

LES MARCHANDS DE SOMMEIL, en toute impunité ?

D

NATHALIE COBBAUT

Alors que l'on prévoit un essor démographique sans précédent pour Bruxelles dans les années à venir, d'importants problèmes de logement (pré)occupent la capitale. Derrière un certain nombre de façades d'immeubles, se cachent des situations locatives désastreuses, orchestrées par des propriétaires sans scrupules qui n'hésitent pas à profiter de la détresse humaine. Étant donné l'état dégradé de l'habitat bruxellois et le pourcentage nettement insuffisant de logements aux loyers accessibles, ceux qu'on appelle les « marchands de sommeil » risquent de s'en donner à cœur joie si on ne les arrête pas. Des agissements susceptibles d'être sanctionnés au pénal, mais qui trouvent encore trop rarement le chemin des prétoires. Reportage de terrain et enquête sur les possibilités d'enrayer un tel phénomène.



On les appelle les marchands de sommeil, ces propriétaires d'immeubles délabrés, surpeuplés, qui logent leurs locataires dans des conditions indescriptibles et ce, pour des loyers exorbitants. En flamand, le terme utilisé est « huismelkers », littéralement les « trayeurs de maisons ». Quand l'on pénètre dans l'une d'elles, on perçoit tout de suite la métaphore : dans ces immeubles, chaque espace est mis à profit, de la cave au grenier. Les pièces sont divisées, cloisonnées pour créer plus d'espaces à louer, au mépris de l'aération ou d'une vue sur l'extérieur. Dans certains cas, une même pièce peut loger parfois jusqu'à dix personnes qui dorment sur des matelas jetés à même le sol. Les installations sanitaires se résument souvent à un point d'eau, un tuyau d'arrosage ou un seau dans une pièce mangée par l'humidité. Une toilette pour tout un étage. Une cuisine que se partagent les locataires, où des fils électriques dénudés pendouillent dans le vide et

dans laquelle courent des cafards, quand ce ne sont pas des rats. Rajoutez au tableau un escalier branlant, des appareils de chauffage inexistants ou dangereux, un toit qui perce. Et vous aurez sans doute un état des lieux des logements que certains propriétaires osent louer pour 300, 400, voire 500 euros par mois à des locataires contraints et forcés d'accepter de telles conditions pour ne pas se retrouver à la rue.

Des logements sordides

La presse relate régulièrement des enquêtes menées à Bruxelles (mais aussi dans d'autres grandes villes du pays), révélant de telles situations, à des degrés divers d'insalubrité et d'exploitation. Les marchands de sommeil opèrent selon un modus operandi similaire, en achetant un, voire plusieurs immeubles, le plus souvent vétustes et situés dans des quartiers défavorisés. Pour les moins véreux, il s'agit de leur propre maison dont ils arrivent péniblement à payer le remboursement du prêt hypothécaire : louer une cave ou un grenier leur semble ne pas porter à conséquence. On les appelle les marchands de sommeil « aux petits pieds ». Les plus aguerris acquièrent des biens pour les destiner à la location des plus démunis, les divisent en un maximum d'unités de logement (se réduisant souvent à une seule pièce sans le moindre confort) et les louent au prix fort. Au mépris des règles de salubrité et d'hygiène les plus élémentaires, de celles de l'urbanisme et sans aucun égard pour les personnes qui sont amenées à habiter dans ces taudis. Ces bailleurs sans scrupules, très bien organisés, peuvent ainsi espérer ramasser le pactole. Jusqu'à 15 000 ou même 20 000 euros par mois, selon la taille et le nombre d'immeubles, ne payant aucun impôt sur ces revenus, si ce n'est le précompte immobilier, légalement ridicule au regard des profits générés.

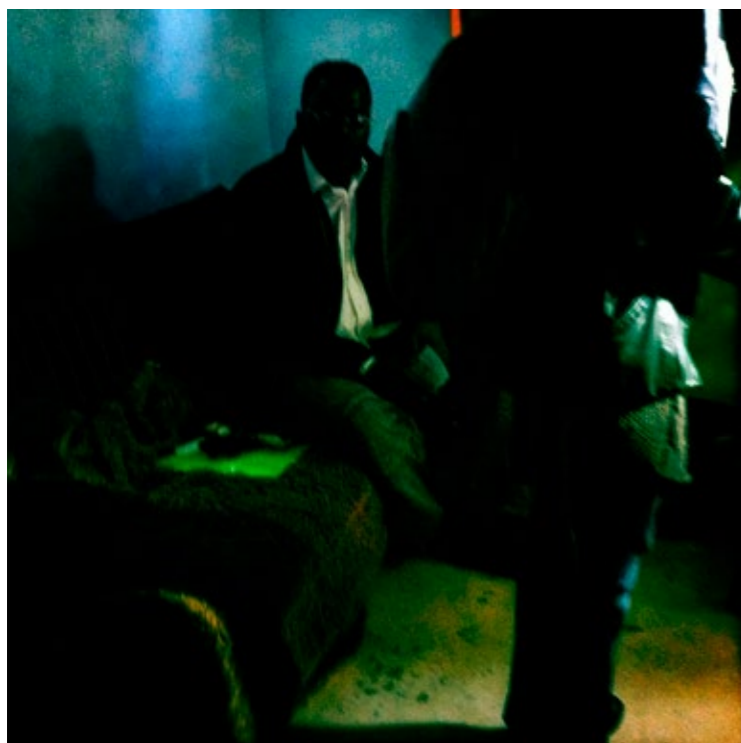
Et ce ne sont pas forcément des propriétaires proches des milieux délinquants qui sont épinglés : on trouve aussi dans les dossiers des fonctionnaires européens, des avocats ou des élus locaux... Ont été condamnés par la justice, ces dernières années : un prof d'université, un fonctionnaire européen. Un dossier a été ouvert au parquet à l'encontre de trois policiers de la zone de Bruxelles-Nord. Une enquête a été également

été diligentée par le parquet de Bruxelles à l'égard d'un conseiller communal de Wemmel. Mais on trouve aussi dans les dossiers judiciaires des migrants qui, après avoir été « rackettés » à leur arrivée, exploitent à leur tour le filon.

Pris la main dans le sac, beaucoup se réfugient derrière des arguments de bienfaisance, disent ignorer les règles existantes ou mettent en cause leurs locataires qui seraient responsables des dégradations faites aux immeubles.

« MOI, JE NE FAIS RIEN, C'EST EUX QUI DEMANDENT »

Mme C., interrogée par la police locale et suspectée d'être la propriétaire de plusieurs immeubles à Molenbeek, Forest et Anderlecht, loués de manière problématique : « Je ne fais rien, on me connaît, ce sont des gens qui me téléphonent. C'est toujours l'un qui amène l'autre. Si j'étais méchante, ils ne viendraient pas chez moi. Je loue entre 350 et 450 euros en fonction de l'espace. Par rapport à d'autres loyers à Bruxelles, je ne demande pas si cher. J'ai même fait un bail de 150 euros de loyer pour quelqu'un qui dormait dans la rue. Comme ça il peut avoir une adresse et demander de l'aide au CPAS. De toute façon, si ces logements ne sont pas en bon état, c'est de la faute des locataires. Ils dégradent tout. »



Des bailleurs sans scrupules

Sur le terrain, on confirme l'existence de marchands de sommeil qui, malgré le fait qu'ils aient été identifiés par les autorités, continuent souvent leur trafic sans que l'on arrive à faire cesser leurs agissements. Au sein de l'ASBL Convivence, une association d'aide au logement active dans le centre de Bruxelles, Marie Wastchenko, directrice, évoque la difficulté d'intervenir par rapport à de tels propriétaires : « Nous sommes régulièrement sollicités par des locataires qui vivent dans des conditions indescriptibles : en allant sur place pour constater la situation, on est confrontés à de la misère et des conditions de logement très dégradées. Le problème c'est que les locataires n'osent pas porter plainte car ils risquent de perdre leur logement. Ils sont souvent dans une situation de grande vulnérabilité (bénéficiaires du revenu d'intégration sociale, sans papiers, surendettés, pauvres chroniques...) et préfèrent se taire pour ne pas se retrouver à la rue. »

Un certain nombre de ces propriétaires ont une conscience morale proche du niveau zéro et le risque de représailles peut dans certains cas être

bien réel à l'égard des locataires qui se plaindraient. Ces bailleurs sont par ailleurs bien organisés, n'hésitent pas à vider tout un immeuble en cas de suspicion d'irrégularités par le service urbanisme de la commune ou par l'Inspection régionale du logement, quitte à le remplir une fois les constats effectués. Pour parer une amende ou un arrêté d'inhabitabilité, ils promettent de faire des travaux, introduisent une demande de permis de bâtir pour faire taire les poursuites et reprennent leur trafic en catimini, le temps d'une nouvelle interpellation. « À l'égard de ces propriétaires sans scrupules, il est difficile d'agir et c'est d'autant plus rageant que c'est dans ces dossiers qu'il y a urgence, parfois même du danger pour les locataires ainsi "hébergés". »

Nathalie Cobbaut



Marie Wastchenko

LE SOCIAL COMME HORIZON PROFESSIONNEL

C'est en effectuant son stage au Barreau de Bruxelles et par le biais des dossiers pro deo que Marie Wastchenko a réalisé sa première plongée dans le « social ». Problèmes de baux, de séparations, de pauvreté : c'est à travers ce prisme qu'elle a été confrontée aux problèmes vécus par les plus démunis. Elle a ensuite poursuivi son chemin professionnel en tant que juriste à la section CPAS de l'Union des villes et communes, toujours avec cette volonté d'aborder les questions de société et de faire évoluer la prise en compte des moins nantis. Ayant un père architecte, elle s'est toujours intéressée aux questions relatives au logement, à la dualité des quartiers, à la manière dont on investit son lieu de vie, mais aussi la ville. Décidée à mettre les mains dans le cambouis, en allant sur le terrain, Marie s'occupe

aujourd'hui de l'ASBL Convivence dont le cœur de cible est l'aide aux locataires. Située en plein centre de Bruxelles-ville, lieu oh combien contrasté, cette association aide les locataires les plus défavorisés à se loger dignement : « Quand on résout le problème du logement, on peut construire les autres paramètres de son existence sur des bases plus solides. Mais c'est clair que cela n'a rien d'évident car le nombre de logements décents à des prix accessibles se réduit comme peau de chagrin. À Convivence, on est régulièrement confrontés à de l'exploitation humaine par le biais du logement et on ne peut pas rester sans rien faire, sous prétexte qu'il n'y a pas d'autres solutions. On essaie de convaincre les locataires exploités de déposer plainte auprès de l'Inspection régionale du Logement. Mais ils ont peur de se retrouver à la rue. Du côté des autorités, ils sont souvent au courant des situations problématiques, mais ils n'ont pas de solutions de relogement. Pourtant fermer les yeux sur les agissements de propriétaires véreux, c'est laisser perdurer l'injustice et ne pas donner les bons signaux. »

REPORTAGE

Petite misère, rue du Pélican

Derrière des façades sans histoires apparentes se déroulent des drames humains, essentiellement dus à l'esprit de lucre de quelques-uns et à la fragilité existentielle de beaucoup d'autres. Des situations inadmissibles qui ont pourtant du mal à être éradiquées. Par manque de volonté ? Pour preuve, l'épopée de l'immeuble situé rue du Pélican. Avec en toile de fond, l'exploitation de la misère humaine.

JANVIER 2012

Bruxelles-ville. Dans une petite rue étroite, à deux pas de la Place Rogier. Un bâtiment de grande taille, des murs de façade dont la peinture s'écaille. L'immeuble est configuré de manière telle qu'il a des accès sur deux rues parallèles et dispose d'une cour en intérieur d'îlot. L'entrée se situe côté rue du Pélican. Curieusement, pas de sonnettes « à répétition » à côté de la porte d'entrée, comme c'est généralement le cas pour ce genre d'immeubles. Pourtant, quand nous visitons le bâtiment, 68 personnes vivent à cette adresse, dont au moins la moitié y est domiciliée, indispensable sésame pour toucher des allocations sociales. Cet immeuble, les autorités le connaissent : cela fait des années que le propriétaire y loue des chambres, le plus souvent à des étrangers en séjour illégal, mais aussi à des candidats réfugiés et à des personnes régularisées, lesquelles sont aidées par le CPAS.

Des conditions de vie déplorables

Lorsque nous arpentons les couloirs désœuvrés de cette grande bâtisse, ce sont une septantaine de locataires qui s'entassent littéralement à cette adresse, sur trois étages (le quatrième est en travaux), avec plus d'une vingtaine de locataires par palier, dans des chambres de 5 m² à 15 m² maximum. En guise de communs, une douche et un w.c., non séparés, par étage, suintant la moisissure et la crasse. Pour tout l'immeuble, une seule cuisine munie de deux gazinières dont les raccordements ne sont pas conformes. D'où la présence dans quasi toutes les chambres de réchauds électriques branchés sur des multiprises branlantes, et de nourriture, plus ou moins bien conditionnée, selon le soin de chaque locataire. On signale la présence de cafards et de souris. Dans presque toutes les chambres aussi, de l'humidité

causée par des châssis complètement pourris (surtout ceux qui donnent sur la cour intérieure, les châssis en façade ayant été remplacés pour donner le change) ou par des points d'eau défectueux aux étages supérieurs. Les tuyaux de nouvelles installations de chauffage courent le long des murs et traversent les niveaux, laissant des percées béantes dans le béton. Quant aux issues de secours, il y a bien une signalisation, mais elle mène à des portes... condamnées.

Ici vivent une majorité d'étrangers, une majorité d'hommes aussi : certains tout juste arrivés en Belgique, passablement désorientés et installés, pensent-ils, provisoirement, en attendant de trouver mieux. D'autres, sans doute dans le même état d'esprit à leur arrivée, se sont incrustés dans les lieux, incapables de décrocher un autre chez eux, et se sont résignés à y demeurer, en essayant d'améliorer leur espace très réduit. Certains travaillent, le plus souvent au noir, d'autres vivent d'allocations sociales ou d'aides ponctuelles. La plupart des locataires sont d'origine africaine, beaucoup viennent de Guinée. Quand on leur demande comment ils ont été informés de l'existence de cette adresse, une majorité explique avoir été recruté via le bouche-à-oreille, dans la rue.

UN COMMERCE BIEN ORGANISÉ

IDRISSA : « *Avant je logeais dans un immeuble similaire, rue du Lavoisier, dans les Marolles, mais le propriétaire a vendu. Alors, un soir, il nous a demandé de ramasser nos affaires et on a été "transférés" ici.* »

La résignation du plus faible

Étonnamment, dans cet immeuble du centre-ville, il règne un certain calme : personne n'a vraiment intérêt à se faire remarquer. Ici les locataires longent plutôt les murs car le propriétaire ne manque pas de faire la loi. C'est lui qui distribue le courrier, change un locataire de chambre selon son gré, voire déluge manu militari un résidant qui n'aurait pas payé son loyer, sans passer par la case « Juge de paix ». Mais les observateurs ajoutent : « *Au moins il n'est pas violent !* ».

DES HUMAINS EN PERDITION

MARTHE, 64 ANS, CONGOLAISE, une des seules dames qui habite l'immeuble :

« *Je suis arrivée ici il y a près de deux ans. Avant cela je logeais chez mon fils, mais il est rentré au pays et depuis, je suis toute seule. J'ai de graves problèmes de cœur et je dois monter ici jusqu'au 4^e sans ascenseur et pour préparer à manger, je dois descendre au 1^{er}. Je reçois une aide du CPAS, sinon je ne pourrais pas manger et me soigner. Mais c'est très dur de vivre ici.* »

En janvier 2012, époque de notre visite, les choses bougent lentement, à la suite de la découverte par l'association Convivence d'une famille de sept personnes, dont une femme enceinte et des enfants adolescents, vivant dans une chambre de 12 m². Une situation connue du CPAS, puisque cette institution publique paye une série de loyers directement au propriétaire. À l'époque, sur la septantaine de locataires, vingt-neuf d'entre eux émargent au CPAS. Situation surréaliste que de voir un organisme public payer les loyers et ainsi cautionner les activités de ce marchand de sommeil.

Malgré le fait que les autorités et la justice soient au courant de ce qui se passe dans cet immeuble, rien n'a bougé pendant bien longtemps, si ce n'est deux plaintes activées par l'asbl Convivence auprès de la Direction de l'Inspection régionale du Logement (DIRL), laquelle s'est rendue sur les lieux pour constater les multiples infractions au Code

bruxellois du Logement. Étant donné que la DIRL ne pouvait agir que sur plainte à l'époque (voir encadré « Des changements dans le Code bruxellois du Logement »), seules deux chambres ont été fermées, alors que toutes sont dans un état pitoyable et auraient mérité de suivre le même sort. Un dossier a pourtant été transmis au parquet de Bruxelles. En attendant, le propriétaire continuait de ramasser sa dîme (plus de 10 000 euros par mois), sans être inquiété.

DES CHANGEMENTS DANS LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

La DIRL (Direction de l'Inspection régionale du Logement) veille au respect des critères de sécurité, de salubrité et d'équipement des biens mis en location. Elle est habilitée à constater les infractions au Code bruxellois du Logement, lesquelles ne manquent pas dans les dossiers de marchands de sommeil. Sandrine Jacobs, conseillère à la DIRL et responsable des équipes d'enquête, soulève néanmoins une série de difficultés quant aux interventions de terrain de la DIRL : « *Dès lors que nous avons affaire à de "vrais" marchands de sommeil, nous sommes confrontés à des refus d'obtempérer quand nous ordonnons des travaux ou une interdiction immédiate à la location. Les bailleurs ne paient pas les amendes que nous leur infligeons, se réfugient derrière des sociétés-écrans, brisent les éventuels scellés pour réintroduire de nouveaux locataires. Pour ces gros cas, on adresse des rapports circonstanciés au parquet : trois, quatre par an. Mais on cible les plus importants car la justice n'a manifestement pas les moyens d'en traiter plus.* »

Un des écueils pour l'organisation des contrôles de cette inspection régionale et l'intervention des enquêteurs résidait jusqu'ici dans le fait qu'il devait y avoir une plainte d'un locataire pour intervenir et que la DIRL devait prévenir le propriétaire de son passage. Avec le nouveau Code bruxellois du Logement, réformé en mai 2013, les visites sans avertissement préalable du propriétaire ou sur autorisation d'un juge de police sont désormais possibles, tout comme la poursuite du travail d'enquête en cas de plainte d'un locataire, même si ce dernier a été chassé par le propriétaire, désireux de se soustraire aux contrôles.

JUIN 2012

En avril 2012, à la suite de notre visite des lieux, un article paraît dans le journal *Le Soir* qui décrit sans la nommer la situation de ce fameux immeuble¹. Situation dont les autorités concernées ne devaient rien ignorer et qui inquiéta d'ailleurs des mandataires publics d'une commune voisine, craignant que l'immeuble soit situé sur leur territoire.

Deux mois plus tard, le 7 juin 2012, l'immeuble de la rue Pélican est investi par les différentes autorités compétentes : la police, le parquet, la DIRL, les autorités communales, des assistants sociaux du CPAS débarquent sur place et font vider l'immeuble, lequel sera mis sous scellés avec interdiction de relouer faite au propriétaire. Ce dernier fait déjà l'objet d'un dossier auprès du parquet de Bruxelles : les constats réalisés sur place, les témoignages des locataires sont autant d'éléments pour étayer les poursuites qui devraient s'ensuivre.

Une opération isolée ?

Sur les 68 locataires ainsi délogés, la plupart ont intégré les chambres d'un immeuble situé rue Royale, appartenant au CPAS de Bruxelles-ville et destiné à accueillir des personnes sans-abri dans le cadre du Plan Hiver. Ce relogement est provisoire : trois mois, avec la mission pour les assistantes sociales du service Logement du CPAS de les accompagner dans la recherche d'un logement. Un dispositif assez complet et humain au regard de ce qui se fait parfois lorsqu'un immeuble est ainsi fermé, avec la dispersion pure et simple des locataires, bien souvent en situation illégale sur le territoire, voire même une descente avec l'Office des étrangers en vue du rapatriement des illégaux trouvés sur place.

Pour Yvan Mayeur, président du CPAS de Bruxelles-ville, présent sur les lieux lors de la fermeture de la rue du Pélican, « la situation est inadmissible : on ne peut pas loger des gens dans telles conditions. C'est pourquoi nous avons décidé de réagir. » Dans la foulée, le président du CPAS annonçait la fermeture d'autres immeubles, ce qui ne s'est pas vérifié dans les mois qui ont suivi. Quand nous l'interrogeons à ce propos, Yvan Mayeur reconnaît qu'« il n'est pas aisé de monter de telles opérations : on le fait quand on a des possibilités, notamment en matière de relogement. Il faut aussi que la justice suive son cours. »

AUJOURD'HUI

Cela fait un an que l'immeuble a été vidé et qu'un dossier est ouvert au parquet de Bruxelles. Pour Yvan Mayeur, l'affaire est aujourd'hui aux mains de la justice. Il estime avoir fait son travail : à la justice de faire le sien. Mais l'enquête ne semble pas très avancée. Le propriétaire de la rue Pélican serait même curieusement en train d'effectuer des travaux dans l'immeuble, ce qui laisse à penser qu'il aurait trouvé un arrangement avec le parquet, c'est-à-dire la remise en état du bien contre l'arrêt des poursuites. Il s'agit là de suppositions, étant donné que les contacts avec le parquet pour en savoir plus sur cette affaire se sont montrés infructueux. Mais de manière générale, Christophe Reneison, magistrat de référence « Marchands de sommeil » depuis septembre 2012, nous a expliqué qu'« aujourd'hui une cinquantaine de dossiers concernant de tels agissements sont analysés au parquet de Bruxelles, ce qui ne veut pas dire que tous ces dossiers mèneront à des poursuites. Au sein de la section financière (ECOSOC) qui traite aujourd'hui ces dossiers, on est attentif à la problématique « Marchands de sommeil », à laquelle on couple des infractions aux règles d'urbanisme (notamment les divisions irrégulières d'immeubles), ainsi que des infractions fiscales et pour blanchiment d'argent. On s'attaque à de gros dossiers comme celui de cet avocat propriétaire de 17 immeubles dans Bruxelles, placé sous mandat d'arrêt depuis mai 2013. À côté, la rue du Pélican, c'est un tout petit dossier et si on sent que le propriétaire est réceptif, collaboratif, on essaye de trouver un terrain d'entente, plutôt que d'aller à tout prix au procès. »

Est-ce à dire que l'affaire de la rue Pélican se terminera par une simple remise en état du bien aux frais du propriétaire, alors que celui-ci empochait depuis presque vingt ans des loyers indécents pour des chambres délabrées, insalubres, sur le dos de dizaines de locataires malheureux ? Le magistrat dit ne pas pouvoir en dire plus et lorsque nous lui demandons si nous pouvons le recontacter dans quelques semaines, quand le dossier aura évolué, il nous annonce que d'ici la fin de l'été, il aura quitté son poste, qu'il occupe depuis moins d'une année, pour le parquet général. Une valse des substituts qui n'arrange pas le traitement de ces dossiers longs et difficiles.

Nathalie Cobbaut

OUMAR, LOCATAIRE DÉLOGÉ :

« On n'avait pas le choix. Ce n'est pas évident de trouver un logement ici : quand tu appelles un propriétaire, il te dit qu'il ne veut pas quelqu'un du CPAS ou qu'il ne veut pas louer à des Africains. Mais là-bas, au Pélican, c'était quand même définitif. Même si c'est cher et pas propre, au moins, c'était définitif. »

