Tribunal de première instance de Louvain, chambres correctionnelles, jugement du 18 juin 2024

Infraction de « marchands de sommeil » avec circonstances aggravantes (oui) – Infraction de mise en location ou de mise à disposition, à des fins d'habitation, d'un logement ou d'une forme d'habitation sans respecter les exigences et les normes en vigueur, avec des circonstances aggravantes (oui) – Infraction d'association de malfaiteurs (non)

1. Dans son jugement du 18 juin 2024, le Tribunal correctionnel de Leuven condamne à de lourdes peines le couple Appeltans et son fils, très connus et depuis longtemps parmi les habitants de Louvain, notamment auprès des étudiants à la recherche d'un logement. Entre 2013 et 2021, la famille Appeltans a loué de nombreux logements gravement insalubres, au sein des six immeubles dont ils sont propriétaires. Le ministère public a ouvert une première enquête à ce sujet, en 2018, suite à de nombreuses plaintes de locataires. Le père et le fils ont été arrêtés en décembre 2019 dans la foulée, mais libérés sous condition. En mars 2024, 96 des personnes lésées se sont constituées partie civile dans le dossier pénal.

I - LES INFRACTIONS REPROCHÉES

2. Trois infractions sont reprochées au couple Appeltans et leur fils, ainsi que – pour certaines infractions - à la société Arlimo, et à leur homme à tout faire (G.B.).

Premièrement, ils sont poursuivis, du chef de l'article 433*decies* et suivants du Code pénal, pour « *abus de la vulnérabilité d'autrui en vendant, louant ou mettant à disposition des biens en vue de réaliser un profit anormal »*[1], *du fait « d'avoir profité, directement ou par personne interposée, de la situation de vulnérabilité d'une personne du fait de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, de son état de grossesse, d'une maladie 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* ». Ceci avec la circonstance aggravante que cette activité dites, dans le langage commun, de « marchands de sommeil », est devenue une « activité habituelle » (prévention A)[2].

Deuxièmement, il leur est reproché en leur qualité de propriétaire ou en tant que personne mettant à disposition un logement (ou une forme particulière de logement, telle que mentionné à l'article 5 § 3 alinéa 1 du décret du contenant le Code flamand du logement), de ne pas avoir respecté les exigences et normes établies en vertu de l'article 5 du décret flamand du 15 juillet 1997, à nouveau avec la circonstance aggravante que l'activité en question est devenue une « activité habituelle » (prévention B)[3].

Troisièmement, les prévenus sont suspectés d'avoir créé une association dans le but d'attenter

[1] En tant qu'auteur ou coauteur au sens de l'article 66 du Code pénal.
[2] Voy. art. 433*undecies*, § 1, points 1 et 2, et 433*terdecies*, § 1, du Code pénal.
[3] Voy. art. 20 § 1 alinéa 3, 1° Décret 15 juillet 1997 contenant le Code flamand du logement. Ces infractions sont désormais (depuis le 1er janvier 2021) incriminées aux articles 3.34, 3.35 et 3.36 des décrets codifiés relatifs à la politique flamande du logement du 17 juillet 2020 (« Codex flamand du logement de 2021 »).

aux personnes ou aux propriétés (prévention C)[4].

3. Les allégations des prévenus selon lesquelles les droits de la défense et le droit à un procès équitable avaient été violés, ont été rejetées par le Tribunal, estimant qu'il n'y a aucune raison objective de craindre que la collecte des preuves concernant les victimes présumées des préventions A et B ait été effectuée de manière partiale, ou qu'il y ait eu un manquement délibéré à l'obligation d'effectuer des actes d'enquête pertinents (en l'occurrence, l'interrogatoire des victimes présumées).

4. Les prévenus sont condamnés pour les préventions A et B, mais sont acquittés de la prévention C. En effet, selon le Tribunal, la constatation selon laquelle les infractions A et B ont été commises en pratique ne permet pas de déduire que les prévenus se sont organisés sciemment et intentionnellement dans le but de commettre ou de permettre ces crimes. L'organisation actuelle est purement le résultat des liens familiaux existants entre le couple Appeltans et leur fils d'une part, consolidés par un certain nombre de constructions juridiques (à savoir la création de la société patrimoniale Arlimo et l'intervention de leur homme à tout faire G. B. en tant que cocontractant permanent pour l'exécution des travaux) d'autre part. Il s'agit dès lors essentiellement d'une forme légale de coopération entre plusieurs personnes, la commission de délits ne faisant pas partie de l'intention initiale du partenariat. Selon le Tribunal, le fait que, dans la pratique, il y ait eu des achats de maisons ou des locations de taudis ne change rien à cette constatation. Tous les éléments constitutifs de l'infraction d'appartenance à une association criminelle n'étant pas réunis, l'ensemble des prévenus sont acquittés de la prévention C.

Nous reviendrons uniquement sur la prévention A, le Tribunal correctionnel formulant des enseignements intéressants au sujet de cette infraction.

II - L'INFRACTION DE « MARCHANDS DE SOMMEIL »

5. L'infraction de « marchand de sommeil » suppose que l'auteur de l'infraction, directement ou par personne interposée, profite de la situation de vulnérabilité d'une autre personne (a), notamment due à son illégalité ou à sa précarité administrative, sociale, à son âge, (…), en vendant, en louant ou en mettant à sa disposition un bien meuble ou immeuble dans des conditions contraires à la dignité humaine (b) et dans l'intention d'en tirer un profit anormal (c).

(a) Les données du dossier pénal montrent que les six immeubles litigieux étaient occupés par des personnes ayant une **situation administrative et sociale précaire** en Belgique[5].

En ce qui concerne la situation administrative des locataires, le Tribunal relève que le droit de séjour des victimes était généralement limité dans le temps, et au moins incertain et conditionnel. En pratique, il s'agissait presque toujours de réfugiés reconnus[6] et de demandeurs de protection internationale. D'autres locataires étaient en séjour irrégulier.

[4] Voy. l'infraction d'association de malfaiteurs, incriminée aux articles 322 à 324 du Code pénal.

[5] Le jugement précise que les logements en question ont été loués aux résidents dans chaque cas. Le fait que le dossier pénal ne contienne pas une copie du contrat de location écrit pour tous les locataires n'empêche pas l'accusation d'être prouvée. En effet, l'existence du contrat de location peut être prouvée de différentes manières, notamment par le versement d'un loyer sur le compte de l'un des accusés.

[6] Selon le Tribunal, le fait que certains locataires aient obtenu la reconnaissance du statut de réfugié n'enlève rien à la précarité de leur statut administratif.

En outre, les auditions des locataires révèlent également qu'ils ne disposaient que de revenus modestes provenant parfois d'un emploi, complétés ou non par des allocations (et percevaient entre 800 et 1 600 euros par mois), ou n'avaient pas de revenus professionnels propres et percevaient donc une aide sociale du CPAS (montants entre 900 euros et 1 000 euros par mois pour les locataires isolés).

Par ailleurs, la plupart des locataires étaient célibataires, n'avaient pas ou peu de famille en Belgique et ont, tout au plus, une connaissance limitée du néerlandais.

En bref, les résultats de l'enquête pénale démontrent de manière concluante que les locataires concernés, souvent isolés et sans réseau social, se trouvaient dans une situation de grande vulnérabilité sociale, fortement corrélée à leur statut administratif précaire.

Le dossier pénal montre également que les logements ont été et sont restés loués uniquement parce que les (futurs) locataires se trouvaient dans une situation tellement vulnérable qu'ils n'avaient d'autre choix que d'accepter l'état déplorable des bâtiments. En effet, dans la pratique, la volonté des locataires de rester dans les locaux défectueux moyennant le paiement d'un loyer était motivée par le fait qu'ils n'avaient pas d'alternative immédiatement disponible et abordable sur le marché régulier de la location de logements. Il ne fait donc aucun doute, pour le Tribunal, que la position particulièrement vulnérable des locataires concernés a été malmenée.

(b) L'infraction de « marchand de sommeil » suppose également que **les logements aient été loués aux occupants dans des conditions contraires à la dignité humaine**. Selon le Tribunal, la notion de dignité humaine implique une référence à l'article 23 de la Constitution, qui consacre pour chacun le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine et inclut le droit à un logement décent : le Tribunal ajoute que la référence à la dignité humaine établit un cadre d'examen large qui va au-delà de la question de l'(in)habitabilité ou de l'(in)adéquation des locaux occupés, telle que définie par les législations régionales.

Or, les six immeubles visés dans la prévention A ne répondaient pas aux normes de qualité du logement, présentaient des problèmes structurels caractérisés et constituaient un réel danger pour la sécurité et la santé des occupants, notamment en générant un risque d'électrocution, d'incendie ou d'intoxication au CO, mais aussi de par leurs graves problèmes d'humidité, de développement de moisissures et de champignons, de manque d'hygiène et de présence d'animaux nuisibles. Les logements locatifs étaient dans un tel état déplorable qu'ils portaient clairement atteinte à la dignité humaine.

Pour arriver à un tel constat, le Tribunal relève tout d'abord qu'il convient de souligner que les locaux loués et les unités d'habitation ont été jugés inhabitables par les autorités régionales compétentes. En outre, les constatations détaillées concernant l'état des locaux et des logements en question, les résultats des perquisitions et les interrogatoires des occupants eux-mêmes, ne font que corroborer sans ambiguïté l'état extrêmement défectueux des lieux.

Dans le dossier pénal, l'état des locaux en question et la situation de vie des locataires ont été documentés en détail. À titre illustratif, quelques défauts sont cités ci-dessous pour l'un ou

l'autre immeuble :

- Quant au bien situé à 3000 Leuven, Hendrik Consciencestraat 46 :

  Selon le constat de police : *« Globalement, nous pouvons dire que les locaux sont en mauvais état. Non seulement l'hygiène laisse à désirer, mais l'infrastructure est également déficiente. Par exemple, il n'y a pas d'eau chaude dans le bâtiment, il y a des infiltrations d'eau à plusieurs étages et dans plusieurs appareils. Selon l'inspection du logement, il y a un risque d'électrocution au sous-sol, il n'y a de chauffage que dans un seul appartement, etc. Des lacunes ont également été constatées en matière de sécurité incendie. Par exemple, aucune sortie de secours n'était prévue, l'éclairage de secours ne fonctionnait pas correctement, les détecteurs de fumée ne fonctionnaient pas, etc. »*

  - Dans la cage d'escalier commune du rez-de-chaussée et du premier étage, le plafond et le mur intérieur droit présentaient de très graves dégâts dus à l'humidité. Au deuxième étage, le plâtre était endommagé et partiellement manquant en raison de l'humidité.
  - Électricité : au sous-sol, il y avait des connexions sous tension non professionnelles, entraînant un risque accru d'électrocution ou un risque de court-circuit et/ou d'incendie. Dans le hall d'entrée, de l'eau (dégâts dus à l'humidité) coulait le long du point lumineux du plafond. Le réfrigérateur de la cuisine se trouvait dans une grande flaque d'eau. Compte tenu des dégâts extrêmes causés par l'eau, le risque d'électrocution lors de l'utilisation d'un appareil électrique était accru. Dans plusieurs unités résidentielles, il y avait un risque d'électrocution en raison de conducteurs sous tension touchables et de prises de courant mal fixées.
  - Les détecteurs de fumée présents en insuffisance ne fonctionnaient souvent pas. Le rapport des pompiers sur la sécurité incendie est défavorable.
  - Les tuyaux de chauffage central, d'eau chaude et d'eau froide étaient corrodés et présentaient des fuites. Le système de tuyauterie était généralement en mauvais état et n'était plus étanche à l'eau et à l'air.
  - Dans le sous-sol et le garage souterrain attenant, il y avait une très forte nuisance de rats.
  - Au cinquième étage, il y avait de la pourriture dans le béton à l'extérieur du bâtiment.
  - L'une des marches d'un escalier s'est déplacée/ détachée au moment où l'on s'y engage (risque de chute).
  - L'ascenseur du bâtiment était défectueux.
  - L'éclairage de la cage d'escalier commune ne fonctionnait pas et il n'y avait pas d'éclairage naturel, de sorte que les logements n'étaient pas accessibles en toute sécurité.
  - À plusieurs endroits dans le bâtiment, il y avait de graves dégâts dus à l'humidité, des moisissures et/ou des champignons, tant sur les murs que sur les plafonds.
  - Le chauffage ne fonctionnait que dans une partie du bâtiment, de sorte qu'il n'y avait pas de chauffage dans certaines des unités d'habitation visitées.
  - Les installations sanitaires étaient en mauvais état. Des problèmes ont été observés dans plusieurs unités de logement à cet égard : robinets qui fuient, canalisations qui fuient, cabines de douche endommagées, toilettes endommagées, absence d'eau chaude....
  - La chaufferie contenait une chaudière à gaz dont le conduit d'évacuation était mal installé. L'appareil n'était pas allumé, mais s'il l'avait été, il y aurait eu un risque accru d'intoxication au CO.

- Déclaration du locataire M.A., corroborée par plusieurs autres déclarations de locataires : *"pas d'eau chaude : va se doucher ailleurs (1 an), pas de chauffage, se chauffe avec un feu électrique, le feu de cuisson ne fonctionne pas, infiltrations d'eau, salle de bain, tout est humide".*

➢ Quant au bien situé à 3000 Leuven, Maria-Theresiastraat 15 :

Selon le constat de police : *« La maison entière est divisée en chambres/studios, chacun équipé de sanitaires individuels, parfois aussi d'une petite cuisine. (…). Derrière la maison se trouve un jardin rempli de déchets et d'ordures. Nous constatons qu'il fait froid dans tout le bâtiment. Il ne semble pas y avoir de chauffage central, de sorte que la température à l'intérieur de la maison correspond à la température extérieure d'environ 7 degrés Celsius. La maison est sale, n'est pas entretenue et sent mauvais. Nous détectons une odeur d'excréments de vermine. Nous trouvons des souris déshydratées à plusieurs endroits. L'électricité ne fonctionne pas à plusieurs endroits. Le bâtiment est équipé de détecteurs de fumée. Certains semblent ne pas fonctionner, d'autres fonctionnent. (…) ».*

➢ Quant au bien situé à 3000 Leuven, Tiensestraat 127A :

Selon le constat de police : *« (…) Cependant, les informations obtenues auprès des locataires présents montrent qu'en général, il y a beaucoup de problèmes avec le chauffage et l'eau chaude. Nous entendons aussi souvent des plaintes concernant des pannes d'électricité et des prises de courant qui ne fonctionnent pas. Nous constatons de très nombreuses taches d'humidité et des moisissures, tant dans les chambres que dans la cage d'escalier. Selon les locataires, les taches d'humidité/moisissures proviennent de l'eau qui s'infiltre régulièrement par le plafond ».*

➢ Quant au bien situé à 3000 Leuven, Van 't Sestichstraat 1 :

Selon le constat de police : « *Nous constatons que la température dans la résidence, lors de notre perquisition, plus précisément vers 10h30, était d'environ 7 degrés Celsius dans la cuisine du rez-de-chaussée, d'environ 10 degrés Celsius dans la salle de bain et d'environ 10 degrés Celsius dans la salle d'attente ».*

À nouveau, dans ce bâtiment, l'éclairage de la salle commune ne fonctionnait pas. Dans certains endroits, l'humidité présente a provoqué le décollement et la chute du revêtement du plafond. L'installation électrique était, par ailleurs, telle qu'elle présentait de nombreux risque de provoquer des électrocutions.

Face à ces constats accablants, les prévenus soutiennent, sans convaincre le Tribunal, à la fois qu'ils n'auraient pas eu connaissance de l'état défectueux des biens, mais aussi que la plupart des défauts – inexistants selon eux au moment de la conclusion du bail - seraient en fait le résultat d'une négligence ou même de dégâts délibérés causés par les locataires eux-mêmes : en effet, selon les prévenus, il s'agirait d'une stratégie orchestrée par des locataires qui, dès lors qu'ils pouvaient prouver qu'ils logeaient dans des locaux insalubres ou inhabitables, bénéficiaient en conséquence d'une priorité pour la location d'un logement social, par l'intermédiaire du CPAS.

Au sujet du premier argument, le Tribunal rétorque que le dossier pénal démontre que les

prévenus visitaient régulièrement eux-mêmes les locaux loués et qu'ils percevaient une partie des loyers en espèces, sur place : or, de nombreux défauts structurels étaient si flagrants qu'ils ne pouvaient tout simplement pas être ignorés lors de la visite des locaux (par exemple, éclairage défectueux, absence de serrure sur la porte d'entrée, chauffage défectueux, problèmes d'humidité,...). Par ailleurs, de nombreux éléments du dossier pénal (déclarations des locataires, échanges de sms entre victimes et prévenus, propres déclarations des prévenus) attestent que les prévenus se sont vus fréquemment rappeler par les locataires eux-mêmes les défauts des logements.

Quant au second argument, le Tribunal souligne son absence de crédibilité dès lors que la plupart des défauts cités ci-dessus étaient de nature structurelle, existant vraisemblablement dès le début du bail, relevant donc de la responsabilité du propriétaire bailleur (par ex. : installation électrique défectueuse, absence d'eau chaude et/ou de chauffage, graves problèmes d'humidité et de moisissures,…), et non imputables à une soit-disant mauvaise conduite des locataires.

Le Tribunal ajoute, en outre, que la loi n'exige pas que les circonstances qui se réfèrent à l'atteinte à la dignité humaine soient déjà présentes dès la conclusion du bail. Le moment où ces circonstances se sont manifestées pour la première fois n'est donc pas pertinent pour déterminer s'il s'agit ou non d'un cas de marchand de sommeil. En effet, le propriétaire a l'obligation de veiller à la qualité du bien et à sa conformité aux exigences légales tout au long de la période de location, ce qui implique de vérifier et de contrôler régulièrement l'e'tat général des locaux loués.

(c) Pour conclure au délit de « marchand de sommeil », il ne suffit pas d'abuser de la situation de vulnérabilité des locataires. Il faut en outre que l'auteur de l'infraction ait cherché à tirer **un profit anormal de ses actes**.

À ce sujet, le tribunal relève que les loyers demandés auraient été conformes aux prix du marché s'ils se rapportaient à des locaux en bon état et pouvant être légalement loués. Or, en l'espèce, les logements locatifs étaient loin de répondre aux normes de qualité applicables, et furent déclarés inhabitables. Dans l'état où ils se trouvaient, les logements n'étaient pas autorisés à être loués et, en fait, étaient si défectueux qu'ils n'offraient aucune forme significative de jouissance locative aux locataires. Selon le Tribunal, tout loyer obtenu pour les biens en question doit donc être considéré comme une forme de profit anormal.

Le Tribunal précise que la question de savoir si le loyer convenu a toujours été payé n'est pas pertinente. En effet, la loi exige seulement que l'auteur du délit de violation de domicile ait eu l'intention de réaliser un profit anormal, mais pas que ce profit ait été effectivement réalisé.

Compte tenu de tous les développements qui précèdent, le Tribunal estime que les trois éléments constitutifs de l'infraction de marchand de sommeil ci-dessus décrits sont réunis.

6. Les prévenus vont tenter de tirer argument de la « cause de justification objective » de l'article 70 du Code pénal, selon lequel il n'y a pas d'infraction lorsque l'acte est prescrit par la loi et ordonné par le Gouvernement.

Les prévenus avancent, sans vergogne, qu'ils ont toujours agi au su et même avec l'approbation (implicite) des autorités compétentes, qui se seraient elles-mêmes révélées incapables de fournir un abri adéquat aux demandeurs de protection internationale, et auraient donc « fermé les yeux » sur le fait que des réfugiés se retrouvaient dans des logements ne pouvant pas être loués

sur le marché régulier de la location de logements en raison des défauts attestés.

Le Tribunal rejette l'argument, et constate que les infractions de « marchand de sommeil » n'ont nullement été commises à partir de convictions humaines, mais bien dans l'intention de réaliser un profit anormal.

Le dossier pénal ne contient aucune trace d'une quelconque intervention d'un organisme gouvernemental qui aurait encouragé les prévenus à commettre des actes pénalement répréhensibles. Par conséquent, il n'y a pas d'ordre préalable et légal d'une autorité compétente, y compris sous la forme d'une politique de tolérance.

III - LES PEINES APPLIQUÉS AUX PRÉVENUS[7]

7. Pour déterminer la peine, le Tribunal tient traditionnellement compte de l'échelle légale des peines, de la gravité des infractions, de la personnalité (le cas échéant) et des antécédents des prévenus. En l'espèce, le Tribunal rappelle, préliminairement, que le droit à un logement décent est un droit fondamental, que les délits commis en l'espèce sont graves et qu'ils témoignent d'un manque flagrant de sens des normes, de respect pour le bien-être d'autrui ; qu'en l'espèce, les bailleurs ont loué des logements dans des conditions de vie totalement contraires à la dignité humaine, affectant la santé physique et mentale des résidents, et dans le pire des cas, en mettant leurs vies humaines en danger. Le Tribunal ajoute enfin que ces actes actes ont été commis dans un but d'enrichissement personnel, les prévenus ayant vécu dans la richesse et le luxe, alors qu'ils ont privé la majeure partie de leurs locataires du confort élémentaire d'un logement décent.

8. Les infractions ayant été commises dans un but lucratif, les prévenus doivent par principe être dépossédés des produits illicites des infractions commises et privés d'en tirer un quelconque avantage financier. Pour cette raison, le Tribunal procède à la confiscation des biens obtenus illégalement en appliquant les articles 42, 3° et 43*bis* du Code pénal.

Quant au montant à confisquer, le Tribunal précise que l'enquête pénale n'a pas fourni suffisamment d'éléments pour quantifier précisément les gains illicites recueillis par les prévenus à travers la location de leurs chancres : les montants retenus par l'inspection régionale du logement et la police impliquent des calculs minimaux basés sur les informations disponibles, qui sont fragmentaires et très probablement sous-estimés. C'est pourquoi, le Tribunal ajoute aux éléments de l'enquête d'autres paramètres pertinents de calcul, avec comme point de départ le nombre de victimes qui ont pu être identifiées par logement, tel qu'il ressort du recensement quotidien. Ce nombre est multiplié par le loyer médian mensuel de l'immeuble concerné ; le résultat obtenu est multiplié par 12 mois pour la plupart des biens, correspondant à la durée standard pour laquelle les baux ont été conclus. Les montants confisqués seront prioritairement affectés à l'indemnisation des victimes.

L'argument des prévenus selon lequel de nombreux locataires n'auraient pas versé régulièrement le loyer convenu est contredit par les résultats de l'enquête pénale. Le Tribunal estime que pour la grande majorité des locataires, il faut supposer qu'ils ont payé correctement le loyer : en effet, si tel n'avait pas été le cas, les locataires concernés auraient été expulsés ou, du moins, les prévenus auraient pris des initiatives à cet égard. Par ailleurs, il convient

[7] Les infractions établies ayant été commises avec la même intention criminelle, le tribunal, en application de l'article 65 du Code pénal, n'a prononcé qu'une seule peine pour chacun des prévenus.

également de noter que les loyers étaient régulièrement payés en espèces à la demande des prévenus : à cet égard, le Tribunal laisse sous-entendre que les prévenus doivent en subir les conséquences, en terme d'absence de preuve, lorsqu'aucun reçu n'a été délivré aux locataires. En tout état de cause, ajoute le Tribunal, le fait que certains loyers n'auraient pas été payés est largement compensé par les paramètres retenus dans les calculs ci-dessus, qui sont en faveur des prévenus ; par conséquent, il n'y a pas lieu de procéder à une déduction ou à un ajustement supplémentaire des montants indiqués ci-dessus pour les éventuels loyers impayés.

9. Par ailleurs, l'article *433terdecies*, deuxième alinéa, du Code pénal impose la confiscation obligatoire des biens immobiliers, véhicules de l'infraction de « marchands de sommeil ». La confiscation des biens vise à empêcher leur réutilisation pour commettre de nouveaux délits.

Le Tribunal précise que l'impact de la confiscation de ces biens sur les prévenus est raisonnablement proportionné à l'intérêt de la société, vu l'extrême gravité des faits. D'autant plus que les locataires et les organismes officiels ont adressé à plusieurs reprises des lettres aux prévenus pour qu'ils remédient aux défauts des logements, avertissements pleinement ignorés par ces derniers. Au regard de cette attitude de dénégation, la société a donc intérêt à être protégée contre de telles pratiques de manière plus permanente, par le biais de la confiscation. Le Tribunal ajoute également qu'au regard du but légitime poursuivi par cette sanction, elle est pleinement compatible avec l'article 1er du premier protocole additionnel à la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

10. Les père et fils Appeltans ont été condamnés chacun à 40 mois d'emprisonnement effectif et à une amende de près de 2 millions d'euros, et l'épouse Appeltans à un an de prison avec sursis et à une amende de 768 000 €. Tous trois ont également été privés d'un certain nombre de droits civils, comme le droit de vote, pendant cinq ans. Leur entreprise doit payer une amende de 1 560 000 €. Quant à l'homme à tout faire des propriétaires, il a été acquitté.

IV - L'INDEMNISATION DES VICTIMES

11. Les victimes de l'infraction de « marchand de sommeil » se voient accorder des dommages-intérêts équivalents à la totalité des loyers présumés payés, vu l'absence de toute forme de jouissance locative.

Quant aux locataires qui n'étaient victimes que d'insalubrité (prévention B), le Tribunal estime équitablement la perte de jouissance subie à 75% des loyers payés. Les locataires concernés se voient donc accorder des dommages-intérêts correspondant à 75 % des loyers payés.

Tous les locataires se voient par ailleurs octroyer la somme supplémentaire de généralement 500 euros, à titre de dommage moral, et de 100 euros de « frais administratifs ».

12. La famille Appeltans est par ailleurs condamnée solidairement à payer des dommages-intérêts à la ville de Louvain d'un montant en principal de 39 085,76 euros, et au CPAS de Louvain d'un montant en principal de 82 081,22 euros, respectivement majorés des intérêts, et ce pour couvrir les frais de relogements des victimes que ces deux autorités locales ont dû exposer.

Autre jurisprudence récente inédite relative à la condamnation de « marchands de sommeil » :

Tribunal de 1re instance francophone de Bruxelles, 61e chambre correctionnelle extraordinaire, 21 novembre 2024, 2024/6849 : voy. pp. 41 à 46 sur les éléments constitutifs de l'infraction.