

La répression des pratiques des marchands de sommeil : une législation porteuse de situations d'injustices et d'incohérences ?

Évolution, analyse et évaluation du régime applicable

Mémoire réalisé par
Charles Capelle

Promotrice
Maria Luisa Cesoni

Année académique 2014-2015
Master en droit

Plagiat et erreur méthodologique grave

Le plagiat entraîne l'application des articles 87 à 90 du règlement général des études et des examens de l'UCL.

Il y a lieu d'entendre par « plagiat », l'utilisation des idées et énonciations d'un tiers, fussent-elles paraphrasées et quelle qu'en soit l'ampleur, sans que leur source ne soit mentionnée explicitement et distinctement à l'endroit exact de l'utilisation.

La reproduction littérale du passage d'une oeuvre, même non soumise à droit d'auteur, requiert que l'extrait soit placé entre guillemets et que la citation soit immédiatement suivie de la référence exacte à la source consultée.*.

En outre, la reproduction littérale de passages d'une oeuvre sans les placer entre guillemets, quand bien même l'auteur et la source de cette oeuvre seraient mentionnés, constitue une erreur méthodologique grave pouvant entraîner l'échec.

- A ce sujet, voy. notamment <http://www.uclouvain.be/plagiat>.

Remerciements

Pour commencer, nous voudrions remercier les personnes qui ont contribués, de près ou de loin, à la concrétisation de ce travail.

M. L. Cesoni, promotrice de ce mémoire, pour son encadrement, ses conseils avisés ainsi que son intérêt pour le sujet traité.

P.-A. Bastogne et B. De Maertelaere pour nous avoir exprimé leurs avis très instructifs en la matière.

Nos proches sans le soutien et les encouragements desquels la réalisation de ce mémoire n'eut été possible.

Finalement, nous souhaitons adresser un remerciement tout particulier à M. Van Veen pour le temps consacré à la relecture et à la correction orthographique.

Introduction

« Une cour en «U» formée d'immeubles sans âge. Sur les rares balcons, des langes d'enfants bouillis (...) pendouillent lamentablement avec le reste, comme des âmes en peine. Accrochée à la balustrade rouillée, la parabole, qui n'a rien de symbolique sauf qu'à défaut de la bonne nouvelle elle apporte celle de là-bas, de ceux qui sont restés aux pays. De ce pays que l'on a quitté parce qu'on n'avait pas trop le choix, parce qu'on rêvait d'un ailleurs, d'un paradis, et que l'on a trouvé un eldorado de pacotille à la merci de ceux qui exploitent sans vergogne le malheur d'autrui parce qu'ils spéculent sur le provisoire »¹.

Cet extrait fait état d'un phénomène assez peu connu du grand public mais qui ne cesse de sévir en Belgique : les pratiques des marchands de sommeil.

Dans le manuel relatif aux marchands de sommeil, destiné à l'usage des services de police, qui nous a été transmis par la commissaire P.-A. Bastogne, anciennement chef de section criminalité contre les personnes au sein de la Police judiciaire fédérale, le marchand de sommeil est défini comme : « une personne qui loue des maisons, des chambres voire même des matelas, dans des conditions incompatibles avec la dignité et dans le but d'en tirer un avantage anormal. Cette personne vit de ses recettes. C'est plus spécifiquement un collecteur de loyers.

Ces propriétaires peu scrupuleux tirent consciemment un profit anormalement élevé de biens loués à des personnes en situation précaire »².

Il y est, de plus, ajouté que les marchands de sommeil « n'entretiennent pas ou peu ces logements loués et contribuent de ce fait à la paupérisation de quartiers entiers dans une commune »³.

La plupart des victimes sont des étrangers en séjour illégal qui se cachent pour ne pas avoir d'ennuis et ne pas devoir retourner dans leur pays d'origine probablement en guerre ou exposé à une grande misère.

Celles-ci peuvent également être des Belges ou des Européens. Dans ce cas, leur situation de vulnérabilité, dont abuse le marchand de sommeil, découle d'autres facteurs. Il s'agit par exemple de personnes à faibles revenus qui n'ont pas le choix si elles ne veulent

¹ P. VANDERBERGH, « Ville-marchands de sommeil : 2-0 », *La Libre.be*, 12 avril 2005, disponible sur

² « Marchands de sommeil en Région wallonne », Manuel du service de la traite des êtres humains de la Police Fédérale, 2009, p. 3.

³ *Ibid.*

pas se retrouver « à la rue » ou encore de personnes subissant une altération mentale et dont leurs facultés ne leur permettent pas de comprendre la portée de ce qui leur arrive et encore moins de se défendre. Si la situation est moins courante, elle n'en est pour autant moins grave et moins répréhensible.

Tous ces locataires se trouvent dans une position d'extrême vulnérabilité, faisant naître dans le chef de leur cocontractant des tentations d'abus. « Ces comportements (...) touchent des individus déjà en difficulté et, qui plus est, dépourvus de toute capacité de négociation par rapport au bailleur, en d'autres termes, contraints à accepter l'inacceptable. »

« Accepter l'inacceptable » pour certains afin de justifier l'appât du gain d'une série d'autres.

La misère humaine est de plus en plus présente, en Belgique, en Europe et ailleurs. Et certains ne se privent pas pour l'exploiter à leur profit. C'est, une fois de plus, l'argent qui est la principale motivation des contrevenants. Peu importe que le gain soit le résultat d'une opération illégale et immorale réalisée au mépris de la dignité humaine d'autres personnes, sans la moindre once d'humanité. « Nous ne pensons qu'à l'argent : celui qui en a pense au sien, celui qui n'en a pas pense à celui des autres »⁴.

Ces comportements engendrent pour les victimes de nombreux dangers et des conséquences qui pourraient se démontrer fort néfastes.

Les pratiques de marchands de sommeil existaient hier, existent aujourd'hui et nous en sommes persuadés seront demain toujours plus nombreuses. Le législateur a, cependant, fait de grandes avancées en la matière pour réprimer cette infraction méconnue mais toujours plus vivace. Mais la question mérite d'être posée : est-ce suffisant ? Le système actuel permet-il de lutter efficacement contre de telles pratiques ?

La lecture de la doctrine montre qu'au départ, l'infraction de marchands de sommeil est déjà une infraction profondément injuste pour les victimes qui voient leur situation de vulnérabilité exploitée afin que d'autres réalisent du profit.

La même doctrine remarque encore que le législateur a, lors de la rédaction des textes légaux, fait l'impasse sur certaines questions compliquées, laissé perdurer des vides

⁴ Citation de S. GUITRY.

juridiques et des flous légaux. Il a encore, sciemment ou non, commis quelques oublis ou maladresses ne facilitant pas le travail des praticiens du droit et surtout des magistrats.

De cette façon, la législation tendant à réprimer ces pratiques ainsi que son application peuvent également créer des situations iniques, tout d'abord pour les victimes, mais aussi pour les personnes poursuivies, ou encore pour d'autres personnes auxquelles la loi fait référence (essentiellement les C.P.A.S. et les propriétaires libres de poursuites).

C'est pour cette raison que nous avons choisi de travailler sur base de la question de recherche suivante : « La doctrine majoritaire a-t-elle raison de penser que la législation actuelle sur la répression des marchands de sommeil et la manière dont la jurisprudence l'interprète font naître des situations injustes et incohérentes ? »

Nous répondrons à la question au travers d'une analyse des principaux textes légaux régissant la matière et d'un examen détaillé des travaux parlementaires. Nous procéderons également à une étude de la doctrine en question et de la jurisprudence pertinente à cette fin.

Outre cette démarche « classique », nous nous tournerons vers les acteurs de terrain afin de connaître leur ressenti concernant la législation et son application. Nous avons, pour cela, réalisé une interview de deux commissaires de la Police fédérale : P.-A. Bastogne et B. De Maertelaere. Notre démarche consistait en un « entretien exploratoire » reprenant des questions volontairement ouvertes pour lesquelles les protagonistes ont pu librement donner leurs avis. Il s'agissait d'une opération très instructive et constructive. Les enseignements, questionnements et réflexions des deux intervenants parsèment et enrichissent l'ensemble du travail.

De plus, s'il s'avère qu'en effet la législation et l'application qui en est faite sont porteuses de situations d'injustices, nous tâcherons, lorsque cela semble possible, d'apporter des pistes de solutions dans l'optique de pouvoir rectifier la chose à l'avenir.

Guidés par le fil rouge que constitue cette question de recherche, nous nous intéresserons, dans un premier temps, à l'évolution historique subie par les textes légaux pour en arriver à la situation actuelle. Nous analyserons, ensuite, les différents éléments constitutifs de l'infraction. Nous passerons alors à l'analyse des peines principales et des circonstances aggravantes, suivie de l'analyse des peines accessoires. Nous finirons par une réflexion sur quelques questions particulières de procédures semblant poser problème.

Chapitre 1 : L'évolution historique des principaux textes légaux

L'actuelle législation sur les marchands de sommeil est le fruit d'une longue évolution (certes parfois critiquable) ayant mené aux textes légaux tels qu'ils existent aujourd'hui en la matière.

Il nous semble utile de s'attarder sur « cette évolution ». Il nous paraît important d'aborder celle-ci afin de connaître les raisons de la formulation de la législation actuelle, et par la suite pouvoir se concentrer sur les éventuels failles et problèmes qui résident dans d'application de la loi et sur la manière d'y remédier.

Section 1 : La répression des pratiques des marchands de sommeil sur base de la législation sanctionnant le trafic d'êtres humains

Tout commence avec la loi du 13 avril 1995 contenant des dispositions en vue de la répression de la traite des êtres humains⁵ qui insère dans la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers⁶ un article 77bis⁷.

Aux prémices de la lutte contre les marchands de sommeil, c'est sur c'est base du paragraphe 1, 2° de cette disposition, relevant aujourd'hui du trafic des êtres humains, que ceux-ci pouvaient être sanctionnés. Cette disposition incriminait : « *Quiconque contribue, de quelque manière que ce soit, soit directement soit par un intermédiaire, à permettre l'entrée, le transit ou le séjour d'un étranger dans le Royaume et, ce faisant : (...) 2° ou abuse de la situation particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve l'étranger en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, ou de son état de minorité, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale.* »

En effet, les marchands de sommeil profitent souvent de l'illégalité de la situation administrative des victimes étrangères afin de leur louer une habitation délabrée à un prix exorbitant. De ce fait ils permettent le séjour de ces personnes sur notre territoire⁸. Les travaux préparatoires de la loi de 1995 le confirment en précisant que l'incrimination de l'article 77bis précité trouvera à s'appliquer aux loyers excessifs⁹.

⁵ Loi du 13 avril 1995 contenant des dispositions en vue de la répression de la traite et du trafic des êtres humains et de la pornographie infantile, art.1, *M.B.*, 25 avril 1995, p. 10823.

⁶ Loi du 15 décembre 1980 relative à l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, *M.B.*, 31 décembre 1980, p.14584.

⁷ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », in *Postal Memorialis- Lexique du droit pénal et des lois spéciales*, Bruxelles, Kluwer, 2012, p. 5.

⁸ *Ibid.*

⁹ Projet de loi contenant des dispositions en vue de la répression de la traite et du trafic des êtres humains et de la pornographie infantile, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. Parl.*, Sén., sess. ord., 1993-1994, n° 1142/3, pp. 14 et 20.

Section 2 : L'incrimination spécifique des pratiques des marchands de sommeil

C'est en 2001 que le législateur a estimé nécessaire de réprimer de manière spécifique les pratiques des marchands de sommeil, dès lors que jusque là l'article 77*bis* de la loi du 15 décembre 1980 ne le faisait pas réellement¹⁰. Dans ce but, la loi du 2 janvier 2001¹¹ inséra un paragraphe 1*bis* à l'article 77*bis* précité.

Cet ajout dans l'article 77*bis* punissait « *d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de cinq cents francs belges à vingt-cinq mille francs belges 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 en mettant à disposition des chambres ou tout autre local dans l'intention de réaliser un profit anormal* ».

En outre, les circonstances aggravantes retenues pour le trafic d'êtres humains ainsi que l'interdiction de droits en tant que peine ont été élargies aux marchands de sommeil¹². Le paragraphe 5 dudit article 77*bis* traitant de la confiscation s'appliquait désormais également aux infractions relatives aux marchands de sommeil. Remarquons de suite qu'à ce stage le législateur « ne réservait le bénéfice de son prescrit à un seul type de public : les étrangers en situation illégale ou précaire »¹³.

L'article 190 de la loi-programme du 2 août 2002¹⁴ a, ensuite, modifié le paragraphe 1*bis* de l'article 77*bis* précité en permettant la poursuite des personnes qui louent, vendent ou mettent à disposition des victimes, tout bien immeuble et non plus uniquement des chambres.

Les articles 191, 192 et 193 de la même loi ont inséré un paragraphe 4*bis* et un paragraphe 4*ter* à l'article 77*bis* en question. Ils complètent également son paragraphe 5. Les paragraphes 4*bis* et 4*ter* faisaient référence respectivement à la possibilité de saisie des biens ayant été loués, vendus ou mis à disposition conformément au paragraphe 1*bis* ainsi qu' à la possibilité d'accueil et de relogement des victimes sur décision du ministre de l'Intérieur. La confiscation fut, quant à elle, par cohérence avec la modification du paragraphe 1*bis* de l'article 77*bis* élargie aux immeubles.

¹⁰ M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *Rev. dr. pén. crim.*, 2006, p. 365.

¹¹ Loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses, art. 69, *M.B.*, 3 janvier 2001, p. 81.

¹² *Ibid.*

¹³ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *Rev. prat. im.*, 2010, p. 111 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *Presentations annual workshop* (Platform for international cooperation on undocumented migrants), 28 juin 2013, p. 22.

¹⁴ Loi-programme du 2 août 2002, *M.B.*, 29 août 2002, p. 38408.

Section 3 : L'infraction de marchands de sommeil au sein du Code pénal

§ 1 : L'insertion de l'infraction dans le Code pénal

L'année 2005 fut riche en tentatives législatives. Un projet de loi fut déposé le 14 janvier 2005¹⁵ et une proposition de loi le 01 février¹⁶. C'est le projet de loi qui fut adopté et qui donna naissance à la loi du 10 août 2005¹⁷.

Le but principal de celui-ci était d'adapter la législation nationale au contexte international et européen en matière de traite et de trafic d'êtres humains¹⁸. Le législateur a, par la même occasion, revu la législation relative aux marchands de sommeil en insérant cette incrimination dans le Code pénal.

Il peut paraître étonnant que le législateur se soit attardé à la révision de l'infraction de marchands de sommeil dans une législation relative à la traite des êtres humains. En effet, dans les travaux parlementaires relatifs à l'adoption de cette réforme, on peut lire que le législateur veut définitivement considérer de manière autonome la matière des marchands de sommeil et non pas comme une forme particulière de traite des êtres humains¹⁹. À cet égard, l'amendement n°5 du député de l'époque M. Wathelet visait à supprimer l'article 6 relatif aux marchands de sommeil au motif que « celui-ci n'aurait pas sa place dans un projet de loi relatif à la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains ». Celui-ci estimait qu'il aurait fallu un projet de loi distinct²⁰. Mme Marghem, dans l'amendement n°15, voulait pour des raisons similaires la suppression de cet article. Elle estimait, également, que de telles dispositions devaient « faire l'objet d'un projet de loi distinct, ce qui donnerait le temps d'élaborer une disposition équilibrée et précise »²¹.

¹⁵ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/001.

¹⁶ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1582/1.

¹⁷ Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005, p. 38455.

¹⁸ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *J.D.J.*, 2006, n°251, p. 6 ; M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 386.

¹⁹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/001, p. 14.

²⁰ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 5 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, pp. 1-2.

²¹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 15 de Mme MARGHEM, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, pp. 10-11.

M. Wathelet proposait subsidiairement de compléter l'intitulé de la loi par les termes : « et contre les pratiques des marchands de sommeil ». C'est cette solution qui fut retenue²².

Suite à l'adoption de la loi du 10 août 2005, la traite des êtres humains est insérée dans un chapitre spécifique du Code pénal²³. Il en est de même pour l'infraction de marchands de sommeil reprise aux articles 433*decies* à 433*quinquiesdecies* du Code pénal sous l'intitulé : « *De l'abus de vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou en mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal* »²⁴. Dans la loi du 15 décembre 1980, seul subsiste, à quelques exceptions²⁵, le trafic d'êtres humains.

Ces trois notions distinctes et indépendantes font désormais l'objet de législations propres. Synthétiquement, on peut les différencier de la façon suivante : la traite nécessite l'exploitation, pouvant être subie sous différentes formes, d'une personne dans une situation vulnérable tandis que le trafic consiste en une aide apportée à l'immigration clandestine par le transport d'illégaux en contrepartie de sommes d'argent importantes²⁶. La pratique des marchands de sommeil se définit, quant à elle, par la location « de taudis à des personnes particulièrement vulnérables » à un prix excessif²⁷. Contrairement à certains auteurs²⁸, à la lecture de cette définition, nous pensons qu'il s'agit là aussi d'une forme d'exploitation de leurs victimes de la part des marchands de sommeil.

Les nouvelles dispositions en la matière énoncent que :

Art. 433*decies*. – « *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 position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, 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, de manière telle que la personne n'a en*

²² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 6 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 2.

²³ Chapitre III*ter* intitulé : « *De la traite des êtres humains* » reprenant les articles 433*quinquies* à 433*novies* du Code pénal.

²⁴ Chapitre III*quater* reprenant les articles 433*decies* à 433*quinquiesdecies* du Code pénal.

²⁵ L'article 81 de la loi, relatif à la recherche des infractions, s'applique également en matière de marchands de sommeil et de traite des êtres humains. Voy. Chapitre 5, Section 1.

²⁶ *La politique belge en matière de traite des êtres humains : Ombres et lumières*, Rapport annuel du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Bruxelles, 2005, p. 23, disponible sur www.diversité.be. (consulté le 26 juillet 2015).

²⁷ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 26 de Mme MARGHEM et MM. COURTOIS et WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005, p. 6.

²⁸ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, Bruxelles, Larcier, 2013, p. 450.

fait pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes ».

Art. 433undecies. – « L'infraction visée à l'article 433decies sera punie d'un an à cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de mille euros à cent mille euros dans les cas suivants:

1° lorsque l'activité concernée constitue une activité habituelle;

2° lorsqu'elle constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.

L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes ».

Art. 433duodecies. – « L'infraction visée à l'article 433decies sera punie de réclusion de cinq ans à dix ans et d'une amende de mille euros à cent cinquante mille euros si elle constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une organisation criminelle, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.

L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes ».

Art. 433terdecies. – « Dans les cas visés aux articles 433undecies et 433duodecies, les coupables seront en outre condamnés à l'interdiction des droits spécifiés à l'article 31. La confiscation spéciale prévue à l'article 42, 1°, est appliquée aux coupables de l'infraction visée à l'article 433decies, même lorsque la propriété des choses sur lesquelles elle porte n'appartient pas au condamné, sans que cette confiscation puisse cependant porter préjudice aux droits des tiers sur les biens susceptibles de faire l'objet de la confiscation. Elle doit également être appliquée, dans les mêmes circonstances, au bien meuble, à la partie de celui-ci, au bien immeuble, à la chambre ou à tout autre espace visé par cet article ».

Art. 433quaterdecies. – « Selon le cas, le procureur du Roi ou le juge d'instruction peut saisir le bien meuble, la partie de celui-ci, le bien immeuble, la chambre ou tout autre espace visé à l'article 433decies. S'il décide de pratiquer la saisie, le bien meuble, la partie de celui-ci, le bien immeuble, la chambre ou tout autre espace visé à l'article 433decies doit être scellé ou, avec l'accord écrit du propriétaire ou du bailleur, être mis à la disposition du C.P.A.S. afin d'être restauré et loué temporairement. La décision du procureur du Roi ou du juge d'instruction, selon le cas, de procéder à la saisie est signifiée au propriétaire ou au bailleur. En cas de saisie d'un bien immeuble, la décision doit en outre être signifiée au plus tard dans les vingt-quatre heures et être présentée pour transcription au bureau des hypothèques du lieu où le bien est établi. Le jour de la transcription pris en compte est celui de la signification de la décision de saisie. La saisie reste valable jusqu'au moment de la décision judiciaire définitive par laquelle soit la confiscation a été prononcée, soit la levée de

la saisie est prononcée. Une levée de la saisie peut auparavant être accordée à tout moment, selon le cas, par le procureur du Roi ou par le juge d'instruction après que celui-ci en a avisé le procureur du Roi. La personne saisie ne peut intenter les recours prévus aux articles 28sexies et 61quater du Code d'instruction criminelle qu'après un délai d'un an à compter de la date de la saisie ».

Art. 433quinquiesdecies. – « *Dans les cas visés à l'article 433decies, les victimes peuvent être, le cas échéant, accueillies ou relogées sur décision, selon le cas, du ministre compétent, de l'autorité compétente ou des fonctionnaires désignés par eux, et ce, en concertation avec les services compétents en la matière. Les frais de logement sont à charge du prévenu. Lorsque le prévenu est acquitté, les frais sont mis à la charge, selon le cas, de l'État ou du C.P.A.S. compétent.* »

Ces articles sont le résultat d'un long processus de réflexion. En effet, la problématique des marchands de sommeil et surtout les difficultés liées aux droits du propriétaire²⁹ firent l'objet de nombreuses discussions à la Chambre alors que le Sénat s'arrêta lui sur d'autres aspects du projet de loi³⁰. Pas moins de 19 amendements ont été déposés en la matière. Ces amendements concernaient différents problèmes tels que l'absence de confiscation par équivalent, l'absence de référence aux biens meubles dans l'article 433decies, la référence au profit anormal, etc. Ces amendements seront plus amplement analysés par la suite. Il convient néanmoins, à ce stade, de remarquer que, malgré les nombreuses discussions parlementaires, certaines dispositions restent floues, nébuleuses et auraient mérité une réécriture afin de simplifier bien des choses³¹.

La loi de 2005 reproduisait presque à l'identique l'article 77bis précédemment énoncé, mais y apportait quatre modifications majeures³².

Le texte parlait alors d'abuser de la vulnérabilité d'une personne pouvant découler également de « *sa situation sociale précaire* » et plus seulement « *d'abuser de la position particulièrement vulnérable d'un étranger en vertu de sa situation administrative illégale ou précaire* ». Avant cela, une victime belge ou européenne d'un marchand de sommeil avait moins de droits qu'une victime étrangère face à sa situation³³. Les travaux parlementaires

²⁹ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 6.

³⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 450 ; Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », in *Actualités de droit pénal et de procédure pénale*, Formation permanente CUP, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 250 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », in *Les infractions, Volume 2 : Les infractions contre les personnes* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et C. DE VALKENNEER), Bruxelles, Larcier, 2010, p. 667.

³¹ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 250.

³² Proposition de loi modifiant l'article 433decies du Code pénal en vue de préciser la situation particulièrement vulnérable de la victime d'un marchand de sommeil, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2010-2011, n° 5-1217/1, p. 1.

³³ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 450.

confirment, à cet égard, que la vulnérabilité d'une personne peut trouver sa source ailleurs que dans sa situation administrative illégale ou précaire : à savoir dans la fragilité de sa situation sociale³⁴. Ainsi comme le souligne N. Bernard : « La vulnérabilité sociale vaut bien la précarité administrative »³⁵.

Dès lors que l'infraction pouvait trouver à s'appliquer aux victimes de nationalité belge, mais aussi ressortissantes européennes, il était logique de rapatrier ce pan de matière dans le Code pénal que dans une loi concernant les étrangers³⁶.

Les autres innovations portaient sur l'ajout de la référence aux biens meubles dans l'incrimination, sur la référence faite au critère de dignité humaine et enfin sur la confiscation obligatoire des immeubles même lorsque ceux-ci appartiennent à un tiers.

Des modifications sont également apportées par cette loi au niveau des peines applicables et des circonstances aggravantes³⁷.

§ 2: La possibilité de confiscation par équivalent

La loi du 09 février 2006 incorpora un troisième alinéa à l'article 433*terdecies*³⁸. Celui-ci permet la confiscation « *de la contre-valeur de ces meubles ou immeubles aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire* »³⁹. Lors de l'adoption de la loi de 2005 Mme Lanjri, députée CD&V, faisait remarquer à la ministre de la Justice que de nombreux marchands de sommeil tentent d'échapper à la confiscation en vendant le bien à un ami, un proche ou un tiers⁴⁰. Il fallait donc trouver une solution constructive. Dès lors qu'une modification de la loi du 10 août 2005 aurait engendré trop de retard, c'est ce que fit le législateur dans un texte de loi distinct, à savoir la loi de 2006.

§ 3 : L'extension des causes de vulnérabilité

La loi du 26 novembre 2011 a étendu les causes de vulnérabilité qui pouvant être prises en compte dans le cadre de l'article 433*decies* (l'âge, la maladie, la grossesse,

³⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

³⁵ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 114 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 23.

³⁶ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 9.

³⁷ Pour le régime actuel, voy. Chapitre 3.

³⁸ Loi du 9 février 2006 modifiant le Code pénal en vue de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, *M.B.*, 28 février 2006, p. 12140.

³⁹ Art. 3.

⁴⁰ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/013, p. 5.

l'infirmité, la déficience physique ou mentale)⁴¹. Cette nouvelle législation avait pour objectif, en outre, d'assurer une meilleure protection des personnes vulnérables⁴². Par celle-ci l'abus de vulnérabilité devint une infraction autonome⁴³ ainsi qu'une circonstance aggravante de bon nombre d'infractions. La notion de vulnérabilité de l'article 433*decies* différait de celle du nouvel article 442*quater* et il fallut donc, par souci de cohérence systémique, uniformiser l'ensemble. C'est pour cette raison que les causes de vulnérabilité de l'article 433*decies* ont été élargies⁴⁴. La loi du 26 novembre 2011 prévoit également que les associations jouissant de la personnalité juridique pourront ester en justice au nom des victimes visées notamment par l'article 433*decies* pour autant que la protection de ces personnes soit prévue dans leurs statuts⁴⁵.

§ 4 : La suppression de « l'absence de choix véritable et acceptable »

L'année 2013 a vu naître beaucoup de législations qui concernaient aussi bien les marchands de sommeil que la traite des êtres humains. Trois lois furent publiées au moniteur belge le même jour, à savoir le 23 juillet 2013. Une première visait à modifier l'article 443*quinquies* du Code pénal et traitait donc de la traite des êtres humains⁴⁶, une seconde portait sur la répression de l'exploitation de la mendicité et de la prostitution, de la traite et du trafic des êtres humains en fonction du nombre de victimes⁴⁷, la dernière modifiait l'article 433*decies*⁴⁸. C'est celle-ci qui nous intéresse en priorité.

Cette loi⁴⁹ a supprimé de l'article 433*decies* la référence à « *l'absence de choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus* » caractérisant l'abus de vulnérabilité constitutif de l'infraction.

Cette notion posait problème depuis les travaux parlementaires de la loi de 2005 lorsque le gouvernement avait proposé l'ajout de ce membre de phrase. Celui-ci avait été finalement validé, dans le but de préciser davantage la notion d'abus de vulnérabilité⁵⁰.

⁴¹ Loi du 26 novembre 2011 modifiant et complétant le Code pénal en vue d'incriminer l'abus de la situation de faiblesse des personnes et d'étendre la protection pénale des personnes vulnérables contre la maltraitance, art. 33, *M.B.*, 23 janvier 2012, p. 4572.

⁴² Voy. Proposition de loi insérant les articles 442*quater* et 442*quinquies* dans le Code pénal, en vue de sanctionner la déstabilisation mentale des personnes et les abus de la situation de faiblesse des personnes, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr. 2010, n° 53-0080/001 ; Projet de loi modifiant et complétant le Code pénal en vue d'incriminer l'abus de situation de faiblesse des personnes et d'étendre la protection pénale des personnes vulnérables contre la maltraitance, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2011-2012, n° 53-0080/014.

⁴³ Art. 35 et 36 insérant l'actuel Chapitre IV^{ter} du Code pénal comprenant l'article 442*quater*.

⁴⁴ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 499.

⁴⁵ Art. 43.

⁴⁶ Loi du 29 avril 2013 visant à modifier l'article 433*quinquies* du Code pénal en vue de clarifier et d'étendre la définition de la traite des êtres humains, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.

⁴⁷ Loi du 29 avril 2013 portant répression de l'exploitation de la mendicité et de la prostitution, de la traite et du trafic des êtres humains en fonction du nombre de victimes, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.

⁴⁸ Loi du 29 avril 2013 modifiant l'article 433*decies* du Code pénal en vue de préciser la situation particulièrement vulnérable de la victime d'un marchand de sommeil, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.

⁴⁹ Art. 2.

A l'époque, le problème portait sur la question de savoir si l'ajout de ce morceau de phrase ne constituait pas un élément constitutif supplémentaire à l'infraction. C'est ce que pensaient certains parlementaires. Mmes Lanjri et Van der Auwera et M. Van Parijs précisait que cette formulation limitait de façon excessive l'applicabilité de la loi, la victime devant prouver cette absence de choix véritable et acceptable afin que la disposition puisse être mise en œuvre. Pour ceux-ci : « L'évaluation risque alors de porter sur les autres choix potentiels acceptables et non sur le fait qu'une personne ait pu être victime d'abus en raison de sa position particulièrement vulnérable »⁵¹. Dans la discussion générale avec la ministre de la Justice, le sénateur Vandenberghe faisait remarquer que ce membre de phrase réduisait de manière considérable les comportements incriminés⁵². C'était également l'avis du Centre pour l'égalité des chances qui précisait qu'il ne suffisait dès lors plus que la victime se trouve dans une situation précaire, il fallait aussi démontrer que celle-ci se trouvait dans une situation pour laquelle aucun autre choix n'est possible⁵³.

De plus, cette définition de l'abus de vulnérabilité de la victime par référence à l'absence de choix véritable et acceptable provenait d'une décision-cadre du conseil de l'Union européenne du 19 juillet 2002 relative à la traite des êtres humains et il était, dès lors, fort discutable qu'on en fasse état dans la législation relative aux marchands de sommeil étant donné l'intention répétée du législateur de bien séparer les deux infractions en présence⁵⁴.

La ministre de la Justice, quant à elle, ne partageait pas cet avis. Elle indiqua en effet que « la loi a pour but de protéger les victimes, les personnes dans une situation vulnérable, et que toute autre interprétation serait *contra legem* ». Elle ajouta que l'insertion de cette précision n'avait « *pas pour but de réduire le champ d'application de la loi* »⁵⁵.

Ch.-E. Clesse écrivait dans ce sens que, socialement et administrativement défavorisée, la victime n'a d'autre choix, si elle désire se loger, que d'accepter un logement contraire à la dignité humaine. Il fallait, de ce fait, considérer l'absence de choix comme la

⁵⁰ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 12 du gouvernement, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 9.

⁵¹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 33 de Mme LANJRI et M. VAN PARYS et Mme VAN DER AUWERA, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/ 012, pp. 1-2.

⁵² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2004-2005, n° 3-1138/4, p. 13.

⁵³ *La politique belge en matière de traite des êtres humains : Ombres et lumières*, Rapport annuel du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *op. cit.*, p. 21.

⁵⁴ M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 386.

⁵⁵ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre, précité, p. 7.

conséquence sociale d'un élément constitutif de l'infraction – l'abus de vulnérabilité – ne devant donc pas être démontré⁵⁶.

La Cour de cassation avait clos définitivement le débat, par un arrêt du 19 mai 2009 dans lequel elle précisait, se rangeant dès lors du côté de Mme Onkelinx, que les termes « de manière telle, que la personne n'a en fait pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus » ont été insérés afin de « qualifier plus précisément l'abus de vulnérabilité, sans que l'insertion de cette précision ne tende à limiter le champ d'application de l'infraction »⁵⁷. Un autre arrêt de la Cour de cassation précisait, quant à lui, que les mots « ne pas avoir eu d'autre choix véritable » n'impliquaient pas que le consentement ait été obtenu par dol ou violence.⁵⁸

La Cour confirmait donc que cet élément n'était pas, à proprement parler, constitutif de l'infraction, mais découlait du statut de vulnérabilité de la personne victime. Vu sa situation vulnérable, la victime n'a en effet pas d'autre choix que de se loger dans un logement contraire à la dignité humaine. Il s'agissait de la conséquence de la situation de vulnérabilité de la personne. La formulation de l'article confirmait cette théorie. Effectivement, le législateur avait opté pour les mots « de manière telle » que la victime n'a d'autre choix possible. Ces mots signifiant de fait qu'on introduit une conséquence voulue, envisagée. Il fallait donc conclure que c'était dû à sa situation de vulnérabilité que la victime n'avait pas le choix. La situation de vulnérabilité devait donc être démontrée, mais pas l'absence de choix⁵⁹.

En 2013, constatant que certains professionnels du droit interprétaient toujours ce membre de phrase de manière erronée, y voyant un élément constitutif de l'infraction, le législateur décida de supprimer purement et simplement celui-ci de l'article 433*decies* du Code pénal afin de clarifier le texte encore source de malentendus⁶⁰.

Était-il logique de supprimer cette référence de l'article 433*decies*⁶¹ ? Étant donné que, on le sait maintenant, l'absence de choix devait être interprétée comme découlant de la situation de vulnérabilité et ne devant pas être démontrée, il n'y avait que peu d'intérêt à faire figurer cette mention dans la loi, d'autant plus qu'elle semait le doute et la confusion dans l'esprit des praticiens du droit que même la clarification apportée par la Cour de cassation n'avait pas suffi à dissiper. Nous nous réjouissons de cette intervention du

⁵⁶ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 679.

⁵⁷ Cass., 19 mai 2009, *Pas.*, 2009, V, p. 1230, n° 329.

⁵⁸ Cass., 9 février 2011, *Pas.*, 2011, II, p. 470, n° 119.

⁵⁹ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 678-679.

⁶⁰ Fr. LUGENTZ, « De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil », *J.T.*, 2013, n° 6543, p. 815.

⁶¹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 450.

législateur et appelons de nos vœux qu'il fasse de même en ce qui concerne l'infraction de traite des êtres humains⁶² pour laquelle il est encore fait mention de cette notion, objet de tant de discussions et discordes.

Section 4 : Les conséquences de ces évolutions législatives successives

En conclusion, depuis maintenant de nombreuses années la problématique des marchands de sommeil a fait l'objet de nombreux apports législatifs successifs. Déplaçant le pan de matière d'une loi particulière au Code pénal, adoucissant sous un angle le régime répressif applicable pour l'alourdir d'un autre, modifiant les règles applicables à certaines sanctions et corrigeant le libellé de certains éléments constitutifs, le législateur a créé la confusion. Nous partageons le constat fait récemment par Fr. Lugentz, qu'il s'agit d'une branche du droit devenue bien obscure et ne facilitant nullement le travail des juges devant appliquer ces législations. Comment encore considérer que le célèbre adage : « Nul n'est censé ignorer la loi » puisse s'appliquer au « simple justiciable » alors que des professionnels du droit aguerris eux-mêmes « s'emmêlent les pinceaux » dans les méandres légaux. Nous marchons une fois de plus dans les pas de Fr. Lugentz en regrettant la technique plébiscitée par le législateur d'avancer par petites touches, par « modifications ponctuelles, successives et fréquentes », là où l'adoption en une fois d'un régime global mûrement réfléchi, suite à un temps suffisant pour permettre le recul nécessaire sur l'application de la loi de 2005 et les problèmes posés par celle-ci, eut permis davantage de cohérence au système⁶³.

⁶² C. pén., art. 433septies.

⁶³ Fr. LUGENTZ, « De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 815.

Chapitre 2 : Les éléments constitutifs de l'infraction

L'article 433*decies* du Code pénal énonce, dans sa version actuelle, que : « *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 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. L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes* ».

Bon nombre d'auteurs décortiquent cette disposition en cinq éléments constitutifs ne se recoupant d'ailleurs pas toujours parfaitement entre eux⁶⁴. Nous pensons également devoir relever cinq éléments nécessaires à la réalisation de l'infraction de marchand de sommeil, à savoir :

- La mise à disposition, la location ou la vente.
- Un bien meuble ou immeuble.
- L'abus, direct ou indirect, d'une situation de vulnérabilité de la victime.
- Des conditions indignes avec la dignité humaine.
- L'intention d'un profit anormal.

Parmi ces éléments constitutifs, les quatre premiers sont les éléments matériels de l'infraction, tandis que le dernier – le profit anormal – consiste en son élément moral⁶⁵. Nous analyserons, dans un premier temps, l'ensemble des éléments matériels constitutifs de l'infraction, pour ensuite nous plonger dans l'analyse de l'élément moral. Nous définirons chacun d'entre eux et évaluerons leur mise en œuvre dans la pratique. Il y a toujours une grande différence entre le texte sur le papier : la théorie et la mise en application de ce texte : la pratique. À cet égard, nous ciblerons les points semblant poser problème.

L'article 433*decies* prévoit, pour l'infraction de base, un emprisonnement de six mois à trois ans et une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros multipliée par le

⁶⁴ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op.cit.*, pp. 6-22 ; Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 252-266 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 666-717 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, pp. 445-494 ; V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 495-525 ; A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, Waterloo, Kluwer, 2014, pp. 482-489.

⁶⁵ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 506.

nombre de victimes de l'infraction. Ces peines pouvant évoluer en cas de circonstances aggravantes feront, avec ces dernières, l'objet d'un chapitre distinct⁶⁶.

Section 1 : Les éléments matériels

§1 : La mise à disposition, la location ou la vente

Par mise à disposition, on entend l'hypothèse de l'occupation du bien, en l'absence de contrat de bail, en échange de prestations pouvant être de natures diverses⁶⁷ (généralement du travail effectué au noir⁶⁸ ou encore la cession d'un droit réel immobilier, telle la concession d'un droit d'usufruit⁶⁹). En raison du dol spécial qui est requis⁷⁰, la mise à disposition sans contrepartie, à titre gracieux, n'est pas répréhensible⁷¹.

La location renvoie, quant à elle, aux notions civiles du bail⁷². Elle repose sur un contrat de bail oral ou écrit⁷³ pour lequel une contrepartie monétaire est exigée⁷⁴. Celle-ci devant être déterminée ou déterminable⁷⁵. Outre le loyer, peut être réclamée une contrepartie en nature⁷⁶.

L'inclusion de la vente a provoqué pas mal de remous dans les travaux parlementaires de la loi de 2005. Certains plaidaient pour la suppression du membre de phrase : « en vendant » au motif qu'il ne fallait pas étendre la loi à la vente dès lors que dans le contexte des marchands de sommeil il s'agit, contrairement à la vente de « carrés » à des prostituées, surtout de locations⁷⁷. De plus, Madame de T'Serclaes faisait remarquer que la vente d'un immeuble nécessite passage devant notaire pour la rédaction d'un acte authentique. Pouvait-on dans ce cas encore parler d'abus de situation de vulnérabilité ? Celle-ci soulignait également qu'il existe au niveau civil la théorie de la lésion qualifiée

⁶⁶ Voy. Chapitre 3.

⁶⁷ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 669 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 453.

⁶⁸ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 18.

⁶⁹ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

⁷⁰ A cet égard : voy. Chapitre 2, Section 2.

⁷¹ A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, *op. cit.*, p. 486.

⁷² Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 252 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 669 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 454.

⁷³ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 18.

⁷⁴ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 252 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 669 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 454.

⁷⁵ Cass., 20 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 492, n° 254.

⁷⁶ Corr. Hasselt, 28 juin 2002, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).

⁷⁷ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 19.

permettant d'obtenir la rescision de la vente. Par conséquent, quel serait l'objectif de punir au niveau pénal⁷⁸ ?

À ces arguments, la ministre de la Justice répondit que « la mention de la vente a son utilité pour rencontrer le cas où le propriétaire prétend ne pas avoir loué, mais vendu le bien moyennant le paiement par mensualités » et qu'on « achète parfois un emplacement pour la nuit »⁷⁹. Il n'est cependant pas certain que ces deux notions puissent réellement être qualifiées de ventes.

En effet dans le premier cas, ce que la ministre qualifie de vente moyennant le paiement par mensualités pourrait éventuellement s'apparenter à un leasing immobilier. Il s'agit d'une opération que la doctrine définit comme un contrat non résiliable et non translatif de propriété par laquelle une entreprise donneuse de leasing (que pourrait donc constituer le marchand de sommeil) s'engage à acheter ou à faire construire suivant les spécifications du cocontractant un immeuble et à lui en procurer la jouissance durant une période convenue moyennant le paiement d'une redevance⁸⁰. L'arrêté royal n° 55 du 10 novembre 1967 énonce que ledit leasing doit porter sur des immeubles bâtis, que le contrat doit être conclu pour une durée déterminée, que le loyer doit être fixé de sorte que l'investissement dans l'immeuble bâti soit intégralement reconstitué par la somme des loyers, que la jouissance des bâtiments et du fond sur lequel ils sont érigés doit être consentie par le bailleur au locataire en vertu d'un contrat qui ne peut pas être automatiquement translatif des droits réels dont le bailleur dispose et enfin que le contrat doit réserver au locataire la faculté d'acquérir en fin de bail les droits réels relatifs au bien loué, moyennant un prix fixé dans ce contrat⁸¹.

Il est donc clair que, dans ce cas, on ne peut parler d'une vente. De plus la Cour de cassation a, à plusieurs reprises, considéré que, bien que le leasing immobilier puisse avoir comme support un bail de longue durée, ces deux notions étaient bel et bien distinctes, le leasing immobilier constituant une convention *sui generis*⁸².

Dès lors que le leasing n'est ni une vente, ni un bail mais une convention *sui generis*, il serait peut-être opportun d'inclure la référence au leasing financier dans le texte

⁷⁸ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 6 de Mme de T'SERCLAES, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord., n° 3-1138/3, p. 2.

⁷⁹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 20.

⁸⁰ B. KOHL, « Le leasing immobilier : panorama général » in *Le bail et le leasing immobilier* (sous la dir. de B. KOHL), Liège, Anthémis, 2009, p. 310.

⁸¹ A.R. n° 55 du 10 novembre 1967 organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement, art. 1, 1°, *M.B.*, 14 novembre 1967, p. 11741.

⁸² Cass., 17 juin 2003, *J.T.*, 2003, p. 732 ; Cass., 19 février 1987, *Res. iur. imm.*, 1987, p. 175 ; Cass., 25 avril 1985, *Pas.*, 1985, I, p. 140.

légal. En ce qui concerne les biens meubles, le leasing mobilier ne pourrait pas être retenu en matière de marchands de sommeil. En effet, la loi stipule que, dans ce cas, le locataire doit affecter les biens à un usage professionnel⁸³, ce qui n'est nullement le cas des victimes de marchands de sommeil. De plus, les entreprises pratiquant le leasing mobilier doivent bénéficier d'un agrément qui n'est accordé que moyennant le respect de multiples conditions⁸⁴. Par contre, l'insertion du mot « vente » dans le texte légal permet de viser contre la vente à tempérament de biens mobiliers à laquelle les marchands de sommeil pourraient avoir l'idée de recourir et que la loi définit comme : « *toute convention, quelle que soit sa qualification ou sa forme, qui doit normalement emporter acquisition de meubles corporels et dont le prix s'acquitte en quatre paiements au moins* »⁸⁵.

L'achat d'un emplacement pour une nuit s'apparente, lui, en réalité, à une location au sens juridique du terme⁸⁶.

Pour répondre au second argument, le gouvernement invoqua que des biens tels que des caravanes, containers, etc. peuvent également être vendus et sans nécessiter, pour leur part, de passage devant un notaire.

Il s'agit, en effet, d'hypothèses qu'on ne peut exclure s'agissant d'individus se livrant à ce type d'agissements⁸⁷.

La notion fait donc trait à certains meubles et à certaines formes de vente à tempérament comblant de ce fait, à ce niveau-là, les lacunes de l'ancien texte légal⁸⁸.

Pour le surplus, il ne sembla pas utile à la ministre de la Justice de répondre au dernier argument concernant la théorie de la lésion qualifiée.

Du reste, nous pensons qu'il est en effet important que le mot vente fasse partie de la loi afin de lutter contre toute tentative frauduleuse de recourir à un tel acte dans le cadre des pratiques des marchands de sommeil. Nous restons persuadés qu'en la matière le législateur a tout à fait raison de parer à toutes velléités des contrevenants, « de faire face à

⁸³ A.R. n° 55 du 10 novembre 1967, précité, art. 1, 2°.

⁸⁴ A.M. du 20 septembre 2012 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement, *M.B.*, 25 septembre 2012, p. 58918.

⁸⁵ Loi du 09 juillet 1957 réglementant les ventes à tempérament et leur financement, *M.B.*, 26 juillet 1957, p. 5312.

⁸⁶ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 455.

⁸⁷ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 115 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 24.

⁸⁸ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 253 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 670 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.* p. 455.

toutes les relations juridiques possibles »⁸⁹ de la part de ceux-ci et par conséquent d'inclure le mot vendre à l'article 433*decies*.

Remarquons également qu'à l'inverse du droit français⁹⁰, l'article 433*decies* ne comporte aucune notion de durée, ce qui permet que le marchand de sommeil puisse être poursuivi quand bien même la victime n'aurait été hébergée qu'une seule nuit durant.

§ 2 : Un bien meuble ou immeuble

Au départ le projet de loi, s'inspirant de la précédente législation, ne visait pas les biens meubles. Il était seulement fait référence aux biens immeubles et plus particulièrement à « *tout bien immeuble, ou des chambres, ou tout autre local* »⁹¹.

Le texte actuel qui parle de : « *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* » est né à la suite de deux amendements distincts.

La seule référence aux immeubles posait problème à certains députés qui, incités par l'Inspection flamande du logement et certains magistrats spécialisés, estimaient nécessaire d'élargir les poursuites aux mises en location de caravanes, containers, bus, péniches, etc.⁹² C'est pour lutter contre l'imagination sans borne des marchands de sommeil et éviter toute controverse qu'il fut convenu en commission de la Justice de la Chambre que les biens mobiliers seraient également visés⁹³. En ce sens un premier amendement fut déposé⁹⁴. Celui-ci avait pour objet d'étendre l'infraction « aux biens meubles, parties de ceux-ci, biens immeubles, chambres ou locaux ».

Un second amendement inséra la référence « aux espaces visés à l'article 479 du Code pénal »⁹⁵. Il était impératif de disposer d'une notion la plus large possible afin que la loi ne puisse être contournée. Dès lors on pourrait croire que pour se faire, se référer à un article en particulier du Code pénal ne suive pas cette logique « de notion la plus large

⁸⁹ A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, op. cit., p. 486.

⁹⁰ C. pén. fr., art. 225-14.

⁹¹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/001, p. 51.

⁹² M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », op. cit., p. 384.

⁹³ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », op. cit., p. 19.

⁹⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 21 de Mme DEOM et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2004-2005, n° 51-1560/005, p. 3.

⁹⁵ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 28 de Mme DEOM et M. MASSIN, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2004-2005, n° 51-1560/005, p. 7.

possible ». Néanmoins, à la lecture dudit article on se rend compte que cette remarque n'est que fort théorique⁹⁶. En effet, l'article 479 du Code pénal énonce qu' « *est réputée maison habitée, tout bâtiment, tout appartement, tout logement, toute loge, toute cabane même mobile, ou autre lieu servant à l'habitation* ». Ce texte vise donc l'ensemble des biens pouvant servir de logement.

Les deux amendements se chevauchaient et il était clair qu'un seul des deux pouvait suffire⁹⁷. Madame de T'Serclaes remarquait très justement, lors des discussions au Sénat que « la référence à l'article 479 du Code pénal, dont la formule est assez large, paraît suffire pour englober toutes les situations susceptibles de se présenter »⁹⁸. De plus les auteurs avaient signalé, dans l'ancien projet de loi caduque, que le premier n'était que subsidiaire au second⁹⁹.

Les deux amendements furent néanmoins adoptés. « Le vote de deux amendements au même objet ne manquera pas de rendre le praticien perplexe »¹⁰⁰. Le choix d'une des deux alternatives aurait, en effet, suffi à atteindre l'objectif poursuivi¹⁰¹.

Un autre amendement avait pour objet de supprimer le mot « chambre » au motif que celle-ci constituait une partie d'immeuble et de remplacer la référence aux biens meubles par « tout autre espace permettant le logement » de manière à mieux cibler les espaces comme les hangars, containers, caravanes, etc.¹⁰² Cet amendement fut retiré suite à l'intervention de Mmes Talhaoui et Nyssens. La première signalant qu'il était fréquent que des propriétaires mettent en location des matelas à leurs victimes. La seconde que certains propriétaires installent plusieurs lits par chambre et louent chaque lit séparément à des personnes différentes¹⁰³.

Certains auteurs plaident qu'il eut été intéressant, certes de faire référence aux biens meubles, mais de viser les meubles permettant le logement d'une personne plutôt

⁹⁶ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

⁹⁷ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.* p. 459 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 671.

⁹⁸ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 8.

⁹⁹ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1559/4, pp. 37 et 44.

¹⁰⁰ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 19.

¹⁰¹ *Ibid.*

¹⁰² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 7 de Mme de T'SERCLAES, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2004-2005, n° 3-1138/3, p. 2.

¹⁰³ Projet de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ d'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 20.

que toutes espèces de meubles indistinctement¹⁰⁴. En effet, en l'espèce la notion de bien meuble ne s'entend que par référence à sa destination, en l'occurrence le logement¹⁰⁵.

Nous pensons que, même si la démarche du législateur n'est peut-être pas des plus pertinentes sur le plan juridique pur, l'intention est, quant à elle, louable. Il s'agit en effet de rendre le plus large possible le champ d'application de l'infraction à ce niveau-là, et ce dans l'intérêt des potentielles victimes. L'infraction de marchands de sommeil est une infraction qui se déroule de manière cachée et qui n'est pas simple à appréhender de par, notamment, les éléments que sa réalisation requiert. Il est, à notre sens, opportun, par cette démarche d'ouvrir un peu plus le champ d'application de celle-ci.

§ 3 : L'abus direct ou indirect d'une situation de vulnérabilité de la victime

En matière de traite des êtres humains, l'abus de la situation de vulnérabilité constitue une circonstance aggravante¹⁰⁶ alors que pour les marchands de sommeil celle-ci est considérée comme un élément constitutif de l'infraction de base. Il s'agit là d'une marque supplémentaire de l'actuelle indépendance et autonomie des deux infractions l'une par rapport à l'autre.

Remarquons tout d'abord qu'il n'y aura point d'abus d'une situation de vulnérabilité lorsque le bailleur n'a pas et ne peut pas avoir connaissance de la situation de vulnérabilité de la victime¹⁰⁷.

Nous développerons cet élément constitutif en deux temps. Nous analyserons tout d'abord le fait que l'abus puisse avoir lieu directement ou par le biais d'intermédiaires pour ensuite nous focaliser sur la situation de vulnérabilité de la victime en tant que telle.

A. L'abus direct ou indirect

Peut être sanctionnée aussi bien la personne qui adopte directement le comportement incriminé, que celle qui réalise son dessein en passant par divers intermédiaires. Le législateur vise ici le mandant et l'associé¹⁰⁸. Cette personne physique intermédiaire pourra, elle aussi, être punie, et ce sur base des règles classiques du droit pénal en matière de complicité et de corréité¹⁰⁹.

¹⁰⁴ M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 384.

¹⁰⁵ A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, *op. cit.*, p. 487.

¹⁰⁶ C. pén., art. 433 *septies*, al. 1, 2°.

¹⁰⁷ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 506.

¹⁰⁸ *Ibid.*, p. 504.

¹⁰⁹ C. pén., art. 66 et 67.

Dans le cas de figure où l'intermédiaire est une personne morale, les juges pourront retenir, de manière cumulative, les responsabilités de la personne physique et de la personne morale, lorsque l'objet social des sociétés est relatif à la promotion immobilière du logement ou la location d'habitations.¹¹⁰ En effet l'article 5 du Code pénal énonce que : *« Toute personne morale est pénalement responsable des infractions qui sont intrinsèquement¹¹¹ liées à la réalisation de son objet ou à la défense de ses intérêts, ou de celles dont les faits concrets démontrent qu'elles ont été commises pour son compte (...) Si la personne physique identifiée a commis la faute sciemment et volontairement, elle peut être condamnée en même temps que la personne morale responsable »*.

C'est cette règle qui permet, dans ce cas, le cumul des responsabilités. À cet égard les travaux parlementaires de la loi modifiant l'article 5 du Code pénal énonçaient déjà que : *« Cette question ne peut évidemment surgir que dans le cas où une personne physique peut être identifiée comme auteur de l'infraction. Le principe retenu est celui de l'exclusion du cumul des responsabilités, sauf dans le cas où il peut être établi que l'infraction peut être imputée personnellement à une personne physique qui aurait agi de manière intentionnelle »*¹¹².

Par contre, les auteurs de la proposition de loi précisaient que : *« La personne morale ne doit être engagée que quand il existe un lien intrinsèque entre le fait infractionnel et la personne morale en tant que telle. Il ne paraît par contre pas approprié de rendre la personne morale pénalement responsable de faits commis par des personnes ayant un lien avec elle quand celles-ci n'auraient fait que profiter du cadre juridique ou matériel de la personne morale pour commettre des infractions dans leur propre intérêt ou pour leur compte. Il ne s'agit pas d'instaurer une responsabilité objective de la personne morale pour tout fait quelconque commis en son sein »*¹¹³.

Dès lors dans le cas où le marchand de sommeil profite de la personne morale afin de réaliser l'infraction qui ne fait naître un profit uniquement dans son intérêt et pour son compte, nous ne pensons pas, tout comme Ch.-E. Clesse, qu'il faille retenir la responsabilité de la société¹¹⁴.

¹¹⁰ Bruxelles, 14 septembre 2010, *J.L.M.B.*, 2011, liv. 7, p. 318.

¹¹¹ C'est nous qui soulignons.

¹¹² Proposition de loi instaurant la responsabilité pénale des personnes morales, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. parl.*, Sén., sess.ord. 1998-1999, n°1-1217/6, p. 3.

¹¹³ *Ibid.*

¹¹⁴ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 282.

B. La situation de vulnérabilité

1. La situation de vulnérabilité en raison d'une situation administrative illégale ou précaire

Il faut, ici, distinguer la situation administrative illégale de la situation administrative précaire.

Dans le premier cas, on vise l'étranger qui pénètre ou séjourne illégalement sur le territoire¹¹⁵. Il s'agit, par exemple, de l'étranger sous le coup d'un ordre de quitter le territoire¹¹⁶. N'est par contre pas en situation administrative illégale l'étranger qui pénètre illégalement sur le territoire dont la situation est régularisée, par la suite, via l'obtention d'un titre de séjour en bonne et due forme¹¹⁷.

Dans le second cas, la situation administrative précaire se caractérise par l'octroi d'un titre de séjour régulier, mais temporaire¹¹⁸ à la fin duquel soit un nouveau titre de séjour limité sera délivré, soit un titre de séjour définitif sera octroyé, soit, dans le pire des cas, aucun titre de séjour nouveau ne bénéficiera à la personne et celle-ci se retrouvera dans une situation administrative illégale¹¹⁹.

En d'autres mots, le texte vise les demandeurs d'asile et les clandestins¹²⁰.

2. La situation de vulnérabilité en raison d'une situation sociale précaire

Cette situation n'est en rien définie par la loi¹²¹. On peut considérer qu'elle s'applique plus vraisemblablement à des personnes aux revenus minimes et dont les possibilités de trouver un emploi sont particulièrement réduites¹²². Les constatations faites à l'époque démontrent, en effet, que la plupart des victimes ont un profil socio-économique faible¹²³.

Pour rappel, c'est la prise en compte de la situation de vulnérabilité découlant d'une situation sociale précaire qui est à la base de l'élargissement du champ d'application de la loi aux victimes belges et européennes.

¹¹⁵ Corr. Gand, 13 juin 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 74.

¹¹⁶ Cass., 19 mai 2009, *Pas.*, 2009, V, p. 1230, n° 329.

¹¹⁷ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

¹¹⁸ A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, *op. cit.*, p. 483.

¹¹⁹ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

¹²⁰ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op.cit.*, p. 111 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 22.

¹²¹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op.cit.*, p. 575.

¹²² A. VALOTEAU, *La théorie des vices de consentement et le droit pénal*, Aix-Marseille, P.U.A.M, 2006, p. 123. (en rapport à la législation française qui recourt aux mêmes notions en la matière).

¹²³ *Rapport 3 jaar Vlaamse Woninginspectie : een evaluatie*, Inspection flamande du logement, 2005, p. 18.

Cette situation peut résulter d'un surendettement, de la perte d'un emploi¹²⁴, de l'absence d'un domicile fixe¹²⁵, de l'émargement au CPAS¹²⁶ ou au chômage¹²⁷, du bénéfice d'une pension ou d'une allocation pour personnes handicapées¹²⁸, d'une expulsion de logement ou encore d'un niveau de scolarisation faible¹²⁹.

Le terme social recouvre plusieurs champs. Il faut, ici, le comprendre dans sa dimension la plus protectrice pour l'individu et ne pas se limiter à sa signification dans le contexte du droit du travail et de la sécurité sociale¹³⁰.

3. La situation de vulnérabilité en raison de l'âge

Au niveau de l'âge, beaucoup de questions se posent. En effet les travaux parlementaires de la loi de 2005 ne produisent aucune précision à ce sujet. À quel âge commence la vulnérabilité ? Qui est réellement visé ?

Comme dans chaque interprétation juridictionnelle, c'est au juge que revient la lourde tâche de définir la portée des mots dans les dispositions applicables. Cette mission est encore plus ardue lorsque le législateur recourt à des concepts larges et pour le moins ambigus. En l'espèce, il est clair que l'inclusion dans un texte répressif d'une norme au caractère aussi floue que celle-ci ouvrirait la porte à de multiples interprétations. Ces différences d'interprétations entre les juges peuvent faire naître des situations injustes pour les personnes qui, dans une situation équivalente, pourront se voir traiter de manières différentes selon qu'elles comparaissent devant un juge A ou B. De ce fait, le recours au critère flou qu'est l'âge sans y apporter plus de précision pose question au niveau du principe de légalité des infractions reprises aux articles 12, alinéa 2 et 14 de la Constitution¹³¹.

De plus, la situation sociale précaire devant s'interpréter de la manière la plus large possible aurait permis d'éluder le problème lié à l'âge¹³².

¹²⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

¹²⁵ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 26.

¹²⁶ Cass., 9 février 2011, *Pas.*, 2011, II, p. 470, n° 119.

¹²⁷ Corr. Liège, 22 juin 2012, inédit, n° greffe 2112 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 574.

¹²⁸ *Ibid.*

¹²⁹ J.-Fr. MINET, *L'incrimination des pratiques des marchands de sommeil*, Formation de l'ordre judiciaire, 3/Form/2006.44, p. 3.

¹³⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 576.

¹³¹ Pour une analyse plus détaillée du principe de légalité voy. Chapitre 2, Section 2, § 5.

¹³² Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 577.

Le pouvoir judiciaire peut se référer à la jurisprudence de la Cour de cassation française qui, depuis de nombreuses années, incrimine la situation de vulnérabilité d'une personne due à son âge¹³³. La jurisprudence a uniquement trait aux personnes âgées. (une personne de 86 ans placée dans un état de solitude affective et d'ignorance en matière juridique et financière¹³⁴, une veuve de 78 ans isolée¹³⁵). Cette circonstance semble néanmoins pouvoir s'appliquer à des jeunes personnes¹³⁶.

En conclusion, nous pensons que le législateur de 2011 instaurant cet abus de vulnérabilité aurait pu simplifier la tâche déjà ardue du juge en la matière, de deux manières : soit en précisant la portée de la vulnérabilité liée à l'âge, soit en supprimant cette référence reprise de facto dans l'hypothèse de la vulnérabilité liée à l'état social.

4. La situation de vulnérabilité en raison de l'état de grossesse, la maladie, une infirmité ou une déficience physique ou mentale.

Les états précités ne sont pas toujours constitutifs d'un état de vulnérabilité. Dès lors, le travail du juge sera de faire le lien entre cet état et la prétendue vulnérabilité, ce qui ne semble pas être chose aisée¹³⁷.

En ce qui concerne la déficience mentale, il semble que pour valablement constater celle-ci, le juge devra exiger une expertise psychologique¹³⁸. La déficience pourra être définitive, mais également temporaire résultant notamment de l'ingestion de médicaments, drogues ou alcools¹³⁹.

En conclusion, par la multitude des situations érigées en situations de vulnérabilité, la législation belge se place clairement du côté des victimes et verrouille toutes les portes, réduisant de ce fait considérablement la marge de manœuvre des marchands de sommeil. Nous ne pouvons qu'approuver, à cet égard, les choix du législateur.

§ 4 : Des conditions incompatibles avec la dignité humaine

A. Les travaux parlementaires de la loi du 10 août 2015 introduisant cet élément constitutif

Cette condition a, dans un premier temps, était proposée par le MR et le CDH sous l'intitulé : « conditions manifestement contraires à la dignité humaine ». Cela permettait,

¹³³ *Ibid.*, p. 576.

¹³⁴ Cass. fr. (crim.), 21 février 2006, disponible sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007637011>

¹³⁵ Cass. fr. (crim.), 1 février 2000, *Bull. crim.*, 2000, n° 52.

¹³⁶ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 577.

¹³⁷ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 503.

¹³⁸ *Ibid.*

¹³⁹ C. const., 26 septembre 2013, n° 127/2013, A.C.C., 2013, p. 2289.

selon ces derniers, de punir les « mauvais propriétaires intentionnels qui donnent en location des taudis à des personnes particulièrement vulnérables »¹⁴⁰.

La ministre de la Justice pensait que le mot « manifestement », repris dans cette proposition, limiterait l'infraction aux seuls cas d'insalubrité, alors que des abus peuvent avoir lieu sans que l'on se trouve nécessairement dans un cas d'insalubrité avéré. Il s'agit là des cas de grandes lacunes dans les équipements ou la sécurité sans pour autant que le bien puisse être déclaré insalubre¹⁴¹. C'est, de ce fait, l'amendement 31 de Mme Marghem faisant référence aux conditions incompatibles à la dignité humaine sans qu'il y soit fait mention d'autres superlatifs qui fut retenu. Dans la justification de celui-ci, la députée expliquait qu'il s'agit là d'une notion générale ne visant pas que l'insalubrité et qui, dès lors, ne sera pas modulable en fonction des différentes législations régionales en la matière¹⁴².

L'association ATD quart monde, association qui lutte contre l'extrême pauvreté et l'exclusion et promeut la mise en œuvre des droits humains pour tous¹⁴³, avait soulevé la crainte qu'une telle formulation ne conduise à ce que les personnes en situation de précarité ne trouvent plus aucun logement. Effectivement, l'exigence de qualité pour les logements entraîne, dans le chef de certains propriétaires, des aménagements nécessitant des investissements se répercutant sur le prix des loyers et ventes¹⁴⁴.

B. Notions

Bien que le législateur énonce que les conditions incompatibles avec la dignité humaine sont un élément constitutif de l'infraction, il ne les définit pas totalement¹⁴⁵. Celui-ci se contente de donner des indices sur ce qu'elles constituent. Indices desquels les magistrats devront se satisfaire¹⁴⁶.

L'exposé des motifs du projet de loi de 2005 parle de « circonstances telles que l'absence, l'insuffisance ou la dangerosité manifeste d'équipement électrique ou sanitaire,

¹⁴⁰ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 31 de Mme MARGHEM, M. COURTOIS et M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-/005, p. 6.

¹⁴¹ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 20.

¹⁴² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 26 de Mme. MARGHEM, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/006, pp. 2-3.

¹⁴³ <http://www.atd-quartmonde.be/-Presentation-.html> (consulté le 01 juillet 2015).

¹⁴⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 22.

¹⁴⁵ M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 386.

¹⁴⁶ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 20.

ou encore des lieux manifestement trop petits eu égard au nombre de locataires hébergés »¹⁴⁷. Les travaux parlementaires de l'ancien projet de loi caduque parlaient des risques d'incendie, d'électrocution, de la défectuosité des installations au mazout ou au gaz, du risque d'intoxication au CO, du manque d'espace, de chauffage....¹⁴⁸

Au niveau de la doctrine, aucun auteur ne s'est aventuré dans une définition précise de cette notion : Pour F. Kurz : « chercher le sens des termes « dignité humaine » revient à se pencher sur les conditions indispensables pour qu'un être vivant soit membre à part entière de la communauté humaine. Cette notion est donc à ce point indissociable du fondement de la nature de l'homme... »¹⁴⁹. On peut en tout cas dire que « quelque chose est dû à l'être humain du seul fait qu'il est humain »¹⁵⁰ et que de ce fait « un individu doit respecter en tout autre homme cette dignité fondamentale et l'autorité publique peut (...) l'imposer »¹⁵¹.

Certains auteurs plaident qu'objectiver le critère de dignité humaine n'est pas souhaitable, car cette objectivation engendrerait une limitation de l'appréciation du juge saisi¹⁵² et risquerait de « rigidifier et de restreindre le champ d'application de la norme répressive »¹⁵³. Pour ceux-ci, il s'agit d'une notion que le législateur a désiré laisser à l'appréciation du juge¹⁵⁴. Il est important que ce dernier fasse état de « justice humaine et apprécie en son âme et conscience, les conditions de vie et d'hébergement des victimes pour déterminer si celles-ci sont, ou non, contraires à la dignité humaine ».¹⁵⁵

Selon P.-A. Bastogne, il s'agit d'un concept suffisamment clair qui existe même s'il n'est pas expliqué par la loi. Pour elle, il y a : « des choses sur lesquelles on s'accorde à ce niveau. On sait maintenant comment interpréter ce concept »¹⁵⁶.

Nous pensons, cependant, tout comme le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme¹⁵⁷, qu'une définition claire et précise de la part du législateur serait la

¹⁴⁷ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

¹⁴⁸ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, précité, p. 40.

¹⁴⁹ Fr. KURZ, « L'application du principe de respect de la vie humaine : un défi pour les juridictions du travail », *J.T.T.*, 2002, pp. 274-275.

¹⁵⁰ P. RICOEUR, « Pour l'être humain, du seul fait qu'il est humain » in *Les enjeux des droits de l'homme* (sous la dir. de J.-Fr. de RAYMOND), Paris, Larousse, 1988, p. 236.

¹⁵¹ G. HAARSCHER, « Le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine », in *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution* (sous la dir. de R. ERGEC), Bruxelles, Bruylant, 1995, p. 136.

¹⁵² Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 679 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 163 ; Ch.-E. CLESSE, « La notion de dignité humaine et son application en matière de traite économiques des êtres humains », *Rev. dr. pén. crim.*, 2013, p. 865.

¹⁵³ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 909.

¹⁵⁴ J. FIERENS, « La dignité humaine comme principe de droit », *J.T.*, 2002/28, p. 582.

¹⁵⁵ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 679 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op.cit.*, p. 163 ; C.-E. CLESSE, « La notion de dignité humaine et son application en matière de traite économiques des êtres humains », *op. cit.*, p. 865.

¹⁵⁶ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 3.

bienvenue. En effet, c'est le pouvoir judiciaire qui est chargé de combler cette absence de définition. « D'un vide, il doit faire le plein »¹⁵⁸. Il est vrai que celui-ci est habitué à préciser des notions que le législateur a volontairement laissées floues afin qu'elles puissent faire l'objet d'une évolution, mais la définition de ces notions ne demande pas, comme c'est le cas pour la dignité humaine, « l'expression par les magistrats de leurs propres conceptions de la justice et de leurs propres représentations de l'être humain »¹⁵⁹. De plus, nous rappelons que l'abandon volontaire par le législateur d'une notion aux mains du pouvoir judiciaire pourrait poser problème au niveau du principe de légalité¹⁶⁰.

C. L'appréciation de cette notion par la jurisprudence

Cette part d'appréciation trop importante laissée au juge dans ces affaires difficiles peut donner naissance à d'importantes divergences d'appréciation par deux juridictions pourtant saisies d'une même affaire.

Nous en voulons pour preuve l'affaire suivante.

En première instance, le tribunal correctionnel de Charleroi remarquait que « l'habitation était sale et mal entretenue, non adaptée pour héberger un tellement grand nombre de personnes (en effet une victime parlait de dix à treize personnes pour seulement quatre chambres.), que des travaux étaient en cours, que le toit s'était effondré et que des déchets jonchaient le sol ». Ce tribunal concluait dès lors à l'existence de conditions incompatibles avec la dignité humaine¹⁶¹.

L'affaire se poursuivait devant la Cour d'appel de Mons qui, dans son arrêt du 16 mai 2007¹⁶², soulignait, quant à elle, que les appartements, en ordre de permis de location, avaient une superficie de plus de 28 mètres carrés et que des travaux de restauration étaient en cours pour réparer ce problème de plafond effondré. Elle concluait de ce fait à l'inexistence de conditions incompatibles avec la dignité humaine.

Comme le souligne Ch.-E. Clesse dans ce cas le Tribunal de première instance donnait : « une coloration bien différente aux chambres spacieuses et aux travaux en

¹⁵⁷ Recommandations du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme à l'attention du parlement fédéral et du gouvernement, Bruxelles, 2008, p. 29.

¹⁵⁸ Fr. KURZ, « L'application du principe de respect de la vie humaine : un défi pour les juridictions du travail », *J.T.T.*, 2002, pp. 274-275.

¹⁵⁹ *Ibid.*

¹⁶⁰ Const., art. 12, al. 2 et 14. Pour une analyse plus détaillée du principe de légalité, voy. Chapitre 2, Section 2, § 5.

¹⁶¹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », note sous Mons, 29 juin 2007, *Rev. dr. pén. crim.*, 2008, p. 95.

¹⁶² Mons (15^{ème} chambre), 16 mai 2007, inédit, cité par Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », *op. cit.*, p. 95.

cours »¹⁶³. Cette analyse rejoint notre propos initial ; à savoir qu'il est toujours opportun de la part du législateur de définir au mieux les termes et concepts auxquels il fait référence, aussi bien pour éviter un recours devant la Cour constitutionnelle pour non-respect du principe de légalité¹⁶⁴ que pour simplifier la tâche des juges dans leurs missions d'interprétation au quotidien et pour éviter des situations injustes pour le justiciable.

De plus, bien que cette notion ne soit pas réduite au non-respect des règles de salubrité dans notre pays, la jurisprudence peine, dans ses appréciations, à conférer à cette notion un sens différent¹⁶⁵.

En 2007, le Tribunal correctionnel de Charleroi a considéré que l'occupation de locaux s'effectuait dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine sur base des critères suivants : la superficie manifestement inadaptée au nombre d'occupants et l'absence d'intimité¹⁶⁶. On retrouve également des références à la présence de moisissures dans les murs¹⁶⁷, de pourriture dans les plafonds¹⁶⁸, l'état des sanitaires¹⁶⁹ et/ou des installations électriques et de gaz¹⁷⁰, ou de chauffage¹⁷¹, au non-respect de normes de natures réglementaires¹⁷².

Le concept de dignité humaine s'évaluant par rapport aux critères nationaux¹⁷³, la circonstance que les conditions aient constitué une amélioration par rapport aux conditions connues par les victimes dans leur pays d'origine ainsi que le fait que les victimes aient donné leur consentement pour louer les lieux dans de telles conditions¹⁷⁴ ou encore qu'elles estiment vivre dans des conditions correctes¹⁷⁵ sont sans influence.

¹⁶³ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », *op. cit.*, p. 86.

¹⁶⁴ Const., art 12 al 2 et 14.

¹⁶⁵ N. BERNARD, L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier, 2010, p. 171.

¹⁶⁶ Corr. Charleroi, 9 janvier 2007, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 25 juillet 2015).

¹⁶⁷ Liège, 10 janvier 2006, inédit, n° du greffe P.40 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 471.

¹⁶⁸ Liège, 27 juin 2012, inédit, n° du greffe P.701 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 471.

¹⁶⁹ Corr. Hasselt, 28 juin 2002, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 28 juillet 2015) ; Corr. Charleroi, 19 septembre 2011, inédit, n° du greffe 2951GR11 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 472 ; Corr. Charleroi, 19 mars 2010, inédit, n° du greffe 1010 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 471 ; Liège, 10 janvier 2006, précité ; Corr. Charleroi, 26 novembre 2010, inédit, n° du greffe 3471 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 472.

¹⁷⁰ Liège, 27 juin 2012, précité ; Liège, 10 janvier 2006, précité ; Corr. Gand, 2 octobre 2006, inédit, n° du greffe 2006/2945 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 472 ; Corr. Gand, 6 juin 2005, inédit, n° du greffe 2005/2066 ; Corr. Charleroi, 19 mars 2010, précité.

¹⁷¹ Liège, 27 juin 2012, précité ; Corr. Charleroi, 19 mars 2010, précité.

¹⁷² Corr. Gand, 27 novembre 2009, inédit, n° du greffe 2009/3868 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 473 ; Liège, 10 janvier 2006, précité.

¹⁷³ N. BERNARD, L. LEMAIRE, *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, *op. cit.*, p. 171.

¹⁷⁴ Corr. Charleroi, 9 janvier 2007, précité ; X, *Les marchands de sommeil*, *Echos. log.*, 2008, n°1, p. 30.

¹⁷⁵ B. HUBEAU, « De huisjesmelkerij en de mensenhandel: een stand van zaken over de toepassing van artikel 77bis van de vreemdelingenwet », *T. Vreemd.*, 2003, p. 289 ; Corr. Gand, 13 juin 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 74.

À cet égard, P.-A. Bastogne nous confiait « qu'il arrive effectivement que les victimes soient très heureuses de leur situation, car elles sont mieux payées ou logées qu'elles ne l'étaient dans leur pays ». Elle rappelait que, malgré tout, il était important de se référer aux critères belges¹⁷⁶.

Dans un jugement inédit du Tribunal correctionnel de Mons qui nous a été communiqué par J.-M. Ruchard, juge au Tribunal de première instance de Mons, le Tribunal, après avoir également rappelé qu'il importe peu qu'un certain nombre de locataires ne se plaignent pas de leur logement, l'appréciation des conditions se faisant de manière objective, s'attarde sur l'exiguïté des studios, le manque de chauffage, le dysfonctionnement des douches et du chauffe-eau et enfin sur l'humidité pour conclure à l'existence de conditions incompatibles avec la dignité humaine¹⁷⁷.

D. Les normes de qualités des différents Code du logement et les solutions en amont à la problématique des marchands de sommeil proposées par ceux-ci

1. Les normes de qualité

L'ensemble de ces situations reprises par la jurisprudence s'apparente, sans le préciser, sans même peut-être le savoir dans le chef des magistrats aux normes de qualité minimales à respecter pour la mise en location d'un logement inscrites dans les différents Codes du logement¹⁷⁸. Il est donc important de faire le point sur ceux-ci.

Les trois Régions se sont munies d'un Code du logement¹⁷⁹. En Région wallonne, le Code du logement dispose que le gouvernement fixe les critères minimaux de salubrité des logements¹⁸⁰, à cet égard un arrêté royal a été pris le 30 août 2007¹⁸¹. En Région flamande, le Code du logement prévoit que la politique du logement de la Flandre crée les conditions nécessaires à la réalisation du droit à un logement décent¹⁸². Enfin, la Région bruxelloise recourt à un triptyque de normes élémentaires : de sécurité, de salubrité et de peuplement, d'équipement¹⁸³.

¹⁷⁶ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 3.

¹⁷⁷ Corr. Mons, 3^{ème} ch., 24 octobre 2012, inédit.

¹⁷⁸ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 474.

¹⁷⁹ Pour la Région bruxelloise : Ord. Rég. Brux.-Cap. du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (version 2013 - texte remplacé par erratum publié aux pp. 47151-47212 du *M.B.* du 26 juillet 2013), *M.B.*, 18 juillet 2013, p. 45239 ; Pour la Région wallonne : Décr. Rég. w. du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 04 décembre 1998, p. 38965 avec en annexe le Code wallon du logement de l'habitat durable, *M.B.*, 04 décembre 1998, p. 38965 ; Pour la Région flamande : Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *M.B.*, 19 août 1997, p. 21110.

¹⁸⁰ Code wallon du Logement et de l'habitat durable, précité, art. 3.

¹⁸¹ A. Gouv. w. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22° bis, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 30 octobre 2007, p.55871.

¹⁸² Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997, précité, art. 4.

¹⁸³ Ord. Rég. Brux.-Cap. du 17 juillet 2003, précitée, art. 4.

2. Les solutions en amont à la problématique des marchands de sommeil

Ces Codes du logement peuvent, via ces normes de qualités, constituer une solution en amont à la problématique des marchands de sommeil. En effet, les articles 433^{decies} et suivants servent à réprimer l'infraction une fois réalisée, mais pourrait-on imaginer la mise en place de mécanismes permettant de réduire le nombre d'infractions avant même que celles-ci ne soient commises.

Le Code wallon du logement prévoit, à cet égard, qu'avant toute mise en location d'un logement collectif, d'un petit logement individuel loué à titre de résidence principale ou avec la vocation principale d'hébergement d'étudiants le bailleur devra être titulaire d'un permis de location¹⁸⁴.

Ces types de logements sont définis à l'article premier du Code wallon du logement.

Il en sera, cependant, exempt pour les logements situés dans le bâtiment dans lesquels il a établi sa résidence principale et qui sont mis en location à deux ménages au plus, pour autant que le nombre total d'occupants des biens loués ne dépasse pas quatre personnes¹⁸⁵.

Pour qu'un certificat de mise en location soit délivré au bailleur, le logement doit répondre à certaines conditions. Conditions parmi lesquelles on retrouve, notamment, le respect des critères de salubrité fixé par le gouvernement. Le permis sera délivré après la réalisation d'une enquête permettant de vérifier que le logement respecte bien ces conditions. La durée de validité du permis est de cinq ans¹⁸⁶.

Le non-respect de l'obligation de permis de location est passible d'amende¹⁸⁷, et lorsque le bien ne respecte plus les conditions nécessaires à la mise en location, le permis pourra être retiré par le gouvernement wallon. De plus, si l'état du bien le requiert une interdiction d'occuper le bâtiment pourra être prononcée par le gouvernement wallon ou le bourgmestre, auquel cas une proposition de relogement devra être faite à l'occupant¹⁸⁸.

Enfin, pour tout type de logement, une enquête de salubrité peut être réalisée¹⁸⁹, notamment à la demande du locataire¹⁹⁰. Sur base de celle-ci, le bourgmestre pourra

¹⁸⁴ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 9 et 10.

¹⁸⁵ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 9.

¹⁸⁶ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 11.

¹⁸⁷ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 201.

¹⁸⁸ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 13.

¹⁸⁹ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 5.

¹⁹⁰ Portail de la Wallonie, <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp> et <http://www.wallonie.be/fr/formulaire/detail/2048> (consultés le 20 juillet 2015).

prendre des mesures conservatoires, ordonner des travaux de réhabilitation, de restructuration ou de démolition ou encore prononcer l'interdiction d'occuper le logement. S'il fait cela, une proposition de relogement devra être adressée à l'occupant¹⁹¹.

En Région flamande, les autorités communales peuvent imposer l'obtention d'une attestation de conformité préalable à la mise en location au propriétaire d'un immeuble qui souhaite le louer à titre de résidence principale ou en vue du logement d'un ou plusieurs étudiants¹⁹².

Ici le bourgmestre pourra déclarer comme inadéquat ou inhabitable tout logement qui ne répond pas aux normes, et ce, notamment sur requête du locataire¹⁹³. Il existe une procédure de relogement, qui ne consiste cependant pas en une obligation de proposition de relogement.¹⁹⁴

En Région bruxelloise, l'attestation de conformité obligatoire pour les logements de moins de 28 m² a été supprimée¹⁹⁵. Actuellement, le système permet simplement une visite du logement par le service d'inspection régionale du logement en vue de la délivrance d'une attestation de contrôle de conformité, qui est donc postérieure à l'entrée en location. Celle-ci peut intervenir sur base d'une plainte du locataire. S'il est avéré que le bien ne rencontre pas les exigences prescrites par ce Code, le bailleur est mis en demeure d'effectuer les travaux de mise en conformité dans un délai de maximum 12 mois qui pourra être augmenté de 12 mois supplémentaires. Si les travaux ne sont pas effectués dans le délai imparti, la location du bien pourra être interdite. Le bourgmestre veillera au respect de l'interdiction¹⁹⁶. Ici, une proposition de relogement devra être adressée à la personne expulsée¹⁹⁷.

Il semble que, par le biais de ce mécanisme, les législateurs Wallon et Flamand prennent le problème à la racine en empêchant, dans la mesure du possible, la mise en location de logements insalubres¹⁹⁸. Éviter la mise en location de logements insalubres conduit logiquement à éviter que puisse se produire une infraction au prescrit de l'article 433*decies* du Code pénal. Nous trouvons que ce mécanisme, de par la protection du locataire qu'il instaure et de par son esprit proactif, mérite d'être remarqué et nous regrettons que cette obligation ait été abandonnée par le législateur bruxellois.

¹⁹¹ Code wallon du Logement et de l'habitat durable, précité, art. 7.

¹⁹² Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997, précité, art. 7.

¹⁹³ Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997, précité, art. 15.

¹⁹⁴ Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997, précité, art. 17*bis*.

¹⁹⁵ N. BERNARD, « Le code bruxellois du logement », *J.J.P.*, 2004, p. 23.

¹⁹⁶ Ord. Rég. Brux.-Cap. du 17 juillet 2003, précitée, art. 7.

¹⁹⁷ Ord. Rég. Brux.-Cap. du 17 juillet 2003, précitée, art. 12.

¹⁹⁸ N. BERNARD, « Chronique d'une mort annoncée... et évitable », *J.L.M.B.*, 2010, p. 674.

Nous sommes plus dubitatifs en ce qui concerne l'intérêt, en matière de marchands de sommeil, des possibilités d'action reconnues aux locataires postérieurement à la mise en location. En effet, ces facultés ne seront que peu utilisées par les victimes, vu la situation particulière dans laquelle celles-ci se trouvent.

De plus, Bernard De Maertelaere, commissaire de police à la direction générale de la gestion des ressources, indique que ces systèmes de contrôle n'ont pas que des côtés positifs. Ayant travaillé au sein d'une commune, il indique que d'expérience ces services ne sont pas toujours utilisés à bon escient, notamment par des personnes qui y recourent dès le moindre souci avec leur bailleur pour déclarer que leur logement est insalubre. Pour lui, il faut savoir raison garder. A cet égard, il mentionne qu'en cas de problème locatif la voie logique est de se diriger vers le juge de paix pour réclamer réparation ou encore la réduction de son loyer¹⁹⁹.

Enfin, bien que l'intention du législateur soit louable, les obligations de proposition de relogement en cas de non-conformité créées par les différents Codes du logement pourraient s'avérer être un frein à l'application de la législation, surtout quand on sait à quel point le problème du logement peut être important, surtout en Région bruxelloise.

Section 2 : L'élément moral- L'intention de réaliser un profit anormal

§ 1 : Remarque introductive

L'élément moral constitue ici un dol tout à fait spécial²⁰⁰. Il s'agit de l'intention particulière de réaliser un profit anormal²⁰¹. Remarquons que l'élément moral consiste donc bien en cette *intention*²⁰² de réaliser ledit profit, et non en la réalisation à proprement parler de celui-ci. Par conséquent l'infraction peut être rencontrée alors qu'il n'y a encore eu aucune somme versée et qu'aucun profit n'a donc réellement été réalisé²⁰³.

§ 2 : Les travaux parlementaires de la loi du 10 août 2005 introduisant cet élément constitutif

Cette notion de profit anormal a également provoqué beaucoup de discussions lors des travaux parlementaires. En effet, c'est M. Wathelet qui, se faisant en quelque sorte le représentant des associations de propriétaires, posa la question de savoir si le recours à la

¹⁹⁹ Interview de P.-A. BASTOGNE B. DE MAERTELAERE, p. 5.

²⁰⁰ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 506.

²⁰¹ Corr. Verviers, 19 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 1282.

²⁰² C'est nous qui soulignons.

²⁰³ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.* p. 492 ; A. DE NAUW, Fr. KUTY, *Manuel de droit pénal spécial*, *op. cit.*, p. 486.

notion de profit anormal n'aurait pas pour conséquence d'instaurer un contrôle indirect des loyers²⁰⁴. Contrôle indirect auquel n'avaient pas pensé les auteurs de l'avant-projet de loi²⁰⁵.

C'est dans le but de répondre à ce problème qu'ont été déposés deux amendements. En premier lieu : l'amendement n°7 de M. Wathelet qui parle de « profit inacceptablement élevé »²⁰⁶. Celui-ci justifia cette précision terminologique par le fait que la simple référence au profit anormal équivaudrait « à dégager des lignes directrices pour la fixation des loyers et prix de vente ». Il faudrait calculer le profit anormal comme « un loyer excédant de manière très manifestement le prix du marché avec les difficultés inhérentes au fait de déterminer ce prix du marché impliquant de disposer de points de comparaison pertinents ». Dans un deuxième temps, l'amendement n° 16 de Mme Marghem et M. Courtois suggérait, lui, sans justification dans le texte, les mots : « profit manifestement anormal ». Ces deux amendements furent rejetés.²⁰⁷

§ 3 : La notion de profit anormal

Il nous faut définir ce que recouvre cette notion de « profit anormal » avant de déterminer les cas dans lesquels on pourra y faire référence.

Le profit anormal doit être examiné selon les circonstances de la cause²⁰⁸. À cet égard la Cour de cassation édicte qu'il appartient au juge saisi de déterminer si, en fait, la vente, location, mise à disposition d'un bien visé par l'article 433*decies* se fait dans l'intention de réaliser un profit anormal. Le juge de fond doit cependant donner à ces termes, n'étant pas définis plus précisément dans la loi, leur signification habituelle²⁰⁹.

Elle rappelle également que cette notion ne doit pas être confondue avec le bénéfice net et le bénéfice imposable²¹⁰. On peut donc penser qu'elle recouvre les avantages financiers et les actifs en général, obtenus du fait de loyers anormaux²¹¹.

Nous avons déterminé que l'infraction peut être réalisée lorsqu'un bien est mis à disposition des potentielles victimes en contrepartie de travaux réalisés aussi bien au sein

²⁰⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Justification de l'amendement n°5 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 2.

²⁰⁵ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 19.

²⁰⁶ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 7 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 2.

²⁰⁷ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 16 de Mme MARGHEM & M. COURTOIS, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 12.

²⁰⁸ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 256 ; C.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 673 ; C.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.* p. 485.

²⁰⁹ Cass., 9 février 2011, *Pas.*, 2011, II, p. 470, n° 119.

²¹⁰ Cass., 13 avril 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 504, n° 204.

²¹¹ C.A., 11 mai 2005, n° 92/2005, *C.A.-A.*, 2005, p. 1179 et *J.L.M.B.*, 2005, p. 928.

de l'immeuble que sur d'autres chantiers. Dans ce cas, le profit anormal sera apprécié en fonction du gain engendré par ce travail, le cas échéant, réalisé de façon non déclarée²¹².

§ 4 : Les situations de profit anormal

Il nous semble falloir distinguer plusieurs situations distinctes dans lesquelles on peut parler de profit anormal.

A. L'hypothèse particulière du bien déclaré insalubre

Dans une première hypothèse, la ministre de la Justice indiquait dans les travaux parlementaires de la loi de 2005, que : « s'il s'agit d'un logement insalubre il sera relativement facile de prouver que l'on en tire un profit anormal, puisque dans ce cas, le bien ne peut pas être mis en location »²¹³.

De ce fait, dès lors qu'il s'agit d'un logement déclaré insalubre, par les autorités compétentes à cette fin, le profit sera considéré comme anormal. Il fut, en effet, jugé que les loyers payés pour la location d'une habitation déclarée inhabitable et dénuée de tout confort consistaient en un profit anormal²¹⁴.

Remarquons que le rapport constatant l'insalubrité du logement ne doit pas obligatoirement avoir lieu avant la location. Celui-ci peut lui être postérieur et même intervenir après le début de l'enquête judiciaire²¹⁵.

À cet égard, bien que C. Huberts ne fasse référence qu'aux compétences des Régions en la matière²¹⁶, il nous faut remarquer qu'en réalité aussi bien le bourgmestre que les Régions ont le pouvoir de déclarer un logement inhabitable et que l'action du bourgmestre est centrale dans les deux cas.

Premièrement, le bourgmestre peut intervenir dans le cadre de la police administrative générale²¹⁷ sur base de l'article 135 de la nouvelle loi communale combiné avec l'article 133, al. 2²¹⁸. Il prend alors un arrêté de police qui déclare le logement inhabitable pour

²¹² Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op.cit.*, p. 257 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 674 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 487.

²¹³ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 20.

²¹⁴ Corr. Termonde, 3 avril 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 71.

²¹⁵ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 674.

²¹⁶ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 19.

²¹⁷ N. BERNARD, « Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé d'un arrêté d'inhabitabilité », *Droit communal*, 2013/3, p. 27.

²¹⁸ Nouvelle loi communale, codifiée par l'A.R. du 24 juin 1988, *M.B.*, 3 septembre 1988, p. 12482, err.: *M.B.*, 08 juin 1990, pp. 11792.

cause de ruine ou d'insalubrité. Dès lors que le bourgmestre prend cette décision, l'inhabitabilité sera immédiate. Notons enfin que le contrôle des mesures prises sera effectué par les services de police²¹⁹.

En ce qui concerne les Régions, les différents Codes du logement énoncent une série de critères minimaux précédemment énoncés, qui en cas de non-respect peuvent conduire à voir le logement déclaré inhabitable des critères en vertu desquels un bien immobilier pourra être déclaré inhabitable. Dans ce cas l'action du bourgmestre sera également déterminante²²⁰.

B. Les autres cas de figures

En ce qui concerne les autres hypothèses, le profit anormal est caractérisé par un gain disproportionné par rapport au prix et loyers pratiqués sur le marché pour un bien immobilier comparable.²²¹

La ministre de la Justice précisait que cette évaluation du profit anormal devait avoir lieu au cas par cas. (Le bien dispose-t-il de l'eau courante ? Quel est l'état du marché ?²²²)

Il suffit de constater que « le prévenu a tiré avantage de façon anormale de la circonstance que ses locataires se trouvaient, dans une situation administrative particulièrement désavantageuse par rapport à lui et qu'il en a profité pour demander des loyers beaucoup plus élevés que les loyers « normaux » et raisonnables, eu égard à la description des lieux loués »²²³.

Il s'agit de comparer le profit effectué par référence à la valeur d'un bien aux caractéristiques et à la localisation analogues²²⁴. Il faut donc une différence substantielle entre le prix de vente ou le loyer pratiqué in casu et ceux qui se pratiquent sur le marché pour un bien similaire, eu égard « à la superficie habitable, à la localisation, à la sécurité, au confort général, aux installations sanitaires et à la qualité et valeur des équipements dont disposent les personnes »²²⁵.

²¹⁹ J. ROBERT, « Les logements déclarés insalubres », Union des villes et communes de Wallonie ASBL, 2000, p. 1, article disponible sur www.uvcw.be (consulté le 01 juillet 2015).

²²⁰ N. BERNARD, « Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé d'un arrêté d'inhabitabilité », *op. cit.*, p. 41 et vy. Chapitre 2, Section 1, § 4, D, 2.

²²¹ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 506.

²²² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 21.

²²³ Liège, 10 janvier 2006, inédit, cité par Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 675 et Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 490

²²⁴ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 19.

²²⁵ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

Dans la jurisprudence, la notion de profit anormal est, bien souvent, liée aux conditions incompatibles avec la dignité²²⁶. En effet, le profit est anormal étant donné que les conditions de location ne justifient pas de demander un tel loyer.

Ainsi il fut jugé qu'un loyer de 150 euros devait être considéré comme un profit anormal lorsqu'il s'agissait de loger des victimes dans des petites chambres ou sur des matelas déposés à même le sol dans un grenier²²⁷. Dans un arrêt du 9 janvier 2007²²⁸, le Tribunal correctionnel de Charleroi a jugé que vu les conditions d'hébergement le loyer de 100 à 120 euros réclamé constituait un profit anormal en l'espèce²²⁹. La Cour d'appel de Mons, chargée de l'affaire au second degré, n'avait pas pris la peine de s'arrêter sur la question du profit anormal passant directement au point concernant l'imputabilité de l'infraction à son auteur²³⁰. Tout comme, Ch.-E. Clesse, il nous semble que l'on peut y voir ici une acceptation tacite de la position retenue en première instance. En effet, dans le cas contraire elle aurait dû considérer l'infraction non réalisée par défaut d'un élément constitutif²³¹.

Dans un arrêt du 16 mai 2007, la même cour avait estimé que : « seules quatre personnes sur dix font état d'un paiement de loyer (...) et qu'il n'est (...) pas possible d'apprécier l'existence d'un éventuel profit anormal (...) que les montants indiqués, soit de 50 à 125 euros par mois n'apparaissent pas en soi révélateurs d'un profit anormal dans le chef des prévenus, dans la mesure où l'on ignore le montant payé par les colocataires »²³².

Nous partageons, une nouvelle fois, l'avis de Ch.-E. Clesse sur le fait qu'il s'agisse d'une décision étonnante qui doit faire l'objet de critiques.

Premièrement, il n'est pas nécessaire que les victimes payent un loyer en « monnaie sonnante et trébuchante » pour que l'on puisse parler de profit anormal. Le profit anormal peut également être matérialisé par la contrepartie d'un travail effectué par les locataires pour le compte du bailleur, a priori de façon non déclarée. Il convient également de remarquer que l'anormalité du profit convient de s'apprécier en comparaison de l'état du

²²⁶ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 675 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 490.

²²⁷ Corr. Gand, 9 août 2002, décision reproduite *in extenso* sur le site internet www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).

²²⁸ Corr. Charleroi, 9 janvier 2007, décision reproduite *in extenso* sur le site internet www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).

²²⁹ X, *Les marchands de sommeil*, *op. cit.*, p. 30.

²³⁰ Mons, 29 juin 2007, *Rev. dr. pén. crim.*, 2008, pp. 87-90.

²³¹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », *op. cit.*, p. 94.

²³² Mons (15^{ème} chambre), 16 mai 2007, inédit, n°370 cité par Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », *op. cit.*, p. 94.

bien loué en ayant recours à toute une série de critères précédemment énoncés et pas en comparaison aux contreparties versées par les éventuels autres colocataires²³³.

Enfin, dans le jugement inédit du Tribunal correctionnel de Mons, communiqué par J.-M. Ruchard, le Tribunal, après avoir rappelé que : « La question du profit anormal est donc par la force des choses liée à l'état dans lequel se trouvent les lieux loués. », a décidé que des loyers allant de 300 à 375 euros pour la location de petits logements dans lesquels il était nécessaire d'effectuer certains petits travaux, mais également d'autres, plus importants, et pour lesquels des manquements au niveau de la sécurité avaient été décelés par le service incendie de la ville de Mons, en désordre, soumis à la saleté dont les locataires ne pouvaient être tenus pour responsables, consistait en un profit anormal d'autant plus que certains locataires n'occupaient plus qu'un studio à deux et continuaient à payer chacun leur loyer initial pour un studio. Cela représentant donc un loyer de 600 euros pour un seul studio²³⁴.

§ 5 : Le profit anormal face au principe de légalité

Dans une affaire dans laquelle plusieurs prévenus arguaient que le recours par le législateur aux vocables « profit anormal » entraînait une violation du principe de légalité, le Tribunal correctionnel de Liège a, le 16 février 2005, posé une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle.²³⁵ A l'époque de la question préjudicielle, la matière était régie par l'article 77bis, § 1bis de la loi de 1980. La question était de savoir si ledit article faisant référence à au profit anormal et abandonnant la définition de cette notion au pouvoir judiciaire ne violait-t-il pas le principe de légalité ? La même question fut de nouveau posée à la Cour par le même tribunal le 21 mars 2005.²³⁶

Il nous semble tout d'abord utile de dire quelques mots sur la notion de légalité de la loi pénale.

En droit belge, c'est la Constitution qui énonce, respectivement en ses articles 12 alinéa 2 et 14, que « *Nul ne peut être poursuivi que dans les cas prévus par la loi, et dans la forme qu'elle prescrit* » et que « *Nulle peine ne peut être établie ni appliquée qu'en vertu de la loi* ». Plusieurs textes internationaux rappellent également ce principe²³⁷.

²³³ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », *op. cit.*, p. 94.

²³⁴ Corr. Mons, 3^{ème} ch., 24 octobre 2012, inédit.

²³⁵ Jugement du 16 février 2005 en cause du procureur du Roi contre E.N. et autres et en cause l'auditeur du travail contre E.N. et autres.

²³⁶ Jugement du 21 mars 2005 en cause de l'auditeur du travail et du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme et autres, parties civiles, contre C.I.

²³⁷ C.E.D.H., art. 7 ; P.I.D.C.P., art. 15.

Au niveau de la doctrine, Fr. Kuty, pénaliste reconnu, énonce que les infractions et les peines s'y attachant doivent trouver leur fondement dans ou être établies en vertu de la loi.²³⁸ *Moneat lex priusquam feriat*, comme le rappellent N. Colette-Basecqz et N. Blaise: que la loi avertisse avant de frapper. Il faut donc un fondement légal à toute incrimination pénale et que celle-ci soit exprimée de façon claire²³⁹. C'est ici l'aspect substantiel²⁴⁰, également nommé matériel, dudit principe qui doit retenir notre attention. Cet aspect vise à une certaine qualité du droit pénal²⁴¹ qui se doit d'être accessible, précis et prévisible²⁴² parallèlement à l'aspect formel du principe relevant de l'inscription de l'incrimination dans un texte de loi²⁴³.

Ni la Constitution, ni la Convention européenne des droits de l'homme n'interdisent de recourir à des notions floues et des listes exemplatives et non exhaustives.²⁴⁴ Il sera néanmoins préférable que la loi en use avec la plus grande prudence et modération limitant les zones d'ombres autant que possible, en livrant des critères d'appréciation des lignes d'interprétations de ces notions floues.²⁴⁵ Dans le cas contraire, le législateur risque la censure de la Cour constitutionnelle qui stipule que « dès lors qu'il apparaît que plusieurs notions utilisées dans la disposition entreprise sont à ce point vagues et imprécises qu'il est impossible d'en déterminer la portée exacte, cette disposition ne satisfait pas aux exigences du principe de légalité en matière pénale et il convient de l'annuler »²⁴⁶.

Elle rappelle également que le principe de légalité exige que : « Le législateur indique, en des termes suffisamment précis, clairs et offrant la sécurité juridique quels faits sont sanctionnés, afin d'une part que celui qui adopte le comportement puisse évaluer préalablement, de manière satisfaisante, quelle sera la conséquence pénale de ce comportement et afin, d'autre part, que ne soit laissé au juge un trop grand pouvoir d'appréciation »²⁴⁷.

La Cour de cassation enseigne, quant à elle, qu'il faut que la disposition, à appliquer par le juge, « soit claire de manière à ce que, ceux à qui elle s'applique, puissent savoir sans doute raisonnable quels sont les comportements ou abstentions punissables »²⁴⁸. Il faut qu'une disposition pénale, en tant que telle ou même lue

²³⁸ Fr. KUTY, *Principes généraux du droit pénal belge, T.1 : La loi pénale*, 2^e éd, Bruxelles, Larcier, 2009, p. 73.

²³⁹ N. COLETTE-BASECQZ, N. BLAISE, *Manuel de droit pénal général*, 2^e éd, Limal, Anthemis, p. 15.

²⁴⁰ Fr. TULKENS, M. VAN DE KERCHOVE, Y. CARTUYVELS, Ch. GUILLAIN, *Introduction au droit pénal : aspects juridiques et criminologiques*, 9^e éd., Bruxelles, Kluwer, 2010, p. 227.

²⁴¹ *Ibid.*

²⁴² N. COLETTE-BASECQZ, N. BLAISE, *Manuel de droit pénal général, op. cit.*, p. 17.

²⁴³ Fr. TULKENS, M. VAN DE KERCHOVE, Y. CARTUYVELS, Ch. GUILLAIN, *Introduction au droit pénal : aspects juridiques et criminologiques, op. cit.*, pp. 223-227.

²⁴⁴ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains, op. cit.*, p. 479.

²⁴⁵ Fr. KUTY, *Principes généraux du droit pénal belge, T.1 : La loi pénale, op. cit.*, p. 83.

²⁴⁶ C.A., 20 octobre 2004, n° 158/2004, *M.B.*, 28 octobre 2004, p. 74043 et *J.T.*, 2005, p. 63.

²⁴⁷ C.A., 14 mai 2003, n° 69/2003, *M.B.*, 30 mai 2003, p. 29588 et *J.T.*, 2004, p. 2.

²⁴⁸ Cass., 9 novembre 2004, *R.D.P.C.*, 2005, p. 808.

conjointement avec une autre permette de déterminer de manière suffisamment précise le comportement incriminé²⁴⁹.

La jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme est également éclairante à cette fin²⁵⁰. Celle-ci dit en substance et résumé ici de façon succincte que : la loi pénale doit être accessible précise et prévisible²⁵¹ afin que ces destinataires puissent connaître quels actes sont prohibés²⁵². Il est admis que la prévisibilité du texte peut dépendre de la pratique et que la personne concernée peut être amenée à recourir à des conseils éclairés pour évaluer les conséquences d'un acte à un degré raisonnable dans les circonstances de la cause sans qu'il y ait violation du principe²⁵³.

Dans les arrêts qui nous occupent²⁵⁴, la Cour a répondu qu'il n'y avait pas violation du principe de légalité, la notion de profit anormal ne prêtant pas à des interprétations floues ou incertaines. La Cour rappelle qu'il s'agit de la même notion que celle utilisée dans l'incrimination du proxénétisme hôtelier²⁵⁵. La Cour conclut que tout propriétaire peut connaître, à la lecture de l'article et de l'interprétation judiciaire faite de la notion de profit anormal, les actes qui seront de nature à engager sa responsabilité sur le plan pénal²⁵⁶.

Nous pensons que la Cour a raison de se permettre cette comparaison entre deux notions reprises dans deux incriminations qui, bien que différentes, demeurent somme toute comparables. Bien que chaque infraction doive répondre à une logique distincte et jouir d'une identité propre, nous ne voyons pas pourquoi ces deux termes devraient faire l'objet d'une signification différente pour ses infractions fort proches dans leurs éléments constitutifs²⁵⁷.

²⁴⁹ Cass., 25 novembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1270, n° 504.

²⁵⁰ C.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains, op. cit.*, pp. 481-487.

²⁵¹ Cour eur. D.H., arrêt *Giacobbe c. Italie* du 15 décembre 2005, § 89, <http://www.echr.coe.int> (consulté le 25 juillet 2015).

²⁵² Cour eur. D.H., arrêt *Sud fondi SRL et consorts c. Italie* du 20 janvier 2009, §§ 105 et 107, <http://www.echr.coe.int> (consulté le 25 juillet 2015).

²⁵³ Cour eur. D.H., arrêt *Cantoni c. France* du 15 novembre 1996, § 31 et 35, *Rec. Cour eur. D.H.*, 1996-V, p. 1614.

²⁵⁴ C.A., 11 mai 2005, n° 92/2005, C.A.-A., 2005, p. 1179 et *J.L.M.B.*, 2005, p. 928 ; C.A., 30 juin 2005, n° 117/2005, *M.B.*, 12 août 2005, p. 35903.

²⁵⁵ C. pén., art. 380.

²⁵⁶ C.A., 11 mai 2005, précité ; C.A., 30 juin 2005, précité.

²⁵⁷ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains, op. cit.*, p. 451.

Chapitre 3 : Les peines principales et les circonstances aggravantes

Les articles 433undecies et 433duodecies, dans leur mouture actuelle, enseignent que :

Art. 433undecies. – « L'infraction visée à l'article 433decies sera punie d'un an à cinq ans d'emprisonnement et d'une amende de mille euros à cent mille euros dans les cas suivants :

1° lorsque l'activité concernée constitue une activité habituelle;

2° lorsqu'elle constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.

L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes. »

Art. 433duodecies. – « L'infraction visée à l'article 433decies sera punie de réclusion de cinq ans à dix ans et d'une amende de mille euros à cent cinquante mille euros si elle constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une organisation criminelle, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.

L'amende sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes. »

Pour rappel, pour l'infraction de base l'article 433decies prévoit un emprisonnement de six mois à trois ans et une amende de cinq cents à vingt mille euros qu'il faut également multiplier par le nombre de victimes. Une peine privative de liberté ainsi qu'une peine d'amende sont donc d'application aussi bien pour l'infraction de base que pour les formes aggravées de celle-ci.

Au niveau de la peine privative de liberté, on pourrait ne pas comprendre pourquoi la réclusion est plus importante en cas de participation à l'activité d'une association de malfaiteurs qu'à l'activité d'une organisation criminelle. Ces circonstances aggravantes pourraient même apparaître comme redondantes, mais l'association de malfaiteurs et l'organisation criminelle constituent bien deux infractions distinctes répondant à une logique propre, la seconde étant plus sévèrement punie que la première. À cet égard, la Cour constitutionnelle a rappelé, en 2014, que : « Selon le Conseil des ministres, l'organisation criminelle est permanente, structurée et se ramifie au sein de la société. Dès lors, la répression plus sévère est justifiée parce que l'organisation criminelle représente un plus grand danger pour la société »²⁵⁸.

²⁵⁸ C. const., 12 juin 2014, n° 89/2014, M.B., 11 août 2014, p. 58365.

Avant de commenter les circonstances aggravantes de l'infraction, en tant que telles, il convient de dire quelques mots sur le mécanisme assez particulier que constitue le multiplicateur de l'amende.

Section 1 : Le multiplicateur de l'amende en fonction du nombre de victimes

§ 1 : Notion et explication

Ce mode de calcul de l'amende était déjà connu dans le droit du travail, plus précisément dans le droit pénal social²⁵⁹, mais constituait une nouveauté au niveau du droit pénal²⁶⁰. Il se justifie par « la tentation pour les auteurs de s'attaquer à un grand nombre de victimes afin de maximiser leurs profits »²⁶¹.

Le calcul du nombre de victimes s'effectue par référence aux victimes qui occupent ou ont occupé les lieux²⁶², et non par référence à la domiciliation ou à la résidence habituelle et effective des victimes, comme cela avait été proposé par M. Wathelet²⁶³. Celui-ci faisait valoir qu'il fallait, par prudence, recourir à ces notions, car le marchand de sommeil ne connaît pas toujours le nombre de personnes occupant le logement²⁶⁴. Cet amendement fut rejeté sur bases des observations quant au caractère mobile des victimes formulées par l'Inspection flamande du logement. Cette dernière indique que les victimes se déplacent d'un endroit « moins pire » à un autre en fonction, par exemple de leur travail, ou encore, de leurs étapes dans l'immigration clandestine²⁶⁵.

Il est, toutefois, vrai que dans de nombreux cas, le bailleur ne connaît pas le nombre de ces locataires. V. Guerra énonce que, en l'état actuel des choses, lorsque le bailleur loue le bien à une personne s'empressant d'y inviter à loger dix amis, l'amende devra être multipliée par dix²⁶⁶. Nous ne pouvons pas partager cet avis. En effet, il nous paraît clair que, dès lors que le marchand de sommeil ne sait pas que son locataire a invité des amis, on ne pourra pas considérer que ce dernier abuse de leur situation de vulnérabilité. De ce fait, par défaut d'un élément constitutif, l'infraction ne pourra pas se

²⁵⁹ Voy. Loi du 30 avril 1999 relative à l'occupation de travailleurs étrangers, art.14, *M.B.*, 21 mai 1999, p. 17800.

²⁶⁰ M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 387 ; C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 20 ; V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 507.

²⁶¹ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

²⁶² *Ibid.*

²⁶³ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n°7 de M. WATHELET, précité, p. 3.

²⁶⁴ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Justification de l'amendement n°7 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004, p. 4.

²⁶⁵ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 19.

²⁶⁶ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 504.

réaliser vis-à-vis de ces personnes. Ces personnes ne pourront donc pas être considérées comme des victimes et ne pourront par conséquent pas être prises en considération dans le calcul de l'amende.

De manière plus générale, ce sont des problèmes de nature différente qui ont préoccupé nos deux assemblées législatives.

Au Sénat, c'est la question de la non-application de la loi par les juges, qui étant donné la nouvelle forme d'amende pourraient se contenter de prononcer des peines assorties de sursis, qui fut soulevée²⁶⁷.

À la Chambre, un député faisait valoir qu'après avoir payé l'amende, le prévenu risquait de ne plus disposer du montant nécessaire au paiement des réparations civiles. Ce à quoi la ministre de la Justice répondit que « des réparations civiles ne sont que très rarement demandées en raison de la situation particulière de la victime »²⁶⁸. Cette justification semble critiquable pour deux raisons. Premièrement, il aurait été plus pertinent de répondre que l'indemnisation des parties civiles est prioritaire sur la récupération des amendes, les victimes ne sont dès lors pas lésées par ce mécanisme²⁶⁹. Deuxièmement, l'absence de requête en réparations civiles était vraie à l'époque où seules les victimes étrangères en séjour illégal étaient prises en compte par la loi, celles-ci étaient dans la plupart des cas expulsées et ne pouvaient donc nullement se constituer parties civiles. L'extension de l'application de la loi aux victimes belges et européennes rend la justification de la ministre pour le moins discutable²⁷⁰.

Pour P.-A. Bastogne, le multiplicateur de l'amende est vraiment « quelque chose de positif au niveau de l'évaluation de la loi »²⁷¹. Avant la loi de 2005 le maximum de la peine était plus élevé, mais le multiplicateur de l'amende n'existait pas. Pour cette dernière, la peine d'amende est, en effet, plus dissuasive que la peine d'emprisonnement, car les peines de moins de trois ans ne sont pas effectuées en prison²⁷² et que des mesures de

²⁶⁷ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 547 ; C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », op. cit., p. 20.

²⁶⁸ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, précité, pp. 15 et 17.

²⁶⁹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 548 ; C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », op. cit., p. 20 ; M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », op. cit., p. 387.

²⁷⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 548.

²⁷¹ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 2.

²⁷² En effet les peines privatives de liberté de moins de trois ans seront exécutées selon le système de la surveillance électronique, voy. Cir. min. n° ET/SE-2 du 17 juillet 2013 réglementant la surveillance électronique en tant que modalité d'exécution de la peine d'emprisonnement lorsque l'ensemble des peines en exécution n'excède pas trois ans d'emprisonnement. Les condamnés pourront, de plus, bénéficier d'une libération provisoire, voy. Cir.

sursis²⁷³ sont régulièrement octroyées par les juges. Elle ajoute aussi que, via ce mécanisme, le législateur a su « taper là où ça fait mal » vis-à-vis des contrevenants²⁷⁴.

Quand on sait à quel point, pour des motifs de rentabilité maximale, les marchands de sommeil fragmentent leurs immeubles en une multitude de minuscules chambres afin d'y abriter le plus grand nombre possible de locataires²⁷⁵, on comprend en effet toute la mesure de cette peine d'amende.²⁷⁶

§ 2 : Application de la loi dans le temps

Le second alinéa de l'article 2 du Code pénal stipule que : « *Si la peine établie au temps du jugement diffère de celle qui était portée au temps de l'infraction la peine la moins forte sera appliquée* ». Il s'agit du principe de non-rétroactivité de la loi pénale la plus sévère qui s'applique aux lois qui prévoient une peine plus forte ou modifiant des éléments constitutifs ou aggravants allant dans le sens d'une plus grande sévérité²⁷⁷.

S'il est vrai que la loi de 2005 fait passer la peine d'emprisonnement d'un an à cinq ans auparavant, à un an à trois ans dorénavant, pour l'infraction de base, elle augmente, également, sensiblement le taux de l'amende, élargit le champ d'application de l'infraction et prévoit la possibilité de confiscation. Il faut se demander quelle législation est la plus sévère afin de déterminer quel régime sera applicable aux personnes ayant commis les méfaits avant l'entrée en vigueur du nouveau régime et juger après l'instauration de celui-ci.

Selon les règles classiques régissant la détermination de la loi pénale la plus douce, c'est l'article 433*decies* diminuant le maximum de la peine d'emprisonnement principal qui doit être jugée la plus clément²⁷⁸. C'est en sens que se prononça la Cour de cassation dans un arrêt de 2009²⁷⁹.

Cependant la Cour constitutionnelle, dans un arrêt de 2010 est sortie des considérations classiques permettant de déterminer le régime le plus favorable, pour s'intéresser à la réelle volonté du législateur et à l'appréciation *in concreto* de la loi la plus

min. n° 1771-EP du 17 janvier 2005 concernant la libération provisoire et Cir. min. n° 1816 du 10 janvier 2014 concernant la libération provisoire.

²⁷³ En vertu de la Loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation, *M.B.*, 17 juillet 1964, p. 7812.

²⁷⁴ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 2.

²⁷⁵ A cet égard voy. Bruxelles, 4 décembre 2006, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 25 juillet 2015). Il s'agissait d'un cas dans lequel le propriétaire avait divisé son immeuble sordide en 12 minis studios.

²⁷⁶ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op.cit.*, p. 117 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 27.

²⁷⁷ N. COLETTE-BASECQZ, N. BLAISE, *Manuel de droit pénal général*, *op. cit.*, p. 118.

²⁷⁸ C. MARR, « L'application de la loi pénale dans le temps après l'intervention de la Cour constitutionnelle », *J.T.*, 2010, n° 6415, p. 716.

²⁷⁹ Cass., 19 mai 2009, *Pas.*, 2009, V, p. 1230, n° 329.

favorable. Elle remarqua qu'en l'espèce, l'intitulé de la loi vise déjà à renforcer la lutte contre les comportements incriminés. Il est clair que, dans l'esprit du législateur, le régime actuel se veut plus sévère que la législation précédente. Elle conclut en signalant que l'application de la loi nouvelle à des infractions commises avant le 12 septembre 2005 (date d'entrée en vigueur) fait naître des situations discriminatoires²⁸⁰. En d'autres mots, le multiplicateur de l'amende ne pourrait s'appliquer qu'aux faits commis après le 12 septembre 2005.

L'arrêt de la Cour de cassation de 2009 peut paraître surprenant dans la mesure où, en 2005, la Cour constitutionnelle, à l'époque Cour d'arbitrage, avait déjà rendu un arrêt de ce genre en matière de roulage²⁸¹, estimant discriminatoire l'application rétroactif d'un nouveau régime qui, certes, supprimait la peine d'emprisonnement mais fixait une peine d'amende supérieure à la précédente et imposait la déchéance du permis de conduire et que la Cour de cassation s'était, par la suite, rangé du côté de cette interprétation²⁸².

Cependant, en 2013, la Cour de cassation n'avait pas encore eu à se prononcer suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle en matière de marchands de sommeil²⁸³. Elle n'aurait, selon nos recherches, toujours pas eu à le faire. Sans quoi on ne peut constater un virage généralisé abrogeant la théorie classique prônant la comparaison abstraite des régimes légaux en conflit²⁸⁴. On peut tout de même penser qu'elle adoptera la même attitude qu'à la suite de l'arrêt de 2005 précité et qu'elle se rangera du côté de l'interprétation de la Cour constitutionnelle²⁸⁵.

Nous pensons, tout comme C. Marr et Ch.-E. Clesse qu'il s'agit d'une avancée de la part de la Cour constitutionnelle. Le juge devrait alors évaluer chacune des lois successives, pour déterminer parmi les peines celles qui, *in concreto*, doivent être qualifiées de plus douces ou de plus sévères, puis prononcer la loi la plus favorable à la défense. Le travail du juge serait certes plus long et ferait perdre en sécurité juridique, mais pour y gagner en humanité et, certainement, en égalité. Qu'est-ce que quelques minutes quand on sait que, par la décision du juge, le prévenu risque d'être durement frappé dans son patrimoine ou sa liberté²⁸⁶ ? Il n'est pas toujours évident de déterminer réellement le régime le plus ou le moins sévère. De ce fait, les règles classiques régissant la détermination de la loi pénale la plus douce peuvent parfois paraître dépassées. Par conséquent, nous pensons

²⁸⁰ C. const., 17 mars 2010, n° 27/2010, *M.B.*, 19 mai 2010, p. 27675.

²⁸¹ C. A., 23 février 2005, n° 45/2005, *J.L.M.B.*, 2005, p. 504 et *Rev. dr. pén. crim.*, 2005, p. 784.

²⁸² Voy. Cass., 8 mars 2005, *Pas.*, 2005, III, p. 552, n° 140 ; Cass., 6 avril 2005, *Pas.*, 2005, IV, p. 779, n° 202 ; Cass., 6 avril 2005, *Pas.*, 2005, IV, p. 781, n° 203.

²⁸³ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 798.

²⁸⁴ C. MARR, « L'application de la loi pénale dans le temps après l'intervention de la Cour constitutionnelle », *op. cit.*, p. 716.

²⁸⁵ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 798.

²⁸⁶ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 798 ; C. MARR, « L'application de la loi pénale dans le temps après l'intervention de la Cour constitutionnelle », *op. cit.*, p. 716.

que s'en remettre au juge à cette fin engendrerait un résultat plus que bénéfique sur le sort du prévenu et sur la législation à lui appliquer.

Section 2 : Les circonstances aggravantes.

Les circonstances aggravantes en matière de marchands de sommeil sont moins nombreuses que pour la traite des êtres humains²⁸⁷. Le législateur a, en effet, prévu deux « niveaux » de circonstances aggravantes²⁸⁸. Le premier « niveau », visé par l'article 433^{undecies}, concerne le caractère habituel de l'infraction ainsi que le fait qu'elle soit perpétrée dans le cadre d'une association et le second niveau, visé par l'article 433^{duodecies}, concerne le fait qu'elle soit perpétrée dans le cadre d'une organisation criminelle.

§ 1 : Le premier degré de circonstances aggravantes

A. L'activité habituelle

L'activité habituelle est une question de fait que le juge devra trancher sur base des éléments factuels en présence²⁸⁹. Dans la pratique c'est une circonstance souvent retenue²⁹⁰. Ch.-E. Clesse énonce, à plusieurs reprises, que « dans le cas où des coauteurs agissent de manière ponctuelle avec d'autres qui font de l'infraction une activité habituelle, la circonstance aggravante pourra s'appliquer aux premiers dès lors qu'ils avaient connaissance du caractère récurrent de l'activité. Il ne faut pas que ceux-ci aient agi de la sorte de manière habituelle ».²⁹¹

Nous partageons ce point de vue. C'est assurément l'activité en tant que telle qui doit présenter ce caractère habituel.

B. L'acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant

La ministre de la Justice a confirmé dans les travaux préparatoires de la loi de 2005 que, bien que cela ne soit pas spécifiquement précisé, c'est ici l'association de malfaiteurs qui est visée²⁹². L'article 322 du Code pénal définit celle-ci comme : « *Toute organisation formée dans le but d'attenter aux personnes ou propriétés (...) qui existe par le seul fait de*

²⁸⁷ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 682.

²⁸⁸ C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 20.

²⁸⁹ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 509.

²⁹⁰ *Ibid.*

²⁹¹ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 684 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 602.

²⁹² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 22.

l'organisation de la bande ». Les éléments constitutifs de l'association de malfaiteurs sont l'existence d'un groupement de personnes, l'organisation de la bande et le but de porter atteinte aux personnes et propriétés²⁹³. Faire partie d'une telle association ne peut donc être le fruit du hasard. La Cour de cassation précise qu'une telle association n'est punissable que dès lors qu'existent entre les membres des liens non équivoques et que celle-ci forme un corps capable de fonctionner au moment propice²⁹⁴.

De plus, l'association est un crime ou un délit qui existe par le seul fait de l'organisation de la bande²⁹⁵. De ce fait, il n'est pas nécessaire d'apporter la preuve qu'une infraction a été perpétrée par l'association ou la personne soupçonnée d'y appartenir²⁹⁶.

§ 2 : Le deuxième degré de circonstances aggravantes

A. L'acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une organisation criminelle, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant

Le législateur fait ici, de manière implicite²⁹⁷, référence à l'article 324*bis* du Code pénal qui définit l'organisation criminelle comme : « *L'association structurée de plus de deux personnes, établie dans le temps, en vue de commettre de façon concertée, des crimes et délits punissables d'un emprisonnement de trois ans ou d'une peine plus grave, pour obtenir, directement ou indirectement, des avantages patrimoniaux* ».

Pour A. De Nauw, les éléments constitutifs de l'infraction sont donc d'une part une association structurée et établie dans la durée, c'est à dire qu'elle exerce ses activités de manière plus systématique qu'une association de malfaiteurs et a un caractère plus durable ainsi qu'un côté plus permanent. D'autre part, le but direct de cette organisation est la commission d'infractions punissables de 3 ans d'emprisonnement ou d'une peine plus grave tandis que le but indirect consiste en l'obtention d'avantages patrimoniaux. « Force est de constater que la formulation du but immédiat est très large et que la grande majorité des délits et tous les crimes sont ainsi visés »²⁹⁸.

Parmi ces organisations criminelles, il n'est pas rare de retrouver des organisations à vocation internationale et qui offrent un panel complet de « services » allant du franchissement de frontières au logement et au travail en passant par la fourniture de faux papiers. Cette offre pouvant paraître alléchante au premier abord donne lieu bien souvent à de tragiques et funestes destins. C'est, notamment, ce type d'organisations criminelles que

²⁹³ M. L. CESONI, « L'association de malfaiteurs » in *Les infractions*, Volume 5 : *Les infractions contre l'ordre public* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et Ch. DE VALKENNEER), Bruxelles, Larcier, 2012, p. 557.

²⁹⁴ Cass., 21 octobre 1963, *Pas.*, 1964, I, p.183.

²⁹⁵ C. pén., art. 522.

²⁹⁶ M. L. CESONI, « L'association de malfaiteurs », *op. cit.*, p. 557.

²⁹⁷ Voy. Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 610.

²⁹⁸ A. DE NAUW, *Initiation au droit pénal spécial*, Waterloo, Kluwer, 2008, p. 162.

le législateur a entendu punir plus sévèrement à travers l'article 433*duodecies* du Code pénal²⁹⁹.

La notion de participation à l'activité principale ou accessoire d'une organisation criminelle fit également l'objet d'une question préjudicielle, portant sur le respect du principe de légalité de ladite notion. La Cour constitutionnelle, à l'époque Cour d'arbitrage, répondit dans un arrêt de 2005 que, vu l'ensemble des éléments définissant l'infraction, celle-ci demeure assez précise afin de permettre à tout un chacun d'en connaître aussi bien l'élément moral que l'élément matériel³⁰⁰.

Pour le surplus, une incohérence, lorsque l'auteur d'une infraction à l'article 433*duodecies* est dirigeant d'une organisation, mérite d'être remarquée. L'article 324*ter*, § 4 punit plus sévèrement la personne du fait d'être dirigeant d'une association de malfaiteurs que l'article 433*duodecies* ne la punit pour avoir cette qualité dans le cadre d'une infraction de marchands de sommeil. Ce n'est qu'en cas de situation de concours entre ces deux infractions que le dirigeant sera puni en vertu de l'article 324*ter*, § 4³⁰¹.

²⁹⁹ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 509.

³⁰⁰ C.A., 11 mai 2005, n° 92/2005, C.A.-A., 2005, p. 1179 et J.L.M.B., 2005, p. 928.

³⁰¹ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 684-685.

Chapitre 4 : Les peines accessoires

L'article 433^{terdecies} énonce que : « *Dans les cas visés aux articles 433^{undecies} et 433^{duodecies}, les coupables seront en outre condamnés à l'interdiction des droits spécifiés à l'article 31, alinéa 1^{er}.*

La confiscation spéciale prévue à l'article 42, 1°, est appliquée aux coupables de l'infraction visée à l'article 433^{decies}, même lorsque la propriété des choses sur lesquelles elle porte n'appartient pas au condamné, sans que cette confiscation puisse cependant porter préjudice aux droits des tiers sur les biens susceptibles de faire l'objet de la confiscation. Elle doit également être appliquée, dans les mêmes circonstances, au bien meuble, à la partie de celui-ci, au bien immeuble, à la chambre ou à tout autre espace visé par cet article.

Elle peut également être appliquée à la contre-valeur de ces meubles ou immeubles aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive ».

Il s'agit ici des peines accessoires qui s'appliquent en cas d'infraction à la législation de marchands de sommeil. Celles-ci sont de deux natures différentes : l'interdiction de droits et la confiscation spéciale. Nous les développerons donc en deux temps.

Section 1 : L'interdiction des droits spécifiés à l'article 31, alinéa 1^{er} du Code pénal

Remarquons tout d'abord que cette sanction ne trouvera à s'appliquer qu'en cas d'infraction aggravée³⁰². En effet, l'article 433^{terdecies} stipule que cette interdiction ne s'applique que dans « *les cas visés aux articles 433^{undecies} et 433^{duodecies} du Code pénal* ».

L'article 33 du Code pénal stipule que les cours et tribunaux ont la faculté, dans les cas prévus par la loi, d'interdire *en tout ou en partie* l'exercice des droits prévus à l'article 31, alinéa 1^{er} du même Code aux condamnés correctionnels.

Selon, l'article 32 du Code pénal les cours d'assises peuvent interdire *en tout ou en partie* l'exercice des droits prévus en l'ensemble de l'article 31 précité aux condamnés à la réclusion de 5 à 10 ans ou à la détention.

Les infractions visées à l'article 433^{undecies} sont des délits, quant à celles prévues aux articles 433^{duodecies}, bien qu'elles fassent l'objet de peines criminelles, elles sont, dans la grande majorité des cas, soumises aux tribunaux correctionnels via le mécanisme

³⁰² V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 510.

de la correctionnalisation. Les articles 32 et 33 parlent d'une faculté réservée aux juges, mais le texte de l'article 433*terdecies*, de par sa terminologie, rend cette peine obligatoire.

Partant de ce constat, Ch.-E. Clesse et Fr. Lugentz en arrive à la conclusion que le législateur aurait dû renvoyer aux articles 32 et 33 du Code pénal en précisant que dans ce cas la peine était obligatoire plutôt qu'à son article 31, alinéa 1^{er}³⁰³. Nous ne pouvons partager ce constat.

En effet, dans ce cas, les cours d'assises auraient l'obligation d'interdire *en tout ou en partie* les droits énumérés à l'article 31, et les cours et tribunaux l'obligation d'interdire *en tout ou en partie* les droits énumérés à l'article 31, alinéa 1^{er}. Nous insistons sur les mots « en tout ou en partie » car la formulation de l'article 433*terdecies* du Code pénal : « *les coupables seront en outre condamnés à l'interdiction des droits spécifiés à l'article 31, alinéa 1^{er}* » force à croire que le législateur visait bien une interdiction plénière des droits mentionnés à l'article 31, alinéa 1^{er} et non pas une interdiction en « en tout ou en partie ».

On pourrait alors croire que le législateur aurait pu renvoyer aux articles 32 et 33 du Code pénal et préciser que l'interdiction devait être prononcée pour l'ensemble des droits visés par ces articles.

Ç'eut été là une démarche malheureuse. En effet, en vertu de l'article 32 du Code pénal, les cours d'assises ont, outre la faculté d'interdire les droits repris à l'article 31 alinéa 1^{er}, la faculté d'interdire ceux repris à l'article 31 alinéa 2, à savoir le droit de vote. De ce fait, la référence à l'article 32, en précisant que l'interdiction est obligatoire pour l'ensemble des droits susmentionnés, aurait eu pour conséquence la prononciation obligatoire de l'interdiction de droit de vote par les cours d'assises.

Pour nous, il est clair que faire référence aux articles 32 et 33 du Code pénal reviendrait à modifier la portée de la loi actuelle ainsi que l'intention du législateur qui nous semblait tout à fait louable en l'état et réalisée de manière pertinente sur le plan juridique.

En effet, en l'état, dans les cas d'infractions au prescrit de l'article 433*duodecies* qu'elles ont à connaître, les cours d'assises ont l'obligation de condamner à l'interdiction des droits énoncés à l'article 31, alinéa 1^{er} mais cela demeure une faculté pour le droit de vote repris à l'alinéa 2. Les cours et tribunaux bénéficient d'ailleurs de la même faculté en

³⁰³ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 690.

ce qui concerne l'interdiction du droit de vote³⁰⁴. Cette faculté peut être retenue même en cas d'infraction de base³⁰⁵.

Section 2 : La confiscation spéciale

La confiscation peut être définie comme la décision du juge impliquant, lorsqu'elle est devenue définitive, que la propriété de biens déterminés, ceux visés par la confiscation, est transférée au Trésor public ou plus exceptionnellement à la partie civile. La confiscation peut être une mesure de sûreté ou une peine accessoire à caractère patrimonial³⁰⁶. Nous nous intéresserons, dans cette contribution, à la confiscation des biens formant l'objet de l'infraction, ayant servi ou destinés à la commettre dans la cadre de l'article 433*terdecies* dans du Code pénal dans la mesure ou celui-ci déroge aux principes de droit commun établis par l'article 42, 1° du même Code, ainsi qu'à la confiscation des loyers tirés de l'infraction.

§ 1 : La confiscation des biens meubles et immeubles formant l'objet de l'infraction ou ayant servi à la commettre

L'article 433*terdecies* du Code pénal énonce que la confiscation visée à l'article 42, 1° s'applique donc aux coupables de l'infraction de l'article 433*decies* du Code pénal. La confiscation spéciale s'applique aussi bien à l'infraction de base qu'aux formes aggravées de celle-ci³⁰⁷. L'article 42, 1° du Code pénal vise « *les choses formant l'objet de l'infraction et celles qui ont servi ou qui ont été destinées à la commettre, quand la propriété en appartient au condamné* ». Tout comme le prévoit l'article 43 du Code pénal pour l'ensemble des crimes et délits, la confiscation des choses visées à l'article 42, 1° du Code pénal sera toujours prononcée en matière de répression des marchands de sommeil³⁰⁸.

Bien que l'article 433*terdecies* se réfère à l'article 42, 1° du même Code, il déroge, en plusieurs points, au régime général instauré par celui-ci.

A. Le bien concerné par la confiscation

La loi vise la confiscation « *des biens meubles, parties de ceux-ci, immeubles et autre locaux visés à l'article 433*decies* du Code pénal* ». Dès lors qu'elle ne précise pas que certains biens demeurent exclus de son champ d'application, tout bien susceptible de constituer une chose visée à l'article 42, 1° devra être confisquée³⁰⁹.

³⁰⁴ C. pén., art. 33*bis*.

³⁰⁵ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 690.

³⁰⁶ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, Bruxelles, Larcier, 2015, p. 16.

³⁰⁷ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 691.

³⁰⁸ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », in *Traite des êtres humains – Menschenhandel-Mensensmokkel*, Bruxelles, La Chartre, 2010, p. 178.

³⁰⁹ *Ibid.*, p. 184.

Dans un arrêt de 2009, la Cour de cassation a précisé que l'article 42, 1° ne permettait pas la confiscation d'un immeuble ayant servi à la commission de l'infraction. Pour que celle-ci puisse avoir lieu, le législateur doit l'indiquer par une disposition spécifique. C'est le cas de l'article 433*terdecies* du Code pénal³¹⁰. Cet arrêt peut paraître étonnant étant donné que la lecture de l'article 42, 1° ne permet pas de limiter le terme « choses » aux seules choses mobilières³¹¹. Cet article n'opère, en effet, aucune distinction en ce que les choses susceptibles de saisies et de confiscations soient des biens meubles ou immeubles. Cet arrêt ajoute donc une condition à la loi en limitant le champ d'application de l'article 42, 1° du Code pénal³¹².

Le législateur a cependant pris en considération cette jurisprudence et sur base de celle-ci³¹³, a, par une loi du 27 novembre, modifié l'article 433*novies* du Code pénal afin de préciser qu'en matière de traite des êtres humains, la confiscation des biens ayant servi à commettre l'infraction sera également appliquée aux biens immeubles³¹⁴.

La même loi a également modifié l'article 43*bis* du Code pénal afin d'y ajouter un cinquième alinéa et un sixième alinéa qui stipulent notamment que même en cas de confiscation obligatoire d'immeubles, en vertu du législation particulière, celle-ci devra être requise par le ministère public³¹⁵.

La confiscation des biens immeubles sur base de l'article 433*terdecies* a également donné lieu à un arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme.

Les faits étaient les suivants : Monsieur Bekir Tas était propriétaire avec sa femme des immeubles ayant servi à la commission de l'infraction de marchands de sommeil. Devant la Cour de cassation, il requit que celle-ci pose une question préjudicielle à la Cour constitutionnelle concernant la constitutionnalité de cette disposition au regard de l'article 16 de la Constitution. Cet article énonce que : « *Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique, dans les cas et de la manière établie par la loi, et moyennant une juste et préalable indemnité* ». La Cour rejeta sa demande au motif que la confiscation

³¹⁰ Cass., 27 mai 2009, *Pas.*, 2009, II, p. 1327, n° 352.

³¹¹ Ph. DEBLATON, P. FRETEUR, « La saisie et la confiscation des immeubles des marchands de sommeil », in *Saisies et confiscation : questions d'actualité* (sous la coord. de P. FRETEUR et P. TILLIET), Bruxelles, Larcier, 2011, p. 109.

³¹² Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 623.

³¹³ Projet de loi complétant les articles 43*bis*, 382*ter* et 433*novies* du Code pénal, ainsi que l'article 77*sexies* de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, relativement à la confiscation spéciale, Justification de l'amendement n° 5 de Mme. VAN CAUTER, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2012-2013, n° 53-2819/006, p. 3.

³¹⁴ Loi du 27 novembre 2013 complétant les articles 43*bis*, 382*ter* et 433*novies* du Code pénal, ainsi que l'article 77*sexies* de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, relativement à la confiscation spéciale, art. 4, *M.B.*, 13 décembre 2013, p. 98557.

³¹⁵ Loi du 27 novembre 2013 précitée, art. 2.

est une peine frappant le délinquant sans indemnité et non une expropriation pour cause d'utilité publique³¹⁶.

C'est là que Monsieur Tas, non content de la décision de la juridiction belge, introduisit une requête devant la Cour européenne des droits de l'homme qui, après avoir rappelé que la confiscation obligatoire est une ingérence dans la jouissance du droit de propriété du requérant, stipule qu'il s'agit d'une immixtion prévue par la loi qui poursuit le but légitime de combattre le trafic d'êtres humains et de l'exploitation d'étrangers en situation administrative illégale ou précaire. De plus, le système judiciaire belge permet au prévenu de démontrer son innocence et par conséquent de récupérer la pleine jouissance de son bien et de ce fait respecte le juste équilibre entre la protection du droit au respect des biens et les exigences de l'intérêt général³¹⁷.

Selon Ch.-E. Clesse, la Cour confond, lorsqu'elle développe le but légitime de la norme et se réfère à l'exploitation d'étrangers en situation administrative illégale ou précaire, les infractions de traite des êtres humains avec l'infraction de marchand de sommeil. En effet, pour celui-ci, dans le cas d'une infraction de marchands de sommeil, le prévenu n'exploite pas sa victime, mais se contente de lui louer un logement dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine³¹⁸. Nous ne pouvons partager ce point de vue dès lors que, comme nous l'avons déjà signalé, nous considérons que la victime d'un marchand de sommeil subit une exploitation de la part de celui-ci, bien que le prescrit légal ne mentionne pas, en ce cas, précisément ce terme³¹⁹.

Nous rejoignons par contre ce dernier sur le fait qu'on peut s'étonner que la Cour se focalise sur les victimes en situation administrative illégale ou précaire alors que, depuis 2005³²⁰, les victimes des marchands de sommeil peuvent très bien être des nationaux ou des ressortissants européens³²¹.

Toujours dans le cas de la confiscation d'un immeuble, il y aura lieu de limiter celle-ci à la partie qui aura effectivement été utilisée pour la commission de l'infraction.³²²

C'est ce que fit la Cour d'appel de Liège dans un arrêt du 10 janvier 2006 qui donna lieu à l'arrêt du 3 mai 2006, déjà cité, dans lequel la Cour de cassation énonce que la Cour

³¹⁶ Cass., 3 mai 2006, *Pas.*, 2006, V-VI, p. 1006, n° 254.

³¹⁷ Cour eur. D.H., Tas c. Belgique du 12 mai 2009, *Rev. dr. pén. crim.*, 2010, p. 38.

³¹⁸ Ch.-E. CLESSE., « Vox clamentis in deserto », note sous Cour eur. D.H., Tas c. Belgique du 12 mai 2009, *Rev. dr. pén. crim.*, 2010, p. 43.

³¹⁹ A cet égard : voy. Chapitre 1, Section 3, § 1.

³²⁰ Loi du 10 août 2005, précitée, art. 16.

³²¹ Ch.-E. CLESSE., « Vox clamentis in deserto », *op. cit.*, p. 43.

³²² Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 178.

d'appel a substitué « à la confiscation indifférenciée prononcée par le premier juge, une confiscation circonscrite aux chambres et autres locaux donnés aux étrangers répertoriés au dossier d'instruction. » Dès lors le demandeur ne pouvait pas invoquer que la confiscation constituait une sanction disproportionnée en raison qu'une partie des édifices n'était pas affectée à l'activité incriminée³²³.

Cette nuance semblant permettre l'application d'une sanction ciblée et proportionnée paraît cependant difficile à appliquer, en pratique, dans les cas où la décision ordonne la confiscation d'une chambre, grenier, cave ou autre local faisant partie d'un bien immobilier et indissociable de celui-ci³²⁴. À cet égard, le Tribunal correctionnel de Charleroi, a, dans un arrêt du 9 mai 2006, bien que seuls certains étages avaient été préalablement saisis, confisqué l'entièreté de l'immeuble ne pouvant se limiter à une partie non divisée de celui-ci³²⁵.

B. La confiscation de la chose qui n'appartient pas au condamné et les droits des tiers

1. Les interrogations suscitées par cette notion avant l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 juin 2010

En droit commun, la confiscation n'est prononcée que lorsque le condamné est propriétaire de la chose confisquée³²⁶. Dans le cadre de l'article 433*terdecies* il est, par contre précisé que la confiscation est d'application « *même lorsque la propriété des choses sur lesquelles elle porte n'appartient pas au condamné, sans que cette confiscation puisse cependant porter préjudice aux droits des tiers sur les biens* ». Deux amendements tendant à limiter la confiscation des biens n'appartenant pas au condamné aux cas où des circonstances aggravantes avaient été retenues, avaient été déposés puis rejetés³²⁷.

Sous l'ancien article 77*bis*, cette confiscation n'était qu'une faculté pour le juge lorsque le bien n'appartenait pas au condamné. Depuis 2005, elle est automatique³²⁸ sous réserve cependant du « droit des tiers » sur les biens en cause.³²⁹ Bien des questions se sont

³²³ Cass., 3 mai 2006, *Pas.*, 2006, V-VI, p. 1006, n° 254.

³²⁴ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 669.

³²⁵ Corr. Charleroi, 9 mai 2009, inédit, R.G. 1287, cité par Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 271.

³²⁶ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, *op. cit.*, p. 178.

³²⁷ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Amendement n° 19 de MM. BORGINON et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005, p. 1. (tendant à limiter la confiscation des biens n'appartenant pas au condamné aux cas où la circonstance aggravante de l'article 433*duodecies* a été retenue) et Amendement n° 20 de MM. BORGINON et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005, p. 2 (tendant à limiter la confiscation des biens n'appartenant pas au condamné aux cas où une circonstance aggravante de l'article 433*undecies* ou la circonstance aggravante de l'article 433*duodecies* a été retenue).

³²⁸ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 117 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 26.

³²⁹ Voy. Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 278-280 ; Ph. DEBLATON, P. FRETEUR, « La saisie et la confiscation des immeubles des marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 120-122 ; Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 690-699 ; Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 178-182 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, pp. 627-631.

posées sur l'interprétation à donner à ces mots : « sans préjudice des droits des tiers » avant que la Cour constitutionnelle, ne vienne, définitivement, le 23 juin 2010 clore le débat.

En effet, que fallait-il faire lorsque le propriétaire louait son bien à un locataire qui lui s'empressait de s'en servir afin de réaliser l'infraction de l'article 433*decies*? Faute pour le propriétaire d'être susceptible de poursuites il pouvait sembler que, dès lors, la confiscation ne pourrait pas non plus être prononcée à sa charge³³⁰

Selon une première interprétation, dite « approche personnelle »³³¹, cette contradiction pouvait n'être qu'en réalité apparente dans des cas de simulation. Il en est ainsi lorsque la propriété d'un bien revient aux enfants mineurs du condamné, à un autre membre de sa famille, à un homme de paille ou encore à une société-écran alors que c'est bien le prévenu qui finance son acquisition et en assure la gestion. La détermination de la réalité de la propriété serait alors une question laissée à l'appréciation du juge. De ce fait, le juge pourrait estimer que le prévenu est bien le véritable propriétaire malgré l'apparence qu'il tente de créer³³².

P.-A. Bastogne affirme à cet égard que dans la plupart des cas où le condamné n'est pas propriétaire, c'est son mari ou son épouse qui l'est, mais uniquement sur le papier et pas dans les faits³³³.

Une seconde interprétation, dite « approche réelle » imposait de se tourner vers l'article 5*ter* du Code d'instruction criminelle, qui, afin de garantir les droits des tiers, permet l'information de la fixation de l'audience au tiers afin qu'il puisse faire valoir ces droits sur les biens saisis dont il est propriétaire.³³⁴ Un arrêt royal, datant du 9 août 1991³³⁵, permet, lui, dans un second temps, lorsque la décision de confiscation a acquis un caractère définitif, au tiers de faire valoir ses droits en formant une demande devant le juge civil³³⁶. Cependant cet arrêt royal ne concerne que la confiscation des biens repris à l'article 42, 3° du Code pénal et est donc inapplicable en l'espèce³³⁷.

³³⁰ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 180.

³³¹ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 693.

³³² Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 180.

³³³ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 4.

³³⁴ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 694.

³³⁵ A.R. du 9 août 1991 réglant le délai et les modalités du recours des tiers prétendant droit sur une chose confisquée, *M.B.*, 17 octobre 1991, p. 23190.

³³⁶ Cass., 22 septembre 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 971, n° 411.

³³⁷ Ph. DEBLATON, P. FRETEUR, « La saisie et la confiscation des immeubles des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 109.

Ch.-E. Clesse écrivait, en 2006, que la seule manière de concilier le fait de confisquer le bien même lorsqu'il n'appartient pas au condamné avec l'exigence de ne pas porter préjudice aux droits des tiers est de considérer que le tiers doit être de bonne foi³³⁸.

En effet la personne, qui fournit en connaissance de cause l'instrument pour commettre l'infraction, est un tiers de mauvaise foi qui est, en réalité, complice ou coauteur de l'infraction réalisée. De ce fait la confiscation pourra lui être appliquée à titre personnel³³⁹.

Ch.-E. Clesse soulignait, cependant, que, même en cas de bonne foi, l'article 5^{ter} précité ne permettait pas au juge de laisser au tiers la jouissance de son bien³⁴⁰.

Cette opinion paraissait discutable. Pour Fr. Lugentz, plusieurs arguments permettaient de s'éloigner de cette interprétation. Premièrement, cette confiscation allait à l'encontre du caractère accessoire de la peine, la peine principale s'appliquant, elle, au condamné. De plus, elle méconnaissait le caractère personnel de la peine. Celle-ci ne pouvant, en principe, atteindre une autre personne que l'auteur de l'infraction. Un système, dans lequel une telle sanction pourrait être appliquée de manière automatique à une personne qui n'a pas été reconnue coupable et sans que celle-ci ne puisse s'opposer à la confiscation de son bien, ne paraissait pas conforme à l'exigence d'un procès équitable tel qu'édicte par l'article 6 de la Convention européenne des droits de l'homme impliquant le droit pour le justiciable au recours effectif devant un tribunal. Il n'y avait donc aucun sens, dans le chef du législateur, d'admettre le tiers de bonne foi, aux débats devant le juge de fond si celui-ci ne pouvait pas s'opposer à la confiscation de son bien³⁴¹. De plus les travaux parlementaires de la loi de 2005 parlaient bien, quant à eux, « de présenter ses arguments pour éviter la confiscation »³⁴².

Ph. Deblaton et P. Fréteur, qui énonçaient que : « Le propriétaire identifié préalablement dans le cadre d'une recherche cadastrale doit être appelé à la cause sur base de l'article 5^{ter} du Code d'instruction criminelle. Dans ce cadre, si le propriétaire établit sa bonne foi le juge ne devra pas prononcer la confiscation alors qu'elle est en principe obligatoire », optaient, de ce fait, également pour cette solution³⁴³.

³³⁸ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 280.

³³⁹ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, *op.cit.*, p. 94.

³⁴⁰ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 280.

³⁴¹ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p.182.

³⁴² Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, précité, p. 4.

³⁴³ Ph. DEBLATON, P. FRETEUR, « La saisie et la confiscation des immeubles des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 109.

À cet égard, la ministre avait d'ailleurs précisé que: l'article 433*terdecies* impose de tenir compte des droits des tiers de bonne foi. De ce fait il n'impose pas de confisquer le bien d'un tiers lorsque celui-ci a justifié sa bonne foi³⁴⁴.

Certaines juridictions préféraient cependant carrément acquitter les prévenus plutôt que de se pencher sur la délicate question de la confiscation³⁴⁵.

2. Les droits des tiers suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 juin 2010

Dans un arrêt du 23 juin 2010, la Cour constitutionnelle mit fin aux interrogations en retenant l'interprétation soutenue par la ministre de la Justice et la seconde partie de la doctrine énoncée.³⁴⁶

La Cour avait été saisie d'une question préjudicielle par le Tribunal correctionnel de Charleroi afin de déterminer si l'article 433*terdecies* du Code pénal, en ce qu'il autorise le magistrat à ordonner la confiscation du bien d'un tiers de bonne foi sans lui donner la possibilité de le restituer à ce tiers, ne viole-t-il pas les articles 10, 11, 12 ou 17 de la Constitution³⁴⁷ ?

Dans ses mémoires déposés devant la Cour constitutionnelle, l'auditorat de travail de Charleroi soulevait également une autre interrogation. À savoir ce qu'il adviendrait de la confiscation lorsque le tiers convoqué à l'audience sur base de l'article 5*ter* du Code d'instruction criminelle décidait de ne pas s'y rendre. Dans son mémoire en réponse, le Conseil des ministres estimait que les juges ne devraient alors pas confisquer le bien, car, en vertu, de l'article 2268 du Code civil « *la bonne foi est toujours présumée et c'est à celui qui allègue la mauvaise foi de la prouver* ». En l'absence d'informations démontrant la mauvaise foi le juge ne pourrait pas ordonner la confiscation du bien³⁴⁸.

Tout comme Ch.-E. Clesse, cette interprétation nous semble contestable, en effet plus aucun tiers n'aurait intérêt à se rendre à l'audience. De plus, certes la bonne foi est présumée en droit civil sur base de l'article 2268 du Code civil, mais dans ce cas la confiscation est obligatoire *sauf* si le tiers est de bonne foi. Du fait qu'il appartient au tiers de démontrer sa bonne foi, son absence à l'audience pourrait lui être préjudiciable³⁴⁹.

³⁴⁴ Questions et réponses écrites du 13 novembre 2006, Réponse de la vice-première ministre et ministre de la Justice du 10 novembre 2006 à la question de M. Charles MICHEL du 21 juin 2006, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-142, p. 27751.

³⁴⁵ Mons, 29 juin 2007, *Rev. dr. pén. crim.*, 2008, pp. 87-90.

³⁴⁶ C. const., 23 juin 2010, n° 73/2010, *M.B.*, 20 août 2010, p. 54444.

³⁴⁷ La question a été publiée au *M.B.*, 20 novembre 2009, p. 72888.

³⁴⁸ C. const., 23 juin 2010, précité.

³⁴⁹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., pp. 630-631.

Finalement, la Cour constitutionnelle a conclu à la non-violation de la Constitution au motif que le Tribunal se base sur une lecture erronée de l'article 433*decies* qui, comme l'a dit la ministre, n'a pas lieu d'être interpréter comme imposant de confisquer un bien qui est la propriété d'un tiers lorsque celui-ci a justifié sa bonne foi. Cet arrêt ne répond cependant pas à la question de l'auditorat du travail de Charleroi de savoir que faire lorsqu'un tiers ne se rend pas l'audience³⁵⁰.

La même Cour a, par contre, le 3 avril 2014 conclu à l'inconstitutionnalité, de l'article 4, § 6 de la loi de 1921 relative aux stupéfiants³⁵¹, au motif que celle-ci permettait la confiscation de choses appartenant à des tiers, mais cette fois sans mentionner que cette confiscation ne pouvait porter préjudice aux droits des tiers³⁵².

C. La confiscation de la contre-valeur des biens meubles ou immeubles

Le législateur a, en 2006, instauré un régime par lequel la confiscation pourra également être, en matière de répression des marchands de sommeil, appliquée sur « *la contre-valeur de ces meubles ou immeubles aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive* »³⁵³. Cette forme d'appréhension des biens répond à un souci de rendre effective la peine de confiscation.

Il faut éviter que le propriétaire traduit en justice soit tenté de se débarrasser des biens durant la procédure et de conserver le produit de la transaction³⁵⁴.

Il avait déjà été souligné que le fait que les marchands de sommeil seraient susceptibles de vendre le bien ayant servi de logement aux victimes à un complice ou à un proche dans les travaux préparatoires de la loi du 10 août 2005. Ce à quoi la ministre de la Justice avait répondu que les avis divergeaient en ce qui concernait l'applicabilité de l'article 42, 3° du Code pénal aux marchands de sommeil et que le problème résidait dans l'article 43*quater* dudit Code qui s'applique en cas de confiscation par équivalent³⁵⁵. En somme beaucoup d'erreurs en peu de lignes. En effet, il ne fait pas de doute que l'article 42, 3° qui permet que la confiscation s'applique « *aux avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction, aux biens et valeurs qui leur ont été substituées et aux revenus de ces avantages investis.* » s'appliquent aux infractions de marchands de sommeil. Mais il s'agit

³⁵⁰ C. const., 23 juin 2010, précité.

³⁵¹ Loi du 24 février 1921 concernant le trafic des substances vénéneuses, soporifiques, stupéfiantes, psychotropes, désinfectantes ou antiseptiques et des substances pouvant servir à la fabrication illicite de substances stupéfiantes et psychotropes, *M.B.*, 6 mars 1921, p. 1834.

³⁵² C. const., 3 avril 2014, n° 65/2014, *M.B.*, 23 mai 2014, p. 40973.

³⁵³ Loi du 9 février 2006, précitée, art. 3.

³⁵⁴ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 117 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 26.

³⁵⁵ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, précité, pp. 3-4.

de la confiscation des avantages patrimoniaux qui peuvent, eux, donner lieu à une confiscation par équivalent³⁵⁶. La confiscation des meubles et immeubles ayant servi à commettre l'infraction est, quant à elle, régie par l'article 42, 1° pour lequel le droit commun ne prévoit nullement la possibilité d'une confiscation par équivalent en cas d'aliénation du bien. De plus, la difficulté se situerait au niveau de l'article 43*bis* en ce qu'il ne permet la confiscation qu'à l'égard des biens repris à l'article 42, 3° si ceux-ci ne peuvent être trouvés dans le patrimoine du condamné et non à l'article 43*quater* concernant la confiscation des avantages patrimoniaux supplémentaires³⁵⁷.

De ce fait, avant l'intervention salvatrice à cet égard du législateur de 2006, la confiscation n'aurait pas pu avoir lieu.

Pour Ch.-E. Clesse et Fr. Lugentz, soit le juge considère que la confiscation du bien meuble ou immeuble est toujours possible nonobstant l'aliénation de ce dernier car il s'agit en réalité d'une vente simulée, soit il considère que le tiers acquéreur est de bonne foi et ordonne alors la confiscation de la contre-valeur à charge du condamné.³⁵⁸

Bien que le législateur ne le précise pas à l'article 433*terdecies* alors qu'il le fait en droit commun à l'article 43*bis*, alinéa 2, nous pensons avec Fr. Lugentz que le juge de fond procédera à l'évaluation monétaire des avoirs aliénés avant d'ordonner la confiscation qui portera sur une somme d'argent équivalente³⁵⁹.

§ 2 : La confiscation des loyers

Aucune disposition particulière ne régit la confiscation des loyers. Il faut donc se tourner vers le droit commun et, de ce fait, vers les articles 42, 3° et 43*bis* du Code pénal précédemment énoncés. Cette confiscation est facultative et doit être requise par écrit par le ministère public³⁶⁰.

Cette confiscation peut avoir lieu par équivalent dans la mesure où ces avantages ne peuvent être trouvés dans le patrimoine du condamné³⁶¹. « Cette condamnation au paiement d'une somme d'argent, exécutable sur le patrimoine du condamné, se substitue à la confiscation directe des avantages patrimoniaux (...) placés hors de portée de la justice »³⁶². L'article 42, 3° permet déjà la confiscation des biens et valeurs qui ont été

³⁵⁶ Voy. Chapitre 4, Section 2, § 2.

³⁵⁷ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 700-701.

³⁵⁸ *Ibid.*, p. 703.

³⁵⁹ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 187.

³⁶⁰ C. pén., art. 43*bis*, al. 1.

³⁶¹ C. pén., art. 43*bis*, al. 2.

³⁶² Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, *op. cit.*, p. 33.

substitués aux avantages patrimoniaux. Il fallait cependant trouver une solution au cas dans lequel on sait qu'une personne a tiré, de la commission d'une infraction, des avantages patrimoniaux mais où on ne parvient pas à déterminer ce que sont devenus ces avantages.³⁶³ Il ne s'agit donc pas là de la confiscation de l'avantage illicite remplacé par un autre bien, ni transféré dans le patrimoine d'un tiers mais bien d'un avantage ayant « littéralement disparu ». Dans ce cas, le juge procédera à une évaluation, en sommes d'argent équivalentes, de ces avantages.³⁶⁴

La restitution de ces sommes pourra également avoir lieu au profit de la partie civile³⁶⁵.

En 2014³⁶⁶, le législateur a ajouté un dernier alinéa à l'article 43bis du Code pénal qui stipule que : « *Le juge diminue au besoin le montant des avantages patrimoniaux visés à l'article 42, 3° (...) afin de ne pas soumettre le condamné à une peine déraisonnablement lourde* ».

De plus, pour ordonner leur confiscation il n'est pas nécessaire que les avantages patrimoniaux soient la propriété du condamné³⁶⁷. On pourrait en effet imaginer que, par crainte d'une confiscation future, le marchand de sommeil fasse sortir les sommes d'argent que constituent les loyers de son patrimoine.

Il faudra néanmoins ici prêter attention au droit des tiers, qui pourront cette fois avoir recours à l'article 5ter du Code d'instruction criminelle mais également bénéficier de la procédure prévue par l'arrêté royal du 9 août 1991.

Ici aussi la situation du tiers devra être distinguée selon que celui-ci est de bonne ou de mauvaise foi³⁶⁸.

P.-A. Bastogne ajoute, qu'en pratique, on cherche à viser les cas où les personnes s'arrangent en famille pour organiser leur insolvabilité et où c'est un homme de paille qui, en apparence, gère le patrimoine³⁶⁹.

³⁶³ J. MESSINNE, « La loi du 17 juillet 1990 (91 ?) modifiant les articles 42, 43 et 505 du Code pénal et insérant un article 43bis dans ce même Code », *J.T.*, 1991, p. 492.

³⁶⁴ D. BERNARD, B. DEJEMPEPE, Ch. GUILLAIN, « La confiscation pénale : une peine finalement pas si accessoire » *in Questions spéciales en droit pénal*, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 24.

³⁶⁵ C. pén., art. 43bis, al. 3.

³⁶⁶ Loi du 11 février 2014 portant des mesures diverses visant à améliorer le recouvrement des peines patrimoniales et des frais de justice en matière pénale (I), art. 55, *M.B.*, 08 avril 2014, p. 29894.

³⁶⁷ C. pén., art. 43bis, al. 4.

³⁶⁸ Voy. Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, op. cit., pp. 94-95.

³⁶⁹ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 4.

§ 3 : Une solution pour atténuer la rigueur de la confiscation : le sursis

C'est le tribunal correctionnel de Charleroi qui le premier avait opté pour une telle solution au motif que les peines accessoires telle la confiscation sont des peines subsidiaires³⁷⁰.

Le tribunal correctionnel de Gand remarquait que le juge était libre d'assortir la confiscation d'un sursis qui « donne au condamné l'occasion de se mettre en règle et l'empêche (...) de commettre d'autres infractions à l'avenir »³⁷¹. N. Bernard faisait remarquer qu'il s'agissait là d'une observation assez théorique de la part du pouvoir judiciaire³⁷².

Enfin, la Cour d'appel de Bruxelles a assorti la confiscation prononcée d'un sursis complet³⁷³ afin d'éviter une sanction considérée comme « inique » en dépouillant le prévenu de la propriété de son immeuble » dès lors que celui-ci avait été restauré³⁷⁴. Ce faisant, elle admet implicitement qu'in casu la confiscation doit être considérée comme une peine et non comme une mesure de sureté pour laquelle le sursis n'est pas envisageable³⁷⁵.

Cette décision accorde, de plus, un sursis partiel en ce qui concerne la confiscation des loyers perçus par le condamné. En ce qui concerne lesdits loyers, au jour d'aujourd'hui, le juge pourrait également opter, non pas pour un sursis, mais pour une diminution du montant des avantages patrimoniaux visés à l'article 42, 3° confisqués afin de ne pas soumettre le condamné à une peine déraisonnablement lourde³⁷⁶ comme il en a la faculté depuis 2014³⁷⁷.

³⁷⁰ Corr. Charleroi, 9 mai 2006, inédit, cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 631 et Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », op. cit., p. 187.

³⁷¹ Corr. Gand, 13 juin 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 74

³⁷² N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », op. cit., p. 117 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », op. cit., p. 26.

³⁷³ Bruxelles, 16 février 2007, inédit, R.G. 2007/535 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 631.

³⁷⁴ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », op. cit., p. 187.

³⁷⁵ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 631.

³⁷⁶ C. pén., art. 43bis, al. 7.

³⁷⁷ Loi du 11 février 2014, précitée, art. 55.

Chapitre 5 : Questions particulière de procédure

Section 1 : La recherche des infractions

En vertu de l'article 81 de la loi du 15 décembre 1980, les infractions aux articles 433^{decies} à 433^{duodecies} « sont recherchées et constatées par tous les officiers de police judiciaire, en ce compris ceux dont la compétence est limitée, par les fonctionnaires de la police fédérale et de la police locale, par les agents de l'Office des étrangers et de l'Administration des douanes et accises, par les inspecteurs du Ministère de l'Emploi et du Travail et du Ministère des Classes moyennes ainsi que par ceux de l'Office national de la sécurité sociale et les inspecteurs de l'Administration de l'Inspection sociale du Ministère des Affaires sociales, de la Santé publique et de l'Environnement. » Ces derniers « rassemblent les preuves des infractions et en livrent les auteurs aux autorités judiciaires. »

Il est étonnant de la part du législateur de faire référence aux marchands de sommeil dans la loi de 1980 relative notamment au trafic des êtres humains alors que la loi du 10 août 2005 avait pour objectif de bien séparer le trafic des êtres humains, la traite des êtres humains et les pratiques des marchands de sommeil et de soustraire ces derniers de la loi de 1980. N'aurait-il pas été, dans ce sens, plus indiqué d'insérer, à cet égard, un article 433^{sexiesdecies} dans le Code pénal³⁷⁸ ?

À l'exception des services de police, locaux et fédéraux, peu de ces services s'estiment outillés pour la tâche qui est la leur. Le nombre réduit de procès-verbaux de constatation de ces infractions par ces services démontre cette absence de moyens³⁷⁹. Ch.-E. Clesse plaide pour une meilleure formation de ces services. De plus celui-ci, que nous rejoignons, considère que certains de ses services semblent inutiles alors que certains services qui pourraient efficacement remplir la mission de recherche des infractions en la matière semblent avoir été oubliées. C'est le cas des différents services régionaux du logement³⁸⁰, ceux-ci étant, néanmoins compétents pour s'assurer de la salubrité des logements en vertu et dans les conditions édictées par les différents Codes du logement.³⁸¹

De plus au niveau des services de police, P.-A. Bastogne et B. De Maertelaere insistent sur le fait que la recherche de l'infraction est loin d'être évidente. En pratique, l'infraction de marchands de sommeil découle souvent d'une infraction de traite ou de trafic des êtres humains. « C'est en constatant une infraction de traite ou de trafic que les

³⁷⁸ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 521.

³⁷⁹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales » in *Traite des êtres humains – Mensenhandel-Mensenmokkel*, Bruxelles, La Charte, 2010, p. 131.

³⁸⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 911.

³⁸¹ Voy. Chapitre 2, Section 1, § 4, D., 2.

policiers vont s'apercevoir de l'infraction de marchand de sommeil qui en découle. » indique P.-A. Bastogne donnant en exemple le cas d'une descente de police dans un restaurant à la suite de laquelle est découvert un travailleur clandestin qui avouera en plus avoir été logé par son employeur dans des conditions indignes³⁸².

Pour B. De Maertelaere, les agents de la Police locale sont en première ligne. Ceux-ci, lorsqu'ils constatent qu'un immeuble est délabré, préfèrent, en réalité, fermer les yeux que de chercher plus loin et de faire des constatations nécessaires. Effectivement, la complexité de l'article de loi, avec sa multitude d'éléments constitutifs pas toujours faciles à appréhender, rend celles-ci extrêmement compliquées. « C'est énormément de procès-verbaux, de longs procès-verbaux que les agents ne sont pas habitués à faire. Il y a aussi donc une question de pratique »³⁸³.

Celui nous confiait encore que : « Rare sont les agents de quartier à prendre l'initiative de s'intéresser à la salubrité d'un logement. Bien souvent ils connaissent le propriétaire et ils se dirigeront vers les services « spécialisés » de la zone. En réalité, ces services ne sont pas non plus armés pour faire face à cette infraction. De plus il n'existe pas un service spécialisé dans chaque zone de police. Ceux-ci informeront éventuellement le parquet ou il faudra qu'un magistrat un peu au fait de cette législation compliquée fasse une apostille pour qu'il y ait enquête et ouverture de dossier. Il y a donc beaucoup de filtres avant qu'il y ait une réelle enquête sur ce type de pratique »³⁸⁴.

P.-A. Bastogne ajoute que « Les agents de quartier sont pourtant sensibilisés pour effectuer des rapports d'information pour ce type d'infractions, mais que dans la pratique cela ne se fait pas. On leur demande d'effectuer des rapports d'information et non pas des procès-verbaux pour qu'ils signalent qu'il y a peut-être une situation problématique. » Elle conclut tout de même positivement en disant qu'une fois que la chaîne judiciaire est lancée les choses fonctionnent bien même si les cours et tribunaux ne retiendront pas toujours l'infraction³⁸⁵.

N. Bernard plaide, quant à lui, pour une augmentation des moyens alloués à la justice afin de pouvoir assurer un « nombre suffisant de poursuites à l'encontre des marchands de sommeil ».³⁸⁶

³⁸² Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 3.

³⁸³ *Ibid.*, p. 7.

³⁸⁴ *Ibid.*, p. 8.

³⁸⁵ *Ibid.*, p. 8.

³⁸⁶ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 118 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 27.

Le quotidien Le Soir signalait qu'en 2014, 234 procès-verbaux avaient été dressés contre les marchands de sommeil contre 182 en 2013, soit une hausse de 29 %³⁸⁷. On ne sait cependant pas si cette hausse résulte uniquement de l'augmentation des méfaits en la matière ou d'une plus grande efficacité des services concernés.

Section 2 : La saisie conservatoire

§ 1 : Notion

La saisie peut être définie comme « une mesure conservatoire, prise dans le cadre de l'information, de l'instruction, de l'enquête particulière sur les avantages patrimoniaux ou de l'enquête pénale d'exécution impliquant qu'un bien soit soustrait à la libre disposition de son propriétaire ou de son possesseur et qu'il soit placé directement ou indirectement sous le contrôle des autorités judiciaires en vue de sa production ultérieure devant les juridictions ou de l'exécution d'une condamnation à caractère patrimonial »³⁸⁸.

Elle répond donc au but essentiel de la protection des objets susceptibles de fournir un élément de preuve ou d'être, par la suite, confisqués. Elle pourra porter aussi bien sur des biens meubles qu'immeubles. Elle se distingue de la confiscation en ce qu'elle constitue une mesure conservatoire et de nature provisoire dans le cadre de l'enquête et non une peine patrimoniale prononcée à l'issue du jugement³⁸⁹. Elle a d'ailleurs toujours un caractère facultatif même lorsque la confiscation du bien est obligatoire aux termes de la loi³⁹⁰.

§ 2 : Les dérogations instaurées par l'article 433^{quater}decies du Code pénal

A. Les dérogations en général

La saisie conservatoire dans le cadre de l'infraction de marchands de sommeil est dérogatoire au droit commun. À cet égard, l'article 433^{quater}decies du Code pénal énonce que : « *Selon le cas, le procureur du Roi ou le juge d'instruction peut saisir le bien meuble, la partie de celui-ci, le bien immeuble, la chambre ou tout autre espace visé à l'article 433decies. S'il décide de pratiquer la saisie, le bien meuble, la partie de celui-ci, le bien immeuble, la chambre ou tout autre espace visé à l'article 433decies doit être scellé ou, avec l'accord écrit du propriétaire ou du bailleur, être mis à la disposition du C.P.A.S. afin d'être restauré et loué temporairement. La décision du procureur du Roi ou du juge d'instruction, selon le cas, de procéder à la saisie est signifiée au propriétaire ou au bailleur. En cas de saisie d'un bien immeuble, la décision doit en outre être signifiée au plus tard*

³⁸⁷ X, « Hausse de 29 % des procès-verbaux contre des marchands de sommeil », *Le Soir.be*, 24 juillet 2015, disponible sur <http://www.lesoir.be/944689/article/actualite/fil-info/fil-info-belgique/2015-07-24/hausse-29-des-proces-verbaux-contre-des-marchands-sommeil> (consulté le 30 juillet 2015).

³⁸⁸ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, op. cit., p. 99.

³⁸⁹ M. FRANCHIMONT, A. JACOBS, A. MASSET, *Manuel de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 403-404.

³⁹⁰ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, op. cit., p. 99.

dans les vingt-quatre heures et être présentée pour transcription au bureau des hypothèques du lieu où le bien est établi. Le jour de la transcription pris en compte est celui de la signification de la décision de saisie. La saisie reste valable jusqu'au moment de la décision judiciaire définitive par laquelle soit la confiscation a été prononcée, soit la levée de la saisie est prononcée. Une levée de la saisie peut auparavant être accordée à tout moment, selon le cas, par le procureur du Roi ou par le juge d'instruction après que celui-ci en a avisé le procureur du Roi. La personne saisie ne peut tenter les recours prévus aux articles 28sexies et 61quater du Code d'instruction criminelle qu'après un délai d'un an à compter de la date de la saisie ».

Le texte permet donc la saisie de « biens meubles, parties de ceux-ci, bien immeubles, chambres ou tout autres espaces visés à l'article 433decies du Code pénal par le procureur du roi ou le juge d'instruction ». De ce fait, il est possible que, dans un même bâtiment, certaines pièces soient placées sous scellés alors même que d'autres restent libres³⁹¹. Même si le magistrat instructeur ou le juge d'instruction ont les pleins pouvoirs pour faire procéder à la saisie, en pratique une concertation avec les acteurs locaux (bourgmestre et C.P.A.S.) s'avère préférable en raison des conséquences de la saisie pour ceux-ci et de leur connaissance du marché immobilier local³⁹². Sauf usage de la faculté de mise à disposition du bien au C.P.A.S., l'autorité judiciaire fera sceller les biens³⁹³.

En pratique, pareille mesure s'appliquera aux immeubles ou parties de ceux-ci. En effet, sous réserve des meubles tels que les caravanes, containers, etc., on aperçoit mal l'intérêt de l'apposition de scellés en cas de saisie mobilière. Les biens meubles comme les matelas seront déposés au greffe. S'il s'agit d'un avoir patrimonial, il sera préférable de faire procéder à son aliénation par l'Organe central pour la saisie et confiscation (O.C.S.C) sur base des articles 28octies ou 61sexies du Code d'instruction criminelle afin d'éviter la dépréciation du bien ou que celui-ci n'entraîne d'importants frais de conservation. Fr. Lugentz précise qu'il s'agit là des biens remplaçables et dont l'évaluation est aisée³⁹⁴.

De plus, aussi bien en cas de meubles que d'immeubles, le texte stipule que la saisie est signifiée au bailleur ou au propriétaire. Il semble néanmoins peu concevable que la saisie puisse être pratiquée sans que le propriétaire en soit averti, même dans le cas où il serait étranger à l'infraction et aux poursuites. D'autant plus qu'une confiscation pourrait succéder à la saisie conservatoire³⁹⁵.

³⁹¹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 868.

³⁹² V. GUERRA, « La saisie conservatoire de biens immeubles et la lutte contre les marchands de sommeil », *Rev. Dr. ULg.*, 2004, p. 565.

³⁹³ Pour une analyse plus détaillée de la mise à disposition au C.P.A.S., voy. Chapitre 5, Section 2, § 3.

³⁹⁴ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », op. cit., p. 174.

³⁹⁵ *Ibid.*, p. 172.

B. La saisie immobilière dans le cadre de l'article 433quaterdecies du Code pénal

L'article 35 du Code d'instruction criminelle permet la saisie des biens visés à l'article 42, 1° du Code pénal. En vertu de l'arrêt de la Cour de cassation de 2009³⁹⁶, cet article ne vise pas les biens immeubles. Cependant, l'article 433quaterdecies du Code pénal, comme le faisait l'article 433terdecies du Code pénal pour la confiscation de ceux-ci, permet la saisie de biens immeubles visés à l'article 433decies du même Code, c'est-à-dire des biens immeubles ayant servi à commettre l'infraction. Dans ce cas, la décision doit être signifiée au propriétaire ou au bailleur au plus tard dans les vingt-quatre heures. Elle doit également être présentée pour transcription au bureau des hypothèques du lieu où le bien est établi³⁹⁷.

L'article 35bis du Code d'instruction criminelle régit, en droit commun, la procédure de saisie du bien immeuble constituant un avantage patrimonial tiré de l'infraction.

Bien que la procédure visée à l'article 35bis du Code d'instruction criminelle concerne la saisie des biens visés à l'article 42, 3° et pas à l'article 42, 1° du Code pénal, étant donné la clarté de la procédure reprise à cet article, n'aurait-il pas mieux fallu s'y reporter pour la saisie de biens immeubles dans les infractions de marchands de sommeil³⁹⁸ ?

En effet, le régime dérogatoire tel qu'il existe est à regretter à de nombreux égards.

Premièrement, alors que l'article 35bis du Code d'instruction criminelle prévoit que l'exploit d'huissier doit contenir la copie du réquisitoire du procureur du Roi ainsi que certaines mentions légales, à peine de nullité. Aucune référence de ce genre n'est faite au sein de l'article 433quaterdecies, dès lors aucune nullité ne sanctionnera une telle omission. Pour Fr. Lugentz cette situation fait naître une différence de traitement entre deux prévenus placés dans une situation similaire de saisie de leur immeuble, mais soumis dans un cas à des règles offrant moins de garanties sans qu'apparaisse de justification³⁹⁹.

Deuxièmement, en vertu de l'article 433quaterdecies c'est la décision qui doit « être signifiée au plus tard dans les vingt-quatre heures et être présentée pour transcription au bureau des hypothèques du lieu où le bien est établi » là où le droit commun parle d'un exploit de saisie qui doit être présenté à la transcription au bureau des hypothèques de la situation des biens le jour même de la signification. Il semble donc difficile pour le magistrat,

³⁹⁶ Cass., 27 mai 2009, *Pas.*, 2009, II, p. 1327, n° 352.

³⁹⁷ C. pén., art. 433quaterdecies.

³⁹⁸ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 870.

³⁹⁹ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », op. cit., pp. 170-171.

en vingt-quatre heures de prendre sa décision et de la faire signifier par huissier. De plus, on peut se poser la question de l'intérêt d'une telle simultanéité⁴⁰⁰.

Ensuite, là où l'article 35*bis* du Code d'instruction criminelle prévoit que « *la transcription prendra date au jour de la remise de l'exploit de saisie au bureau des hypothèques* », l'article 433*quaterdecies* du Code pénal prévoit lui que « *le jour de la transcription pris en compte en est celui de la signification de la décision de saisie* ». La transcription serait donc susceptible de rétroagir à un moment où la saisie n'était pas encore connue des tiers pouvant créer une grande insécurité juridique. Finalement, la durée de validité de la saisie est de cinq ans dans le cadre de l'article 35*bis* du Code d'instruction criminelle alors qu'elle sera valable jusqu'au moment de la décision judiciaire définitive dans le cadre des marchands de sommeil. « Cette situation pourrait donner lieu à des abus lorsque la procédure tend à se prolonger »⁴⁰¹.

En outre, c'est ce qui a été fait, par le législateur en 2013, en ce qui concerne la traite des êtres humains⁴⁰². En effet, l'article 433*novies* actuel dispose, en matière de biens visés à l'article 42, 1° du Code pénal, que : « *En cas de saisie d'un bien immeuble, il est procédé conformément aux formalités de l'article 35*bis* du Code d'instruction criminelle* »

§ 3 : La mise à disposition du centre public d'aide sociale (C.P.A.S.)

À cet égard l'article 433*quaterdecies* énonce que si le procureur du Roi ou le juge d'instruction : « *décide de pratiquer la saisie, le bien meuble, la partie de celui-ci, le bien immeuble, la chambre ou tout autre espace visé à l'article 433*decies* doit être scellé ou, avec l'accord écrit du propriétaire ou du bailleur, être mis à la disposition du C.P.A.S. afin d'être restauré et loué temporairement* ». Remarquons d'emblée que cette disposition requiert l'accord du propriétaire ou du bailleur.⁴⁰³ Selon N. Bernard, la nécessité d'obtenir l'accord du propriétaire ou du bailleur pour la mise à disposition au C.P.A.S. suffit à vider la disposition de toute efficacité.

A. Le problème des frais de restauration

Étant donné qu'une restauration préalable du bien est requise, se pose la question de savoir qui supportera ces frais de restauration. Si le propriétaire ou le bailleur sont libres de poursuite, il est difficile de penser qu'ils pourront être tenus d'exposer de tels frais. On

⁴⁰⁰ *Ibid.*

⁴⁰¹ *Ibid.*

⁴⁰² Loi du 27 novembre 2013 complétant les articles 43*bis*, 382*ter* et 433*novies* du Code pénal, ainsi que l'article 77*sexies* de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, relativement à la confiscation spéciale, art. 4, *M.B.*, 13 décembre 2013, p. 98557.

⁴⁰³ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 710.

imagine d'ailleurs mal qu'ils donneront leur accord pour la mise à disposition au C.P.A.S.⁴⁰⁴ S'ils sont poursuivis, accepteront-ils de payer des frais de restauration pour un immeuble qui sera sans doute confisqué par la suite ? Est-ce alors au C.P.A.S. de supporter ces frais⁴⁰⁵ ? Dans ce cas, où les C.P.A.S. trouveront-ils tout d'un coup les ressources financières pour la restauration d'immeubles en piteux états⁴⁰⁶ ?

Force est de constater que la loi pose plus de questions qu'elle n'en résout⁴⁰⁷.

Il nous semble falloir raisonner en deux temps. Dans un premier temps se pose la question de savoir qui avancera ces frais de restauration et dans un second temps la question de savoir qui les supportera *in fine*.

1. L'avance des frais de restauration

Dans une première hypothèse, Ch.-E. Clesse suggère qu'en l'espèce ces frais de restauration pourraient être assimilés à des frais de justice⁴⁰⁸. À cet effet, l'article 2 de la loi du 27 décembre 2006 (II)⁴⁰⁹ énonce que « *les frais de justice comprennent les frais engendrés par (...) toute procédure pénale dans la phase d'information, d'instruction, de jugement* ». Ce texte assez large pourrait englober les frais de restauration susmentionnés. Ceci impliquerait néanmoins que la restauration intervienne sur réquisition du magistrat instructeur ou du procureur du roi qui devra alors « superviser les travaux »⁴¹⁰.

Selon une autre hypothèse, les frais de restauration semblent dans un premier temps devoir être supportés par les C.P.A.S.⁴¹¹ En effet, les travaux préparatoires de la loi-programme de 2002 ayant mené à l'adoption de l'article 77bis § 4bis de la loi du 15 décembre 1980 (disposition reproduite par l'article 433quaterdecies, de sorte que les commentaires du législateur conservent, en l'espèce, leur pertinence⁴¹²) démontrent clairement que dans l'esprit du législateur, c'est bien, aux C.P.A.S. d'assumer cette charge⁴¹³.

⁴⁰⁴ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 118 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, 28 juin 2013, p. 27.

⁴⁰⁵ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 710-711.

⁴⁰⁶ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 118 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 27.

⁴⁰⁷ *Ibid.*, p. 710.

⁴⁰⁸ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 138.

⁴⁰⁹ Loi-programme du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006, p. 75262.

⁴¹⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 876.

⁴¹¹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 138.

⁴¹² Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 713.

⁴¹³ Projet de loi-programme, Amendement n° 65 de Mmes DE BETHUNE et THijs, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2001-2002, n° 2-1248/2, pp. 36-37 et Rapport fait au nom de la commission des Affaires sociales, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2001-2002, n° 2-1248/6, p. 37.

2. La récupération des frais.

Si les frais peuvent être qualifiés de frais de justice, ils seront mis à charge du condamné, de la partie civile, ou de l'État en fonction de l'issue du procès⁴¹⁴. Dans le cas contraire il faut distinguer deux situations pour la récupération des frais. La situation ne sera en effet pas la même selon que le prévenu soit, ou non, condamné⁴¹⁵.

Lorsque le propriétaire est condamné, le bien sera confisqué. Dans ce cas, il est « peu probable que le propriétaire doive rembourser les frais de restauration »⁴¹⁶. Effectivement, le bien sera revendu par l'administration des domaines et le prix de vente suffira, certainement, à supporter le prix de la restauration. Aucun texte ne précise, en revanche, la façon dont le C.P.A.S. recouvrira ses frais. *De lege feranda*, il serait opportun que le gouvernement prenne un arrêté royal à cet égard⁴¹⁷. Certaines questions restent toutefois sans réponse. En effet si, par exemple, le prix de la vente ne couvre pas les frais de restauration entrepris par le C.P.A.S. ce dernier pourra-t-il assigner le prévenu devant les juridictions civiles pour qu'il soit condamné au remboursement des frais non récupérés⁴¹⁸ ?

Lorsque le propriétaire ou le bailleur est acquitté ou bénéficie d'un non-lieu, l'immeuble est restitué et celui-ci recouvre ses droits sur ce dernier et bénéficie des restaurations apportées par le C.P.A.S.⁴¹⁹ Ce dernier pourra-t-il alors se retourner, selon le cas, contre le propriétaire ou le bailleur sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause ? L'absence de cause en la matière fait l'objet d'interprétations diverses dans la doctrine et la jurisprudence, de sorte que le C.P.A.S. s'exposera à une grave insécurité juridique quant à l'issue d'une telle procédure⁴²⁰.

À notre sens, et bien que la doctrine n'en fasse pas état, il nous faut également signaler une autre hypothèse. Lorsque le bailleur est poursuivi et de facto condamné, mais que le propriétaire est de bonne foi, le bien ne pourra pas être confisqué. Dans ce cas de figure comment et de qui le C.P.A.S. pourra-t-il espérer récupérer ces frais ? Du propriétaire qui n'a pas été poursuivi ? Du bailleur condamné ? Mais alors, il est très peu probable que ce soit sur base de la théorie de l'enrichissement sans cause.

⁴¹⁴ C.i.cr., art. 192.

⁴¹⁵ V. GUERRA, « La saisie conservatoire de biens immeubles et la lutte contre les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 565.

⁴¹⁶ *Ibid.*

⁴¹⁷ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 139.

⁴¹⁸ Ch.-E. CLESSE, « La répression des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 272.

⁴¹⁹ *Ibid.*, p. 273

⁴²⁰ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 712.

« Tout président de C.P.A.S qui gère ses deniers en bon père de famille refusera de prendre un tel risque »⁴²¹. Pour tous ces motifs, cet article s'avère difficilement applicable.

Il nous semble, tout comme Ch.-E Clesse⁴²², qu'il serait intéressant, *de lege feranda*, de s'inspirer du régime de la prise en gestion d'un logement abandonné par un opérateur immobilier. Chaque région a instauré un tel système. En Région wallonne, l'opérateur veille à l'entretien du bien⁴²³ et peut effectuer des travaux de réfection permettant d'atteindre les critères minimaux de salubrité⁴²⁴. Avant et après travaux, l'opérateur réalise un inventaire, à frais communs avec le titulaire de droits réels⁴²⁵. L'opérateur devra, une fois l'an ou à la demande du juge de paix, rendre compte de sa gestion en présentant un rapport financier aux titulaires de droits réels⁴²⁶.

B. Le bail entre le C.P.A.S. et les nouveaux locataires

Le texte légal précise que, dans le cadre de la mise à disposition du C.P.A.S., « *les biens seront loués temporairement* »⁴²⁷. Quelle sera dès lors la nature du contrat de location ?

Il faut immédiatement exclure les baux à rénovation qui permettent de louer, dans certaines conditions, des biens dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine étant donné que le texte de loi stipule que le bien doit être restauré et loué temporairement. Il est également exclu de louer le bien en tant que logement social. En effet cela n'est possible que pour des biens gérés par des sociétés de logements sociaux qui sont des entités juridiques distinctes des C.P.A.S.⁴²⁸

Pourrait-on recourir à un bail à loyer ? Le C.P.A.S., qui recourt à un bail à loyer, doit respecter les conditions de la loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer qui impose que la durée du bail soit, sauf dérogation, de neuf ans.⁴²⁹ Cela sera contraire au prescrit de l'article 433*quaterdecies*. La loi de 1991 prévoit cependant la possibilité de conclure un bail pour une durée égale ou inférieure à trois ans.⁴³⁰ Il semble malgré tout difficile en l'espèce de déterminer par avance la durée de la location, celle-ci dépendant de la durée de la procédure judiciaire.

⁴²¹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 879.

⁴²² Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », op. cit., p. 141.

⁴²³ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 83, § 3.

⁴²⁴ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 83, § 3, al. 2 et A. Gouv. w. du 30 août 2007, précité, art. 7.

⁴²⁵ A. Gouv. w. du 30 août 2007, précité, art. 7.

⁴²⁶ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 83, § 5 et A. Gouv. w. du 30 août 2007, précité, art. 9.

⁴²⁷ C. pén., art. 433*quaterdecies*.

⁴²⁸ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », op. cit., p. 143.

⁴²⁹ Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, art. 3, § 1, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.

⁴³⁰ Loi du 20 février 1991, précitée, art. 3, § 6.

Effectivement, à l'issue de ladite procédure le bien sera soit restitué au propriétaire, soit confisqué au bénéfice de l'État et ne sera dès lors plus à disposition du C.P.A.S.⁴³¹

Pour pallier cette difficulté, les parties pourraient inscrire dans leur contrat de location une clause de résiliation anticipée⁴³². Mais cette pratique ne fait pas l'unanimité au sein de la jurisprudence⁴³³.

Pourrait-on alors songer à un bail relatif à un logement d'urgence ou transitoire ? Les logements d'urgence sont des logements loués par les C.P.A.S. pour de courtes durées à des personnes se trouvant dans une situation de besoin, notamment lorsque leur logement a été déclaré insalubre. Le problème est que, pour bénéficier de subsides pour un logement d'urgence, le C.P.A.S. doit être propriétaire du logement ou disposer sur celui-ci d'une emphytéose de longue durée et s'engager à utiliser le bien comme logement d'urgence pendant neuf ans au moins. Ce qui n'est pas possible en l'espèce. Les logements de transit sont, quant à eux, des logements réhabilités grâce à une subvention régionale. Ils servent à l'hébergement temporaire de ménages dans une situation de précarité ou privés de logement pour cause de force majeure. Pour ces biens, la durée minimale du bail est de six mois et il doit faire l'objet d'une procédure d'agrégation de la commune dans le cadre de l'ancrage communal, ce qui risque d'être long⁴³⁴.

Aucune de ces propositions n'est donc réellement envisageable.

C. Le problème de la perception des loyers durant la période de mise à disposition

La question se pose de savoir qui percevra les loyers issus de cette location. Ch.-E. Clesse énonce que, toujours dans le cas où le propriétaire du bien ou le bailleur font l'objet de poursuites, il faudra considérer que les loyers devront revenir au C.P.A.S., sans préjudice de leur restitution en cas de non-lieu ou d'acquiescement et après déduction des frais encourus par l'organisme⁴³⁵. Lorsque ceux-ci ne sont pas en cause, les loyers devraient logiquement leur revenir (ayant par exemple donné le bien en location dans des conditions normales et l'infraction étant le fait, par la suite, selon le cas d'un locataire ou sous-locataire⁴³⁶).

⁴³¹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 141.

⁴³² *Ibid.*, p. 142.

⁴³³ Dans le sens d'une acceptation de la clause de résiliation anticipée : J.P. Verviers, 18 octobre 2005, *Echos. log.*, 2006, n° 1, p. 21 ; Dans le sens que la seule manière de résilier un bail de courte durée est la notification par une des parties d'un préavis au moins trois mois avant la durée convenue : J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998 ; J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.W.*, 2009, p. 887.

⁴³⁴ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, pp. 142-143.

⁴³⁵ *Ibid.*

⁴³⁶ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 710-711.

Une telle formulation nous semble poser question dans le cas où le propriétaire n'est pas poursuivi, mais que le bailleur, lui, l'est. On se trouve alors dans une position intermédiaire qui nous semble ne pas avoir été envisagée. En effet dès lors que le propriétaire n'est pas poursuivi les loyers devraient lui revenir, mais la doctrine dit également que lorsque le bailleur est poursuivi les loyers devraient revenir au C.P.A.S.

Néanmoins, Ch.-E. Clesse énonce qu'« en cas de condamnation du propriétaire la perception des loyers restera acquise au C.P.A.S. »⁴³⁷. Nous pensons que la référence exclusive au propriétaire dans ce membre de phrase sous-tend qu'en cas de condamnation du bailleur c'est le propriétaire libre de poursuites qui récupérera les loyers. De ce fait, nous estimons que dans ce cas durant la procédure les loyers devraient également revenir au propriétaire libre de poursuites.

Il serait, une fois de plus, opportun de s'inspirer du Code wallon du logement qui recourt à la prise en gestion de logements inoccupés par un opérateur qui pourra mettre le bien en location. L'opérateur perçoit les loyers et les impute sur sa créance afférente aux travaux de restauration⁴³⁸ ainsi qu'à sa créance de gestion. Il faudrait ensuite déterminer le sort du solde restant après imputation. C.-E. Clesse suggère que celui-ci soit versé sur un compte bloqué pour revenir au propriétaire, qui était poursuivi, en cas de restitution du bien ou au C.P.A.S. en cas de condamnation⁴³⁹.

D. Tentatives de solutions

1. La vente du bien sur base des articles 28octies et 61sexies du Code d'instruction criminelle.

Il s'agit là d'une solution au souci créé par l'inoccupation du bien saisi, laissé à l'abandon et dès lors susceptible de se dégrader.⁴⁴⁰ Si le bien est un bien meuble, l'aliénation s'imposera de suite à lui. Pour la bonne et simple raison que dans ce cas la mise à disposition au C.P.A.S. n'aurait que peu de sens et que le maintien d'une saisie sur une telle chose ne pourrait mener qu'à une réduction de sa valeur.⁴⁴¹

2. La suppression du texte légal

Ch.-E. Clesse implore d'être réaliste. En effet la procédure est quasiment inapplicable et financièrement très risquée pour les C.P.A.S. qui ne souhaitent pas y avoir recours. Il

⁴³⁷ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 144.

⁴³⁸ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 83, § 4, al. 1.

⁴³⁹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 144.

⁴⁴⁰ Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 176.

⁴⁴¹ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 138.

serait donc préférable de supprimer cette partie d'article et de maintenir simplement la possibilité pour le magistrat de saisir le bien et de le vendre⁴⁴².

P.-A. Bastogne confirme qu'en effet « dans la pratique ça ne marche jamais ». B. De Maertelaere, explique que la saisie étant une mesure facultative, il n'est pas si fréquent que celle-ci soit pratiquée. Pour lui, c'est un choix politique d'opter pour un mécanisme par lequel le bien doit être restauré et mis en location mais, au stade de la saisie, c'est difficilement applicable⁴⁴³.

§ 4 : Le référé pénal

Les articles 28^{sexies} et 61^{quater} du Code d'instruction criminelle permettent à toute personne lésée par un acte d'information ou d'instruction relatif à ses biens d'en demander la levée. « La saisie est la mesure qui, par excellence, fait l'objet de référés pénaux »⁴⁴⁴. Aux termes de l'article 433^{quaterdecies} du Code pénal, ces recours ne peuvent être intentés qu'après un délai d'un an à compter de la date de la saisie.

Un tel système de délais dérogatoires ne se retrouve pas dans des dispositions comparables comme celles régissant la traite des êtres humains. On pourrait dès lors se poser la question de la constitutionnalité d'un tel article⁴⁴⁵.

Néanmoins, la levée de saisie peut être décidée à tout moment. On est ici en effet dans une mesure conservatoire, qui, contrairement à la confiscation, demeure de l'ordre de la faculté du magistrat aussi bien pour saisir ou non le bien en question que pour ordonner la mainlevée de celle-ci⁴⁴⁶.

Le texte légal précise que le magistrat instructeur qui souhaite effectuer une levée de saisie doit en informer le procureur du roi ou l'auditeur du travail. Cette indication n'a toutefois que peu de portée dans la pratique, dans la mesure où cette information est recommandée avant chaque levée de saisie par le magistrat instructeur afin de permettre au ministère public d'interjeter appel⁴⁴⁷.

Le juge indiquera clairement dans le dispositif de sa décision la levée de saisie. En effet, le texte légal ne réglant pas le sort des mentions hypothécaires, la levée ne peut s'effectuer que sur la base dudit jugement. Il serait dès lors utile de prévoir que le juge

⁴⁴² Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 885.

⁴⁴³ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 4.

⁴⁴⁴ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, op. cit., pp. 174-175.

⁴⁴⁵ P. HERBOTS, « Huisjesmelkerij : Een autonoom misdrijf sinds 10 augustus 2005 », *NjW*, 2005, p. 1124.

⁴⁴⁶ Fr. LUGENTZ, D. VANDERMEERSCH, *Saisie et confiscation en matière pénale*, op. cit., pp. 99-100.

⁴⁴⁷ D. VANDERMEERSCH, « La saisie en matière pénale », in *Beslag en verbeurverklaring van criminele voordelen – Saisie et confiscation des profits du crime*, Anvers, Maklu, 2004, p. 67.

d'instruction ou le ministère public, lorsqu'on est dans la phase d'instruction ou d'information, ou le greffe du tribunal compétent, lorsqu'on se trouve dans la phase de jugement, notifie la décision de mainlevée de la saisie au conservateur des hypothèques⁴⁴⁸.

§ 5 : La saisie des loyers

En ce point l'article 433^{quaterdecies} ne déroge pas au droit commun et la saisie des loyers est donc soumise aux paragraphes 2 à 4 de l'article 37 du Code d'instruction criminelle. Il sera opportun de pratiquer une telle saisie sur les loyers encaissés et versés sur un compte bancaire. Lorsque le prévenu est le locataire principal, il pourra également être procédé à la saisie-arrêt entre les mains du bailleur de la garantie locative et des intérêts qu'elle a produits. Un blocage des avoirs bancaires du prévenu sur base de l'article 46^{quater}, § 2, b)⁴⁴⁹, n'est, en revanche, pas possible dans le cadre des pratiques des marchands de sommeil⁴⁵⁰.

Section 3 : Le relogement des victimes

L'article 433^{quinquiesdecies} du Code pénal prévoit que : « *Dans les cas visés à l'article 433^{decies}, les victimes peuvent être, le cas échéant, accueillies ou relogées sur décision, selon le cas, du ministère compétent, de l'autorité compétente ou des fonctionnaires désignés par eux, et ce, en concertation avec les services compétents en la matière. Les frais de logement sont à charge du prévenu. Lorsque le prévenu est acquitté, les frais sont mis à la charge, selon le cas, de l'État ou du C.P.A.S. compétent* ».

Cette disposition reproduit celle de l'article 77^{bis}, § 4^{ter} de la loi de 1980.

Elle énonce que les frais seront à charge du prévenu. Ce n'est pas le coupable ou le condamné qui est visé ici. De plus il est précisé que ce n'est que lorsque le prévenu est acquitté que celui-ci se verra délesté de ses frais. Il faut donc en conclure qu'une telle prise en charge financière devra intervenir avant même qu'il n'y ait de condamnation et également en cas de classement sans suite. Dans ce dernier cas, il semble que, dès lors que techniquement il n'est pas acquitté, le prévenu devra supporter les frais⁴⁵¹. De ce fait, il est souhaitable que le ministère public ne classe pas sans suite, mais cite la personne devant les tribunaux correctionnels en requérant son acquittement. *De lege feranda*, il semble utile que la loi précise que c'est lorsque le prévenu est condamné ou qu'il bénéficie

⁴⁴⁸ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 872.

⁴⁴⁹ L'article 46^{quater}, § 2, b), admet cette possibilité pour les infractions reprises à l'article 90^{ter} §§2 à 4, dans lesquels ne figurent pas les articles 433^{decies} et suivants du Code pénal.

⁴⁵⁰ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 885.

⁴⁵¹ Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », op. cit., p. 717.

d'une mesure de suspension du prononcé de la condamnation que les frais resteront à sa charge⁴⁵².

Au moment de l'adoption de l'article 77bis, § 4ter, certains parlementaires s'étaient étonnés de voir une personne présumée innocente, tenue, avant tout jugement de répondre des conséquences financières d'une infraction. Ce à quoi la ministre de la Justice avait répondu que « cet article s'applique dans le cas où une personne doit être relogée par la faute du bailleur. Il est donc normal que celui-ci ait la charge des frais afférents à ce nouveau logement. S'il est acquitté, les frais lui seront remboursés »⁴⁵³.

Cette justification ne paraît pas expliquer une telle violation de la présomption d'innocence ni une dérogation aux articles 162 et 194 du Code d'instruction criminelle régissant le sort des frais de justice.

Le texte légal fait référence à une décision « *du ministère compétent, de l'autorité compétente ou des fonctionnaires désignés par eux* ». Mais déterminer le ministre compétent en la matière n'a rien de simple. Si en matière de relogement d'une personne étrangère non ressortissante de l'Union européenne il pouvait s'agir du ministre de l'intérieur, rien ne permet d'identifier le ministre compétent pour le relogement d'une victime belge ou ressortissante européenne. Tout comme Ch.-E. Clesse, nous ne pensons pas qu'il faille élargir la compétence du ministre de l'Intérieur aux victimes belges et ressortissantes de l'Union européenne. Par contre, les ministres régionaux bénéficient de compétences en matière de logement. Pour nous, une solution serait de se tourner vers eux-mêmes en cas de personne en situation administrative précaire ou illégale⁴⁵⁴.

Non seulement nous ne pouvons être certains du ministre compétent en la matière, mais aucune procédure n'a été prévue afin de saisir celui-ci. Autant dire que l'article est inapplicable⁴⁵⁵. Il est pourtant clair que sans solution de relogement crédible, même les victimes belges et européennes⁴⁵⁶ rechigneront à porter plainte⁴⁵⁷.

Notons enfin que, dans le cas d'un arrêté d'inhabitabilité pris par le bourgmestre, celui-ci devra s'être préoccupé au préalable des possibilités de relogement des expulsés. N. Bernard souligne, à cet effet, que les bourgmestres préféreront fermer les yeux et maintenir

⁴⁵² Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 148.

⁴⁵³ Projet de loi-programme, Rapport fait au nom de la commission des Affaires sociales, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2001-2002, n° 2-1248/6, p. 37.

⁴⁵⁴ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, pp. 147-148.

⁴⁵⁵ *Ibid.*, p. 148.

⁴⁵⁶ En effet, les victimes étrangères en situation administrative illégale ou précaire n'ont nullement intérêt à porter plainte. A cet égard, voy. Chapitre 5, Section 4.

⁴⁵⁷ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 118 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 27.

les personnes dans un logement insalubre et déclassé plutôt que de les mettre à la rue⁴⁵⁸. P. Moureaux, à l'époque bourgmestre de Molenbeek, avouait, dans une interview accordée au journal *Le Soir* : « 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 »⁴⁵⁹.

Si le bourgmestre souhaite, dans ce cas, mettre les frais de relogement à charge du prévenu, il doit passer par l'inapplicable procédure de recours au ministre compétent⁴⁶⁰.

La loi sur les C.P.A.S oblige, à certaines conditions, le C.P.A.S. compétent de mettre à disposition de l'étranger qui est découvert dans un logement visé à l'article 433^{quaterdecies} du Code pénal un logement sur le territoire de la commune dans un délai de trente jours⁴⁶¹.

Ch.-E. Clesse plaide, que nous rejoignons, plaide une fois de plus, pour la suppression du texte légal qui en 2013 n'avait jamais été mis en œuvre et qui ne l'a pas été depuis, du moins à notre connaissance⁴⁶².

Section 4 : Le statut des victimes

L'article 61/2 de la loi du 15 décembre 1980 permet aux victimes étrangères de traite des êtres humains d'obtenir un titre de séjour⁴⁶³ en « *coopérant avec les autorités compétentes chargées de l'enquête ou des poursuites concernant ces infractions* ». De plus dans ce cas les victimes sont mises en contact « *avec un centre reconnu par les autorités compétentes, spécialisé dans l'accueil des victimes de ces infractions* »⁴⁶⁴.

Ce statut de victime n'est, par contre, pas envisagé pour les locataires étrangers d'un marchand de sommeil. Ces étrangers sont prêts à tout pour rester sur notre territoire et se rendent invisibles des autorités belges et ne sont, dès lors, nullement enclins à dénoncer les agissements des marchands de sommeil⁴⁶⁵.

⁴⁵⁸ N. BERNARD, « Expulsion de logement, relogement et dignité humaine », in *Le droit au logement : vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain*, Bruxelles, Bruylant, 2009, p. 113.

⁴⁵⁹ N. COBBAUT, « Marchands de sommeil en toute impunité », *Le Soir*, 4 avril 2012, p. 14.

⁴⁶⁰ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, pp. 148.

⁴⁶¹ Loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'aide sociale, art. 57^{ter}/2, *M.B.*, 5 août 1976, p. 9876.

⁴⁶² Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 743.

⁴⁶³ A cet égard voy. Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « La traite des êtres humains », in *Les infractions, Volume 2 : Les infractions contre les personnes* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et Ch. DE VALKENEER), Bruxelles, Larcier, 2010, vol. 2, pp. 646-648.

⁴⁶⁴ Ces centres sont les suivants : Sürya (Liège), Pag-Asa (Bruxelles), Payoke (Anvers).

⁴⁶⁵ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.*, p. 111 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 22.

A cet égard l'un d'eux avouait « que les étrangers causaient moins de soucis que les Belges acceptant plus facilement de quitter les lieux en cas d'expulsion, dès qu'il est question d'appeler les services de police »⁴⁶⁶.

Dès lors, l'intérêt du dépôt d'une plainte, déjà rare en cette matière se voit donc encore diminué puisque celle-ci ne permet pas aux victimes étrangères d'obtenir un titre de séjour⁴⁶⁷.

B. De Maertelaere y voit, pourtant, un moyen de « couper l'herbe sous le pied » aux marchands de sommeil qui profitent de la situation de vulnérabilité d'une personne. Car par ce mécanisme les gens ne sont plus dans une situation de vulnérabilité, ils obtiennent des papiers et peuvent se loger ailleurs. « Il s'agit d'un moyen de prévention simple bien que ce ne soit pas la panacée ». P.-A. Bastogne remarque à cet égard l'effet pervers des fausses victimes, qui se feraient connaître uniquement pour obtenir un titre de séjour. Elle indique également que les associations d'aide aux victimes ne peuvent pas accueillir des gens « à l'infini »⁴⁶⁸.

Il est vrai que les victimes belges ou ressortissantes de l'Union européenne n'ont pas d'intérêt à la procédure. Dans leur cas, l'accueil par un centre d'aide aux victimes paraît peu probable et elles n'ont pas besoin d'un titre de séjour. Les victimes provenant d'un État tiers ont, par contre, un intérêt à entrer dans la procédure et de ce fait le droit belge doit les protéger⁴⁶⁹. N. Bernard implore que cette loi anti-marchands de sommeil ne soit pas utilisée comme une législation anti-réfugiés⁴⁷⁰.

Dans ce sens, P.-A. Bastogne remarque que bien souvent dans les cas de séjours illégaux, les infractions de marchands de sommeil étant connexes à des infractions de traite ou de trafic des êtres humains, les victimes pourront bénéficier de l'accueil dans un centre spécialisé et de l'obtention d'un permis de séjour. Elle ajoute qu'il est cependant possible qu'il n'y ait qu'une infraction de marchands de sommeil, cas dans lequel les victimes ne pourraient pas profiter de la procédure. Il serait donc bon d'élargir cette possibilité au profit des victimes de marchands de sommeil⁴⁷¹.

Le Sénat remarquait, à cet effet, que : « Force est de constater que, de ce comportement, nombreuses sont les victimes de nationalité étrangère en situation illégale. Il

⁴⁶⁶ Liège, 22 mars 2006, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 28 juillet 2015).

⁴⁶⁷ S. SAROLEA, *La réforme du droit des étrangers*, Bruxelles, Kluwer, 2007, p. 332.

⁴⁶⁸ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, pp. 6 et 9.

⁴⁶⁹ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, p. 669.

⁴⁷⁰ N. BERNARD, B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *op. cit.* p. 117 ; N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 28.

⁴⁷¹ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, pp. 2, 6 et 9.

résulte dès lors de cette situation non seulement un manque de considération à l'égard des victimes des marchands de sommeil, mais également un affaiblissement des moyens de lutter contre ce phénomène, (...). Il serait dès lors intéressant d'envisager, *de lege ferenda*, une reconnaissance du statut de victimes à l'issue de la procédure énoncée à l'article 61/2 de la loi du 15 décembre 1980 aux victimes des marchands de sommeil »⁴⁷².

Nous ne pouvons qu'être pleinement d'accord avec cette constatation et espérer que des changements législatifs abondent en ce sens.

Remarquons enfin qu'en matière de marchands de sommeil le Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme n'a pas compétence pour ester en justice comme c'est le cas en matière de traite des êtres humains. Cependant la loi du 26 novembre 2011 reconnaît, à certaines conditions, un droit d'ester en justice à « *tout établissement d'utilité publique et toute association dont l'objectif est la protection des victimes de pratiques sectaires ou particulièrement vulnérables* »⁴⁷³. Ce droit d'action au profit des victimes n'est possible que moyennant l'accord de celles-ci qui peut être retiré à tout moment⁴⁷⁴.

⁴⁷² Rapport de la commission de l'Intérieur et des Affaires administratives, Sén., sess. ord. 2009-2010, n° 4-1631/1, p. 43.

⁴⁷³ Loi du 26 novembre 2011, précitée, art. 43.

⁴⁷⁴ V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 522-524.

Conclusion

Nous avons donc analysé l'évolution historique de l'infraction, ses éléments constitutifs, les peines principales, les circonstances aggravantes et les peines accessoires s'y appliquant, ainsi que certaines questions procédurales en recourant à une étude détaillée de la législation, de la doctrine et de la jurisprudence en la matière. Cette démarche fut, de plus, enrichie par les précieux renseignements obtenus suite à l'entretien effectué auprès de P.-A. Bastogne et B. De Maertelaere. A la suite de cela, il nous faut maintenant apporter une réponse à la question de recherche, qui a guidé notre travail, en déterminant si la doctrine qui, de manière générale, énonce que la législation réprimant les pratiques des marchands de sommeil ainsi que l'interprétation et l'application qui en sont faites, génèrent des situations incohérentes et injustes.

Tout d'abord, la législation actuelle, fruit de multiples actions du législateur, est, sur plusieurs points, remarquable. Néanmoins nous regrettons cette méthode de modifications successives, là où l'instauration d'un régime plus global, pris après analyse des problèmes engendrés par la loi du 10 août 2005, aurait permis plus de cohérence et de facilité.⁴⁷⁵

Plusieurs aspects positifs sont donc à épingle. Nous en voulons pour preuve : l'insertion du mot vente (même si une référence au leasing immobilier pourrait figurer à la suite de celle-ci) et de la référence aux biens meubles dans la définition de l'incrimination, la suppression de la notion « d'absence de choix véritable et acceptable » qui semait le doute dans la pratique, l'extension, en 2005, des causes de vulnérabilité prises en compte dans la réalisation de l'infraction à la situation sociale précaire de la victime permettant l'application de la loi aux victimes belges et européennes suivie d'une autre extension de celles-ci, en 2011, permettant, de la sorte, la prise en considération d'un plus grand nombre de victimes.

Le multiplicateur de l'amende apparaît également comme un point très positif de l'évaluation de la loi. D'autant plus lorsque l'on sait à quel point les marchands de sommeil divisent leur logement pour y « entasser » un maximum d'occupants. Nous comprenons alors pourquoi le profit engendré peut être important mais surtout comment peut l'être également la peine d'amende prononcée.

Enfin, au niveau de la confiscation, nous saluons l'extension de la confiscation aux biens immeubles ayant servi à commettre l'infraction instaurée par l'article 433*terdecies* du Code pénal alors qu'elle n'est pas possible en vertu du droit commun.

⁴⁷⁵ Sur ce point, voy. Fr. LUGENTZ, « De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil », *op. cit.*, p. 815.

Le multiplicateur de l'amende et la confiscation sont deux peines efficaces qui touchent le condamné dans son patrimoine. Nous reprenons l'idée de P.-A. Bastogne, selon qui, les peines patrimoniales sont plus dissuasives que les peines privatives de liberté qui en deçà de trois ans ne sont pas effectuées en prison et pour lesquelles les juges octroient généralement un sursis⁴⁷⁶.

Sur d'autres points, nous devons, certes tristement, rejoindre la doctrine sur le fait que le régime en vigueur est porteur de situations d'injustices et d'incohérences flagrantes.

Nous pensons qu'il ne s'agissait pas là d'une infraction simple à définir. Il a fallu, en effet, déterminer un certain nombre d'éléments constitutifs qui, appliqués de manière cumulative, permettraient une lutte efficace contre les marchands de sommeil mais sans toutefois aboutir à qualifier de la sorte tout bailleur qui n'aurait pas respecté des règles de salubrité minimales parfois très exigeantes.

C'est dans cette optique que le législateur a eu recours, notamment, aux éléments constitutifs d'abus de vulnérabilité, de respect de la dignité humaine et de profit anormal. Il s'agit d'une démarche tout à fait appréciable.

Néanmoins, certains critères manquent à notre sens de clarté. Nous pensons surtout à la notion de dignité humaine et au critère de l'âge en tant que situation de vulnérabilité

En ce qui concerne la dignité humaine, bien que P.-A. Bastogne affirme que l'on sache déterminer des lignes d'interprétation de ce concept⁴⁷⁷ et que Ch.-E. Clesse plaide pour une non-objectivation de ce dernier⁴⁷⁸, nous pensons réellement que cette notion devrait faire l'objet d'une définition précise de la part du législateur.

Nous ne cessons de plaider pour que le champ d'application de cette infraction soit le plus large possible et comprenons dès lors l'argument selon lequel l'objectivation de cette notion entraînerait une restriction de celui-ci. Nous savons également qu'il est fréquent que le législateur laisse volontairement des notions à l'appréciation des juges. Mais l'interprétation de ces notions n'impose pas aux magistrats de recourir à leurs propres

⁴⁷⁶ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 2.

⁴⁷⁷ *Ibid.*, p. 3.

⁴⁷⁸ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains, op.cit.*, p. 163 ; Ch.-E. CLESSE, « La notion de dignité humaine et son application en matière de traite économiques des êtres humains », *op. cit.*, p. 865.

perceptions de la justice et à leurs propres visions de l'être humain⁴⁷⁹. De ce fait, sans être plus amplement définie, la notion de dignité humaine est synonyme d'insécurité juridique.

Nous adhérons, par contre, au recours à la notion de profit anormal par le législateur, bien que celle-ci ait fait l'objet de recours devant la Cour constitutionnelle pour non-respect du principe de légalité au terme desquels la Cour a une non-violation⁴⁸⁰. Cette notion semble ne pas devoir poser problème au niveau de l'interprétation juridictionnelle. Les contrevenants peuvent, comme l'a dit la Cour, déterminer les actes qui seront de nature à engager leur responsabilité pénale.

En ce qui concerne les circonstances aggravantes, une incohérence existe dans la mesure où le fait d'être dirigeant d'une association de malfaiteurs est plus sévèrement puni par le droit commun que par l'article 433*duodecies* dans le cas d'une infraction de marchands de sommeil. Ce n'est que dans le cas de concours entre ces deux infractions que le dirigeant sera puni en vertu du droit commun. Nous imaginons cependant que c'est bien souvent le cas⁴⁸¹.

La mise à disposition du bien au C.P.A.S. afin d'être rénové et mis temporairement en location, moyennant l'accord écrit du bailleur ou du propriétaire, soulève également beaucoup de questions. Premièrement, l'accord à obtenir de la part du propriétaire ou du bailleur paraît être de nature à freiner l'application de cette disposition. Mais de plus se pose la question de savoir qui devra supporter les frais de location, le propriétaire/bailleur ou le C.P.A.S. Une question similaire se pose au niveau de la perception des loyers perçus lors de cette mise en location temporaire. Une dernière interrogation concerne la nature du bail qui devrait être conclu entre le C.P.A.S. et les nouveaux occupants.

Cette mise à disposition est source de questionnement et potentiellement génératrice de situations d'injustices.

A cet égard, nous proposons, rejoignant de la sorte Ch.-E. Clesse, de s'inspirer du système de la prise en gestion d'un logement insalubre, par un opérateur immobilier en ce qui concerne les frais de restauration et la perception des loyers⁴⁸². De manière plus générale, la vente du bien sur base des articles 28*octies* et 61*sexies* du Code d'instruction

⁴⁷⁹ Voy. Fr. KURZ, « L'application du principe de respect de la vie humaine : un défi pour les juridictions du travail », *op. cit.*, pp. 274-275.

⁴⁸⁰ C.A., 11 mai 2005, n° 92/2005, C.A.-A., 2005, p. 1179 et J.L.M.B., 2005, p. 928 ; C.A., 30 juin 2005, n° 117/2005, M.B., 12 août 2005, p. 35903.

⁴⁸¹ Voy., Ch.-E. CLESSE, Fr. LUGENTZ, « Les marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 684-685

⁴⁸² En ce qui concerne la Région wallonne : Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 83, § 3, al. 2 et A. Gouv. w. du 30 août 2007, précité, art. 7.

criminelle nous semble être une bonne solution ou encore, de façon plus radicale, la suppression du texte de loi, la procédure actuelle s'avérant inapplicable⁴⁸³.

Le régime de la saisie des biens immeubles ayant servi à loger les victimes tel qu'il est prévu à l'article 433^{ter}decies pose aussi problème.

L'article 35^{bis} du Code d'instruction criminelle régit en droit commun la confiscation des immeubles constituant un avantage patrimonial tiré de l'infraction. Certes ce n'est pas le cas de l'immeuble mis en location par un marchand de sommeil. Mais le régime de l'article 35^{bis} du Code d'instruction criminelle s'avérant être plus protecteur et offrir de meilleures garanties aussi bien à la personne subissant la saisie qu'aux tiers, il nous semblerait opportun de s'y référer en ce qui concerne la saisie des immeubles utilisés par les marchands de sommeil, comme c'est le cas en matière de traite des êtres humains, afin d'éviter des différences de traitement entre deux prévenus placés devant une situation de confiscation de leur immeuble⁴⁸⁴.

De plus, au niveau du référé pénal, nous ne comprenons que très difficilement pourquoi, en matière de pratiques de marchands de sommeil, celui-ci ne peut être intenté qu'après un délai d'un an à compter de la saisie. Nous allons dans le sens d'une suppression de ce délai dérogatoire auquel on ne voit aucune justification.

Ensuite, l'article 433^{quinquies}decies énonce que les victimes pourront être relogées sur décision du ministre ou des services compétents. Assurément l'intention du législateur est louable mais, dans les faits, les choses se complexifient. En effet déterminer le ministre réellement compétent en la matière s'avère être chose quasiment impossible. Pour nous, ils devraient s'agir des ministres régionaux ayant compétence en matière de logement et ce même en cas de victimes étrangères⁴⁸⁵.

De plus, les frais engendrés par ce relogement sont à charge du prévenu. Le texte légal précise que lorsque celui-ci est acquitté, les frais seront à charge de l'Etat ou du C.P.A.S. compétent. Dès lors, une lecture littérale de ce texte impose, qu'en cas de classement sans suite les frais doivent être supportés par le prévenu. Il sera donc utile, pour éviter cela, que le ministère public fasse comparaître la personne devant les juridictions pour requérir son acquittement. *De lege feranda*, il serait bon de préciser dans le texte légal que c'est lorsque le prévenu est condamné ou qu'il bénéficie d'une mesure de

⁴⁸³ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, p. 144 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, pp. 877-885.

⁴⁸⁴ En ce sens : Fr. LUGENTZ, « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », *op. cit.*, pp. 170-171.

⁴⁸⁵ Ch.-E. CLESSE, « Les marchands de sommeil : questions spéciales », *op. cit.*, pp. 146-148 ; Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, *op. cit.*, pp. 738-740.

suspension que les frais resteront à sa charge. Une autre solution pourrait consister en la suppression du texte légal⁴⁸⁶.

Au niveau de la recherche des infractions, de nombreux problèmes sont également à déplorer. Peu de services compétents s'estiment outillés pour rechercher ces infractions. De plus les agents de police préfèrent « oublier » de réaliser des procès-verbaux que de faire les constatations nécessaires et ce, en raison de la complexité des longs procès verbaux qu'ils ne sont pas habitués à réaliser. Il n'existe que peu de services spécialisés en la matière et ceux-ci ne sont pas toujours armés pour lutter contre ces infractions. S'ils en informent le parquet, il faudra encore qu'un magistrat au fait de la législation décide d'ouvrir une enquête. Il y a donc beaucoup d'obstacles avant qu'une enquête puisse être lancée.⁴⁸⁷

Un dernier problème mais non des moindres réside dans la différence non justifiable entre les victimes de la traite des êtres humains qui peuvent être prises en charge par un centre spécialisé dans l'accueil aux victimes et également obtenir un titre de séjour dès lors qu'elles coopèrent avec les autorités compétentes et les victimes des marchands de sommeil qui ne bénéficient pas de cette faculté. Il s'agirait pourtant d'un moyen simple de lutter contre ces infractions et d'aider les autorités dans la recherche de celles-ci. Nous appelons de nos vœux que le législateur modifie la législation afin de permettre l'application de ce dispositif à ce type de victimes.

D'autres situations sources d'injustices ont, quant à elles, été solutionnées par la jurisprudence de la Cour constitutionnelle.

Nous faisons ici référence à l'application de la loi du 10 août 2005 aux faits de marchands de sommeil commis avant son entrée en vigueur. L'article 2 du Code pénal consacre le principe de la non-rétroactivité de la loi pénale la plus sévère. La loi de 2005, qui diminue la durée des peines privatives pouvant être prononcées devait être considérée, selon les règles classiques de détermination de la loi pénale la plus douce, comme la moins sévère. C'est par l'application de ces règles classiques de détermination que naissaient des situations injustes. En effet le régime instauré par la loi de 2005 peut être considéré, sur bien d'autres aspects, comme plus sévère, le législateur entendant renforcer la lutte contre les pratiques des marchands de sommeil. La Cour constitutionnelle se basant sur une appréciation *in concreto* du régime le plus favorable et sur la volonté du législateur conclut qu'il était en effet discriminatoire d'appliquer la nouvelle loi à des faits commis avant son entrée en vigueur le nouveau régime étant plus sévère⁴⁸⁸.

⁴⁸⁶ Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., pp. 740-743.

⁴⁸⁷ Interview de P.-A. BASTOGNE et B. DE MAERTELAERE, p. 6.

⁴⁸⁸ C. const., 17 mars 2010, n° 27/2010, *M.B.*, 19 mai 2010, p. 27675.

De même la confiscation des biens meubles et immeubles ayant servi à loger les victimes même lorsque ceux-ci n'appartenaient pas au condamné, sous réserve du droit des tiers, était source d'ambiguïté et pouvait déboucher sur des situations d'injustices flagrantes. C'était le cas jusqu'à ce que l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 juin 2010 confirme que l'article 433*terdecies* ne permet pas la confiscation du bien d'un propriétaire tiers de bonne fois⁴⁸⁹.

Il nous semble finalement devoir revenir sur les solutions que peuvent apporter en amont les Codes du logement édictés par les législateurs régionaux. A savoir les permis de location en Région wallonne et les attestations de conformité, en Région flamande, nécessaires à la location de certains types de logements⁴⁹⁰. En Région bruxelloise, pareille pratique existait auparavant mais plus à l'heure actuelle, ce qui est regrettable.

Les articles 433*decies* et suivants du Code pénal répriment l'infraction une fois qu'elle s'est réalisée. Les codes du logement, quant à eux, permettent d'éviter la mise en location d'un logement insalubre. Même s'il est vrai que des propriétaires peu scrupuleux sur le point de réaliser une infraction de marchands de sommeil n'auront aucun souci à également faire l'impasse sur cette obligation légale, nous pensons, qu'en intervenant de la sorte, ces Codes du logement peuvent, d'une manière générale, contribuer à lutter contre les pratiques des marchands en réduisant les logements insalubres mis en location.

En résumé, nous estimons vraiment que le législateur a voulu bien faire et désirait réellement apporter une solution constructive à la problématique vivace des marchands de sommeil et renforcer la lutte contre les pratiques de ceux-ci. Certes il y a beaucoup de points positifs à retenir mais également pas mal d'erreurs et de situations injustes engendrées par celles-ci. Nous rejoignons N. Bernard lorsqu'il parle d'« effectivité chancelante » de la loi⁴⁹¹ et appelons le législateur à concrétiser ses bonnes intentions en solutionnant les problèmes créés par la législation en son état actuel.

⁴⁸⁹ C. const., 23 juin 2010, n° 73/2010, *M.B.*, 20 août 2010, p. 54444.

⁴⁹⁰ Code wallon du logement et de l'habitat durable, précité, art. 9 et 10 ; Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997, précité, art. 7.

⁴⁹¹ N. BERNARD, « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*, p. 27.

Bibliographie

Législation

Normes de droit international

- ♦ C.E.D.H., art. 6, 7.
- ♦ P.I.D.C.P., art. 15.

Normes de droit interne

- ♦ Const., art. 12, 14 et 16.
- ♦ C. pén., art. 2, 5, 31, 32, 33bis, 42, 43bis, 43quater, 66, 67, 322, 324bis, 380, 522, 433quinquies, 433sexies, 433septies, 433octies, 433novies, 433decies, 433undecies, 433duodecies, 433terdecies, 433quaterdecies, 433quinqüiesdecies.
- ♦ C.i.cr., art. 5ter, 35, 35bis, 37, 192.
- ♦ Loi du 24 février 1921 concernant le trafic des substances vénéneuses, soporifiques, stupéfiantes, psychotropes, désinfectantes ou antiseptiques et des substances pouvant servir à la fabrication illicite de substances stupéfiantes et psychotropes, *M.B.*, 6 mars 1921, p. 1834.
- ♦ Loi du 09 juillet 1957 réglementant les ventes à tempérament et leur financement, *M.B.*, 26 juillet 1957, p. 5312.
- ♦ Loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation, *M.B.*, 17 juillet 1964, p. 7812.
- ♦ Loi organique du 8 juillet 1976 des centres publics d'aide sociale, *M.B.*, 5 août 1976, p. 9876.
- ♦ Loi du 15 décembre 1980 relative à l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, *M.B.*, 31 décembre 1980, p.14584.
- ♦ Loi du 20 février 1991 modifiant et complétant les dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer, *M.B.*, 22 février 1991, p. 3467.
- ♦ Loi du 13 avril 1995 contenant des dispositions en vue de la répression de la traite et du trafic des êtres humains et de la pornographie infantile, *M.B.*, 25 avril 1995, p. 10823.
- ♦ Loi du 30 avril 1999 relative à l'occupation de travailleurs étrangers, *M.B.*, 21 mai 1999, p. 17800.
- ♦ Loi du 2 janvier 2001 portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses, *M.B.*, 3 janvier 2001, p. 81
- ♦ Loi-programme du 2 août 2002, *M.B.*, 29 août 2002, p. 38408.

- ♦ Loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, *M.B.*, 2 septembre 2005, p. 38455.
- ♦ Loi du 9 février 2006 modifiant le Code pénal en vue de renforcer la lutte contre les marchands de sommeil, *M.B.*, 28 février 2006, p. 12140.
- ♦ Loi-programme du 27 décembre 2006, *M.B.*, 28 décembre 2006, p. 75262.
- ♦ Loi du 26 novembre 2011 modifiant et complétant le Code pénal en vue d'incriminer l'abus de la situation de faiblesse des personnes et d'étendre la protection pénale des personnes vulnérables contre la maltraitance, *M.B.*, 23 janvier 2012, p. 4572.
- ♦ Loi du 29 avril 2013 visant à modifier l'article 433*quinqüies* du Code pénal en vue de clarifier et d'étendre la définition de la traite des êtres humains, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.
- ♦ Loi du 29 avril 2013 portant répression de l'exploitation de la mendicité et de la prostitution, de la traite et du trafic des êtres humains en fonction du nombre de victimes, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.
- ♦ Loi du 29 avril 2013 modifiant l'article 433*decies* du Code pénal en vue de préciser la situation particulièrement vulnérable de la victime d'un marchand de sommeil, *M.B.*, 23 juillet 2013, p. 45880.
- ♦ Loi du 27 novembre 2013 complétant les articles 43*bis*, 382*ter* et 433*novies* du Code pénal, ainsi que l'article 77*sexies* de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, relativement à la confiscation spéciale, *M.B.*, 13 décembre 2013, p. 98557.
- ♦ Loi du 11 février 2014 portant des mesures diverses visant à améliorer le recouvrement des peines patrimoniales et des frais de justice en matière pénale (I), *M.B.*, 08 avril 2014, p. 29894.
- ♦ Ord. Rég. Brux.-Cap. du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement (version 2013 - texte remplacé par erratum publié aux pp. 47151-47212 du *M.B.* du 26 juillet 2013), *M.B.*, 18 juillet 2013, p. 45239
- ♦ Décr. Rég. w. du 29 octobre 1998 instituant le Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 04 décembre 1998, p. 38965 avec en annexe le Code wallon du logement de l'habitat durable *M.B.*, 04 décembre 1998, p. 38965
- ♦ Déc. Rég. fl. du 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement, *M.B.*, 19 août 1997, p. 21110.
- ♦ A.R. n° 55 du 10 novembre 1967 organisant le statut juridique des entreprises pratiquant la location-financement, *M.B.*, 14 novembre 1967, p. 11741.
- ♦ Nouvelle loi communale, codifiée par l'A.R. du 24 juin 1988, *M.B.*, 3 septembre 1988, p. 12482, Err.: *M.B.*, 08 juin 1990, pp. 11792.
- ♦ A.R. du 9 août 1991 réglant le délai et les modalités du recours des tiers prétendant droit sur une chose confisquée, *M.B.*, 17 octobre 1991, p. 23190.

- ♦ A. Gouv. w. du 30 août 2007 déterminant les critères minimaux de salubrité, les critères de surpeuplement et portant les définitions visées à l'article 1^{er}, 19° à 22°*bis*, du Code wallon du logement et de l'habitat durable, *M.B.*, 30 octobre 2007, p.55871.
- ♦ A.M. du 20 septembre 2012 déterminant les conditions d'agrément des entreprises pratiquant la location-financement, *M.B.*, 25 septembre 2012, p. 58918.
- ♦ Cir. min. n° 1771-EP du 17 janvier 2005 concernant la libération provisoire.
- ♦ Cir. min. n° ET/SE-2 du 17 juillet 2013 réglementant la surveillance électronique en tant que modalité d'exécution de la peine d'emprisonnement lorsque l'ensemble des peines en exécution n'excède pas trois ans d'emprisonnement.
- ♦ Cir. min. n° 1816 du 10 janvier 2014 concernant la libération provisoire.

Travaux parlementaires

- ♦ Projet de loi contenant des dispositions en vue de la répression de la traite et du trafic des êtres humains et de la pornographie infantile, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. Parl.*, Sén., sess. ord., 1993-1994, n° 1142/3.
- ♦ Proposition de loi instaurant la responsabilité pénale des personnes morales, Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 1998-1999, n°1-1217/6.
- ♦ Projet de loi-programme :
 - Amendement n° 65 de Mmes DE BETHUNE et THIJS, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2001-2002, n° 2-1248/2.
 - Rapport fait au nom de la commission des Affaires sociales, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2001-2002, n° 2-1248/6.
- ♦ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1582/1.
- ♦ Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1559/4.
- ♦ Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil:
 - Exposé des motifs, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/001.
 - Amendement n° 5 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.
 - Amendement n° 7 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.
 - Amendement n° 6 de M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.

- Amendement n° 12 du gouvernement, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.
- Amendement n° 15 de Mme MARGHEM, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.
- Amendement n° 16 de Mme MARGHEM & M. COURTOIS, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/004.
- Amendement n° 19 de MM. BORGINON et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005.
- Amendement n° 20 de MM. BORGINON et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005.
- Amendement n° 21 de Mme DEOM et consorts, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2004-2005, n° 51-1560/005.
- Amendement n° 26 de Mme MARGHEM et MM. COURTOIS et WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/005.
- Amendement n° 28 de Mme DEOM et M. MASSIN, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2004-2005, n° 51-1560/005.
- Amendement n° 31 de Mme MARGHEM, M. COURTOIS et M. WATHELET, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-/005.
- Amendement n° 33 de Mme LANJRI et M. VAN PARYS et Mme VAN DER AUWERA, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1560/012.
- Rapport fait au nom de la Commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2004-2005, n° 51- 1560/013.
- Amendement n° 6 de Mme de T'SERCLAES, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord., n° 3-1138/3.
- Amendement n° 7 de Mme de T'SERCLAES, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2004-2005, n° 3-1138/3.
- Rapport fait au nom de la commission de la Justice du Sénat, *Doc. parl.*, Sén., sess. ord. 2004-2005, n° 51-1138/4, p. 13.
- ♦ Questions et réponses écrites du 13 novembre 2006, Réponse de la vice-première ministre et ministre de la Justice du 10 novembre 2006 à la question de M. MICHEL du 21 juin 2006, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2006-2007, n° 51-142.
- ♦ Proposition de loi insérant les articles 442^{quater} et 442^{quinquies} dans le Code pénal, en vue de sanctionner la déstabilisation mentale des personnes et les abus de la situation de faiblesse des personnes, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. extr., 2010, n° 53-0080/001.
- ♦ Projet de loi modifiant et complétant le Code pénal en vue d'incriminer l'abus de situation de faiblesse des personnes et d'étendre la protection pénale des personnes vulnérables contre la maltraitance, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, *Doc. parl.*, Ch. repr., sess. ord., 2011-2012, n° 53- 0080/014.

♦ Projet de loi complétant les articles 43*bis*, 382*ter* et 433*novies* du Code pénal, ainsi que l'article 77*sexies* de la loi du 15 décembre 1980 sur l'accès au territoire, le séjour, l'établissement et l'éloignement des étrangers, relativement à la confiscation spéciale, Amendement n° 5 de Mme. VAN CAUTER, *DOC. parl.*, Ch. repr., sess. ord. 2012-2013, n° 53-2819/006.

Législation française

♦ C. pén. fr., art. 225-14.

Jurisprudence

Jurisprudence européenne

- ♦ Cour eur. D.H., arrêt *Cantoni c. France* du 15 novembre 1996, *Rec. Cour eur. D.H.*, 1996-V, p. 1614.
- ♦ Cour eur. D.H., arrêt *Giacobbe c. Italie* du 15 décembre 2005, <http://www.echr.coe.int> (consulté le 01 août 2015).
- ♦ Cour eur. D.H., arrêt *Sud fondi SRL et consorts c. Italie* du 20 janvier 2009, <http://www.echr.coe.int>, (consulté le 01 août 2015).
- ♦ Cour eur. D.H., *Tas c. Belgique* du 12 mai 2009, *Rev. dr. pén. crim.*, 2010, p. 38.

Jurisprudence belge

- ♦ C.A., 14 mai 2003, n° 69/2003, *M.B.*, 30 mai 2003, p. 29588 et *J.T.*, 2004, p. 2.
- ♦ C.A., 20 octobre 2004, n° 158/2004, *M.B.*, 28 octobre 2004, p. 74043 et *J.T.*, 2005, p. 63.
- ♦ C.A., 11 mai 2005, n° 92/05, *C.A.-A.*, 2005, p. 1179 et *J.L.M.B.*, 2005, p. 928.
- ♦ C.A., 30 juin 2005, n° 117/2005, *M.B.*, 12 août 2005, p. 35903.
- ♦ C. const., 17 mars 2010, n° 27/2010, *M.B.*, 19 mai 2010, p. 27675.
- ♦ C. const., 26 septembre 2013, n° 127/2013, *A.C.C.*, 2013, p. 2289.
- ♦ C. const., 12 juin 2014, n° 89/2014, *M.B.*, 11 août 2014, p. 58365.
- ♦ C. const., 3 avril 2014, n° 65/2014, *M.B.*, 23 mai 2014, p. 40973.
- ♦ Cass., 21 octobre 1963, *Pas.*, 1964, I, p.183.
- ♦ Cass., 25 avril 1985, *Pas.*, 1985, I, p. 140.
- ♦ Cass., 19 février 1987, *Res. iur. imm.*, 1987, p. 175
- ♦ Cass., 20 mai 1994, *Pas.*, 1994, I, p. 492, n° 254.
- ♦ Cass., 25 novembre 1997, *Pas.*, 1997, I, p. 1270, n° 504.
- ♦ Cass., 22 septembre 1998, *Pas.*, 1998, I, p. 971, n° 411.
- ♦ Cass., 13 avril 1999, *Pas.*, 1999, I, p. 504, n° 204.

- ♦ Cass., 17 juin 2003, *J.T.*, 2003, p. 732.
- ♦ Cass., 9 novembre 2004, *R.D.P.C.*, 2005, p. 808.
- ♦ Cass., 8 mars 2005, *Pas.*, 2005, III, p. 552, n° 140.
- ♦ Cass., 6 avril 2005, *Pas.*, 2005, IV, p. 779, n° 202.
- ♦ Cass., 6 avril 2005, *Pas.*, 2005, IV, p. 781, n° 203.
- ♦ Cass., 3 mai 2006, *Pas.*, 2006, V-VI, p. 1006, n° 254.
- ♦ Cass., 19 mai 2009, *Pas.*, 2009, V, p. 1230, n° 329.
- ♦ Cass., 9 février 2011, *Pas.*, 2011, II, p. 470, n° 119.
- ♦ Liège, 10 janvier 2006, inédit, n° du greffe P.40.
- ♦ Bruxelles, 4 décembre 2006, reproduit *in extenso* sur le site internet www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).
- ♦ Mons (15^{ème} chambre), 16 mai 2007, inédit.
- ♦ Mons, 29 juin 2007, *Rev. dr. pén. crim.*, 2008, pp. 87-90.
- ♦ Liège, 27 juin 2012, inédit, n° du greffe P. 701.
- ♦ Bruxelles, 14 septembre 2010, *J.L.M.B.*, 2011, liv. 7, p. 318.
- ♦ Corr. Hasselt, 28 juin 2002, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).
- ♦ Corr. Gand, 9 août 2002, décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).
- ♦ Corr. Gand, 6 juin 2005, inédit, n° du greffe 2005/2066.
- ♦ Corr. Termonde, 3 avril 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 71.
- ♦ Corr. Gand, 13 juin 2006, *T. Strafr.*, 2007, p. 74.
- ♦ Corr. Gand, 2 octobre 2006, inédit, n° du greffe 2006/2945.
- ♦ Corr. Charleroi, 9 janvier 2007 décision reproduite *in extenso* sur le site internet : www.diversité.be (consulté le 01 août).
- ♦ Bruxelles, 16 février 2007, inédit, R.G. 2007/535.
- ♦ Corr. Charleroi, 9 mai 2009, inédit, R.G. 1287.
- ♦ Corr. Gand, 27 novembre 2009, inédit, n° du greffe 2009/3868.
- ♦ Corr. Charleroi, 19 mars 2010, inédit, n° du greffe 1010.
- ♦ Corr. Charleroi, 26 novembre 2010, inédit, n° du greffe 3471.
- ♦ Corr. Liège, 22 juin 2012, inédit, n° greffe 2112.
- ♦ Corr. Mons, 3^{ème} ch., 24 octobre 2012, inédit.
- ♦ J.P. Verviers, 18 octobre 2005, *Echos. log.*, 2006, p. 21
- ♦ J.P. Liège, 30 juin 2006, *J.L.M.B.*, 2007, p. 998
- ♦ J.P. Zomergem, 18 janvier 2008, *R.W.*, 2009, p. 887.

Jurisprudence française

- ♦ Cass. fr. (crim.), 1 février 2000, *Bull. crim.*, 2000, n° 52.
- ♦ Cass. fr. (crim.), 21 février 2006, disponible sur <http://www.legifrance.gouv.fr/affichJuriJudi.do?idTexte=JURITEXT000007637011> (consulté le 01 août 2015).

Doctrine

- ♦ BEERNAERT M.-A., LE COCQ P., « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *Rev. dr. pén. crim.*, 2006, pp. 335-406.
- ♦ BERNARD D., DEJEMEPPE B., GUILLAIN Ch., « La confiscation pénale : une peine finalement pas si accessoire » in *Questions spéciales en droit pénal*, Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 5-54.
- ♦ BERNARD N., « Le code bruxellois du logement », *J.J.P.*, 2004, pp. 22-32.
- ♦ BERNARD N., « Expulsion de logement, relogement et dignité humaine », in *Le droit au logement: vers la reconnaissance d'un droit fondamental de l'être humain*, Bruxelles, Bruylant, 2009, pp. 97-137.
- ♦ BERNARD N., « Chronique d'une mort annoncée... et évitable », *J.L.M.B.*, 2010, pp. 668-674.
- ♦ BERNARD N., LEMAIRE L., *Expulsions de logement, sans-abrisme et relogement*, Bruxelles, Larcier, 2010.
- ♦ BERNARD N., LOUVEAUX B., « La responsabilité des parties au contrat de bail », *Rev. prat. im.*, 2010, pp. 103-142.
- ♦ BERNARD N., « Le relogement des personnes occupant un immeuble frappé d'un arrêté d'inhabilité », *Droit communal*, 2013/3, pp. 34-46.
- ♦ CESONI M. L., « L'association de malfaiteurs » in *Les infractions, Volume 5 : Les infractions contre l'ordre public* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et Ch. DE VALKENNEER), Bruxelles, Larcier, 2012, p. 551-580.
- ♦ CLESSE Ch.-E., « La répression des marchands de sommeil », in *Actualités de droit pénal et de procédure pénale*, Formation permanente CUP, Bruxelles, Larcier, 2006, pp. 243-285.
- ♦ CLESSE Ch.-E., « Les marchands de sommeil : summum jus, summa injuria », note sous Mons, 29 juin 2007, *Rev. dr. pén. crim.*, 2008, pp. 90-99.
- ♦ CLESSE Ch.-E., LUGENTZ Fr., « Les marchands de sommeil », in *Les infractions, Volume 2 : Les infractions contre les personnes* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et Ch. DE VALKENNEER), Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 663-724.
- ♦ CLESSE Ch.-E., LUGENTZ Fr., « La traite des êtres humains », in *Les infractions, Volume 2 : Les infractions contre les personnes* (sous la coord. de H.-D. BOSLY et Ch. DE VALKENNEER), Bruxelles, Larcier, 2010, pp. 600-661.

- ♦ CLESSE Ch.-E., « Vox clamentis in deserto », note sous Cour eur. D.H., Tas c. Belgique du 12 mai 2009, *Rev. dr. pén. crim.*, 2010, pp. 42-44.
- ♦ CLESSE Ch.-E., « Les marchands de sommeil : questions spéciales » in *Traite des êtres humains – Mensenhandel-Mensenmokkel* (sous la dir. de Ch.-E. CLESSE), Bruxelles, La Charte, 2010, pp. 123- 155.
- ♦ CLESSE Ch.-E., « La notion de dignité humaine et son application en matière de traite économiques des êtres humains », *Rev. dr. pén. crim.*, 2013, pp. 854-877.
- ♦ CLESSE Ch.-E., *La traite des êtres humains*, Bruxelles, Larcier, 2013,
- ♦ COLETTE-BASECQZ N., BLAISE N., *Manuel de droit pénal général*, 2 éd, Limal, Anthémis 2013.
- ♦ DEBLATON Ph., FRETEUR P., « La saisie et la confiscation des immeubles des marchands de sommeil », in *Saisies et confiscations : questions d'actualité* (sous la coord. de P. FRETEUR et P. TILLIET), Bruxelles, Larcier, 2011, pp. 107-123.
- ♦ DE NAUW A., *Initiation au droit pénal spécial*, Waterloo, Kluwer, 2008.
- ♦ DE NAUW A., KUTY Fr., *Manuel de droit pénal spécial*, Waterloo, Kluwer, 2014.
- ♦ FIERENS J., « La dignité humaine comme principe de droit », *J.T.*, 2002/28, pp. 577-582.
- ♦ FRANCHIMONT M., JACOBS A., MASSET A., *Manuel de procédure pénale*, Bruxelles, Larcier, 2012.
- ♦ GUERRA V., « La saisie conservatoire de biens immeubles et la lutte contre les marchands de sommeil », *Rev. Dr. ULg.*, 2004, pp. 559-568.
- ♦ GUERRA V., « Les marchands de sommeil », in *Postal Memorialis- Lexique du droit pénal et des lois spéciales*, Bruxelles, Kluwer, 2012, pp. 495-525.
- ♦ HAARSCHER G., « Le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine », in *Les droits économiques, sociaux et culturels dans la Constitution* (sous la dir. de R. ERGEC), Bruxelles, Bruylant, 1995, pp. 133-144.
- ♦ HERBOTS P., « Huisjesmelkerij : Een autonoom misdrijf sinds 10 augustus 2005 », *NjW*, 2005, pp. 1118-1126.
- ♦ HUBERTS C., « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *J.D.J.*, 2006, n° 251, pp. 6-22.
- ♦ HUBEAU B., « De huisjesmelkerij en de mensenhandel: een stand van zaken over de toepassing van artikel 77bis van de vreemdelingenwet », *T. Vreemd.*, 2003, pp. 283-303.
- ♦ KOHL B., « Le leasing immobilier : panorama général » in *Le bail et le leasing immobilier* (sous la dir. de B. KOHL), Liège, Anthémis, 2009, pp. 310- 373.
- ♦ KURZ Fr., « L'application du principe de respect de la vie humaine : un défi pour les juridictions du travail », *J.T.T.*, 2002, pp. 273-279.
- ♦ KUTY Fr., *Principes généraux du droit pénal belge, T.1 : la loi pénale*, 2^e éd, Bruxelles, Larcier, 2009.

- ♦ LUGENTZ Fr., « Le régime des saisies et des confiscations en matière de répression de la traite des êtres humains et des pratiques dites des marchands de sommeil », in *Traite des êtres humains – Mensenhandel-Mensensmokkel*, Bruxelles, La Chartre, 2010, pp. 157-189.
- ♦ LUGENTZ Fr., « De nouvelles modifications à la législation réprimant la traite des êtres humains et les marchands de sommeil », *J.T.*, 2013/41, n° 6543, pp. 810-815.
- ♦ LUGENTZ Fr., VANDERMEERSCH D., *Saisie et confiscation en matière pénale*, Bruxelles, Larcier, 2015.
- ♦ MARR C., « L'application de la loi pénale dans le temps après l'intervention de la Cour constitutionnelle », *J.T.*, 2010/39, n° 6415, pp. 713-716.
- ♦ MESSINNE J., « La loi du 17 juillet 1990 modifiant les articles 42, 43 et 505 du Code pénal et insérant un article 43bis dans ce même Code », *J.T.*, 1991, p. 484-493.
- ♦ P. RICOEUR, « Pour l'être humain, du seul fait qu'il est humain » in *Les enjeux des droits de l'homme* (sous la dir. de J.-Fr. de RAYMOND), Paris, Larousse, 1988, pp. 233-237.
- ♦ SAROLEA S., *La réforme du droit des étrangers*, Bruxelles, Kluwer, 2007.
- ♦ TULKENS Fr., VAN DE KERCHOVE M., CARTUYVELS Y., GUILLAIN Ch., *Introduction au droit pénal : aspects juridiques et criminologiques*, 9 éd., Bruxelles, Kluwer, 2010.
- ♦ VALOTEAU A., *La théorie des vices de consentement et le droit pénal*, Aix-Marseille, P.U.A.M., 2006.
- ♦ VANDERMEERSCH D., « La saisie en matière pénale », in *Beslag en verbeurverklaring van criminele voordelen – Saisie et confiscation des profits du crime*, Anvers, Maklu, 2004, pp. 21-91.
- ♦ X, *Les marchands de sommeil*, *Echos. log.*, mars, 2008, p. 30.

Articles de presse

- ♦ COBBAUT N., « Marchands de sommeil en toute impunité », *Le Soir*, 4 avril 2012, p. 14.
- ♦ VANDERBERGH P., « Ville-marchands de sommeil : 2-0 », *La Libre.be*, 12 avril 2005, disponible sur <http://www.lalibre.be/regions/liege/ville-marchands-de-sommeil-2-0-51b8895de4b0de6db9abe530> (consulté le 05 août 2015).
- ♦ X, « Hausse de 29 % des procès-verbaux contre des marchands de sommeil », *Le Soir.be*, 24 juillet 2015, disponible sur <http://www.lesoir.be/944689/article/actualite/fil-info/fil-info-belgique/2015-07-24/hausse-29-des-proces-verbaux-contre-des-marchands-sommeil> (consulté le 01 août 2015).

Sites internet

- ♦ <http://www.atd-quartmonde.be/-Presentation-.html> (consulté le 01 août 2015).
- ♦ <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/DGATLP/Pages/Log/Pages/SalLog/SalLog.asp> (consulté le 01 août 2015).
- ♦ <http://www.wallonie.be/fr/formulaire/detail/2048> (consulté le 01 août 2015).

Autres

- ♦ BERNARD N., « Les sans-papier et la location : questions choisies (en droit belge) », Presentations annual workshop (Platform for international cooperation on undocumented migrants), 28 juin 2013.
- ♦ *La politique belge en matière de traite des êtres humains : Ombres et lumières*, Rapport annuel du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, Bruxelles, 2005, disponible sur www.diversité.be (consulté le 01 août 2015).
- ♦ « Marchands de sommeil en Région wallonne », Manuel du service de la traite des êtres humains de la Police Fédérale, 2009.
- ♦ MINET J.-F., *L'incrimination des pratiques des marchands de sommeil*, Formation de l'ordre judiciaire, 3/Form/2006.44.
- ♦ *Rapport 3 jaar Vlaamse Woninginspectie : een evaluatie*, Inspection flamande du logement, janvier 2005
- ♦ Recommandations du Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme à l'attention du parlement fédéral et du gouvernement, Bruxelles, février 2008.
- ♦ ROBERT J., « Les logements déclarés insalubres », Union des villes et communes de Wallonie ASBL, 2000, article disponible sur www.uvcw.be (consulté le 01 août 2015).

Table des matières

Introduction.....	5
Chapitre 1 : L'évolution historique des principaux textes légaux	8
Section 1 : La répression des pratiques des marchands de sommeil sur base de la législation sanctionnant le trafic d'êtres humains	8
Section 2 : L'incrimination spécifique des pratiques des marchands de sommeil	9
Section 3 : L'infraction de marchands de sommeil au sein du Code pénal	10
§ 1 : L'insertion de l'infraction dans le Code pénal.....	10
§ 2: La possibilité de confiscation par équivalent.....	14
§ 3 : L'extension des causes de vulnérabilité.....	14
§ 4 : La suppression de « l'absence de choix véritable et acceptable »	15
Section 4 : Les conséquences de ces évolutions législatives successives	18
Chapitre 2 : Les éléments constitutifs de l'infraction	19
Section 1 : Les éléments matériels	20
§1 : La mise à disposition, la location ou la vente.....	20
§ 2 : Un bien meuble ou immeuble	23
§ 3 : L'abus direct ou indirect d'une situation de vulnérabilité de la victime.....	25
A. L'abus direct ou indirect.....	25
B. La situation de vulnérabilité	27
1. La situation de vulnérabilité en raison d'une situation administrative illégale ou précaire.....	27
2. La situation de vulnérabilité en raison d'une situation sociale précaire.....	27
3. La situation de vulnérabilité en raison de l'âge	28
4. La situation de vulnérabilité en raison de l'état de grossesse, la maladie, une infirmité ou une déficience physique ou mentale.....	29
§ 4 : Des conditions incompatibles avec la dignité humaine.....	29
A. Les travaux parlementaires de la loi du 10 août 2015 introduisant cet élément constitutif	29
B. Notions.....	30
C. L'appréciation de cette notion par la jurisprudence.....	32
D. Les normes de qualités des différents Code du logement et les solutions en amont à la problématique des marchands de sommeil proposées par ceux-ci	34
1. Les normes de qualité	34
2. Les solutions en amont à la problématique des marchands de sommeil.....	35
Section 2 : L'élément moral- L'intention de réaliser un profit anormal.....	37
§ 1 : Remarque introductive.....	37
§ 2 : Les travaux parlementaires de la loi du 10 août 2005 introduisant cet élément constitutif	37
§ 3 : La notion de profit anormal.....	38
§ 4 : Les situations de profit anormal.....	39
A. L'hypothèse particulière du bien déclaré insalubre	39
B. Les autres cas de figures.....	40
§ 5 : Le profit anormal face au principe de légalité.....	42
Chapitre 3 : Les peines principales et les circonstances aggravantes.....	45
Section 1 : Le multiplicateur de l'amende en fonction du nombre de victimes	46
§ 1 : Notion et explication.....	46
§ 2 : Application de la loi dans le temps.....	48
Section 2 : Les circonstances aggravantes.	50
§ 1 : Le premier degré de circonstances aggravantes	50

A. L'activité habituelle.....	50
B. L'acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.....	50
§ 2 : Le deuxième degré de circonstances aggravantes.....	51
A. L'acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une organisation criminelle, et ce, que le coupable ait ou non la qualité de dirigeant.....	51
Chapitre 4 : Les peines accessoires	53
Section 1 : L'interdiction des droits spécifiés à l'article 31, alinéa 1^{er} du Code pénal	53
Section 2 : La confiscation spéciale.....	55
§ 1 : La confiscation des biens meubles et immeubles formant l'objet de l'infraction ou ayant servi à la commettre	55
A. Le bien concerné par la confiscation	55
B. La confiscation de la chose qui n'appartient pas au condamné et les droits des tiers	58
1. Les interrogations suscitées par cette notion avant l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 juin 2010	58
2. Les droits des tiers suite à l'arrêt de la Cour constitutionnelle du 23 juin 2010	61
C. La confiscation de la contre-valeur des biens meubles ou immeubles.....	62
§ 2 : La confiscation des loyers	63
§ 3 : Une solution pour atténuer la rigueur de la confiscation : le sursis	65
Chapitre 5 : Questions particulière de procédure	66
Section 1 : La recherche des infractions	66
Section 2 : La saisie conservatoire	68
§ 1 : Notion	68
§ 2 : Les dérogations instaurées par l'article 433 ^{quaterdecies} du Code pénal	68
A. Les dérogations en général.....	68
B. La saisie immobilière dans le cadre de l'article 433 ^{quaterdecies} du Code pénal.....	70
§ 3 : La mise à disposition du centre public d'aide sociale (C.P.A.S.)	71
A. Le problème des frais de restauration.....	71
1. L'avance des frais de restauration.....	72
2. La récupération des frais	73
B. Le bail entre le C.P.A.S. et les nouveaux locataires.....	74
C. Le problème de la perception des loyers durant la période de mise à disposition.....	75
D. Tentatives de solutions	76
1. La vente du bien sur base des articles 28 ^{octies} et 61 ^{sexies} du Code d'instruction criminelle.....	76
2. La suppression du texte légal.....	76
§ 4 : Le référé pénal.....	77
§ 5 : La saisie des loyers.....	78
Section 3 : Le relogement des victimes	78
Section 4 : Le statut des victimes.....	80
Conclusion	83
Bibliographie.....	89

Place Montesquieu, 2 bte L2.07.01, 1348 Louvain-la-Neuve, Belgique www.uclouvain.be/drt

