Bruxelles, le 30 avril 2025

A l'attention de Madame Verlinden, Ministre de la Justice

Madame la Ministre,

La problématique des marchands de sommeil et les violences que subissent les locataires les plus précaires de la part de propriétaires sont des violations quotidiennes des droits fondamentaux. La situation vécue par les plaignants de la rue des Coteaux en est emblématique.

Dans ce dossier, des locataires ont collectivement porté plainte le 28 avril 2022 à l'encontre de leurs propriétaires marchands de sommeil et d'une société immobilière. Au niveau civil et pénal, ces plaintes portaient sur des faits d'expulsions sauvages, de violences, d'agressions et d'exploitation de situation de vulnérabilité, dans des logements insalubres.

Le 28 juin 2023, la justice de paix a tranché en faveur des locataires (22A2367/1 – 22A2426/1 – 22A2281/1), condamnant les propriétaires à verser des indemnités considérant par la même les troubles de jouissance, des dommages et intérêts pour expulsion sauvage ainsi que des frais de relogement. Le 21 novembre 2024, le jugement pénal a enfin été rendu (2024/6849), reconnaissant de manière inédite l'infraction de « marchand de sommeil » et la condition de vulnérabilité, non seulement des locataires sans-papiers, mais aussi des locataires précaires et fragilisés. Les chefs d'accusation de dégradations, menaces verbales, harcèlement, dommages moraux et pénétration illégitime dans un immeuble habité, ont également été retenus. Par ailleurs, les propriétaires ont été condamnés à rembourser l'intégralité des loyers perçus.

Durant ces procédures, les propriétaires ont vendu le bâtiment sans qu'aucune saisie conservatoire ne les en empêche. C'est donc la confiscation sur l'argent de la vente qui est finalement prononcée.

Voilà maintenant trois ans que les locataires tentent de se défendre et de faire valoir leurs droits. Bien que la justice se soit montrée encline à reconnaître les préjudices subis, dans les faits, ces derniers n'ont toujours pas perçu les indemnités dues, qui leur auraient pourtant permis d'améliorer un tant soit peu leur condition de locataires précaires et fragilisés. Le cœur de l'infraction « marchand de sommeil » reconnaît la confrontation inégale entre un propriétaire exploitant et des victimes vulnérables, qui n'est autre qu'un rapport d'exploitation de l'un sur les autres. En ce sens, les pouvoirs publics ont le devoir de protéger les victimes et de garantir l'exécution des jugements.

Par la présente, nous vous demandons de prévoir à l'avenir, dans des cas semblables, une saisie conservatoire automatique dès qu'un procès pénal est en cours. En droit pénal, il est toujours difficile de récupérer le dommage, dans la situation des marchands de sommeil, des biens immobiliers existent, la récupération pourrait être facilitée. Nous vous demandons de prévoir la confiscation automatique des immeubles qui ont servi à l'infraction dès qu'une condamnation est prononcée.

Enfin, pour mettre un terme à une pratique indigne qui se nourrit de l'exploitation humaine et de la précarité, nous vous demandons de faire de la lutte contre les marchands de sommeil une priorité.

Le Syndicat des Locataires
Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH)
Inter-Environnement Bruxelles (IEB)
La Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FéBUL)
Les Equipes populaires Bruxelles
La Fédération Générale du Travail de Belgique – Bruxelles (FGTB)
La Confédération des Syndicats Chrétiens – Bruxelles (CSC)