

**CHAMBRE DES REPRÉSENTANTS
DE BELGIQUE**

1 février 2005

PROPOSITION DE LOI**modifiant le Code pénal en vue d'étendre
le champ de l'incrimination des pratiques
des marchands de sommeil**(déposée par Mme Nahima Lanjri et
MM. Tony Van Parys et Servais Verherstraeten)**BELGISCHE KAMER VAN
VOLKSVERTEGENWOORDIGERS**

1 februari 2005

WETSVOORSTEL**tot wijziging van het Strafwetboek met
het oog op de uitbreiding van de
strafbaarstelling van de huisjesmelkerij**(ingediend door mevrouw Nahima Lanjri en de
heren Tony Van Parys en Servais Verherstraeten)**RÉSUMÉ**

Quiconque abuse de la vulnérabilité d'un étranger en mettant à sa disposition, en vue d'en retirer un profit maximal, une chambre à un prix beaucoup trop élevé ou dans des conditions de confort ou de sécurité intolérables, s'expose à des poursuites du chef de pratiques de marchand de sommeil. Les auteurs affirment cependant que de nombreuses victimes possèdent la nationalité belge. Ils proposent dès lors d'adapter la loi pénale en vue de leur offrir une protection identique.

SAMENVATTING

Wie van de zwakke positie van een vreemdeling misbruik maakt door hem, met het oog op maximaal profijt, een kamer ter beschikking te stellen aan een veel te hoge prijs of in omstandigheden van comfort of veiligheid die ontoelaatbaar zijn, kan daarvoor worden vervolgd voor huisjesmelkerij. Volgens de indieners hebben echter nogal wat slachtoffers de Belgische nationaliteit. Om ook deze te kunnen beschermen, stellen zij voor de strafwet aan te passen.

<i>cdH:</i>	<i>Centre démocrate Humaniste</i>
<i>CD&V:</i>	<i>Christen-Democratisch en Vlaams</i>
<i>ECOLO:</i>	<i>Ecologistes Confédérés pour l'organisation de luttes originales</i>
<i>FN:</i>	<i>Front National</i>
<i>MR:</i>	<i>Mouvement Réformateur</i>
<i>N-VA:</i>	<i>Nieuw - Vlaamse Alliantie</i>
<i>PS:</i>	<i>Parti socialiste</i>
<i>sp.a - spirit:</i>	<i>Socialistische Partij Anders - Sociaal progressief internationaal, regionalistisch integraal democratisch toekomstgericht.</i>
<i>Vlaams Belang:</i>	<i>Vlaams Belang</i>
<i>VLD:</i>	<i>Vlaamse Liberalen en Democraten</i>

Abréviations dans la numérotation des publications:

<i>DOC 51 0000/000:</i>	<i>Document parlementaire de la 51e législature, suivi du n° de base et du n° consécutif</i>
<i>QRVA:</i>	<i>Questions et Réponses écrites</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Version Provisoire du Compte Rendu intégral (couverture verte)</i>
<i>CRABV:</i>	<i>Compte Rendu Analytique (couverture bleue)</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Compte Rendu Intégral, avec, à gauche, le compte rendu intégral et, à droite, le compte rendu analytique traduit des interventions (avec les annexes)</i>
	<i>(PLEN: couverture blanche; COM: couverture saumon)</i>
<i>PLEN:</i>	<i>Séance plénière</i>
<i>COM:</i>	<i>Réunion de commission</i>
<i>MOT:</i>	<i>Motions déposées en conclusion d'interpellations (papier beige)</i>

Afkortingen bij de nummering van de publicaties:

<i>DOC 51 0000/000:</i>	<i>Parlementair document van de 51e zittingsperiode + basisnummer en volgnummer</i>
<i>QRVA:</i>	<i>Schriftelijke Vragen en Antwoorden</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Voorlopige versie van het Integraal Verslag (groene kaft)</i>
<i>CRABV:</i>	<i>Beknopt Verslag (blauwe kaft)</i>
<i>CRIV:</i>	<i>Integraal Verslag, met links het definitieve integraal verslag en rechts het vertaald beknopt verslag van de toespraken (met de bijlagen)</i>
	<i>(PLEN: witte kaft; COM: zalmkleurige kaft)</i>
<i>PLEN:</i>	<i>Plenum</i>
<i>COM:</i>	<i>Commissievergadering</i>
<i>MOT:</i>	<i>Moties tot besluit van interpellaties (beigekleurig papier)</i>

Publications officielles éditées par la Chambre des représentants

*Commandes:
Place de la Nation 2
1008 Bruxelles
Tél.: 02/ 549 81 60
Fax: 02/549 82 74
www.laChambre.be*

Officiële publicaties, uitgegeven door de Kamer van volksvertegenwoordigers

*Bestellingen:
Natieplein 2
1008 Brussel
Tel.: 02/ 549 81 60
Fax: 02/549 82 74
www.deKamer.be
e-mail: publicaties@deKamer.be*

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le phénomène des marchands de sommeil est un problème connu et de plus en plus fréquent et, s'il s'observe surtout dans les grandes villes, il n'en est pas l'apanage. De plus en plus, de petites chambres prévues pour accueillir une seule personne sont louées à dix personnes, parfois même au mètre carré. Certaines habitations sont même louées plusieurs fois par jour, en trois tranches de huit heures.

Il s'agit souvent d'habitations qui ne répondent pas aux normes de qualité de logement, où les locataires sont soumis à des conditions de vie inhumaines. Tous les logements, qu'ils soient occupés par le propriétaire ou par un locataire, doivent en effet répondre à certaines normes minimales en termes de qualité de logement et d'habitabilité. Dans la pratique, force est toutefois de constater que des problèmes se posent sur le plan de la sécurité (risque d'électrocution et/ou d'incendie, défectuosité des installations au gaz ou au mazout, risque d'intoxication au CO, ...) et du confort (manque d'espace, absence de chauffage, ...).

Les immeubles sont occupés par des locataires socialement et économiquement défavorisés, qui se retrouvent souvent, par la force des choses, dans le segment inférieur du marché de la location du secteur privé. La plupart des victimes sont de nationalité étrangère – ce groupe représente environ 76% des victimes, contre 15% de Belges et 9% de personnes de nationalité inconnue.

Il s'agit souvent de demandeurs d'asile recherchant une habitation à un prix abordable sur le marché du logement – qui est déjà saturé. Nombre de propriétaires préfèrent ne pas louer leur propriété à des étrangers, et encore moins à des demandeurs d'asile. Cette pénurie de l'offre de logements est source de désespoir pour bon nombre de demandeurs d'asile. Certains propriétaires peu scrupuleux profitent de la situation de manière éhontée.

La loi du 15 décembre 1980 sur les étrangers constitue un moyen d'action essentiel en la matière. Cette loi permet de poursuivre 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. L'auteur peut être condamné à une peine d'emprisonnement d'un à cinq ans et à une amende.

TOELICHTING

DAMES EN HEREN,

Huisjesmelkerij is een gekend probleem dat steeds meer voorkomt, vooral in de grote steden, maar het blijft niet beperkt tot de grootsteden. Steeds vaker worden kleine kamers voor één persoon aan tien personen en zelfs per vierkante meter verhuurd. Bepaalde huizen worden zelfs meerdere keren per dag verhuurd, in drie shifts van acht uur.

Dikwijls gaat het om woningen die niet voldoen aan de woonkwaliteitsnormen, waardoor de bewoners in mensonwaardige omstandigheden leven. Alle woningen, zowel eigendoms- als huurwoningen, moeten immers aan een aantal minimale normen inzake woonkwaliteit en bewoonbaarheid voldoen. In de praktijk stellen we echter vast dat er problemen zijn qua veiligheid (elektrocuties en/of brandgevaar, gebreken aan gas- of stookolie-installaties, gevaar voor CO-vergiftiging,...) en comfort (gebrek aan ruimte, verwarming,...).

De panden worden bewoond door economisch en sociaal zwakkere huurders, die vaak noodgedwongen terecht komen in het slechtste segment van de private huurmarkt. Het overgrote deel van de slachtoffers zijn vreemdelingen. In ongeveer 76 procent van de gevallen gaat het om vreemdelingen, in 15 procent gaat het om Belgen en in 9 procent is de nationaliteit niet bekend.

Vaak gaat het om asielzoekers die op de al krappe woningmarkt op zoek gaan naar een betaalbare woning. Heel wat eigenaars staan weigerachtig om hun eigendom te verhuren aan vreemdelingen in het algemeen en asielzoekers in het bijzonder. Dit beperkte woningaanbod drijft heel wat asielzoekers tot wanhoop. Malafide eigenaars spelen hier schaamteloos op in.

De voornaamste wet op basis waarvan er kan worden opgetreden is de vreemdelingenwet van 15 december 1980. In dat kader kan iemand worden vervolgd wanneer hij rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een vreemdeling tengevolge van diens onwettige of preciaire administratieve toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. Een veroordeling kan leiden tot een gevangenisstraf van één tot vijf jaar en een geldboete.

Toutefois, lorsque la victime est de nationalité belge, aucune disposition légale ne permet la condamnation du marchand de sommeil, car seuls les étrangers peuvent invoquer la loi précitée. Les Belges ne peuvent donc dénoncer les pratiques des marchands de sommeil, alors qu'ils peuvent, eux aussi, être victimes de propriétaires peu scrupuleux.

Il existe divers types de bailleurs d'immeubles inhabitables. Toutes les nationalités et toutes les classes sociales sont représentées au sein de ce groupe. Trois grandes catégories peuvent être distinguées. La première regroupe les propriétaires qui possèdent une maison et cherchent, à un moment donné, à en retirer des bénéfices plus importants. La deuxième catégorie est celle des personnes ayant hérité d'un immeuble sans disposer des moyens financiers requis pour son entretien. Viennent enfin les vrais professionnels, qui possèdent plusieurs immeubles et louent de mauvais logements dans le but avéré d'en tirer un maximum de revenus.

La présente proposition de loi tend à harmoniser la situation de manière à ce que tant les Belges que les étrangers qui ont été victimes de marchands de sommeil puissent poursuivre le bailleur de l'immeuble. Les autorités doivent tendre vers une politique de logement qui permette aux victimes de marchands de sommeil d'agir contre les propriétaires malhonnêtes. Étrangers et Belges doivent à cet égard être traités sur un pied d'égalité.

En vue de réaliser cet objectif, nous proposons d'insérer dans le Code pénal un nouveau chapitre intitulé «De l'abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens immobiliers en vue de réaliser un profit anormal».

Afin de ne pas introduire de nouvelle inégalité entre étrangers et Belges en ce qui concerne le taux de la peine, nous avons choisi d'aligner les peines sur les peines prévues par la loi sur les étrangers: cette infraction est punie d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de cinq cents euros à cinquante mille euros.

Un nouvel article 433*bis* est inséré à cette fin dans le Code pénal.

Outre l'infraction de base, les articles 433*ter* et 433*quater* à insérer prévoient des circonstances aggravantes liées au caractère habituel de l'infraction et à la participation à l'infraction.

Wanneer het slachtoffer evenwel een Belg is, is er geen wettelijke bepaling die een veroordeling van de huisjesmelker mogelijk maakt, aangezien enkel vreemdelingen een beroep kunnen doen op de vreemdelingenwet. Op deze manier worden Belgen uitgesloten van het optreden tegen huisjesmelkers. Nochtans kunnen ook Belgen slachtoffer worden van malafide eigenaars.

Het profiel van de verhuurders van panden die niet geschikt zijn om te wonen, is divers. Alle nationaliteiten zijn vertegenwoordigd, maar ook alle sociale klassen. Er kunnen drie grote categorieën worden onderscheiden. Ten eerste zijn er degenen die een huis bezitten en eens willen proberen of ze grotere winsten kunnen genereren. Een tweede categorie zijn mensen die een pand geërfd hebben, maar niet de financiële middelen hebben om het te onderhouden. Ten derde zijn er de echte professionals die verschillende panden hebben en effectief slechte panden verhuren met de bedoeling hier zoveel mogelijk inkomsten van op te strijken.

Dit wetsvoorstel streeft een gelijkschakeling na, zodat zowel vreemdelingen als Belgen die het slachtoffer werden van huisjesmelkerij, de verhuurder van het pand kunnen vervolgen. De overheid moet streven naar een woonbeleid waarin de slachtoffers van huisjesmelkerij kunnen optreden tegen de malafide verhuurders. De lat moet daarbij gelijk liggen voor vreemdelingen en Belgen.

Teneinde deze doelstelling te bereiken wordt in het Strafwetboek een nieuw hoofdstuk ingevoegd met als opschrift «Misbruik van andermans bijzonder kwetsbare positie door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van onroerende goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.».

Teneinde geen nieuwe ongelijkheid tussen vreemdelingen en Belgen inzake de strafmaat in te schrijven, wordt ervoor geopteerd de strafmaat gelijk te schakelen met hetgeen bepaald is in de vreemdelingenwet: dit misdrijf wordt bestraft met een gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met een geldboete van vijfhonderd euro tot vijftienduizend euro.

Hiertoe wordt een nieuw artikel 433*bis* in het Strafwetboek ingeschreven.

Naast het basismisdrijf voorzien de nieuw ingevoegde artikelen 433*ter* en 433*quater* in verzwarende omstandigheden die verband houden met het herhaaldelijk karakter van het misdrijf en met de deelneming aan het misdrijf.

Enfin, conformément à l'article 77*bis*, §§ 4 et 5, de la loi sur les étrangers, une disposition est prévue en ce qui concerne l'interdiction des droits et la confiscation spéciale.

Tot slot wordt, conform het artikel 77*bis*, § 4 en 5 van de vreemdelingenwet, in een bepaling voorzien in verband met de ontzetting van de rechten en de bijzondere verbeurdverklaring.

Nahima LANJRI (CD&V)
Tony VAN PARYS (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

La présente loi règle une matière visée à l'article 78 de la Constitution.

Art. 2

Il est inséré dans le livre II, titre VIII du Code pénal, un chapitre III*bis* intitulé «De l'abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens immobiliers en vue de réaliser un profit anormal» et comprenant les articles 433*bis* à 433*quinquies*, libellés comme suit:

«Art. 433*bis*. — Sera puni d'un emprisonnement d'un an à cinq ans et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros, quiconque abuse, soit directement soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable d'une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, en vendant, louant ou en mettant à disposition tout bien immeuble ou des chambres ou tout autre local dans l'intention de réaliser un profit anormal.

Art. 433*ter*. — L'infraction visée à l'article 433*bis* sera punie d'un à cinq ans de réclusion et d'une amende de cinq cents euros à vingt-cinq mille euros si l'activité concernée constitue une activité habituelle.

Art. 433*quater*. — L'infraction visée à l'article 433*bis* sera punie de dix à quinze ans de réclusion et d'une amende de mille euros à cent mille euros si 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.

Art. 433*quinquies*. — Les coupables des infractions prévues aux articles 433*ter* et 433*quater* seront en outre condamnés à l'interdiction des droits spécifiés à l'article 31.

WETSVOORSTEL

Artikel 1

Deze wet regelt een aangelegenheid als bedoeld in artikel 78 van de Grondwet

Art. 2

In boek II, titel VIII, van het Strafwetboek wordt een hoofdstuk III*bis* ingevoegd met als opschrift «Misbruik van andermans bijzonder kwetsbare positie door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van onroerende goederen met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren», dat bestaat uit de artikelen 433*bis* tot 433*quinquies*, luidend als volgt:

«Art. 433*bis*. — Met gevangenisstraf van 1 jaar tot 5 jaar en met een geldboete van vijfhonderd euro tot vijftienduizend euro wordt gestraft hij die rechtstreeks of via een tussenpersoon misbruik maakt van de bijzonder kwetsbare positie van een persoon tengevolge van zijn onwettige of precare administratieve toestand of zijn precare sociale toestand door de verkoop, verhuur of terbeschikkingstelling van enig onroerend goed of kamers of enige andere ruimte met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren.

Art. 433*ter*. — Het misdrijf bedoeld in artikel 433*bis* wordt gestraft met opsluiting van 5 tot 10 jaar en met een geldboete van vijfhonderd euro tot vijftienduizend euro wanneer van de betrokken activiteit een gewoonte wordt gemaakt.

Art. 433*quater*. — Het misdrijf bedoeld in artikel 433*bis* wordt gestraft met opsluiting van 10 tot 15 jaar en met een geldboete van duizend euro tot honderdduizend euro indien het een daad van deelneming aan de hoofd- of bijkomende bedrijvigheid van een vereniging betreft, ongeacht of de schuldige de hoedanigheid van leidend persoon heeft of niet.

Art. 433*quinquies*. — De schuldigen aan de misdrijven bedoeld in de artikelen 433*ter* en 433*quater* worden bovendien veroordeeld tot ontzetting van de rechten omschreven in artikel 31.

La confiscation spéciale prévue à l'article 42, 1°, peut être appliquée même lorsque le condamné n'est pas propriétaire des choses sur lesquelles elle porte. Elle peut également être appliquée dans les mêmes circonstances au bien immeuble, aux chambres ou à tout autre espace visé à l'article 433*bis*.»

27 janvier 2005

De bijzondere verbeurdverklaring als bedoeld in artikel 42, 1°, kan worden toegepast zelfs wanneer de veroordeelde niet de eigenaar is van de zaken waarop zij betrekking heeft. Zij kan in dezelfde omstandigheden ook worden toegepast op het onroerend goed, de kamers of enige andere ruimte bedoeld in het artikel 433*bis*.».

27 januari 2005

Nahima LANJRI (CD&V)
Tony VAN PARYS (CD&V)
Servais VERHERSTRAETEN (CD&V)