



Expédition

p. 1

délivrée à	délivrée à	délivrée à	Numéro de jugement / répertoire <b>2022/2396</b>
le €	le €	le €	Date du prononcé <b>26 avril 2022</b>
<p><b>Tribunal de première instance francophone de Bruxelles</b></p> <p><b>61e chambre correctionnelle - salle 0.30</b></p>			Numéro de rôle (greffe) 21F005118
			Numéro de système (parquet) 19CO17948
			Instruction . /
			Numéro de notice
			Code greffe : 5, 11
			M.R.:

Ne pas présenter à l'inspecteur

## Jugement

Numéro(s) de condamné(s) :

2022/3243 -

2022/3244 -

2022/3245 -

présenté le
ne pas enregistrer

En cause du **procureur du Roi** :

contre :

1. , N.N 6 , née à ) le  
, domiciliée à de  
nationalité belge, prévenue.

Représentée par Me , avocat  
au barreau de

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

Représenté par Me , avocat  
au barreau de

Et en présence de :

**L'INSPECTEUR DU LOGEMENT**

**DE LA REGION FLAMANDE**, ayant ses bureaux à 3000 Leuven, Dirk Boutsgebouw, Diestsevest 6 boîte 93, partie intervenante volontaire introduisant une action en réparation.

Représentée par Me  
loco Me  
avocat au barreau de

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

Sur une parcelle située à \_\_\_\_\_, référence cadastrale

**A. Division d'un logement ou la modification du nombre d'unités d'habitation dans un bâtiment sans permis valable ou en violation de celui-ci**

à \_\_\_\_\_ à une date indéterminée, entre le 1 novembre 2015 et le 30 avril 2016

en dehors des cas visés aux articles 4.2.2. à 4.2.4. du Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, le fait de diviser une habitation ou de modifier dans un bâtiment le nombre d'habitations principalement destinées au logement d'une famille ou d'une personne seule, indépendamment qu'il s'agisse d'une habitation unifamiliale, d'une habitation à étages, d'un studio ou d'une chambre, meublée ou non, soit sans permis d'urbanisme préalable, soit contrairement au permis, soit après que le permis soit devenu caduc, a été annulé ou a expiré, soit si le permis a été suspendu, avoir fait exécuter, avoir poursuivi ou, sauf dans le cas prévu à l'article 6. 1.1. paragraphe 3 du Code précité, avoir maintenu, à savoir, avoir divisé la maison unifamiliale sis à \_\_\_\_\_ en trois appartements séparés

(art. 4.2.1., 7°, 4.2.2., 4.2.3., 4.2.4. et 6.1.1. lid 1, 1°, et 3 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening)

**B. La location, mise en location ou mise à disposition d'un logement ou d'un type de logement spécifique qui ne répond pas aux exigences de l'article 5 § 1 du Code du logement flamand**

à \_\_\_\_\_ entre le 11 mars 2019 et le 23 juin 2021 inclus

En contravention à l'article 5 du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement, en qualité de bailleur, éventuel sous-bailleur ou de personne ayant mis l'habitation à disposition, avoir loué, mis en location ou mis à disposition, directement ou par personne interposée, en vue de son occupation, une habitation ou une forme spécifique de logement telle que visée à l'article 5, § 3, al. 1er, ne répondant pas aux exigences et normes fixées en application dudit article 5.

(art. 2, §1er, 31°, 20 § 1er, al.1 et 20, §1er, al. 3, 1° du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement)

à savoir, avoir loué une habitation qui est inadapté au préjudice de \_\_\_\_\_,

,et

Les prévenus sont également cités notamment pour s'entendre condamner à la réparation des manquements constatés dans le l'habitation conformément à l'action en réparation de l'inspecteur du logement du 15 juillet 2019.

(art. 20bis du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement)

Les prévenus sont également cités notamment pour s'entendre condamner, en application des articles 42, 3° et 43bis al.1 et 2 du code pénal, la confiscation facultative d'un montant de **20.100 euros** correspondant aux avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction .

- Appartement 2ème étage loué entre le 11 mars 2019 et le 29 novembre 2019 à la famille à un loyer de 600 euros/mois: 8 mois x 600 euros= **4.800 euros**
- Appartement 1er étage loué entre le 11 mars 2019 et le 24 octobre 2019 à la famille à un loyer de 300 euros/mois: 7 mois x 300 euros = **2.100 euros**
- Appartement rdc loué à partir du 1er avril 2019 jusqu'au 18 janvier 2021 à la famille à un loyer de 600euros/mois: 22 mois x 600 euros = **13.200 euros**

Il y a lieu d'attirer l'attention de l'huissier de justice chargé de la signification, sur le fait que, conformément à l'article 20ter du code flamand du logement, la présente citation doit être présentée par ses soins au conservateur des hypothèques dans le ressort duquel le bien immobilier est situé en vue de sa transcription.

**L'attention de l'huissier de justice chargé de la signification doit être attirée sur le fait que, conformément à l'article 6.3.1 §6 du Code flamand de l'aménagement du territoire, cette citation doit être présentée au conservateur des hypothèques du lieu de l'immeuble pour être transcrite.**

**Il est également fait référence à l'article 6.6.3 du Codex flamand de l'aménagement du territoire, selon lequel la citation à comparaître devant le tribunal correctionnel en vertu de l'article 6.3.1 du Codex flamand de l'aménagement du territoire est inscrite dans le registre des permis de la commune où se situe l'immeuble à la demande de l'huissier qui a rédigé l'exploit. L'huissier de justice est invité à joindre une copie de la demande susmentionnée à la citation.**

\* \* \* \* \*

Le tribunal a notamment tenu compte de la citation directe du 7 octobre 2021 du Procureur du Roi.

La défense de la partie intervenante volontaire a été entendue.

Me \_\_\_\_\_, avocat, a déposé des conclusions à l'audience du 29 mars 2022.

Des conclusions ont été déposées au greffe en date du 14 mars 2022 et en date du 22 mars 2022.

Monsieur \_\_\_\_\_, substitut du procureur du Roi détaché au Parquet de Halle-Vilvoorde, a été entendu en ses réquisitions.

La défense des prévenus a été entendue.

#### Au pénal

#### Les faits et l'enquête relative à ces faits

Le 13 novembre 2018, l'architecte en chef de la commune de \_\_\_\_\_ a constaté, sur la base des données du registre communal de la population et du nombre de sonnettes (au total quatre) et de boîtes aux lettres (deux) qu'alors que, selon le cadastre, l'immeuble sis à \_\_\_\_\_ et appartenant à \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_, soit les prévenus, est qualifié de maison unifamiliale, il était divisé en trois unités de logement et était occupé par trois familles.

D'après les renseignements obtenus auprès du service communal de \_\_\_\_\_ les prévenus ont introduit, le 30 décembre 2015, une demande de permis d'urbanisme afin de modifier l'affectation de l'immeuble et de faire de celui-ci un immeuble comprenant des logements pour plusieurs familles. Cette demande a toutefois été jugée incomplète par la commune, sans que les prévenus y remédient.

\_\_\_\_\_ a été entendu par la police de la zone \_\_\_\_\_ le 6 décembre 2018. Il a déclaré qu'il n'avait rien transformé mais uniquement exécuté des travaux de rafraîchissement et d'embellissement (placement de carrelages à la place du balatum). Il a ajouté que le 27 octobre 2018, il s'était rendu chez l'architecte \_\_\_\_\_, qu'il avait consulté en 2015 pour régulariser la situation urbanistique de son immeuble mais que celui-ci lui avait répondu qu'il n'avait pas le temps à consacrer à cette régularisation. A la question de savoir pourquoi il n'avait rien entrepris entre 2016 et 2018, il a répondu qu'il y avait eu trois décès dans sa famille.

Le 18 avril 2019, le service de l'inspection du logement pour la province de \_\_\_\_\_ a été contacté par le service communal du logement de \_\_\_\_\_ au sujet d'une possible infraction aux règles relatives aux normes de qualité minimales auxquelles doivent satisfaire les logements mis en location en ce qui concerne l'immeuble appartenant aux prévenus sis sur le territoire de la commune.

Le 7 mai 2019, l'inspecteur du logement s'est rendu à l'adresse susmentionnée et a été accueilli . Celle-ci lui a exposé qu'elle avait pris en location à partir du 1<sup>er</sup> février 2016 l'appartement situé au second étage de l'immeuble précité ainsi qu'une chambre à coucher située entre le premier et le second étage, en vertu d'un contrat de bail de trois ans signé avec les prévenus pour un loyer mensuel de 300 €.

Lors de cette visite, le rez-de-chaussée de l'immeuble, auquel on accède par la porte d'entrée se trouvant en façade, n'était pas accessible. Les premier et second étages sont accessibles quant à eux par une porte située sur le côté de l'immeuble, étant entendu qu'il faut forcément passer par le premier étage pour avoir accès au second étage. Le premier étage se compose d'un séjour, d'une cuisine et d'une salle de bains avec toilette, outre la chambre à coucher visée dans le contrat de bail susmentionné tandis que le second étage comprend également une cuisine, une salle de bains avec toilettes et un séjour, outre deux chambres à coucher.

L'inspecteur du logement a relevé plusieurs défauts dans le bâtiment lui-même : la présence de fissures dans la façade, le fait que le robinet d'eau principal se trouve au sous-sol et n'est pas accessible aux occupants des premier et second étages, l'état défectueux du tuyau d'évacuation des eaux usées avec pour conséquence que les eaux usées des premier et second étages s'infiltrent en partie dans le hall d'entrée et provoquent des dégâts dus à l'humidité, l'existence d'une seule boîte aux lettres pour tout l'immeuble.

En outre, les défauts suivants ont été constatés au premier étage de l'immeuble en question : l'absence de raccordement à la terre dans les deux prises de la salle de bains, le défaut de fonctionnement de la chasse d'eau de la toilette, le nombre insuffisant de prises raccordées à la terre dans la cuisine et l'absence de détecteur de fumée ou d'un système de détection d'incendie.

Au second étage de l'immeuble, les défauts suivants ont été relevés : l'absence d'étanchéité des éléments d'éclairage dans la salle de bains, lesquels peuvent de plus être touchés depuis la douche, l'absence de ventilation directe vers l'extérieur dans la salle de bains, le fait qu'une prise murale pend librement au-dessus de l'évier dans la cuisine, le raccordement de la cuisinière à gaz à l'aide d'un tuyau en élastomère au lieu d'un tuyau métallique résistant à des températures élevées, l'absence de radiateurs et de détecteur de fumée.

Par ailleurs, l'inspecteur du logement a constaté que les noms de et figuraient sur l'unique boîte aux lettres de l'immeuble et qu' et étaient inscrits à l'adresse de l'immeuble en question dans le registre national, respectivement depuis le 29 février 2016 et depuis le 10 mars 2016. De plus, lors de sa visite du 7 mai 2019, l'inspecteur a rencontré, outre , et . D'après l'extrait du registre national du 29 avril 2019, et ses enfants et sont inscrits à l'adresse depuis le 27 avril 2016, depuis le 9 avril 2018. , est aussi inscrit à l'adresse depuis le 23 janvier 2019.



Le 3 septembre 2019, \_\_\_\_\_ a été entendu. Il a exposé qu'il avait fait l'acquisition de l'immeuble en question avec sa femme en 2003 et que le contrat d'achat mentionnait déjà que l'immeuble comprenait deux appartements. Il a mandaté un premier architecte pour régulariser la situation mais ce premier architecte n'a rien fait. Il en a donc mandaté un autre, lequel se serait rendu à quatre reprises auprès des services communaux et aurait obtenu l'information selon laquelle la division de l'immeuble en deux logements serait acceptée. Il a en outre déclaré que le rez-de-chaussée était occupé depuis le 1<sup>er</sup> avril 2019 par son fils \_\_\_\_\_ et son épouse pour un loyer de 600 € ; ils ont exécuté pas mal de travaux dans cet appartement. Les premier et second étages ont été loués à une même famille à partir de fin 2015/début 2016 ; au départ, les lieux étaient occupés uniquement par \_\_\_\_\_, qui est la sœur de la prévenue et par ses enfants ; son mari, vivait encore à \_\_\_\_\_ mais s'est installé dans les lieux dans le courant de l'année 2016 ; deux contrats de bail ont alors été rédigés, l'un au nom du mari (loyer 600 €), l'autre au nom de son épouse (loyer 300 €) ; le prévenu s'est engagé à communiquer ces deux contrats. Les locataires ont accumulé les retards de loyer (7 ou 8 mois) si bien que les prévenus ont mis fin aux contrats de bail moyennant un préavis par lettre du 18 avril 2019. Les locataires devraient quitter les lieux pour la fin octobre 2019.

Le prévenu a en outre été informé de ce qu'il devait effectuer endéans les quatre mois des travaux afin de remédier aux défauts mentionnés dans le procès-verbal faisant suite à la visite du 7 mai 2019 de l'inspecteur du logement. Il a, par ailleurs, remis à l'inspecteur une copie du procès-verbal de son audition par la police de la zone \_\_\_\_\_ en date du 6 décembre 2018 ainsi que de la lettre du 13 décembre 2018 par laquelle l'architecte \_\_\_\_\_ lui a confirmé qu'il ne s'estimait pas mandaté par lui pour la demande de régularisation relative à l'immeuble sis à \_\_\_\_\_

Le 26 septembre 2019, le bourgmestre de \_\_\_\_\_ a déclaré inadéquats les trois appartements situés dans l'immeuble appartenant aux prévenus.

Par lettre du 11 janvier 2020, l'inspecteur du logement a demandé aux prévenus si les travaux nécessaires pour satisfaire à sa demande de réparation avaient été effectués. Mais, il n'a reçu aucune réponse. Aussi, a-t-il reformulé sa demande par lettre du 2 août 2020. \_\_\_\_\_ a cette fois réagi par téléphone en déclarant qu'il était toujours occupé au placement de nouveaux plombs et câbles pour l'installation électrique et à l'installation de chauffage. Par ailleurs, la commune de \_\_\_\_\_ a confirmé qu'à la date du 20 septembre 2020, aucune demande de régularisation du permis d'urbanisme n'avait été introduite par les prévenus. Enfin, selon le registre national, consulté le 20 septembre 2020, sept personnes étaient inscrites à l'adresse concernée, à savoir la prévenue, son fils aîné avec sa femme et leur bébé, son fils cadet et ses deux filles et ce depuis le 25 novembre 2019.

Par ailleurs, le prévenu n'a pas non plus donné suite aux convocations de la police qui lui ont été adressées en juin et juillet 2020 pour être entendu de manière circonstanciée au sujet de la transformation de l'immeuble dont il est propriétaire avec son épouse en trois unités de logement.

Par contre, \_\_\_\_\_ a été sommairement entendue le 29 avril 2020 et a déclaré que les travaux effectués en 2016 dans l'appartement qu'elle avait occupé dans l'immeuble appartenant aux prévenus avaient été payés par ces derniers.

Le 19 janvier 2021, à la demande des prévenus, l'inspecteur du logement s'est rendu dans l'immeuble concerné. Au rez-de-chaussée, il a rencontré \_\_\_\_\_, qui y vivait avec le fils des prévenus et leurs deux enfants, dont l'une est née le 26 octobre 2020 ; au premier étage, il a été en contact avec le prévenu, lequel n'était toutefois pas inscrit à l'adresse, selon l'extrait du registre national qui lui a été délivré en date du 20 juin 2021 ; enfin, au second étage, il a été accueilli par la prévenue, laquelle était inscrite à l'adresse de même que plusieurs de ses enfants (au total neuf personnes). Aucune modification n'avait cependant été apportée quant à la disposition des appartements depuis la précédente visite en sorte que l'infraction urbanistique demeurait selon l'inspecteur et que celui-ci a maintenu sa demande de réparation impliquant la réaffectation ou la démolition de l'immeuble.

Par ailleurs, les caves étaient partiellement inondées ; l'escalier qui mène au sous-sol n'était pas pourvu d'une main courante ; les cuisinières du rez-de-chaussée et du second étage étaient raccordées au gaz par un tuyau en élastomère alors qu'elles doivent l'être au moyen d'un tuyau en métal (cuivre ou acier) qui résiste à de hautes températures ; le séjour et la cuisine du rez-de-chaussée n'étaient pas pourvues de double vitrage alors que c'est désormais obligatoire ; il n'y avait toujours pas de détecteur de fumée ; dans la cuisine du premier étage, il n'y avait toujours pas assez de prises électriques ; on ne pouvait toujours pas accéder au logement situé au second étage autrement qu'en passant par le logement du premier étage ; il n'y avait pas de main courante dans l'escalier menant au second étage et la balustrade située au sommet de cet escalier était instable ; il n'y avait pas de ventilation extérieure directe dans la salle de bains du second étage ; enfin, les fenêtres basses situées en façade avant au second étage ne possédaient pas de garde-corps si bien qu'il existait un risque de chute.

Le 4 février 2021, \_\_\_\_\_ a été entendu. Il a déclaré qu'il avait habité avec sa fille \_\_\_\_\_ au premier étage de l'immeuble appartenant aux prévenus de novembre 2016 à novembre 2019 ; il a ajouté que durant les trois premiers mois d'occupation, le propriétaire effectuait des travaux au second étage, qui ne possédait ni cuisine ni toilettes et qu'ensuite une dame était venue y habiter. Il ne dispose pas de son contrat de bail, qui est chez l'avocate qu'il a consultée pour obtenir une indemnisation du bailleur.

Le 6 février 2021, \_\_\_\_\_ a été entendu. Il a déclaré qu'il avait habité dans l'immeuble des prévenus de novembre 2015 à janvier 2019 avec son épouse et leurs six enfants. Il a indiqué que selon lui, il y avait trois appartements dans cet immeuble et qu'au premier étage vivaient \_\_\_\_\_, sa femme et leurs trois enfants ; il ne peut dire avec certitude qui occupait le troisième appartement ; il pense qu'il s'agissait d'un couple dont l'homme s'appellerait \_\_\_\_\_.



Le 22 juin 2021, l'inspecteur a une nouvelle fois visité l'immeuble des prévenus à leur demande. Lors de cette visite, il a été constaté que les prévenus occupaient ensemble les premier et second étages et que leur fils habitait avec sa famille au rez-de-chaussée. En outre, les défauts constatés lors de la précédente visite subsistaient toujours à l'exception de ceux relatifs au raccordement au gaz des cuisinières, à la ventilation de la salle de bains du second étage et au placement d'une main courante dans l'escalier menant au second étage. Le lendemain de la visite, le prévenu a envoyé des photos destinées à prouver qu'il avait placé un détecteur de fumée et une main courante dans l'escalier menant aux caves.

### L'analyse des préventions

Les prévenus sont poursuivis du chef d'avoir divisé la maison unifamiliale sise à en trois logements distincts sans permis valable (prévention A) et d'avoir loué un logement qui ne répond pas aux exigences et normes fixées par le Code du logement flamand (prévention B).

Ils sollicitent leur acquittement au bénéfice du doute du chef de la prévention A et ne contestent pas la matérialité des faits de la prévention B.

### La prévention A

Comme le font observer à bon droit les prévenus dans leurs conclusions de synthèse, la division de l'immeuble sis à en deux unités de logement ne peut leur être imputée dès lors qu'elle existait déjà au moment où ils ont fait l'acquisition de cet immeuble, ainsi qu'il ressort du compromis de vente du 19 avril 2003<sup>1</sup>, ce qui a d'ailleurs été expressément reconnu par le substitut du procureur du Roi dans son courriel du 28 février 2020<sup>2</sup>.

Les prévenus ont cependant introduit le 30 décembre 2015 une demande de permis d'urbanisme afin de modifier l'affectation de l'immeuble et de faire de celui-ci un immeuble comprenant des logements pour plusieurs familles. Cette demande a toutefois été jugée incomplète et irrecevable par la commune, sans que les prévenus y remédient.

Ils ont néanmoins effectué des travaux dans l'immeuble, notamment le placement d'une cuisinière et d'une toilette au deuxième étage, conformément aux plans qu'ils avaient déposés à l'appui de leur demande de permis<sup>3</sup>, comme l'ont confirmé tant que dans leurs auditions respectives du 7 mai 2019 et du 4 février 2021.

<sup>1</sup> Voy. Annexe n°3 au PV N° 101.301/19 du 3 septembre 2019, sous-fa de

<sup>2</sup> Cf. sous-fa de

<sup>3</sup> Voy. annexe n°3 au PV initial du 13 novembre 2018, sous-fa de

Par ailleurs, dans son audition du 3 septembre 2019, le prévenu a lui-même reconnu qu'il avait conclu en 2016 deux contrats de bail distincts portant l'un sur le premier étage de l'immeuble concerné pour un loyer de 600 €, l'autre sur le second étage de l'immeuble concerné pour un loyer de 300 € et conclus respectivement avec et

De plus, se trouvait toujours dans l'immeuble lors de la visite de l'inspecteur du logement en date du 7 mai 2019 et a remis à celui-ci une copie du contrat de bail d'une durée de trois ans qu'elle avait signé avec les prévenus le 1<sup>er</sup> février 2016 et qui portait sur le second étage ainsi qu'une chambre à coucher au premier étage pour un loyer de 300 €. De son côté, a déclaré, lors de son audition du 4 février 2021, qu'il avait occupé le premier étage de l'immeuble avec sa fille de novembre 2016 à novembre 2019 tandis qu'une dame était venue s'installer au second étage environ trois mois après son entrée dans les lieux et après que des travaux y aient été effectués. Il se trompe toutefois manifestement quant à la date de son entrée dans les lieux dans la mesure où d'après l'extrait du registre national du 29 avril 2019<sup>4</sup>, il était lui-même inscrit à l'adresse depuis le 10 mars 2016 et sa fille depuis le 29 février 2016. Compte tenu du délai qui s'écoule entre la demande d'inscription, le passage de l'agent de quartier et les formalités administratives en vue de l'inscription effective, il faut considérer que s'est installé au premier étage de l'immeuble appartenant aux prévenus le 1<sup>er</sup> novembre 2015, soit trois mois avant l'installation de au second étage, qui a eu lieu le 1<sup>er</sup> février 2016.

Enfin, selon le témoignage recueilli le 6 février 2021, il y avait trois appartements distincts dans l'immeuble appartenant aux prévenus, qu'il a lui-même occupé partiellement (sans qu'il précise à quel étage) avec son épouse et leurs six enfants de novembre 2015 à janvier 2019.

Au vu des éléments relevés ci-dessus, il est établi au-delà de tout doute raisonnable que les prévenus ont divisé l'immeuble dont ils sont propriétaires à en trois unités de logement distinctes et ce à une date indéterminée entre le 1<sup>er</sup> novembre 2015 et le 30 avril 2016.

La prévention A est par conséquent établie à charge de chacun d'eux.

---

<sup>4</sup> Cf. annexe n°2 au PV initial du 7 mai 2019, sous-farde

### La prévention B

Contrairement à ce que soutiennent les prévenus dans leurs conclusions de synthèse, les défauts constatés le 7 mai 2019 dans l'immeuble leur appartenant n'étaient pas minimes et affectaient, pour certains d'entre eux, la sécurité des occupants.

En effet, les deux prises de la salle de bains du premier étage ne possédaient pas de raccordement à la terre, une prise murale pendait librement au-dessus de l'évier dans la cuisine du second étage, la cuisinière à gaz du second étage était raccordée à l'aide d'un tuyau en élastomère au lieu d'un tuyau métallique résistant à des températures élevées, l'éclairage de la salle de bains du second étage n'était pas étanche et pouvait être touché depuis la douche, il n'y avait pas de ventilation extérieure directe de la salle de bains du second étage et il n'y avait aucun détecteur de fumée ou système de détection d'incendie aux premier et second étages. En outre, il n'y avait pas de radiateurs au second étage.

Cette situation a perduré durant de très nombreux mois puisqu'en août 2020, le prévenu a répondu à l'inspecteur du logement qu'il était toujours occupé au placement de nouveaux plombs et câbles pour l'installation électrique et à l'installation du chauffage.

Le 19 janvier 2021, l'inspecteur a constaté que la cuisinière du second étage, comme d'ailleurs celle du rez-de-chaussée, auquel il n'avait pas eu accès le 7 mai 2019, était toujours raccordée à l'aide d'un tuyau en élastomère et qu'il n'y avait toujours pas de détecteur de fumée ni de ventilation extérieure de la salle de bains du second étage. De plus, il est apparu que tant l'escalier menant aux caves que celui menant au second étage n'étaient pas pourvus d'une main courante et que les fenêtres du rez-de-chaussée n'étaient pas en double vitrage tandis que celles du second étage qui allaient jusqu'au sol n'étaient pas équipées d'un garde-corps.

Lors de la visite du 22 juin 2021, il avait été remédié à la plupart de ces défauts, à l'exception toutefois de la main courante de l'escalier menant aux caves ainsi que du détecteur de fumée, placés le lendemain de cette visite d'après les photos envoyées par les prévenus le 23 juin 2021 et à l'exception des garde-corps aux fenêtres du second étage, qui auraient aussi depuis lors été placés selon la photo figurant à la page 5 des conclusions de synthèse des prévenus, sans toutefois que ces derniers adressent à l'inspecteur du logement une notification de réparation.

Il résulte des développements qui précèdent que l'immeuble appartenant aux prévenus n'a pas répondu, entre le 11 mars 2019 et le 23 juin 2021, aux exigences et normes fixées en application de l'article 5 du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le Code flamand du logement et, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2021, visées au §1<sup>er</sup> de l'article 3.1 du décret flamand du 17 juillet 2020 portant le (nouveau) Code flamand du logement. Or, au cours de cette même période, ils ont loué le rez-de-chaussée de l'immeuble à leur fils et à sa famille, le premier étage à et le second étage à La prévention B est par conséquent bien établie à charge de chacun des prévenus.

### La sanction

Les faits des préventions A et B constituent dans le chef de chacun des prévenus un délit collectif par unité d'intention et partant, doivent être sanctionnés par une seule peine, la plus forte de celles applicables.

Initialement, l'immeuble appartenant aux prévenus se trouvait en infraction par rapport aux prescriptions urbanistiques quant au nombre d'unités de logement et présentait pas mal de défauts et manquements par rapport aux normes et exigences en matière de sécurité, de santé et de qualité de logement applicables aux immeubles donnés en location.

Mais, au fil du temps, les prévenus ont remédié à la plupart de ces défauts et manquements.

Par ailleurs, il n'y a plus actuellement de locataires dans l'immeuble, qui est exclusivement occupé par les prévenus et leurs enfants.

Les prévenus se sont toutefois abstenus de comparaître devant Nous sans faire valoir de juste motif en manière telle que le Tribunal n'a pu vérifier in concreto dans quelle mesure ils étaient, d'une part, conscients d'avoir commis des infractions et, d'autre part, désireux de s'amender.

Ils ne sont dès lors pas fondés à bénéficier d'une suspension simple du prononcé de la condamnation.

Il convient, en revanche, de sanctionner leur comportement culpeux au moyen d'une peine d'amende, dont le montant sera fixé en tenant compte du nombre élevé de manquements, de la longueur de la période infractionnelle et de l'amendement dont ont fait preuve les prévenus en effectuant ou faisant effectuer des travaux de réfection.

Comme la prévenue n'a aucun antécédent judiciaire, la peine d'amende sera assortie d'un sursis simple total. Ce sursis ne sera, en revanche, que partiel en ce qui concerne la peine d'amende infligée au prévenu, lequel a un antécédent judiciaire correctionnel (une peine d'emprisonnement de 5 mois avec sursis) très ancien (1994) et a été condamné à onze reprises pour des infractions de roulage, la dernière fois en 2015.

Par ailleurs, il est justifié de prononcer la confiscation des loyers perçus par les prévenus parce que ces sommes correspondent aux avantages patrimoniaux tirés directement de la commission de l'infraction qui fait l'objet de la prévention B. Contrairement à ce que soutiennent les prévenus, les défauts constatés par l'inspecteur du logement n'étaient pas minimes et, pour certains d'entre eux, affectaient la sécurité et l'habitabilité de l'immeuble donné en location, ainsi que cela a déjà été souligné lors de l'examen de la prévention B.

A bon droit, le ministère public a fait débiter la période pour la confiscation des loyers, pour les deux contrats de bail conclus avec \_\_\_\_\_ et avec \_\_\_\_\_ au premier jour de la période infractionnelle de la prévention B, soit le 11 mars 2019 et, pour le contrat de bail avec \_\_\_\_\_, au 1<sup>er</sup> avril 2019, soit la date de

début de la location, selon les déclarations des prévenus. Cette période se termine, en ce qui concerne les deux premiers contrats de bail, le 24 octobre 2019 et le 29 novembre 2019 c'est-à-dire vraisemblablement à la date à laquelle les locataires ont quitté les lieux et, en ce qui concerne le contrat de bail conclu avec le fils aîné des prévenus, le 19 janvier 2021, soit la date de l'antépénultième visite des policiers, sans qu'aucune justification ne soit donnée à ce sujet.

Les prévenus ne rapportent pas la preuve de ce qu'ils n'ont pas perçu la totalité des loyers de la part de \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_, même si le premier locataire reconnaît, dans son audition, avoir été assigné en justice par les bailleurs. Le Tribunal demeure dans l'ignorance de la décision qui serait intervenue. C'est dès lors à juste titre que la demande de confiscation porte sur les loyers durant toute la période telle que définie ci-dessus, c'est-à-dire en ce qui concerne le second étage occupé par \_\_\_\_\_, la somme de (8 x 600 € =) 4.800 €, en ce qui concerne le premier étage occupé par \_\_\_\_\_, la somme de (7 x 300 € =) 2.100 € et, en ce qui concerne le rez-de-chaussée, la somme de (22 x 600 € =) 13.200 €, soit au total 20.100 €.

Toutefois, afin de ne pas soumettre les prévenus à une peine déraisonnablement lourde, il y a lieu, en application du dernier alinéa de l'article 43bis du Code pénal, de réduire cette somme de moitié et d'ordonner, à charge de chacun des deux prévenus, la confiscation de la somme de 5.000 € au titre d'avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction faisant l'objet de la prévention B.

#### Au civil

##### L'action en réparation de l'inspecteur du logement

A bon droit, l'inspecteur du logement soutient que l'action en réparation vise à mettre un terme de façon définitive aux infractions urbanistiques et à empêcher que les prévenus puissent remettre en location tout ou partie de l'immeuble dont ils sont propriétaires sans respecter les normes et exigences du Code flamand du logement.

En effet, même si actuellement l'immeuble en question est occupé par les prévenus et leur famille, il est susceptible, en raison de l'existence à chaque étage d'une cuisine et d'une salle de bains, d'être à nouveau divisé en trois unités de logement alors qu'il s'agit d'une maison unifamiliale.

Il y a dès lors lieu d'ordonner aux prévenus de compléter la demande de permis d'urbanisme qu'ils ont introduite le 30 décembre 2015 ou d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de régulariser la situation et ce pour le 30 septembre 2022 au plus tard et de prévoir qu'à défaut de ce faire, des travaux devront être entrepris afin de supprimer les cuisines et les salles de bain ou de douche qui ont été installées aux premier et second étage de l'immeuble.

Par ailleurs, faute pour les prévenus de rapporter la preuve de ce qu'ils ont adressé à l'inspecteur du logement une notification de réparation après la visite effectuée le 22 juin 2021, le procès-verbal de constat dressé à la suite de cette visite conserve son actualité, comme l'a soutenu à bon droit l'inspecteur du logement dans ses conclusions. Il est par conséquent justifié d'ordonner aux prévenus d'effectuer les travaux destinés à remédier aux défauts constatés dans le susdit procès-verbal en accordant pour ce faire un délai de six mois à compter du prononcé du présent jugement.

A ce stade, compte tenu de ce que les prévenus ont déjà remédié à la plupart des défauts et manquements constatés par l'inspecteur du logement, il n'y a pas lieu d'assortir d'une astreinte les condamnations prononcées à l'encontre des prévenus par le présent jugement dans le cadre de l'action en réparation.

Eu égard au déroulement de la présente cause tel qu'exposé ci-avant, il n'est pas non plus justifié de déclarer le présent jugement exécutoire par provision.

En application de l'article 4 du titre préliminaire du Code de procédure pénale, 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, 50, 65, 66, 79 et 100 du Code pénal.

Les articles 4.2.1 (7°), 4.2.2, 4.2.3, 4.2.4, 6.1.1. al. 1er (1°), al. 3, 6.2.1 et 6.6.3 du Codex flamand de l'aménagement du territoire.

Les articles 2, §1<sup>er</sup> (31°), 20 § 1<sup>er</sup> al. 1<sup>er</sup>, 20 §1<sup>er</sup> al. 3 (1°), 20bis et 20ter du décret flamand du 15 juillet 1997 portant le code flamand du logement.

Les articles 3.1, §1<sup>er</sup> et 3.34 du décret flamand du 17 juillet 2020 portant le nouveau Code du logement flamand.

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'article 29 de la loi du 1er août 1985 et l'A.R. du 18 décembre 1986 portant des mesures fiscales et autres.

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

L'article 1<sup>er</sup> 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

Condamne la prévenue du chef des préventions A et B réunies :

- à une amende de **DOUZE MILLE EUROS**  
(soit **1.500,00 euros** multipliés par 8 en application des décimes additionnels)

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **12.000,00 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **1 mois**.

Dit qu'il sera sursis pendant **TROIS ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne la totalité de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation.

La condamne, en outre, à verser la somme de **200,00 euros** (soit 25,00 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels) à titre de contribution au Fonds spécial pour l'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels.

La condamne à verser la somme de **22,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

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

La condamne solidairement avec des frais de l'action publique taxés au total de **320,90 euros**.

Ordonne à charge de la confiscation de la somme de **5.000,00 euros** au titre d'avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction faisant l'objet de la prévention B.

Condamne le prévenu du chef des préventions A et B réunies :

- à une amende de **DOUZE MILLE EUROS**  
(soit **1.500,00 euros** multipliés par 8 en application des décimes additionnels)

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **12.000,00 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **1 mois**.

Dit qu'il sera sursis pendant **TROIS ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne la moitié de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation.

Le condamne, en outre, à verser la somme de **200,00 euros** (soit 25,00 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels) à titre de contribution au Fonds spécial pour l'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels.

Le condamne à verser la somme de **22,00 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 solidairement avec des frais de l'action publique taxés au total de **320,90 euros**.

Ordonne à charge de la confiscation de la somme de **5.000,00 euros** au titre d'avantages patrimoniaux tirés directement de l'infraction faisant l'objet de la prévention B.

Au civil

Déclare l'action en réparation de l'inspecteur du logement recevable et fondée dans la mesure indiquée ci-après.

Ordonne aux condamnés de compléter la demande de permis d'urbanisme qu'ils ont déposée le 30 décembre 2015 en ce qui concerne l'immeuble sis à  
ou d'introduire une nouvelle demande de permis d'urbanisme afin de modifier l'affectation de cet immeuble et de faire de celui-ci un immeuble comprenant des logements pour plusieurs familles et ce pour le 30 septembre 2022 au plus tard.

Ordonne aux condamnés, à défaut pour ceux-ci de satisfaire dans le délai imparti à la condamnation prononcée ci-dessus à leur encontre, d'effectuer des travaux afin de supprimer les cuisines et les salles de bain ou de douche qui ont été installées aux premier et second étage de l'immeuble et ce pour le 31 mars 2023 au plus tard.

Ordonne en outre aux condamnés d'effectuer les travaux destinés à remédier aux défauts constatés dans le procès-verbal dressé à la suite de la visite de l'inspecteur du logement en date du 22 juin 2021 et ce dans les six mois du prononcé du présent jugement.

Condamne solidairement et à payer à l'inspecteur du logement la somme de **1.680,00 euros** à titre d'indemnité de procédure.

Réserve d'office les éventuels intérêts civils.

Jugement prononcé en audience publique où siègent :

vice-président

substitut du procureur du Roi ayant  
délégation pour représenter le  
Parquet de Halle-Vilvoorde

greffier

*(La biffure de / lignes et de / mots est approuvée)*