**Plan HP actualisé - Marchands de sommeil**

* Introduction

Dans divers équipements inscrits dans le Pian HP, des personnes fragilisées prennent en location, pour des loyers souvent élevés, des caravanes ou chalets dans un état proche de l'insalubrité. Parfois les commodités minimales ne sont pas assurées.

Ces situations peuvent être le fait d'un exploitant qui tire profit de la location de biens non destinés à l'habitat et en mauvais état. Elles peuvent aussi être le fait de multipropriétaires.

L'essence même du Plan HP, rappelons-le, est de privilégier le relogement dans de bonnes conditions de personnes en difficulté, moyennant leur départ volontaire. Des exceptions à ce principe peuvent toutefois être admises, notamment lorsque la dignité des occupants est bafouée ou lorsqu'il y a clairement atteinte à leur santé et/ou leur sécurité tandis qu'un propriétaire en retire un profit excessif.

Dans de telles situations, on est en effet en présence de marchands de sommeil présumés et les communes devraient agir.

* Qu'est-ce qu'un marchand de sommeil ?

« Un marchand de sommeil est un logeur qui exploite ses clients » (Larousse).

Autrement dit, un marchand de sommeil est un propriétaire qui loge ses locataires dans des conditions indignes, tout en leur réclamant un loyer important, voire exorbitant, en totale disproportion avec la qualité de l'habitat.

* Cadre légal

Le code pénal (article 433 decies) a érigé la pratique des marchands de sommeil en infraction autonome.

Il sanctionne l'abus de vulnérabilité de certaines personnes en vendant, louant ou mettant à disposition des biens, dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, en vue de réaliser un profit anormal.

* Eléments constitutifs de l’infraction

Le propriétaire :

* doit abuser d'une personne en lui louant un bien qui ne lui permet pas de vivre conformément à la dignité humaine ; remarquons que le Code pénal utilise le terme de bien et non le terme de logement car souvent, ces propriétaires peu scrupuleux louent, à des fins de logement, des biens qui n'en sont pas. Le bien en question peut être meuble (ce qui est le cas d'une caravane) ou immeuble ; il peut s'agir d'une partie de celui-ci, d'une chambre uniquement, d'une cabane ou de tout autre lieu servant à l'habitation ;
* doit réaliser un profit anormal en louant ce type de bien. Le prix doit vraiment être disproportionné vu l'état du bien loué. L'objectif n'est pas ici de sanctionner des petits propriétaires, parfois eux-mêmes en situation précaire, qui louent un logement un peu trop cher (exemple : le pensionné qui loue un étage de son logement), Toute autre est la situation du propriétaire qui loue à titre de logement une cave obscure et humide, sans commodités minimales ou qui aménage sommairement un garage ou une remise et en fait un studio loué à 400 euros par mois. Le caractère anormal du profit pourra aussi être mis en perspective avec la mise en location de plusieurs biens similaires.

Le locataire :

* doit être une personne vulnérable ; cette vulnérabilité peut résulter de plusieurs facteurs :

o soit d'une situation administrative illégale ou précaire ;

o soit d'une situation sociale précaire ;

o soit de l'âge de la personne ;

o soit d'un état de grossesse ;

o soit d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale.

* n'a pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus (par exemple, situation d'urgence et impossibilité d'accéder rapidement à un logement décent et abordable). Depuis le 29.4.2013[[1]](#footnote-1), cette dernière condition n’est plus un élément constitutif de l’infraction.

Procédure à suivre

Qui peut l'initier ?

Suite à un dépôt de plainte.

Toute personne ou organisme peut dénoncer une situation auprès d'un service de police : le locataire lui-même, mais aussi la commune, le CPAS, un service social, un collectif… etc.

Comment porter plainte ?

La plainte peut prendre la forme d'un procès-verbal dressé par la police mais aussi d'un rapport circonstancié décrivant une situation précise.

Eléments à porter à la connaissance du parquet ?

Indiquer qu’il s’agit d’une problématique de marchands de sommeil présumée.

+ Mentionner :

Nombre de biens concernés + adresse(s).

Coordonnées du marchand de sommeil.

Profil des occupants/locataires : en quoi s’agit-il de personnes vulnérables ?

Descriptif de l'état des biens loués (en quoi se trouve-t-on en présence de conditions incompatibles avec la dignité humaine ?), le cas échéant appuyé par un constat d'insalubrité ou d'infraction urbanistique + dossier photos.

Si connu, le montant des loyers réclamés.

Eléments complémentaires qui peuvent attester d'une relation propriétaire/locataire déséquilibrée :

* Bail de courte durée, non renouvelable ;
* Loyer « tout en un » permettant des abus en termes d'augmentations, modalités de paiement, …
* Visites impromptues du propriétaire qui estime être chez lui ;
* Surveillance (voire violation) du courrier, des entrées et venues.

Le PV ou rapport sera étayé de tous les documents probants utiles et disponibles : photos, constat ou PV d'insalubrité, témoignages, jugements, etc.

1. Loi du 29.04.2013 modifiant l’article 433 decies C.Pén. en vue de préciser la situation particulièrement vulnérable de la victime d’un marchand de sommeil (Mon. B., 23.07.2013) [↑](#footnote-ref-1)