

**Expédition**

Délivrée à

Délivrée à

Délivrée à

le
€le
€le
€

Tribunal de première instance
francophone de Bruxelles

61e chambre correctionnelle

Jugement

Numéro(s) de condamné(s) :

p. 1

Numéro de jugement / Répertoire

2025/5522

Date du prononcé

9 septembre 2025

Numéro de rôle (greffe)

Numéro de système (parquet)

22CO17158

Instruction :

/

Numéro de notice

Code greffe : 5, 11

☐ Ne pas présenter à l'inspecteur

Présenté le

Ne pas enregistrer

En cause du **procureur du Roi** .

contre :

, N.N , né
, domicilié à
, de nationalité belge, prévenu.

Qui a comparu, assisté par Me
avocat au barreau de

Et en présence de :

L'INSPECTEUR DU LOGEMENT

DE LA RÉGION FLAMANDE, dont les
bureaux sont situés à

Partie intervenante volontaire, représentée
par Me loco Me
avocat au barreau de

Le procureur du Roi poursuit le prévenu, comme auteur ou coauteur dans le sens de l'article 66 du Code pénal, pour les faits suivants :

Dans l'arrondissement judiciaire de _____,

Sur une parcelle sise à _____
propriété de _____ suite aux actes authentiques des
17.07.2012 et 19.02.2015 reçus par le notaire

Au cours de la période du 7 mars 2019 au 7 septembre 2022 inclus.

En qualité de bailleur, éventuel sous-bailleur ou personne qui a mis un logement à disposition, avoir loué, mis en location ou mis à disposition, directement ou par personne interposée, en vue de son occupation, un logement non conforme ou suroccupé, en l'espèce une maison inhabitable en raison des risques sérieux pour la santé et la sécurité de ses occupants, au préjudice

(art. 3.34 du Code flamand du Logement 2021)

Le prévenu est également cité en vue de s'entendre condamner à la réparation des manquements du logement conformément à la requête en réparation du 21 octobre 2022 de l'inspecteur du logement.

(art. 3.43 à 3.48 du Code flamand du Logement 2021)

Le prévenu est également cité en vue de s'entendre condamner, en application des articles 42, 3° et 43bis al.1 et 2 du code pénal, à la confiscation facultative de la somme d'argent de 43.000 €, correspondant aux avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction.

* * * * *

Le tribunal a notamment tenu compte de l'ordre de citer à comparaître devant le tribunal correctionnel établi par le procureur du Roi, le 22 avril 2024.

La partie intervenante volontaire a été entendue.

Des conclusions ont été déposées au greffe en date du 28 novembre 2024 et en date du 9 janvier 2025, pour la partie intervenant volontaire.

Monsieur _____, substitut du procureur du Roi, a été entendu en ses réquisitions.

Le prévenu et son conseil ont été entendus.

Au pénal

I. Sur la prévention :

Il ressort du dossier et des débats que le prévenu a commis les faits visés à la prévention unique, soit avoir loué un logement non conforme en raison des risques sérieux pour la santé et la sécurité de ses occupants.

En effet, le 12 septembre 2022, le bien sis à _____, a fait l'objet d'une enquête préliminaire. Le 15 septembre 2022, à 10h41, les services de l'inspection flamande du logement procèdent à une visite domiciliaire. Ils constatent que le bâtiment est affecté de quatre défauts présentant un danger immédiat pour la sécurité et la santé ou entraînant des conditions dégradantes de la catégorie III et est donc impropre et inhabitable. Le logement présente sept défauts mineurs dans la catégorie I, 13 défauts graves dans la catégorie II et deux défauts qui présentent un danger immédiat pour la sécurité ou la santé qui entraînent des conditions de vie dégradantes dans la catégorie III et est donc impropre et inhabitable. Le logement était occupé par cinq personnes, qui avaient été mises en relation avec le propriétaire, le prévenu _____ par l'intermédiaire d'un pasteur, avec un contrat de location dont le loyer mensuel s'élevait à 1.000,00 euros

Une demande de réparation a été émise le 21 octobre 2022.

A l'audience du 27 mai 2025, le prévenu _____ reconnaît les faits et avoir agi de toute bonne foi, pour venir en aide à une famille qui lui avait été présentée par un pasteur. Il indique que l'immeuble n'était pas loué avant les faits. Il ajoute avoir commencé des travaux à la toiture et indique que le lieu n'est plus habité.

Il conteste toutefois la période infractionnelle retenue à la citation en considérant que les premières constatations des infractions ont eu lieu le 12 septembre 2022.

Le tribunal considère qu'il n'y a pas lieu de limiter la période infractionnelle dès lors que les déclarations des occupants indiquent que les lieux étaient dans cet état de délabrement dès leur entrée en jouissance, ce qui est corroboré par les nombreuses photos versées au dossier répressif, qui indiquent que l'état de délabrement n'est pas apparu soudainement le 12 septembre 2022 et était présent de longue date. Le tribunal souligne que le prévenu indique lui-même qu'il n'a jamais hébergé d'autres personnes préalablement aux faits de la présente cause, ce qui corrobore le fait que l'immeuble était effectivement inhabitable dès le début de la période infractionnelle visée à la citation.

Le tribunal relève les éléments probants suivants :

- les déclarations des locataires,
 - les constatations des services d'urbanisme et des verbalisants,
 - les photos des lieux versées au dossier répressif,
 - les aveux du prévenu
- en audience publique.

La prévention unique est dès lors établie à charge du prévenu

II. Sur la peine :

Le prévenu sollicite la suspension simple du prononcé de la condamnation.

Il n'a pas encouru antérieurement de condamnation à une peine criminelle ou à un emprisonnement principal de plus de six mois ou à une peine équivalente prise en compte conformément à l'article 99bis du Code pénal, le fait n'est pas punissable d'une peine correctionnelle supérieure à vingt ans, et il ne paraît pas de nature à entraîner comme peine principale un emprisonnement correctionnel supérieur à cinq ans.

Dans le souci de ne pas entraver son insertion sociale, en raison de ses aveux qui permettent de croire à un amendement de sa part et en l'absence d'antécédent judiciaire correctionnel, il est justifié de lui accorder le bénéfice de la suspension du prononcé qu'il sollicite, assortie d'un délai de mise à l'épreuve pour avoir un effet dissuasif suffisant.

Il est impératif que le prévenu garde à l'esprit qu'il s'agit d'une extrême mesure de faveur qui doit rester exceptionnelle, qui constituera un rappel pressant au respect dû à la loi et qui peut être révoquée en cas de perpétration de nouveaux faits.

Le tribunal insiste sur le fait qu'elle ne peut créer dans son chef un sentiment d'impunité.

Les confiscations

Le prévenu est cité en vue de s'entendre condamner, en application des articles 42, 3° et 43bis al. 1 et 2 du Code pénal, à la confiscation facultative de la somme d'argent de quarante-trois mille euros (43.000,00 euros), correspondant aux avantages patrimoniaux, les loyers en l'espèce, tirés directement de l'infraction.

Le prévenu invoque le fait que sa locataire n'a pas payé l'intégralité des loyers dus et produit à l'audience du 24 juin 2025 une ordonnance du juge de paix de qui dit pour droit que le bail a été rompu à la date du 31 mai 2021.

Le tribunal considère que les avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction, les loyers en l'occurrence, doivent être calculés depuis le début de la période infractionnelle, soit le 7 mars 2019, jusqu'à la date de fin du bail décrété par le juge de paix de Vilvorde, soit le 31 mai 2021 (soit 816 jours au total) et non pas jusqu'au 7 septembre 2022 (à la place de 1.280 jours). Le prévenu ne démontre pas que les loyers n'ont pas été payés par sa locataire durant cette période.

L'actif illicite est donc calculé sur la base de loyers perçus pendant 816 jours au lieu de 1.280 jours et s'élève donc à 27.412 euros.

Il convient donc de prononcer la peine de confiscation facultative au sens de l'article 42, 3° du Code pénal de la somme de 27.412 euros, qui constitue visiblement dans le chef du prévenu, des avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction.

Il convient de priver le prévenu des gains tirés de ses activités illicites, sous peine de lui laisser croire que ne pas respecter la loi pourrait en définitive être rémunérateur.

Frais

Tous les frais de la cause ont été exposés pour établir les faits retenus à charge du prévenu.

III. Sur la demande en réparation

L'Inspecteur du logement de la Région flamande demande de condamner le prévenu à effectuer les travaux pour mettre en conformité le logement, dans un délai de dix mois à compter du prononcé sous peine d'une astreinte de 150,00 euros par jour de retard, et d'autoriser l'Inspecteur du logement à prévoir d'office l'exécution des mesures réparatrices ordonnées si le prévenu reste en défaut de les exécuter et de l'autoriser à récupérer auprès du prévenu les frais éventuels.

La demande est recevable et fondée sous la seule émendation du délai de mise en conformité, qui est fixé à quinze mois afin de donner au prévenu le délai nécessaire quant à ce.

Au civil

En application de l'article 4 du titre préliminaire du Code d'instruction criminelle, le Tribunal doit réserver d'office les intérêts civils en ce qui concerne les demandes d'éventuelles parties civiles, la cause n'étant pas en état quant à ce.

Le tribunal a appliqué notamment les dispositions légales suivantes :

Les articles 2, 25, 42, 43, 43bis, 66 et 100 du Code pénal.

Les articles 3.34, 3.43 à 3.48 du Code flamand du Logement 2021.

L'article 195 du Code d'instruction criminelle.

L'article 4 de la loi du 17 avril 1878 contenant le titre préliminaire du Code de procédure pénale.

La loi du 15 juin 1935 sur l'emploi des langues en matière judiciaire.

L'arrêté royal du 26 avril 2017 portant exécution de la loi du 19 mars 2017.

L'article 1^{er} du règlement général sur les frais de justice en matière répressive de l'arrêté royal du 28 août 2020 modifiant l'arrêté royal du 28 décembre 1950.

* * * * *

**Pour ces motifs, le tribunal,
statuant contradictoirement,**

Au pénal

Dit la prévention unique établie dans le chef du prévenu
et ordonne, pendant **TROIS ANS**, la suspension simple du prononcé de la condamnation, dans les termes et conditions de la loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation.

Le condamne à verser la somme de **26,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

Le condamne également au paiement d'une indemnité de **50,00 euros**.

Le condamne aux frais de l'action publique taxés au total de **351,07 euros**.

Prononce la confiscation dans le chef du condamné de VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT DOUZE EUROS (27.412 euros) qui constituent dans son chef des avantages patrimoniaux frauduleux tirés de la prévention, valeurs y substitués ou revenus de ces avantages investis.

Condamne à effectuer les travaux pour mettre en conformité le logement sis à , cadastré , de sorte que, après des travaux de rénovation et d'amélioration, il n'y ait plus de défauts de catégorie II ou de catégorie III.

Condamne à exécuter les mesures réparatrices dans un délai de quinze mois à compter du prononcé et sous peine d'une astreinte de 150,00 euros par jour de retard en cas de non-exécution des mesures et exclut expressément un délai d'astreinte supplémentaire au sens de l'article 1385bis, alinéa 4 du Code judiciaire.

Autorise l'Inspecteur du logement, ainsi que le collège des bourgmestres et échevins de , à prévoir d'office l'exécution des mesures réparatrices ordonnées, si reste en défaut de les exécuter.

Autorise l'Inspecteur du logement, ainsi que le collège des bourgmestres et échevins de Vilvorde, à récupérer auprès de les frais éventuels visés à l'article 3.33 du Code flamand du logement de 2021

Au civil

Réserve d'office les intérêts civils d'éventuelles autres parties civiles, la cause n'étant pas en état d'être jugée quant à ces intérêts.

Jugement prononcé en audience publique où siègent :

juge unique

substitut du procureur du Roi

greffier

(La biffure de - lignes et de mots est approuvée)