des prévenus (à une exception près) ont été condamnés en juillet 2011 pour une affaire qui remonte à 2004. Elle est toujours en cours car appelle à être faite de la décision. ■



Sandrine Jacobs soulève une série de difficultés quant aux interventions de la DIRL : « Les bailleurs considérés comme marchands de sommeil essaient de se soustraire à nos contrôles. Comme nous devons prévenir de nos visites, certains n'hésitent pas à vider un immeuble de ses locataires avant notre venue. » Une réforme du Code bruxellois du logement est en cours, les choses restent délicates, notamment en raison de l'obligation de relogement. Sur le plan régional bruxellois, le secrétaire d'Etat au Logement, Christos Doulkeridis, s'est dit préoccupé par ce dossier et a rencontré l'an dernier le procureur du Roi de Bruxelles. Il a été question d'une plate-forme regroupant police, magistrats et administration régionale. Mais elle semble purement viruelle. Quant au fédéral, depuis plusieurs législatures, on retrouve dans les déclarations de politique générale l'annonce de mesures pour « lutter contre les marchands de sommeil et les propriétaires ayant des comportements similaires » (Déclaration de décembre 2011). Mais elles restent de déclarations. n.c.o.