

Expédition

p. 2/1

Delivré à :	Delivré à :	Delivré à :

Numéro de Jugement / Répertoire

2024/6849

Date du prononcé

21 novembre 2024

Numéro de rôle (greffe)

23F004274

Numéro de système (parquet)

21BC60914

Instruction :

/

Numéro de notice

BR. [REDACTED] 21 (I)

BR. [REDACTED] 22 (II)

Code greffe : PC, 6, 13, 25

M.R.: C. Hachez

Tribunal de première instance
francophone de Bruxelles

61e chambre correctionnelle
extraordinaire

Ne pas présenter à l'inspecteur

Présenté le

Ne pas enregistrer

Jugement

Numéro(s) de condamné(s) :

202 [REDACTED]

202 [REDACTED]

202 [REDACTED]

202 [REDACTED]

BR55.L6.29185/21 (cause I.)

En cause du **procureur du Roi** et de :

1. [REDACTED] [REDACTED] domicilié à
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

2. [REDACTED] [REDACTED] domicilié à
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

3. [REDACTED] [REDACTED] domicilié [REDACTED]
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

4. [REDACTED] [REDACTED] domicilié à
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

5. [REDACTED] [REDACTED] domicilié à
1080 Molenbeek-Saint-Jean, Rue du
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

6. [REDACTED] [REDACTED]
domicilié à [REDACTED]
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Qui a comparu, assistée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

7. [REDACTED] [REDACTED] sans
domicile fixe connu en Belgique,

Partie civile (sans consignation)

Représentée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

8. [REDACTED] [REDACTED] sans domicile
fixe connu en Belgique [REDACTED]
[REDACTED]

Partie civile (sans consignation)

Représentée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

[REDACTED]

9. [REDACTED] [REDACTED] sans domicile fixe connu en Belgique,

Partie civile (sans consignation)

Représentée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

10. [REDACTED] [REDACTED] sans domicile fixe connu en Belgique,

Partie civile (sans consignation)

Représentée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

11. [REDACTED] [REDACTED] sans domicile fixe connu en Belgique,

Partie civile (sans consignation)

Représentée par Me Selma Benkhelifa, avocat au barreau de Bruxelles

[REDACTED] [REDACTED]
contre :

1. [REDACTED] [REDACTED] né le [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Prévenu

Qui a comparu, assisté par Me Laura Davidt, avocat au barreau de Bruxelles

[REDACTED]

2. [redacted] née le [redacted]
[redacted] inscrite [redacted]
[redacted] de nationalité [redacted]

P [redacted]

Représentée par Me Sirine Ben Amar, avocat au
barreau de Bruxelles

3. [redacted] née le [redacted]
[redacted] inscrite [redacted]
[redacted] de nationalité
belge

Prévenue

Qui a comparu, assistée par Me Sirine Ben
Amar, avocat au barreau de Bruxelles

4. [redacted] inscrite à la [redacted]

Prévenue

Représentée par son mandataire ad hoc, Me
Elinne Debroux loco Me Benoit Lemal, avocat
au barreau de Bruxelles

* * * * *

Prévenus de ou d'avoir

comme auteur ou coauteur

Dans l'arrondissement judiciaire de Bruxelles,

A (marchand de sommeil)

Avoir abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouvait une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité 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, (art. 433*decies* du Code pénal)

avec la circonstance que l'activité concernée constitue une activité habituelle ; (art. 433*undecies*, al. 1^{er}, 1^o du Code pénal)

avec la circonstance que l'activité concernée constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association ; (art. 433*undecies*, al. 1^{er}, 2^o du Code pénal)

Entre 17 avril 2019¹ et le 1^{er} avril 2022²

par
soci

en l'espèce, avoir abusé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un certain [REDACTED], de la situation de vulnérabilité notamment des personnes reprises ci-dessous, en louant, dans l'intention de réaliser un profit anormal, des chambres dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine³, avec circonstances aggravantes⁴,

1 [REDACTED]

2 Il ressort des éléments du dossier que les locataires ont cessé de payer leur loyer à partir du mois d'avril 2022.

3 Procès-verbal initial n° BR55.L6.29185/21 : lors de sa première visite en date du 28 juin 2021, la police effectue les constatations suivantes : « *Insalubrité des logements et plus particulièrement des logements situés dans le bâtiment arrière (présence importante de nuisibles – cafards). (...) Le bâtiment n'est pas entretenu d'une manière générale et les parties sanitaires sont dans un état déplorable (soit inutilisables, soit fuites importantes)* ».

Procès-verbal subséquent n° 13441/22 : dans son rapport du 2 mars 2022, la DIRL mentionne notamment que « *Bien que l'état global de l'immeuble ne soit pas catastrophique, aucun des logements n'est conforme au Code bruxellois du logement. Les parties communes du bâtiment arrière souffrent d'un manque d'entretien global qui ne permettent plus une utilisation correcte. Les taques de cuissons défaillantes, le manque de chauffage, les problèmes de ventilation et l'humidité ascensionnelle des sanitaires découragent l'utilisation des espaces communs. (...)* ». Ce même rapport soulève également des problèmes quant aux surfaces minimales, principalement pour les logements du bâtiment arrière (voir tableau p. 2).

4 La location et l'exploitation de biens immobiliers sont une des activités reprises dans l'objet social de la société à [REDACTED]

au préjudice notamment de :

1. [redacted]
(bâtiment avant – sous-sol – logement 2 arrière)
2. [redacted]
[redacted]
3. [redacted]
[redacted]
4. [redacted]
[redacted]
5. [redacted]
[redacted]
6. [redacted]
[redacted]
7. [redacted]
[redacted]
8. [redacted]
[redacted]
9. [redacted]
[redacted]
10. [redacted]
[redacted]
[redacted]
11. [redacted]
[redacted]
[redacted]
12. [redacted]
[redacted]
13. [redacted]
[redacted]

5 Procès-verbal subséquent n° 5721 [redacted] ue
que la situation s'est dégradée [redacted] lors, la
gestion a changé tant au niveau de la propreté que du type de locataires.

14. [REDACTED]

15. [REDACTED]

16. [REDACTED]

B (menaces verbales avec ordre ou sous condition)

Avoir verbalement, avec ordre ou sous condition, menacé d'un attentat contre les personnes ou les propriétés, punissable d'une peine criminelle, (art. 327, al. 1^{er} du Code pénal)

Le 2 mai 2022,

par [REDACTED]

en l'espèce, avoir verbalement menacé le nomm[e] [REDACTED] loyant ces termes : « *Tu sors sinon je te tue* ».

C (harcèlement)

Avoir harcelé une personne, alors qu'il savait ou aurait dû savoir qu'il affecterait gravement par ce comportement la tranquillité de la personne visée, (art. 442bis, al. 1^{er} du Code pénal)

Entre le 19 janvier 2022⁶ et le 3 mai 2022⁷

par [REDACTED]

en l'espèce, avoir harcelé notamment [REDACTED] R,

⁶ Selon les déclarations des plaignants, depuis le contrôle de la DIRM et du service urbanisme de la commune de Schaerbeek en date du 20 janvier 2022, le prévenu a tenté à plusieurs reprises d'expulser illégalement les locataires, notamment en usant d'intimidations et en prétextant qu'ils devaient quitter les lieux afin d'effectuer un « nettoyage » du bâtiment

⁷ [REDACTED] illégalement les loc

D (pénétration illégitime dans un immeuble habité au moyen d'effraction)

Avoir pénétré, sans ordre de l'autorité et hors les cas où la loi permet d'entrer dans le domicile des particuliers contre leur volonté, dans une maison, un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, au moyen d'effraction,

(art. 439, 479 et 484 du Code pénal)

À une date indéterminée, entre le 1^{er} avril 2022⁸ et le 8 avril 2022⁹,

par [REDACTED]

en l'espèce, avoir pénétré, sans ordre de l'autorité et hors les cas où la loi permet d'entrer dans le domicile des particuliers contre leur volonté, dans des chambres sises à [REDACTED] au moyen d'effraction, au préjudice notamment de [REDACTED] et [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

(DROIT DE LA VILLE)

E (destruction de clôtures rurales ou urbaines)

Avoir détruit, en tout ou en partie, des clôtures rurales ou urbaines, de quelques matériaux qu'elles soient faites,

(art. 545 du Code pénal)

À une date indéterminée, entre le 1^{er} avril 2022 et le 8 avril 2022

par [REDACTED]

en l'espèce, avoir détruit, en tout ou en partie, les portes d'entrée des chambres sise à 1030 Schaerbeek, rue des [REDACTED] au préjudice notamment de [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] du 7 avril 2022.

[REDACTED]

F (port d'armes « circonstanciées »)

Avoir porté des objets piquants, tranchants ou contondants ou des substances qui n'étaient pas conçus comme armes mais dont il apparaissait, étant donné les circonstances concrètes, que celui qui les portait entendait manifestement les utiliser aux fins de menacer ou de blesser physiquement des personnes,
(art. 19, al. 1^{er}, 7^o, 23, al. 1^{er} et 26 de la loi du 8 juin 2006 réglant des activités économiques et individuelles avec des armes)

Le 2 mai 2022.

par [REDACTED]

en l'espèce, avoir porté une masse aux fins de menacer et/ou de blesser physiquement des personnes résidant à l'adresse 1030 Schaerbeek, rue des Coteaux 199-201.

(BR55.L6.20050/22)

Et pour entendre le Tribunal prononcer, à charge de la prévenu [REDACTED] en application des articles 42, 1^o, 43 et 433^{terdecies} du Code pénal, la confiscation obligatoire de toutes choses formant l'objet de la prévention A ou ayant servi ou été destinées à la commettre, à savoir les logements situés à 1030 Schaerbeek, rue des [REDACTED] et repris sous la prévention A, ou la contre-valeur de ces logements aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive ;

Et pour entendre le Tribunal prononcer, à charge du prévenu [REDACTED] en application de l'article 42, 1^o du code pénal et de l'article 23 al. 6 de la loi du 8 juin 2006, la confiscation obligatoire des choses formant l'objet des infractions et de celles ayant servi à les commettre, soit la masse (PAC n^o BABK6127) ;

Et pour entendre le Tribunal prononcer, à charge des prévenus [REDACTED] et [REDACTED] S, en application des articles 42, 3^o et 43^{bis} du Code pénal, la confiscation facultative des biens qui constituent visiblement des avantages patrimoniaux tirés directement de la prévention A et/ou des biens et valeurs qui leur ont été substitués et/ou revenus de ces avantages investis, et notamment les loyers perçus, à savoir la somme de 100.300,00 euros calculée comme suit :

NOM Prénom	Début	Fin	Nombre de mois	Loyer (EUR) (Charges comprises)	Total (€)
[REDACTED]	01/05/2019	31/03/2022	35	413€ (bail PV initial)	14.455€

	01/08/2020	31/03/2022	20	400€ (bail PV initial)	8.000€
	01/05/2019	31/03/2022	35	370€ (déclarations)	12.950€
	01/08/2020	31/03/2022	20	400€ (PV n° 57139/22)	8.000€
	01/05/2019	31/03/2022	35	413€ (bail PV initial)	14.455€
	01/01/2022	31/03/2022	3	330€ (déclaration PV n° 3080/22)	990€
	01/08/2020	31/03/2022	20	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	6.000€
	01/01/2020	31/03/2022	27	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	10.800€
	01/10/2021	31/03/2022	6	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	2.400€
	01/09/2021	31/03/2022	7	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	2.800€
	01/07/2021	31/03/2022	9	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	3.600€
	01/12/2021	31/03/2022	4	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.400€
	01/11/2021	31/03/2022	5	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.500€
	01/11/2021	31/03/2022	5	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.750€

[REDACTED]	01/08/2020	31/03/2022	20	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	7.000€
[REDACTED]	20/01/2021	31/03/2022	14	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	4.200€
<u>TOTAL</u>	100.300,00€				

* * * * *

BR53.L6.46786/2022 (cause II.)

En cause du **procureur du Roi**

contre :

[REDACTED] né le [REDACTED]
[REDACTED]

Prévenu

Qui a comparu, assisté par Me Laura Davidt,
avocat au barreau de Bruxelles

* * * * *

Prévenus de ou d'avoir

comme auteur ou coauteur

A Harcèlement

avoir harcelé une personne, alors qu'il savait ou aurait dû savoir qu'il affecterait gravement par ce comportement la tranquillité de la personne visée,
(art. 442 bis al. 1 CP)

à Bruxelles à plusieurs reprises, à des dates indéterminées, entre le 1 avril 2021 et le 14 octobre 2022
au préjudice de [REDACTED]

B Pénétration illégitime dans un immeuble habité au moyen d'effraction

avoir pénétré, sans ordre de l'autorité et hors les cas où la loi permet d'entrer dans le domicile des particuliers contre leur volonté, dans une maison, un appartement, une chambre ou un logement habités par autrui, ou leurs dépendances, au moyen d'effraction,
(art. 439, 479, 480, 481, 484 et 485 CP)

à Bruxelles le 13 octobre 2022

au préjudice de [REDACTED]

C Dégradation ou destruction de propriétés mobilières d'autrui (contraventions)

hors les cas prévus par le chapitre III, titre IX, livre II du Code pénal, avoir volontairement endommagé ou détruit les propriétés mobilières d'autrui,
(art. 559. 1° CP)

à Bruxelles le 13 octobre 2022

en l'espèce, les portes d'entrée des chambres ainsi divers objets mobilier au préjudice de Aristide [REDACTED]

* * * * *

Le tribunal a notamment tenu compte de :

- La citation directe à comparaître devant le tribunal correctionnel établi par le procureur du Roi, le 7 juillet 2023 (cause I).
- L'ordonnance du 19 décembre 2023 (cause II) par laquelle la chambre du conseil de ce tribunal, a renvoyé les prévenus devant le tribunal correctionnel.
- du jugement prononcé par le tribunal de céans en date du 2 janvier 2024 dans la cause I.

* * * * *

Les parties civiles [REDACTED] ont été entendues, assistées de leur conseil.

Les parties civiles [REDACTED] ont été entendues par la voix de leur conseil.

Vu les conclusions déposées pour le prévenu [REDACTED] à l'audience publique du 23 avril 2023.

Vu les conclusions déposées pour les parties civiles à l'audience publique du 26 septembre 2023.

Vu les conclusions déposées pour les parties civiles au greffe du tribunal de céans en date du 20 novembre 2023.

Vu les conclusions déposées pour les prévenus [REDACTED] au greffe du tribunal de céans le 12 décembre 2023.

Mme C. Hachez, substitut du procureur du Roi, a été entendue.

Les prévenus [REDACTED] et [REDACTED] ont été entendus, assistés par leurs conseils.

Les prévenues [REDACTED] et [REDACTED] ont été entendues, assistées par leurs conseils.

* * * * *

[REDACTED]

Les causes BR55.L6.29185/2021 (cause I) et BR53.L6.46786/2022 (cause II) sont connexes, il convient de les joindre et de statuer par un seul et même jugement.

* * * * *

Au pénal

Cause I :

Les faits

BR53.L6.16081/22

Le 5 avril 2022, [REDACTED] rend aux services de police afin de porter plainte. Il explique à cette occasion être locataire depuis 2006 d'un appartement situé dans l'immeuble [REDACTED]. Le 31 mars 2022, il est parti de son lieu de résidence après avoir fermé la porte à clé et n'y est revenu que le 5 avril 2022 vers 14 heures. Il s'est alors rendu compte que de nombreux objets lui appartenant avaient disparus. Un voisin lui a expliqué que le propriétaire s'était rendu sur place en date du 2 avril 2022, accompagné d'autres individus, et qu'ils avaient détruit de nombreuses portes des appartements du 1^{er} étage, dont notamment celle de [REDACTED].

Auditionnée, la prévenue [REDACTED] indique ne pas savoir qui serait rentré dans l'appartement de [REDACTED]. Il en est de même en ce qui concerne la prévenue [REDACTED].

BR53.L6.16452/22

Le 7 avril 2022, les services de police sont requis afin de se rendre [REDACTED] pour des faits de violation de domicile. Sur place, différents locataires expliquent que leurs portes et cloisons ont été détruites par le propriétaire, qu'ils identifient comme étant le prévenu [REDACTED]. Un reportage photographique est réalisé et permet de constater des dégâts importants dans plusieurs appartements. Cinq chambres en enfilade ont été fracturées et les cloisons ont été dégradées. Aucune audition des locataires n'est réalisée.

Auditionné [REDACTED] employé de la commune, explique qu'il n'a jamais été présence du propriétaire et qu'il n'a pu constater les dégâts que postérieurement à leur réalisation.

BR55.L6.020050/22

[REDACTED]

Le 2 mai 2022 à 3h38, les services de police sont requis pour se rendre en l'immeuble sis [REDACTED] à 1030 Schaerbeek pour une personne qui détruit tout à l'adresse précitée. Arrivés sur place, les intervenants constatent qu'une personne crie du 1^{er} étage du bâtiment. Elle s'adresse aux policiers en indiquant que quelqu'un est en train de défoncer sa porte d'entrée et veut lui faire du mal. Au moment où la patrouille veut rentrer dans l'immeuble, une autre personne, identifié par la suite comme le prévenu Said [REDACTED] se présente avec une masse en main. Les deux inspecteurs sortent leurs armes de service, braquant le prévenu et commençant à donner les injonctions pour que celui-ci lâche la masse qu'il a en main et sorte à l'extérieur de l'immeuble. Le prévenu obéit directement aux injonctions données. Les policiers procèdent ensuite à la fouille de l'immeuble pour s'assurer qu'il n'y a plus de suspects. Cette recherche s'avère négative.

Sur place, la patrouille constate qu'au rez-de-chaussée, la porte d'entrée de l'appartement est a été fracturée. La porte de droite du 1^{er} étage ainsi que la porte en face de l'escalier du 2^{ème} étage ont été complètement démolies.

Auditionné, [REDACTED] explique: « *Ce 02/05/2022 à 03.30 heures, le propriétaire de l'immeuble [REDACTED] est venu avec une masse et a cassé la porte de l'immeuble et la porte de mon appartement (premier étage). Il est entré dans mon appartement et il a crié «tu sors sinon je te tue». J'étais choqué et j'ai eu très peur. Je voulais m'enfuir. Mais il a quitté l'appartement. Après avoir cassé ma porte d'entrée, il a été cassé la porte d'un autre appartement au rez-de-chaussée. J'en ai profité pour appeler la police. Il menace non-stop les locataires de l'immeuble. Il fait des contrats avec nous, on paie, et après il vient nous menacer pour quitter l'immeuble. C'est la première fois, à ma connaissance, qu'il vient défoncer des portes au sein de l'immeuble. La masse qu'il a utilisé est énorme. Je ne sais pas si je vais me rendre à l'hôpital. J'ai signé le contrat le 11/12/2020 et je paie 550 euros tout compris. Il veut que je paie cash et non pas en carte. Je paie au gérant de l'immeuble, Mohsine. Je peux le contacter sur le numéro de téléphone : [REDACTED] Je n'ai jamais eu de problèmes a [REDACTED] ».*

Auditionné, le prévenu [REDACTED] explique avoir passé la soirée seul au restaurant puis s'être rendu sur place. Il a ensuite trouvé la masse sur place derrière les toilettes au 1^{er} étage qui se trouve derrière les communs. Il accuse la personne qui a appelé la police d'avoir elle-même utilisé la masse afin de casser les portes. Il réfute avoir demandé aux locataires de partir de l'immeuble. Il admet connaître un certain [REDACTED] qui habite sur place et qui connaît la situation.

BR55.L6.29185/21

Le 28 juin 2021, les services de police se sont rendus en l'immeuble situé rue des [REDACTED] à 1030 Schaerbeek dans le cadre d'une visite de bâtiment initié par la cellule LHO de l'administration communale de Schaerbeek.

Depuis le 18 avril 2019, l'immeuble est la propriété de la prévenue [REDACTED]
[REDACTED]. La gestion de cette société est assurée par les prévenues [REDACTED]
[REDACTED] et [REDACTED] et son objet social consiste notamment
dans l'achat, la vente et la location d'immeubles.

Le registre national concernant l'adresse précitée mentionne que 9 personnes sont
inscrites à cette adresse. Lors de la visite du 28 juin 2021, 22 personnes ont pu être
rencontrées par les services de police sur les 36 logements recensés.

Lors de cette visite, les policiers indiquent avoir effectué les constatations suivantes :

- présence de nombreux illégaux sur place, semblant essentiellement subsister grâce à des emplois précaires ;
- un salubrité des logements et plus particulièrement des logements situés dans le bâtiment arrière (présence importante de nuisibles – cafards) ;
- absence quasi générale de baux et paiement de la main à la main par le biais d'un gérant qui se présenterait en début de mois ;
- le bâtiment n'est pas entretenu d'une manière générale et les sanitaires sont dans un état déplorable ;

[REDACTED] et [REDACTED] mentionnent que
l'immeuble était relativement bien tenu jusqu'à l'arrivée des propriétaires actuels,
soit à partir de 2019.

Différents contrats de baux sont annexés au procès-verbal de descente sur les lieux et
concernent [REDACTED]

Divers personnes présentes dans l'immeuble sont auditionnées. Les services de police
ont établi un tableau synthétique de l'ensemble des auditions réalisées et des
renseignements collectés:

Étage POP	Étage constat OPS	N° logement sur place	N° logement	nom	Contrat de bail	Date de début	baillieur	Loyer en euros	Paiement
ETRC	Bât. Avt -SS avant	1	1	[REDACTED]			[REDACTED]		
ET01	Bât. Avt - SS arrière	2	2		Oui	15/9/17		410	Virement
ETRC	Bât. Avt - RDC avant	3	3		Oui	1/8/20		400	
	Bât. Avt - RDC arrière	4	4						
	Bât. Avt - ET01 droit	5a+5b	5a+5b		Oui	1/11/20		550	
	Bât. Avt - ET02 avant droit	6	6		Non			400	À la main
	Bât. Avt - ET02 avant gauche	7	7		Non			400	
	Bât. Avt - ET02 arrière gauche	8	8		Non			400	À la main
	Bât. Avt - ET02 arrière droit	9	9						
ET03	Bât. Avt - ET03 avant droit	32	10		Oui	1/8/17		413	Virement
	Bât. Avt - ET03 avant gauche	11	11		Oui			400	À la main
ET03	Bât. Avt - ET03 arrière gauche	12	12		Non			400	
ET04						8/4/21	400		

RDC	Bât. Avt- ET03 arrière droit	14	13	[REDACTED]	Oul	6/8/20	[REDACTED]	400		
	Bât. Avt - ET04 avant droit	15	14		Oul					
	Bât. Avt - ET04 avant gauche	16	15							
	Bât. Avt - ET04 arrière gauche	17	16							
	Bât. Avt - ET04 arrière droit	18	17							
	Bât. Avt - ET05 droit	19	8							
	Bât. Avt - ET05 gauche	20	19							
RDC	Bât. Arr. - RDC	22	20	[REDACTED]	Non	1/10/20	[REDACTED]	400	À la main	
	Bât. Arr. - RDC	23	21		Non				350	À la main
	Bât. Arr. - RDC	24	22		Non				300	
	Bât. Arr. - RDC	25	23		Non				250	À la main
	Bât. Arr. - RDC	26	24		Oul				350	Virement
ET01	Bât. Arr. - RDC	27	25	[REDACTED]	Non		[REDACTED]	250	À la main	
	Bât. Arr. - RDC	28	26							
	Bât. Arr. - RDC	29	27		Non				250	À la main
	Bât. Arr. - ET01	31	28							
	Bât. Arr. - ET01	32	29							
	Bât. Arr. - ET01	33	30							
	Bât. Arr. - ET01	34	31		Non				350	À la main
	Bât. Arr. - ET01	35	32							
	Bât. Arr. - ET01	36	33							
	Bât. Arr. - ET01	37	34		Non				350	À la main
Bât. Arr. - ET01	38	35	Non	300	À la main					
Bât. Arr. - ET01	39	36	non	328						

Le 20 janvier 2022, les services de police procèdent à une nouvelle visite de l'immeuble sis Rue des [REDACTED] Schaerbeek afin de réactualiser la situation du 28 juin 2021, de procéder aux auditions des habitants et de faire effectuer un contrôle approfondi par les services communaux de Schaerbeek d'une part et de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) d'autre part. L'immeuble est un bâtiment à deux façades et est composé d'un bâtiment principal situé à front de rue ainsi qu'un bâtiment arrière composé de 3 niveaux. L'arrière-bâtiment semble avoir été une ancienne usine. Sont alors inscrits à l'adresse (entre parenthèse la date d'inscription à l'adresse



Les services de police indiquent avoir constaté lors de cette visite du 20 janvier 2022

- le nombre suivant de logements par étage dans le bâtiment avant:

Sous-sol : 2 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant environ 25m2

Rez-de-chaussée : 2 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant environ 25m2

Entre-étage/premier étage : 1 logement, avec point eau

Deuxième étage : 4 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant entre 11 et 23m²

Troisième étage : 4 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant entre 17 et 22m²

Quatrième étage : 4 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant entre 13 et 20m²

Cinquième étage : 2 logements, chacun avec un point d'eau, mesurant 15 et 21m²

- Nombre de logements constatés par étage dans le bâtiment arrière :

Sous-sol : Des installations communes (Cuisine, salle à manger, salle de douche et WC)

Rez-de-Chaussée : 2 WC, 8 logements en enfilade, chacun avec un point d'eau, mesurant entre 9 et 17m²

Premier étage : 2 WC, 9 logements en enfilade, chacun avec un point d'eau, mesurant entre 9 et 10m²

Soit un total de 36 logements, l'ensemble des logements laissent l'impression, selon les enquêteurs, de location de « kots d'étudiants ».

Les services de police indiquent avoir rencontré 28 personnes et ont procédé à 19 auditions. Dans certains petits logements, principalement ceux-ci situés dans l'arrière-bâtiment, plusieurs personnes y vivent. Des 26 personnes rencontrées, seulement 6 étaient inscrites au registre national au moment du contrôle. 9 personnes en séjour illégal ont été identifiées sur place. Plusieurs logements étaient occupés mais certains habitants n'ont pas voulu ouvrir ou se faire entendre.

Des auditions, il ressort notamment que :

- De toutes les personnes entendues, seulement une a pu présenter un bail locatif, 7 autres ont déclaré qu'un bail locatif a été établi ;
- 13 personnes entendues ont déclaré qu'un bail locatif n'a pas été établi ;
- 17 personnes ont déclaré payer le loyer en cash et 4 de le payer par virement ;
- 7 personnes ont déclaré payer le loyer à l'intermédiaire 'Mohsine' du propriétaire 'Said'. L'intermédiaire habiterait également le bâtiment et ceci au niveau de la chambre 7. Certains locataires ont renseigné son numéro d'appel, à savoir [REDACTED]
- L'adresse est gérée par 'Said' et par la propriétaire [REDACTED] viendrait régulièrement sur place et serait joignable au [REDACTED]
- Plusieurs des personnes rencontrées se trouvent dans l'illégalité en Belgique et sont démunies de tout document d'identité. [REDACTED] vivent du CPAS, travaillent en tant que étudiant ou sont à la mutuelle ;
- L'adresse est passée de bouche à oreille entre les personnes sans titre de séjour.
- Seulement une personne a renseigné [REDACTED] comme responsable du bâtiment .

De manière plus précise :

[REDACTED] il explique être sur le territoire belge, en séjour illégal, car il travaille, il habite dans l'immeuble depuis deux ans (et depuis un an avec son frère), aucun bail n'a été établi, le prix de la location mensuelle est de 420 euros. Il a déjà constaté la présence de rats.

explique être en séjour illégal, vivre dans un appartement de l'immeuble avec [REDACTED], être présent dans l'immeuble depuis juillet 2021, payer un loyer mensuel de 400 euros par mois, vivre à deux dans une seule pièce. [REDACTED] Il confirme les propos de [REDACTED]

[REDACTED] indique vivre seul dans une pièce de l'immeuble, il émarge au CPAS (1050 euros par mois), il a loué le bien via un bail conclu avec l'ancien propriétaire [REDACTED] juillet 2017, le loyer mensuel est de 413 euros, il dénonce des problèmes avec certaines personnes dans l'immeuble ainsi qu'au niveau des toilettes et de l'électricité.

[REDACTED] explique avoir loué un appartement via la propriétaire [REDACTED], un bail locatif a été établi, pour un loyer mensuel de 410 euros. Il mentionne la présence de cafards, souris, des problèmes d'électricité et de lavabo bouché.

[REDACTED] indique être étudiant, être dans l'immeuble depuis octobre 2021, avoir eu des contacts avec le concierge et [REDACTED], aucun bail n'a été établi, le loyer mensuel s'élève à 400 euros. Il relève la présence de nuisibles ainsi que le fait que l'hygiène des sanitaires laisse à désirer malgré un nettoyage.

[REDACTED] explique percevoir des allocations de chômage, être présent dans l'immeuble depuis juillet 2013, avoir conclu un bail avec l'ancien propriétaire [REDACTED] payer un loyer mensuel de 370 euros, mentionne la présence de rats et de cafards, de coupures d'électricité, de fuites d'eau et de douches sans pommeaux. Il ajoute avoir prévenu la société sans que quoique ce soit ne change.

[REDACTED] erramane explique être en séjour irrégulier sur le territoire belge, vivre avec une autre personne dans une pièce, payer un loyer mensuel de 400 euros, avoir eu [REDACTED] comme contact afin de louer le bien et de payer les loyers.

[REDACTED] mentionne notamment être en séjour irrégulier sur le territoire belge, louer un appartement dans l'immeuble depuis un mois avec un loyer mensuel de 350 euros, relève des problèmes de chauffage.

[REDACTED] est en séjour irrégulier sur le territoire belge, être présent dans l'immeuble depuis 3 mois et avoir signé un bail avec le propriétaire, le loyer mensuel s'élève à 330 euros, vivre dans une pièce.

[REDACTED] déclare être en séjour irrégulier sur le territoire belge, ne percevoir aucun revenu si ce n'est des aides de sa famille. Il habite dans l'immeuble depuis 2 mois. Pour la location, il a été mis en contact avec « [REDACTED] » qui se charge de récupérer l'argent tous les mois. Aucun bail officiel n'a été conclu, le loyer mensuel s'élève à 300 euros. Il occupe son appartement d'une pièce avec 3 amis.

		Bâtiment arrière				
RDC	Bât. Arr. - RDC	22	20		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	23	21		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	24	22		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	25	23		NON	v
	Bât. Arr. - RDC	26	24		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	27	25		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	28	26		NON	x
	Bât. Arr. - RDC	29	27		NON	x
ET01	Bât. Arr. - ET01	31	28		NON	x
	Bât. Arr. - ET01	32	29			
	Bât. Arr. - ET01	33	30			
	Bât. Arr. - ET01	34	31		NON	x
	Bât. Arr. - ET01	35	32			
	Bât. Arr. - ET01	36	33			
	Bât. Arr. - ET01	37	34			
	Bât. Arr. - ET01	38	35		NON	x
	Bât. Arr. - ET01	39	36			
		6		NON	v	

Avec en deuxième partie du tableau :

date début	bailleur	Loyer	Paiement	
15-09-17		410	virement	
01-08-20		400	virement	
01-12-21		400	cash	
01-08-20		400	cash	
20-01-21		400	cash	
12-07-05		420	cash	
01-07-21		400	cash	
01-08-17		413	virement	
28-05-19		400	cash	
		410	virement	
		400	cash	
			370	cash
01-09-21		/	400	cash
01-12-21		/	350	cash
01-11-21			330	cash
01-11-21		/	300	cash
		350	cash	

01-08-21	/	300	cash
01-08-20	Conclerge marocaln	350	cash
20-01-21	conclerge 'mohsine'	300	cash
01-10-21	/	330	cash
		7.833	Mensuel
		93.996	Annuel

L'intermédiaire « [REDACTED] », que certains habitants ont évoqué, habite à l'appartement 7 dans le bâtiment avant et est identifié sur base de son passeport marocain comme étant [REDACTED] né [REDACTED]. Il fait usage du numéro [REDACTED]. Il est également entendu en catégorie salduz I concernant la location du bien qu'il occupe. Il n'est pas auditionné quant à son rôle de « concierge » supposé et ne sera plus jamais auditionné par la suite.

Un rapport de la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) est rédigé en date du 4 mars 2022 suite au contrôle réalisé en date du 20 janvier 2022 :

« (...). Les logements collectifs sont au nombre de 36 pour l'ensemble des bâtiments mais nous n'avons eu accès qu'à 22 d'entre eux.

En ce qui concerne les logements collectifs (pièces de vie privatives, cuisines, salle de douche et WC communs), bien que n'étant pas conforme au Code bruxellois du Logement, l'état général reste correct. Le problème principal réside au niveau de la surface minimale de 18 m² nécessaire lorsque le logement est occupé par 1 personne (seuls 9 des 22 logements visités respectent ce point).

Les étages des deux bâtiments ont été subdivisés en plusieurs logements collectifs et il semble que les obligations en matière urbanistique ne soient pas respectées. La question de la légalité urbanistique des logements sera évaluée par les services communaux compétents qui étaient également présents sur place lors de la visite. (...).

Plusieurs logements présentent des lavabos bouchés ou des fuites au niveau des évacuations de ceux-ci. Il s'agit des logements 11, 14, 15, 16 et 31. On note dans le sous-sol du bâtiment arrière, face aux sanitaires, la présence d'un caniveau dont la cloche est manquante occasionnant refoulements et odeurs. (...).

Nous avons constaté la présence d'humidité ascensionnelle dans les logements des sous-sols des 2 bâtiments. Plusieurs logements (n°1 et 2) au sous-sol du bâtiment avant sont impactés ainsi que les parties communes du bâtiment arrière (cuisine, séjour et sanitaires) également au sous-sol. Les dégradations les plus importantes sont visibles au niveau des WC communs du bâtiment arrière. (...).

Plusieurs locataires se plaignent de la présence de cafards et de souris dans les logements. Nous avons constaté la présence de cafards dans les logements 2, 3, 6 et 9. (...).

Tous les logements ont de l'éclairage naturel en suffisance aussi bien dans le bâtiment avant que dans le bâtiment arrière. La question peut se poser pour les parties communes du bâtiment arrière en sous-sol et principalement pour le séjour partagé mais nous pouvons considérer que la disposition haute des fenêtres sur toute la longueur du bâtiment longeant la cour intérieure satisfait sur ce point. (...).

Les sanitaires communs au sous-sol du bâtiment arrière présentent des débits de ventilation insuffisants tant au niveau des douches que des WC. Un boîtier électrique semblant commander le système de ventilation centralisée est dépourvu de son capot et est hors service. (...).

2.10. Surfaces minimales / hauteur sous plafond / usage privatif

Le problème des surfaces minimales se pose principalement pour les logements du bâtiment arrière (voir tableau). Un logement doit avoir une surface de 18m² minimum pour une personne. Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au prorata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires.

Sur les logements visités, huit n'arrivaient pas à la surface minimale des 18m² nécessaires pour 1 personne (logements 9, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 31 et 35). En tenant compte des plans fournis par la commune, ce nombre pourrait être doublé si nous avions eu accès à tous les logements.

La surface minimale peut être ramenée à 12m² pour une personne et à 18m² pour deux personnes pour les logements meublés et les logements d'étudiant. N'ayant pas eu accès aux baux des locataires, nous ne savons pas à quel type de contrat les logements correspondent, nous avons donc adapté le tableau des surfaces en début de rapport en fonction des deux cas possibles. (...).

La cuisine commune aux logements comporte deux ensembles de taques électriques de 4 zones pour l'ensemble des logements. Plusieurs zones ne fonctionnent pas et déclenchent le disjoncteur. Ce dysfonctionnement force les locataires à utiliser des taques personnelles dans leurs chambres. Le repérage des tableaux électriques étant manquant, il est impossible de dire si des circuits affectés à la cuisson sont prévus dans les différentes chambres des deux bâtiments.

(...).

Conclusions

Bien que l'état global de l'immeuble ne soit pas catastrophique, aucun des logements n'est conforme au Code bruxellois du logement.

Les parties communes du bâtiment arrière souffrent d'un manque d'entretien global qui ne permettent plus une utilisation correcte. Les taques de cuissons défailiantes, le manque de chauffage, les problèmes de ventilation et l'humidité ascensionnelle des sanitaires découragent l'utilisation des espaces communs.

La mise en conformité de l'ensemble des logements doit passer par une reconfiguration globale des immeubles avant et arrière afin de satisfaire principalement au problème de surface minimale.

Les autorisations urbanistiques du nombre logements posent évidemment question dans les deux bâtiments. ».

Un tableau des logements est annexé au rapport de la DURL :

Composition de l'immeuble :

N° du Logement	Localisation	Nature (logement, espaces communs, caves ...)	Accès (oui/non)	Surface espace privatif + Communs au prorata		Occupation maximale (nombre de pers. logements unif.)
1	Bâtiment avant - sous-sol	Logement	oui	20 07m ² + 3 74m = 23 81m ²		1 ou 2 *
2	Bâtiment avant - sous-sol	Logement	oui	25m + 3 74m = 28 74m		2
3	Bâtiment avant - rez	Logement	oui	21 9m ² + 3 74m ² = 25 64m ²		1 ou 2 (*)
4	Bâtiment avant - rez	Logement	oui	23 52m ² + 3 74m = 27 26m ²		1 ou 2 (*)
5a	Bâtiment avant - entresol	Logement	non			
5b	Bâtiment avant-entresol	Logement	non			
6	Bâtiment avant- 1 ^{er} étage	Logement	oui	21 5m + 3 74m ² = 25 24m		1 ou 2 (*)
7	Bâtiment avant - 1 ^{er} étage	Logement	oui	22m + 3 74m = 25 74m		1 ou 2 (*)
8	Bâtiment avant- 1 ^{er} étage	Logement	oui	23 57m ² + 3 74m ² = 27 31m ²		1 ou 2 (*)
9	Bâtiment avant -1 ^{er} étage	Logement	oui	12 11m + 3 74m = 15 85m		0 ou 1 (*)
10	Bâtiment avant - 2 nd étage	Logement	oui	22 21m + 3 74m ² = 25 95m ²		1 ou 2 (*)
11	Bâtiment avant - 2 nd étage	Logement	oui	22 06m ² + 3 74m ² = 25 80m ²		1 ou 2 (*)
12	Bâtiment avant - 2 nd étage	Logement	non			
13	Bâtiment avant - 2 nd étage	Logement	non			
14	Bâtiment avant - 3 ^{em} étage	Logement	oui	19 81m + 3 74m = 23 55m		1 ou 2 *
15	Bâtiment avant - 3 ^{em} étage	Logement	oui	22 35m + 3 74m = 26 09m		1 ou 2 (*)
16	Bâtiment avant - 3 ^{em} étage	Logement	oui	22 35m ² + 3 74m = 26 09m ²		1 ou 2 (*)
17	Bâtiment avant - 3 ^{em} étage	Logement	non			
18	Bâtiment avant - Combles	Logement	non			
19	Bâtiment avant-Combles	Logement	non			
20	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	16 97m + 3,74m = 20 71m		1 ou 2 (*)
21	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	11 95m + 3 74m = 12 69m ²		0 ou 1 (*)
22	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	9 12m ² + 3 74m = 12 86m		0 ou 1 (*)
23	Bâtiment arrière - rez	Logement	non			
24	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	9 27m ² + 3 74m ² = 13 01m ²		0 ou 1 (*)
25	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	9 55m + 3,74m = 13 29m		0 ou 1 (*)
26	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	9 19m + 3 74m = 13 93m		0 ou 1 (*)
27	Bâtiment arrière - rez	Logement	oui	11 21m ² + 3 74m = 14 95m ²		0 ou 1 *
28	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
29	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
30	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
31	Bâtiment arrière -1 ^{er} étage	Logement	oui	9 15m + 3 74m = 12 89m		0 ou 1 (*)
32	Bâtiment arrière -1 ^{er} étage	Logement	non			
33	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
34	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
35	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	oui	9 30m ² + 3 74m ² = 13 04m ²		0 ou 1 (*)
36	Bâtiment arrière - 1 ^{er} étage	Logement	non			
/	Bâtiment arrière - sous-sol	Cuisine commune	oui	32,46m ²	134m ²	À répartir sur les 36 logements = 3,74m ²
/	Bâtiment arrière - sous-sol	Espace WC/Douches	oui	43,65m		
/	Bâtiment arrière - sous-sol	Séjour	oui	18 76m		

(?) Dans le cas d'un bail pour logement meublé ou étudiant, la surface minimale pour 1 occupant est réduite à 12 m² et 18 m² pour 2 occupants. Pour un bail normal, la surface minimale est de 18 m² pour 1 occupant et de 28 m² pour 2 occupants.

L'acte de vente notarié du 18 avril 2019 entre le vendeur, soit la société anonyme [REDACTED] et l'acheteur, soit la prévenue société à responsabilité limitée [REDACTED] [REDACTED] relatif à la vente de l'immeuble sis rue des Coteaux [REDACTED] à 1030 Schaerbeek, mentionne notamment :

« 8 OCCUPATION ET JOUISSANCE

L'acquéreur aura la jouissance du bien à partir de ce jour, par la perception des loyers, le bien étant loué partiellement à des conditions que l'acquéreur déclare bien connaître, dispensant le vendeur d'en faire mention aux présentes.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur à l'égard du ou des occupants, sans préjudice des droits

qu'il pourrait, conformément à la loi, faire valoir en sa qualité d'acquéreur.

- . Chambre d'étudiant numéro 1 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 3 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent dix euros (410 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 4 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 6 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent dix euros (410 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 7 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 8 est loué moyennant un loyer mensuel de trois cent nonante-sept euros (397 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 9 est loué moyennant un loyer mensuel de trois cent soixante-cinq euros (365 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 10 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 11 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)*
- . Chambre d'étudiant numéro 12 est loué moyennant un loyer mensuel de trois cent quatre-vingts euros (380 EUR)*

. Chambre d'étudiant numéro 14 est loué moyennant un loyer mensuel de quatre cent treize euros (413 EUR)

. Chambre d'étudiant numéro 15 est loué moyennant un loyer mensuel de trois cent septante euros (370 EUR)

. Chambre d'étudiant numéro 16 est loué moyennant un loyer mensuel de trois nonante-cinq euros (395 EUR)

(...).

3°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats:

Acte d'autorisation de bâtir visant à "[effectuer des) transformations aux ateliers", délivré le 6 juillet 1923 par l'Administration communale de Schaerbeek,

Refus de permis de bâtir visant à construire 4 garages (boxes), délivré le 11 décembre 1967 par l'Administration communale de Schaerbeek,

Refus de permis d'urbanisme visant à "transformer un atelier (arrière-bâtiment) constitué de petits locaux en trois logements (rez-de-chaussée, 1er étage et combles), aménager les espaces attenants en jardins et créer une entrée cochère au bâtiment à rue qui, lui, reste inchangé", délivré le 16 mai 2000 par l'Administration communale de Schaerbeek,

Refus de permis d'urbanisme visant à "sur deux parcelles, l'une comprenant un bâtiment avant composé de deux logements et l'autre un bâtiment latéral gauche et une annexe affectés en activité productive, régulariser l'affectation des bâtiments avant et latéral gauche en logement collectif pour étudiants de 32 chambres, l'aménagement des combles du bâtiment avant et la construction de deux annexes en intérieur d'îlot", délivré le 16 janvier 2018 par l'Administration communale de Schaerbeek,

(...).

Nous vous signalons que toute modification ultérieure des affectations et utilisations urbanistiques précitées, du nombre et/ou de la répartition de logements doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme préalable et attirons votre attention sur le fait que les logements mis en location doivent être conformes au Code du Logement.

3°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction (références communales : 2007*473=058/199-201, n° de notice du parquet : 66.97.615/16 et n° NOVA : 2007*473), dressé le 18 février 2016, ayant pour objet 1) Travaux d'aménagement intérieur entraînant une modification du nombre de logements du bâtiment avant : installation d'1 logement collectif (19 chambres d'étudiants, 4 WC) en lieu et place de 2 logements autonomes ; 2) Modification de la destination autorisée d'activité productive (atelier) en du logement avec l'extension du logement collectif aménagé dans le bâtiment avant par l'installation de : 16 chambres d'étudiants, 4 wc, 5 douches et réfectoire

commun (cuisine, salle à manger, salon TV,...) et du bureau du propriétaire ; 3) Construction de 2 volumes supplémentaires (verrières) au sous-sol du bâtiment arrière ; sans qu'un permis n'ait été délivré à cet effet.

(...).

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de trente-deux (32) logements étudiants (considérés comme irréguliers par la Commune de Schaerbeek). Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation n'est pas régulière. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur. ».

Les services de police ont convoqué pour audition de nombreux anciens habitants de l'immeuble sis [REDACTED]

[REDACTED] déclare notamment :

- avoir loué studio 39 situé dans l'arrière bâtiment entre 15/09/2012 et 04/05/2022, pour le prix de 320 euros tous charges compris ;
- avoir toujours payé par virement bancaire ;
- avoir constaté un changement dans le type d'habitants depuis que VICCO Services est propriétaire ;

[REDACTED] était le gestionnaire / concierge du bâtiment et travaillait pour [REDACTED]

[REDACTED] et la directrice [REDACTED]

- depuis 2020 il avait des gros problèmes d'hygiène et propreté, ainsi que des problèmes au niveau de l'entretien en général ;
- plus de passage du personnel de nettoyage ;
- sans avertissement l'accès à l'arrière bâtiment a été barricadé, les murs intérieurs et meubles détruits durant le weekend préalable au 11/04/2022
- 'MOHSIN' a déclaré verbalement que c'était [REDACTED] qui avait fait ceci ;
- il n'a jamais subi des menaces directement de [REDACTED] ou [REDACTED].

[REDACTED] déclare notamment :

- avoir loué studio 7 situé dans le bâtiment avant entre 2020 et avril 2022, pour le prix de 400 euros tous charges compris ;

- qu'à sa première visite, l'appartement était dans un bon état, les toilettes étaient propres mais n'étaient pas individuelles. Il y avait 2 toilettes par couloir. Les douches étaient en bas derrière la cuisine. Elles étaient aussi en bon état. La cuisine était bien et fonctionnelle ;

- avoir toujours payé en cash à [REDACTED] le propriétaire sauf pendant son absence il payait au concierge [REDACTED]

- il a dû déménager vers la chambre 3 du rez-de-chaussée ;

- ensuite il y a eu un changement dans le type d'habitants sur place : *« Sarah a commencé à installer des jeunes venant d'Afrique du nord. Depuis ce jour, il y a eu beaucoup de problèmes. Du bruit, des bagarres, tout le temps. J'ai essayé plusieurs fois d'appeler Sarah mais elle ne répondait plus. Des rats et des souris ont commencé à venir car les nouveaux occupants n'étaient vraiment pas propres. Puis sont arrivés les cafards. L'apparition de tous ces problèmes sont arrivés en même temps que l'arrivée des nouveaux locataires. Sarah en même temps, a décidé d'arrêter les femmes de ménage. ».*

- dégradation de la situation hygiénique ;

- plus de passage du personnel de nettoyage ;

- [REDACTED] a présenté le propriétaire du bâtiment, il s'appellerait 'SAID' et serait le père de [REDACTED] est venu le trouver en nie disant qu'il devait quitter les lieux pour 3 jours pour qu'on puisse faire la désinfection.

- *« Un matin, sans prévenir, [REDACTED] le papa de [REDACTED] est arrivé et à commencé à défoncer des portes pour faire sortir les occupants, cela sans raison. Il y a eu plein de problèmes avec la police par la suite. [REDACTED] a été arrêté et nous, certains locataires et moi-même, avons été chez le juge de paix. Dans le cadre de cette procédure, nous avons été avec les juges visiter le bâtiment. Il y avait les avocats aussi. [REDACTED] est encore venu après et il était saoul. Il a à nouveau été arrêté car il était violent et menaçait de nous frapper. Peu de temps après, des sans papiers sont venus dans l'immeuble et ont pris les chambres, je suis encore resté un peu mais c'était devenu invivable. La cuisine est cassée, les toilettes c'était insoutenable. Je suis parti de cet immeuble en octobre 2022 pour aller à Mons où j'ai trouvé un studio. Je paye 480 EUR/mois (il est plus grand, j'ai ma toilette et ma cuisine à part). ».*

- en ce qui concerne le nombre de personnes par appartement, *« ca pouvait varier de 1 personne à plusieurs. Il y avait souvent 2 ou 3 personnes par chambre. Il y avait des catégories de chambres, selon la taille. Ca allait de 300 à 400 Euros. dans le cas où il y avait plusieurs personnes par chambre, c'était le prix pour la chambre, pas par personne. Dernièrement, l'hygiène était devenue vraiment déplorable, y vivre n'était plus possible. ».*

[REDACTED] Redouan déclare notamment :

- avoir loué le studio 6 situé dans le bâtiment avant entre août 2020 et avril 2022, pour le prix de 400 euros tous charges compris ;

- « Au moment que j'ai été habiter il avait 40 chambres/locations, dont la plupart était occupé par 2 à 3 personnes. J'occupais la chambre avec ma femme, Lamia. La chambre mesurait environ 4 m sur 4m et j'avais un point d'eau. Nous avions en commun avec tous les locataires 6wc, 6 douches, une cuisine et un séjour. J'ai trouvé le studio via un ami qui m'a conseillé d'aller voir un certain [REDACTED] qui se trouvait chez un coiffeur à Schaerbeek. Je lui ai rencontré la-bas et nous avons discuté et avons fixé un rendez-vous sur place. Nous avons fixé le loyer à 400euros / mois tout charges comprises (électricité + internet+ chauffage) . Au début il n'avait pas demandé un mois de garantie locative mais après quand j'ai demandé de pouvoir me domicilier sur place il m'a demandé 1 mois de garantie en plus. Quelques temps après j'ai été sur place vois le studio et j'ai confirmé la location. [REDACTED] m'a alors donné un contrat de bail, déjà signé au nom de [REDACTED] Services. J'ai signé le document et je suis allé y habiter. [REDACTED] m'a directement expliqué qu'il viendrait prendre le loyer mensuellement en cash. Tous les paiements je les ai donné de mains en mains à [REDACTED] Q: Dans quel état était le bâtiment quand vous êtes allés habiter? R: Au début c'était médiocre, ce n'était pas très propre mais ça allait. Au bout de quelque mois la situation s'est dégradée et la population a changée. Il y a avait de plus en plus des maghrébins, qui dormait à 2/3 par studio. Il s'agissait principalement de personnes en séjour illégale. Il avait de plus en plus de problèmes. A plusieurs reprises la police est intervenue suite à des problèmes de vol, vente de stupéfiants et autres nuisances. Il avait souvent trop de bruit, mais je n'ai jamais appelé la police. Je m'en suis plaint souvent auprès de [REDACTED]. Au niveau du propreté du bâtiment à l'avant la situation n'a pas changé entre le moment que je suis allé habiter ou le moment que j'ai quitté les lieux. Mais à l'arrière il y avait beaucoup de saleté. Les pièces communes étaient salés, il avait des problèmes de tuyauterie, propreté, présence de cafards, présence de rats dans la cour etc... ».

- « Q: Connaissez-vous le propriétaire du bâtiment? R: Oui, c'est monsieur [REDACTED]. Je pense que je l'ai vu seulement quelque fois sur place. Une fois accompagné des ouvriers qui venaient faire le traitement du bâtiment contre les cafards etc. Q: Connaissez vous SARAH? R: Oui c'est la fille de [REDACTED] Elle est venue [REDACTED] place quelque fois sur place, elle se déplaçait avec une Porsche. Elle était en contact avec [REDACTED] Je les ai vu quelques fois ensemble. Q: Oui était responsable de trouver des locataires? R: ce n'est pas [REDACTED] mais [REDACTED] qui cherchait les locataires. Il faisait la liaison, il cherchait et récoltait les loyers, faisait les baux et remettait même les clefs. Il le faisait sûr et certain à la demande de [REDACTED] ».

- il était présent au moment que le propriétaire [REDACTED] est venu sur place menacer un autre habitant à l'aide d'un grand marteau ;

- il n'a pas été menacé personnellement par [REDACTED].

L'inspection régionale du logement adresse à la prévenue société à responsabilité limitée [REDACTED] en date du 15 septembre 2022 sa décision d'interdiction immédiate

de location du rez-de-chaussée arrière de l'immeuble sis rue des Coteaux 199 à 1030 Schaerbeek suite à la visite de la DIRL le 5 juillet 2022. Les infractions relevées sont notamment les suivantes :

- le cimentage de la façade arrière du bâtiment principal présente des parties qui ne sont plus adhérentes et certaines sont déjà tombées. Un risque de chute et d'infiltration d'eau dans la maçonnerie est présent point dans les locaux communs du sous-sol (cuisine, salle et douches), on constate que le plafonnage des murs a subi des dégradations dues à l'humidité ascensionnelle.
- menuiserie intérieure et extérieure. Plusieurs vitrages de la verrière surplombant la cuisine sont brisés, des chutes d'éléments sont possibles.
- L'installation électrique de l'immeuble représente un danger pour la sécurité de ses utilisateurs. (...). Dans les parties communes (cuisine, sale, douche et WC), plusieurs accessoires électriques (point lumineux, prise, interrupteur...) sont manquants, mal fixés ou incomplets. De plus, des fils électriques sont apparents et accessibles (risque important d'électrocution).
- Le tableau électrique de la ventilation centralisée des douches et WC au sous-sol est ouvert et les fils électriques sont apparents et accessibles. Dès lors, une attestation de réception de ces installations, par un organisme agréé, est nécessaire et n'a pas été remise lors de la visite.
- L'installation de gaz de l'immeuble et les appareils qui y sont raccordés représentent un risque pour la sécurité de ses utilisateurs. (...). Dès lors, une attestation de réception des installations de distribution de gaz de l'immeuble est nécessaire. Cette attestation n'a pas été remise lors de la visite.
- Dans les locaux communs au sous-sol (cuisine, salle et douche), on constate la présence d'humidité ascensionnelles permanentes occasionnant des détériorations visibles sur le bas des murs. La présence d'humidité a entraîné à certains endroits la prolifération de contaminations fongiques ou de mousse et le désagrégement des plafonnages.
- On constate, dans tous les locaux communs la présence de déjection de rats et souris.
- On constate dans les douches communes au sous-sol la présence d'une attaque champignonneuse et la présence de mousse liée à l'humidité ascensionnelle.
- Les douches communes et le WC commun au sous-sol ne disposent pas d'une ventilation de base fonctionnelle : les extracteurs (ventilation centralisée) ne fonctionnent plus.
- Dans la salle commune au sous-sol, on constate la présence d'un caniveau ou stagne de l'eau en permanence. Une odeur d'égout se dégage de l'évacuation incomplète.
- Le WC commun au rez-de-chaussée n'est pas pourvu de serrure en bon état et le WC commun au sous-sol ne possède pas de porte.
- Deux des douches communes ne possèdent pas de porte et la porte des 2 autres douches communes n'est pas pourvue de serrure.

- Le point de puisage d'eau chaude du logement n'est pas relié à une installation de production et de distribution d'eau chaude sanitaire en bon état de fonctionnement, la chaudière au gaz installée au sous-sol est en panne.
- Absence, dans la pièce faisant office de cuisine, d'un pré équipement permettant l'installation d'équipements de cuisson des aliments point les appareils de cuisson de la cuisine commune sont défectueux.

Une interdiction immédiate de mise en location sera également édictée par l'inspection régionale du logement en date du 15 septembre 2022 pour le logement situé au premier sous-sol- chambre arrière.

██████████ Aristide déclare notamment, lors de son audition du 21 décembre 2022, notamment:

« En 2017, je suis allé habiter rue de coteau ██████████ Schaerbeek. Le bâtiment était encore géré par ██████████. A l'époque j'avais un revenu en tant que étudiant, je faisais des jobs à gauche et à droite. Mensuellement j'avais en moyenne 800euros par mois, je n'avais pas accès à d'autres formes d'aide. En 2017 j'ai loué la chambre numéro 4 pour le prix de 413 euros par toutes les charges comprises (Eau électricité, chauffage et internet). Le bâtiment était dans son ensemble vivable, ce n'était pas insalubre. Les communs étaient nettoyé par des dames 2 fois par semaine. On vivait tous ensemble, la plupart des étudiants. (...). Ensuite j'ai connu quelques changements: Le bâtiment a été vendu à la société ██████████. Elle n'a pas été propriétaire plus que 6 mois. Après elle a été vendu à la société ██████████ gérée par le propriétaire ██████████. A la reprise de la propriété par ██████████ j'ai demandé de pouvoir changer de chambre vers la chambre 2. Mon loyer a également été adapté à la baisse. Pour cette chambre je payais 410 euros par mois et toujours par virement bancaire; Depuis le changement de propriétaire j'effectue le paiement sur le compte de ██████████ Boughdjane, qui est la fille de ██████████ (...). Depuis le changement de propriétaire j'ai connu un changement au niveau de la fréquentation. Avant il y avait principalement des étudiants et par après il y a eu plutôt des personnes en situation irrégulière, des demandeurs d'asile et même au tout début des gens de l'europe de l'est. De petit à petit le bâtiment s'est dégradé. On a eu des cafards, des souris et des rats. Les toilettes communes, cuisine, etc n'étaient plus entretenues. Il y avait de la moisissure un peu partout. Je me suis plaint de la situation, comme tous les autres habitants mais sans succès. J'interpellais personnellement ██████████ via whatsapp. A chaque fois j'envoyais des messages des problèmes comme des fuites dans la tuyauterie etc... Le propriétaire nous a promis de faire des rénovations mais rien n'a été fait. Au début de l'année il y a eu une intervention par le service d'urbanisme. Ils sont venu constater la situation et ils ont fait comprendre à ██████████ que l'état du bâtiment n'était pas optimale et que certains locaux ne pouvaient pas être mis en location. Ensuite ██████████ est venu demander à tous les habitants de quitter le bâtiment pour un weekend, pas plus que 2 jours et ceci pour pouvoir désinfecter le bâtiment, en traitant les locaux avec un produit nocif. Nous avons tous quitté le bâtiment comme demandé et après quand nous sommes revenus nous avons pu constater que les

chambres dans l'arrière bâtiment avaient été démolies. Donc nous avons compris que la demande de partir n'était pas plus qu'une astuce pour nous faire [REDACTED]. A aucun moment il avait l'intention de nettoyer mais plutôt éviter qu'on revienne habiter. Si il a attaqué l'arrière bâtiment car ces chambres étaient occupés par des personnes en situation irrégulière, des gens sans bail de location. Ceci remonte vers la fin du mois de mars, début du mois d'avril. On a fait intervenir la police suite à cette découverte, comme aussi les médias et la commune. Vue que l'arrière bâtiment avait été condamné mais que l'avant bâtiment était encore vivable, j'ai réintégré mon appartement. Seulement quelques jours après, vers 03heures du matin [REDACTED] est venu sur place avec une grande masse (marteau) et est venu casser des portes d'accès des chambre/studios se situant dans l'avant bâtiment. Il était clairement sous influence de l'alcool. Sans avertissement il a commencé de casser des portes pendant que les locataires étaient à l'intérieur. Tout ceci en criant qu'on devait quitter. Il n'a pas cassé ma porte mais bien celles des autres locataires. Nous avons alors contacté vos services et [REDACTED] a été interpellé. (...). Le 13/10/2022 le juge de paix accompagné des avocats des deux parties, [REDACTED] et sa femme, [REDACTED] ainsi que quelques locataires ont fait une visite des lieux. Après cette visite quelques locataires et les membres du groupe 'anti expulsion' sont allés au café situé à quelques mètres. Entretemps visiblement [REDACTED] était revenu dans le bâtiment et a commencé de saccager le tout à l'intérieur de l'avant bâtiments. Il aurait cassé de nouveau des portes etc. Nous en avons été avisé et nous sommes allés sur place. [REDACTED] était de nouveau très agressif envers nous, ceci verbalement en disant 'je vais vous envoyer des gens pour vous tuer et nous taper'. Nous l'avons maîtrisé au sol et avons avisé vos services. (...).

Je vous signale que le bâtiments état compatible avec la dignité humaine au début quand j'ai été habiter en 2017. Mais après quand [REDACTED] a repris la gestion la situation est devenue vite invivable. Le manque d'entretien, la présence de cafards, rats, sac poubelles, problèmes de plomberie, manque d'entretien de la salle de douche et cuisine ont rendu la situation incompatible avec la dignité humaine. En rajoutant à ça [REDACTED] a rendu la situation invivable avec ses passages nocturnes, menaces et cassage des chambres. (...) depuis l'achat du bâtiments par [REDACTED] il avait bien un concierge présent dans le bâtiment. Il s'agit de [REDACTED] qui vivait dans une des chambres du bâtiment située dans l'avant bâtiments. Depuis avril, quand [REDACTED] est venu casser des chambres [REDACTED] a fuit le bâtiments. La plupart des locataires, ceux qui paient le loyer en cash, paient à [REDACTED] qui agissait comme intermédiaire. (...) depuis le mois de mai 2022 [REDACTED] n'a clairement plus le contrôle sur le bâtiments et c'est devenu un squat. Le nombre d'habitants est variable. Il y a un vrai aller et venu des personnes que je ne connais pas d'avant. Ils sont plus au moins 15. La porte d'entrée est défectueuse et ne se ferme pas. Il n'y a plus de concierge et je n'ai pas l'impression que ces habitants paient un loyer. Officiellement le bâtiments est géré par [REDACTED], mais officieusement c'est géré par son père [REDACTED]. [REDACTED] venait sur place au début quand elle a racheté le bâtiment. Mais depuis les problèmes et le passage de l'urbanisme c'était [REDACTED] qui gérait la situation. ».

Ever est auditionné le 22 décembre 2022 :

« En 2017 je cherchais un studio, via un ami j'ai pu trouver une location dans le bâtiment situé rue des coteaux 199 à Schaerbeek. Via le propriétaire [REDACTED] j'ai pu occuper le studio 11. Le loyer était fixé à 415 euros toutes les charges comprises et je payais par virement bancaire. J'avais un contrat de bail. Le studio avait une superficie de 30m² avec un point d'eau (lavabo). En commun il avait la cuisine, un séjour, les wc et des douches. Il avait au total une quarantaine de studio comme le mien dans tout le bâtiment. La plupart de ces studios étaient occupés et gérés par des étudiants. La situation était très bien cadrée, chacun faisait sa vie. Il y avait une certaine forme de gestion dans le bâtiment.

S.I. Non au début il n'avait pas de concierge, [REDACTED] gérait le bâtiment et était la personne de contact. Chaque semaine il faisait passer des femmes de ménage, les poubelles étaient sorties et les petits hic étaient en général résolus.

Ensuite le bâtiment a été vendu une première fois, je pense en 2019, mais au bout de 6 mois il a été revendu au propriétaire actuel. Le propriétaire, une jeune fille de 24 ans s'est présentée à tous les locataires et nous a fait signer une adaptation du bail. La jeune fille se nomme SARAH Bougjdjane je pense. (...). [REDACTED] a quasi directement mis en place un concierge et on ne pouvait plus s'adresser en direct à elle. Ce concierge vivait lui-même dans le bâtiment dans la chambre 7. Il se nommait Mohsine. Il faisait les petits travaux à gauche à droite et était notre personne de contact. (...). Le concierge, Mohsine a fait remplacer les anciens locataires par des 'amis' à lui. Il s'agissait des jeunes en générale d'origine Arabe, sans emploi, sans connaissance de langue. Aussi remarquable depuis l'arrivée de [REDACTED] beaucoup de ces chambres étaient occupées par plusieurs personnes. Auparavant ce n'était pas le cas. Cette situation a perduré, et la situation s'est aggravée. Les communs n'étaient plus trop bien entretenus, les défauts n'étaient plus réparés, les sacs poubelles n'étaient plus sortis, il avait de plus en plus de cafards et rats. Les wc et douches étaient bouchés etc.

Soudainement un monsieur est venu, il s'est présenté en tant que 'propriétaire', (...), j'ai su par après qu'il s'agissait du père de Sarah et qu'il se nommait [REDACTED] sa demande on devait quitter le bâtiment afin de pouvoir procéder à un gros nettoyage du bâtiment. On devait tous quitter le bâtiment pendant le weekend. Il disait qu'ils allaient injecter le bâtiment avec un gaz afin d'exterminer les cafards et autres. La plupart des habitants ont quitté comme demandé, mais comme le concierge et ses amis restaient et ne prenaient les injonctions pas au sérieux je n'ai pas quitté non plus. Comme je suis resté j'ai pu constater durant ce weekend qu'ils effectuaient des travaux. Ils cassaient en fait les studios situés dans l'arrière bâtiment. Quand j'ai vu la grande pile des affaires privées devant la porte d'entrée j'ai compris que ce n'était qu'une astuce afin de faire quitter les locataires. (...). Les locataires ont été mis devant un fait accompli et ils ont été mis à la porte. Les locataires se sont tournés vers le concierge afin d'obtenir une explication mais nous ne l'avons pas eu. Quelques jours après [REDACTED] s'est présenté de nouveau dans le bâtiment en faisant du porte à porte en nous disant qu'on devait quitter l'immeuble. Je

me souviens que je lui ai dit que la procédure voudrait de donner un préavis écrit et je voudrais avoir le temps de trouver un autre logement. Jusqu'à maintenant je n'ai toujours pas eu de préavis, je n'ai jamais eu ma garantie locative de retour et je n'ai à aucun moment vu un document officiel de la commune. Je comptais de quitter et chercher un autre logement, mais ma situation ne le permettait pas. J'ai continué à vivre sur place. La situation s'est vite empirée au niveau du propreté, mais aussi au niveau de la capacité de l'électricité. Les plombs sautaient sans cesse. Ensuite [REDACTED] nous a coupé l'internet et les femmes de ménage ne passaient plus. (...). Si j'ai été victime des menaces de la part de [REDACTED] [REDACTED] ou autres je répond que oui. Je ne me souviens plus trop bien quand mais je [REDACTED] est venu toquer à ma porte en journée. Quand j'ai ouvert la porte je ne voyais personne, mais soudainement [REDACTED] a surgi faisant mine de sauter sur moi et en mettant son poing devant mon visage. Il me disait 'c'est toi qui a sonné la [REDACTED]lice?' je vais enculer ta race, quand je te vois dans la rue'. Quand je lui ai dit que j'allais informer la police il est parti en courant. Ce jour la je n'ai pas sonné vos services. Quelques jours après d'autres locataires ont du appeler vos services. Visiblement il avait menacé d'autres locataires. Je ne sais pas vous situer la date exacte mais ceci était vers la fin du moi d'avril. Encore quelques jours plus tard au milieu de la nuit j'ai été réveillé par un bruit assourdissant., j'entendais des coups de masse dans des portes des stu[REDACTED] j'ai [REDACTED] directement sonné la police. [REDACTED] j'ai été voir au rdc ou au premier étage d'où venait les bruits j'ai constaté que [REDACTED] attaquait avec une masse en mains un jeune locataire qui lui se protégeait avec une porte. Par après j'ai appris que [REDACTED] avait brisé cette porte du studio de la victime. Visiblement [REDACTED] était sous influence de boisson ou autres. Quand la police est intervenu il tenait encore la masse en mains. (...) Depuis le moment que le bâtiment n'était plus entretenu (au début de l'année 2022), l'électricité qui sautait tout le temps, les poubelles qui n'étaient plus sorties, le fait qu'on avait plus accès à la salle de bains ni la cuisine, les wc qui étaient bouchés j'estime que la situation sur place était incompatible avec la dignité humaine; Je peux rajouter à ceci que ni [REDACTED] ni [REDACTED] on entrepris des démarches afin de résoudre à ces problèmes; En plus de vivre dans un stress constant, sous les menaces verbales et physiques de [REDACTED] nous ne permettaient pas de construire une vie saine et normale. ».

[REDACTED] a rédigé une note en date du 2 mai 2022 au cours de laquelle il indique notamment :

- Il est allé habiter rue de [REDACTED] à Schaerbeek le 15/07/2013. Le bâtiment était à l'époque géré par [REDACTED]
- Le bâtiment comptait plus au moins 39 chambres/studios avec des sanitaires/cuisine communes.
- Il avait des problèmes de chauffage et d'aération pendant toute cette période.
- En 2018 le bâtiment a été racheté par la société [REDACTED]
- En avril 2019, la prévenue [REDACTED] se présente aux locataires comme étant la nouvelle propriétaire du bâtiment.
- la prévenue [REDACTED] Services a désigné un concierge du bâtiment. Il s'agit d'un locataire de la chambre 7 au nom de « [REDACTED] ».

- Depuis lors, le bâtiment a connu un changement dans la gestion, la propreté et le type de locataires.
- La plupart des locataires étaient des personnes en précarité qui principalement effectuaient les paiements du loyer en cash.
- [REDACTED] a émis plusieurs plaintes concernant la propreté, des problèmes techniques et autres auprès de [REDACTED] et le concierge.
- Fin mars [REDACTED] le père de [REDACTED] est passé avec la demande de quitter les lieux le 31/03/2022 au 02/04/2022 afin qu'il puisse effectuer un gros nettoyage du bâtiment.
- Après [REDACTED] a pu constater que l'arrière bâtiment avait été condamné et démoli.
- le 02/04/2022 [REDACTED] avise les locataires qui devraient être parti pour le 01/05/2022 sur décision de la commune.
- Le 03/04/2022 des ouvriers travaillaient dans l'arrière bâtiment.
- Le 12/04/2022 des ouvriers continuent à détruire des chambres. Certains habitants ont fait appel à la police afin de faire constater la situation.

Entendu le 13 décembre 2022, [REDACTED] [REDACTED] confirme les propos de sa note et indique être parti du bâtiment le 14 mai 2022. Il mentionne notamment :

« Depuis un bon bout de temps le propriétaire était devenu insupportable. Il mettait tellement de pression et il avait des menaces. Le bâtiment était devenu insalubre. Les douches et cuisine n'étaient plus utilisables, tout était sale ou cassé. Il avait des cafards et des rats. Entretemps même de squatteurs se sont installés. Etant donné que je craignais pour ma sécurité et que je pourrais perdre mes affaires, j'ai quitté les lieux. (...). Chaque habitant a introduit une procédure auprès le juge de paix sur recommandation de nos avocats. Donc le juge de paix est descendu sur place en compagnie des habitants et les propriétaires. Quand je parle des propriétaires je parle de [REDACTED] ainsi que [REDACTED]. Nous avons tous été interrogé par le juge et après le contrôle du juge nous, les anciens, habitants avons été au café plus loin dans la rue des Coteaux. Soudainement nous avons reçu un appel téléphonique d'un locataire resté dans le bâtiment visité en nous mentionnant que [REDACTED] était en train de casser des portes de studios ainsi que les meubles à l'intérieur. Il s'agissait des studios encore occupés par des locataires, mais surtout de ceux qui ont fait des démarches auprès le juge de paix et qui ont été à l'encontre des propriétaires. Ensuite j'ai téléphoné vos service afin de les aviser la scène. En arrivant au bâtiment [REDACTED] avait été interpellé par les locataires et maintenu au sol.(...). Il (note : [REDACTED] était le concierge du bâtiment. Il s'occupait des petits travaux et récoltait les paiements des loyers en liquide. (...). Il me disait qu'il allait chercher les loyers et remettait l'argent à [REDACTED]. En plus [REDACTED] référait dans les communication avec les autres locataires concernant le loyer ou des travaux à faire vers [REDACTED] (...). avant [REDACTED] il y avait essentiellement des étudiants et très peu des chômeurs ou autres. Une fois que [REDACTED] s'est installé les locataires partants ont été remplacé par des locataires style sans papiers, des gens qui payaient en cash et qui ne voulait pas spécialement s'inscrire. (...). Mais j'ai vu la situation vachement se dégrader depuis l'arrivée de [REDACTED]. Avant tout était bien

entretenu, il avait une cohésion entre les locataires et nous vivions ensemble. Depuis [REDACTED] tout a changé. C'est devenu vite insalubre, de la tuyauterie défectueuse, des douches inopérantes etc. A aucun moment j'ai eu l'impression que [REDACTED] a fait des investissements. (...). ».

Lors de son audition du 27 avril 2022, la prévenue [REDACTED] Nora indique notamment :

- Avoir fondé la société [REDACTED] en 2004. Sa fille est également reprise dans les statuts depuis quelques années. Il s'agit d'une société patrimoniale qui loue des biens et des appartements à des locataires. La société possède 5 biens mis en location.
- La société [REDACTED] a acheté le bien sis Rue des [REDACTED] à 1030 Schaerbeek en 2019. L'immeuble a toujours été loué dans cette configuration, mais ce n'est pas en ordre au niveau urbanistique.
- Au moment de l'achat, ils ont reçu de l'ancien propriétaire une farde reprenant les anciens baux. Ils ont voulu vérifier et remettre à jour la situation mais ils se sont rendus compte que pas grand-chose correspondait à la situation réelle. Soit les personnes présentes dans les logements ne correspondaient pas aux noms renseignés sur les baux, soit il leur était impossible de rentrer en contact avec eux.
- Elle pense que 32 logements étaient loués au sein de l'immeuble.
- *« Depuis quelques semaines nous avons fait évacuer les personnes à l'arrière du bâtiment. Plus personne n'habite sur place à l'arrière du bâtiment. ».*
- *« Nous avons eu un monsieur [REDACTED] qui vivait chez un ami sur place, il nous avertissait quand il avait des problèmes sur place. Il nous rapportait ce qu'il avait comme problèmes sur place, mais je ne faisais pas du tout confiance en lui. Il nous tenait pas au jus concernant les départs ni les arrivées des personnes. (...). C'est lui-même qui est venu vers nous, progressivement. Il nous parlait des petits problèmes, des choses à réparer etc. Je pensais de lui pouvoir faire confiance. Il agissait comme sorte de concierge sur place. Mais ça n'a jamais été à ma demande. (...). Nous n'avons jamais cherché activement des locataires via des sites web. Seulement ça arrivait que Mohsine nous proposait des locataires ou des personnes qui étaient intéressées. ».*
- Estime les rentrées financières mensuelles pour cet immeuble à 3.000 euros
- A entendu parler du contrôle du 20 janvier 2022 effectué par la DIRM via [REDACTED] ».
- le rôle de « [REDACTED] » de vérifier un peu la situation sur place, pour voir s'il y avait des problèmes mais il n'a jamais été question qu'il récolte de l'argent des locataires. Ce « [REDACTED] » ne paie pas de loyer même si il vit dans le bâtiment.
- trois mois plus tôt *« nous avons donné un préavis verbal aux gens sur place de quitter les lieux. J'avais chargé [REDACTED] de le faire. Nous n'avons pas été sur place en personne, mais c'était seulement une demande verbale, sans agressivité. ».*

██████████
██████████ déclare lors de son audition du 27 avril 2022 notamment:

- être gérante de la société ██████████ avec sa mère.
- La société ██████████ a acheté le bien sis Rue des Coteaux 199 à 1030 Schaerbeek le 18 avril 2019, au prix de 1.125.000 euros.
- C'est elle et sa mère qui gère les contacts avec les locataires.
- La mise en location se passe de bouche à oreille.
- Estime les rentrées totales mensuelles issus de la perception des loyers afférents à l'immeuble à la somme de 10.000 euros.
- Il leur était impossible de vérifier à combien de personnes vivaient réellement sur place.
- *« ce n'est pas illégal de louer un bien à un sans papier. Je ne vais pas contrôler s'ils ont des documents oui ou non. Déjà il n'est pas interdit de faire un bail oralement, mais à ma connaissance nous avons toujours fait des baux de location. Ca dépend de qui payait par virement et qui payait en cash. Je préfère par virement, mais il y avait effectivement des personnes qui payaient en cash. Ce n'est pas interdit. Il avait une dame qui venait nettoyer deux fois par semaine, les communs étaient tenus, mais ce qui concerne les cafards etc j'ai fait ce que je pouvais. ».*
- C'est sa mère qui a géré les expulsions suite aux courriers reçus de la part de la DIRL.
- Indique qu'elle se chargeait avec sa mère de la perception des loyers et réfute l'implication de « ██████████ » quant à ce.

Réentendue le 27 avril 2023, la prévenue ██████████ indique ne plus être gérante de la prévenue ██████████, depuis le 31 décembre 2022.

Auditionné le 1^{er} février 2023, ██████████ mentionne notamment :

« Pendant la période du 01/01/2022 au 02/05/2022 j'allais régulièrement sur place, une fois par semaine. Je faisais un tour, je prenais contact avec les gens et je communiquais les problèmes techniques à ██████████ ou à ██████████

Il n'y a aucune interdiction que je me présente sur place tant que c'est avec un accord des propriétaires et les habitants ? Suite à mon interpellation du 02/05/2022 je ne me suis plus présenté à votre demande.

Q: Que pouvez-vous me dire sur les travaux entrepris au niveau de l'arrière bâtiment durant le premier weekend d'avril 2022?

R: je n'ai pas d'idée de ça et non plus qui aurait commandité ces travaux.

Autrement dit, ces déclarations sont mensonges dans le but de continuer à y vivre sur place. Ils continuent à réclamer l'argent etc. Je suis d'accord que certaines personnes en situation précaire doivent être protégées, mais ici ils abusent. ».

██████████

La prévenue [REDACTED] déclare lors de son audition du 16 janvier 2023 :

- plus aucun loyer n'a été payé depuis fin 2021.
- les habitants restés dans l'immeuble ont toujours été très violents et agressifs verbalement avec sa fille Sara et elle-même.
- Elle est en train de régulariser la situation auprès de la commune et est en attente que les squatteurs restés sur place libèrent les lieux avant de démarrer les travaux de rénovation.

Examen des préventions

Les prévenus [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et société à responsabilité limitée VICCO SERVICES sont poursuivis du chef de, comme auteur ou co-auteur, avoir abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouvait une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité 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, avec les circonstances que l'activité concernée constitue 1/ une activité habituelle, 2/ un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association (prévention A), le prévenu [REDACTED] [REDACTED] est également poursuivi du chef de menaces verbales avec ordre ou sous condition (prévention B), harcèlement (prévention C), pénétration illégitime dans un immeuble habité au moyen d'effraction (prévention D), destruction de clôtures rurales ou urbaines (prévention E), port d'objets piquants, tranchants ou contondants ou des substances qui n'étaient pas conçus comme armes mais dont il apparaissait, étant donné les circonstances concrètes, que celui qui les portait entendait manifestement les utiliser aux fins de menacer ou de blesser physiquement des personnes (prévention F).

Prévention A

Les prévenus [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] et la société à responsabilité limitée [REDACTED] sont poursuivis, comme auteurs ou co-auteurs, du chef d'avoir abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouvait une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité 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, avec la circonstance que l'activité concernée constitue une activité habituelle ; (art. 433undecies, al. 1er, 1° du Code pénal), et avec la circonstance que l'activité concernée constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire d'une association, entre 17 avril 2019 et le 1er avril 2022, en l'espèce, avoir abusé, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un certain « Mouhcine », de la situation de vulnérabilité notamment des personnes reprises ci-dessous, en louant, dans l'intention de réaliser un profit anormal, des chambres dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine, avec circonstances aggravantes, au préjudice notamment de [REDACTED]

L'incrimination de l'article 433 decies du Code pénal requiert la réunion de six éléments constitutifs, à savoir, les cinq éléments matériels suivants :

- une mise à disposition, une location ou une vente ;
- un bien meuble ou immeuble ;
- des conditions incompatibles avec la dignité humaine ;
- un profit anormal ;
- la situation vulnérable de la victime et son abus ;

et l'élément moral, lequel réside dans l'intention, en connaissance de cause, de réaliser un profit anormal. La preuve de cette intention passera dès lors souvent par la démonstration du caractère anormal du profit¹⁰.

En ce qui concerne l'élément constitutif de location, ce dernier est confirmé dans le cas d'espèce par notamment les éléments suivants:

- existence de plusieurs baux locatifs (8 dont 6 avec la prévenue la société à responsabilité limitée [REDACTED] lors de la visite du 28 juin 2021 et également le même nombre lors de la visite du 20 janvier 2022) ;
- lors de la visite du 28 juin 2021, 14 personnes ont déclaré loger dans l'immeuble sans qu'un bail ait été établi mais en contrepartie d'une somme d'argent ;
- lors de la visite du 20 janvier 2022, 13 personnes ont déclaré loger dans l'immeuble sans qu'un bail ait été établi mais en contrepartie d'une somme d'argent ;

¹⁰ Lugentz, F., « Chapitre XIII - Les marchands de sommeil » in Beernaert, M.-A. et al. (dir.), *Les infractions – Volume 2 – Les infractions contre les personnes*, 2^e édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 865

[REDACTED]
- outre les personnes ayant directement conclu un bail avec les prévenus, il ne fait aucun doute, au vu des déclarations concordantes des locataires auditionnés ainsi que de celles de la prévenue [REDACTED] que le dénommé « [REDACTED] », identifié comme étant [REDACTED], et ayant habité l'immeuble sis rue des coteaux [REDACTED], a joué le rôle d'intermédiaire dans la mise en location de divers logements de l'immeuble précité entre les locataires et les prévenus société à responsabilité limitée [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED]

L'élément matériel de profit anormal est déterminé suivant les circonstances de la cause. Il appartient au juge de décider souverainement, en fait, si la location, la vente ou la mise à disposition d'un bien visé à l'article 433decies se fait dans le but de réaliser un profit anormal, pour autant qu'il donne sa signification habituelle à cette notion qui n'est pas décrite plus précisément dans la loi¹¹.

Sans préjudice des droits de la défense du prévenu, s'il s'agit d'un logement insalubre, constaté comme tel par les autorités compétentes, l'anormalité du profit est de facto démontrée¹². Le rapport qui constate l'état d'insalubrité de l'immeuble ne doit pas nécessairement être fait avant la location. Les autorités compétentes peuvent déclarer insalubre un bâtiment postérieurement à la location, voire même postérieurement au début de l'enquête judiciaire¹³.

Des circonstances telles que l'absence, l'insuffisance ou la dangerosité manifestes d'équipements électrique ou sanitaire, ou encore des lieux manifestement trop petits eu égard au nombre de locataires hébergés, constituent des indications d'infraction¹⁴.

Le profit anormal peut résulter de loyers relatifs à des lieux mis en location dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine¹⁵.

Lorsque les lieux où les faits ont été commis n'auraient jamais dû être occupés, soit parce que l'administration en avait interdit l'occupation, soit parce que les investigations y menées ont révélé que leur état n'en permettait pas l'occupation dans des conditions compatibles avec la dignité humaine, tout loyer ou avantage perçu par le prévenu en contrepartie de cette occupation doit être considéré comme anormal (avec pour conséquence, du point de vue de la sanction, qu'il constitue intégralement un profit illicite, susceptible de confiscation conformément à l'article 42, 3°, du Code pénal)¹⁶.

Le tribunal considère que les prévenus ont réalisé un profit anormal au préjudice de l'ensemble des locataires de l'immeuble sis Rue des [REDACTED] au regard de l'incompatibilité de la location de ces lieux avec la dignité humaine, de par notamment les éléments suivants :

¹¹ Lugentz, F., *op. cit.*, p. 871

¹² *Doc. parl.*, Sénat, sess ord 2004-2005, n° 3-1138/4, p 21

¹³ Lugentz, F., *op. cit.*, p. 872

¹⁴ *Doc. parl.*, 51-1560/001, Exposé des motifs, p. 26

¹⁵ Cass , 9 février 2011, P 10 1616 F, *Pas.* , p 470

¹⁶ Lugentz, F., *op. cit.*, p. 873

- L'inspection régionale du logement a adressé à la prévenue société à responsabilité limitée [REDACTED] en date du 15 septembre 2022 sa décision d'interdiction immédiate de location du rez-de-chaussée arrière et pour le logement situé au premier sous-sol- chambre arrière de l'immeuble sis rue des Cotteaux 199 à 1030 Schaerbeek. Cette partie de l'habitation ayant été déclarée inhabitable de par des constatations réalisées par la DURL, les loyers antérieurs à cette décision et relatifs à cette partie du bâtiment ont dès lors été perçus en violation des normes régionales en matière de logement et concerne notamment les personnes suivantes : [REDACTED]

- Les éléments évoqués par le rapport de la DURL qui fait état notamment de :
 - a) la présence d'humidité ascensionnelle dans les logements des sous-sols des 2 bâtiments ainsi que les parties communes du bâtiment arrière (cuisine, séjour et sanitaires) également au sous-sol. Les dégradations les plus importantes sont visibles au niveau des WC communs du bâtiment arrière. (...).
 - b) Plusieurs locataires se plaignent de la présence de cafards et de souris dans les logements.
 - c) Caractère exigü des logements : Un logement doit avoir une surface de 18m² minimum pour une personne. Pour les logements collectifs, les pièces communes sont comptabilisées dans la surface du logement au prorata des habitants résidant de manière permanente dans le logement au moment de la formation initiale du contrat de bail de chacun des locataires. Sur les logements visités, huit n'arrivaient pas à la surface minimale des 18m² nécessaires pour 1 personne (logements 9, 21, 22, 24, 25, 26, 27, 31 et 35). En tenant compte des plans fournis par la commune, ce nombre pourrait être doublé si nous avions eu accès à tous les logements.
 - d) Tous les logements du bâtiment arrière sont non-conformes sauf si meublés ou étudiant, ce qui n'est pas la situation des personnes interrogées (pas de baux par ailleurs)
 - e) deux ensembles de taques électriques de 4 zones pour l'ensemble des 36 logements.
 - f) aucun des logements n'est conforme au Code bruxellois du logement.
- Les constatations policières réalisées lors des deux visites de l'immeuble, et notamment une insalubrité des logements et plus particulièrement des logements situés dans le bâtiment arrière (présence importante de nuisibles – cafards), une absence quasi générale de baux et paiement de la main à la main par le biais d'un gérant qui se présente en début de mois, le bâtiment n'est pas entretenu d'une manière générale et les sanitaires sont dans un état déplorable ;

- Les photographies jointes au dossier répressif qui permettent au tribunal de considérer que l'immeuble a été donné en location dans des conditions contraires à la dignité humaine ;
- Les déclarations de [REDACTED] [REDACTED] lesquels indiquent que l'immeuble était relativement bien tenu jusqu'à ce que la prévenue société à responsabilité limitée [REDACTED] devienne propriétaire du bien, soit à partir de 2019, et que c'est à partir de ce moment-là que de nombreux problèmes seraient survenus ;
- Le non-respect des prescrits urbanistiques, situation bien connue par les prévenus Sarah [REDACTED] et la société à responsabilité limitée [REDACTED] lors de la passation de l'acte d'achat, ainsi qu'en témoigne l'acte de vente du bien sis r [REDACTED] à 1030 Schaerbeek qui mentionne notamment :
 - a) un refus de permis d'urbanisme visant à "sur deux parcelles, l'une comprenant un bâtiment avant composé de deux logements et l'autre un bâtiment latéral gauche et une annexe affectés en activité productive, régulariser l'affectation des bâtiments avant et latéral gauche en logement collectif pour étudiants de 32 chambres, l'aménagement des combles du bâtiment avant et la construction de deux annexes en intérieur d'îlot", délivré le 16 janvier 2018 par l'Administration communale de Schaerbeek,
 - b) Des constats d'infractions ayant pour objet des travaux d'aménagement intérieur entraînant une modification du nombre de logements du bâtiment avant : installation d'1 logement collectif (19 chambres d'étudiants, 4 WC) en lieu et place de 2 logements autonomes ; la modification de la destination autorisée d'activité productive (atelier) en du logement avec l'extension du logement collectif aménagé dans le bâtiment avant par l'installation de : 16 chambres d'étudiants, 4 wc, 5 douches et réfectoire commun (cuisine, salle à manger, salon TV,...) et du bureau du propriétaire ; et la construction de 2 volumes supplémentaires (verrières) au sous-sol du bâtiment arrière ; l'ensemble sans qu'un permis n'ait été délivré à cet effet.
 - c) Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de trente-deux (32) logements étudiants (considérés comme irréguliers par la Commune de Schaerbeek). Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation n'est pas régulière. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

Il est évident que le non-respect par les prévenus [REDACTED] [REDACTED] et la société à responsabilité limitée [REDACTED] des prescrits urbanistiques, et en particulier le fait d'avoir loué près de 32 logements dans un immeuble autorisé à en accueillir deux a immanquablement conduit à l'émergence de conditions de vie déplorables dans le chef des locataires, conditions mises à jour par les

constatations policières et de la DIRM et confirmées lors des auditions des locataires. Ces 32 logements n'auraient jamais dû être mis en location, quel que soit le montant des loyers, les investigations y menées ont révélé que leur état n'en permettait pas l'occupation dans des conditions compatibles avec la dignité humaine et les profits retirés de leur location doivent être considérés comme anormaux.

L'argument selon lequel que [REDACTED] aurait récupéré des loyers sans les rétroverser par après aux prévenus est dénué de toute crédibilité, l'ensemble des éléments du dossier répressif permettant d'objectiver son rôle de concierge et de lien entre les locataires et les prévenus.

L'abus par les prévenus de la situation vulnérable des victimes, en l'espèce les locataires, est également démontré au-delà de tout doute raisonnable notamment de par :

- La situation sociale précaire des locataires, soit émergeant à la mutuelle ou au CPAS, ou atteint de troubles psychiatriques, voir encore la situation administrative précaire [REDACTED] nombre de locataires, plusieurs des personnes auditionnées ayant expliqué être resté dans les lieux loués par nécessité;
- L'absence d'un instrumentum ou d'enregistrement du bail dans le chef de la plupart des personnes en situation administrative précaire ;
- Cette situation vulnérable des locataires est également corroborée par le comportement manifestement harcelant du prévenu [REDACTED] à leur égard, ainsi qu'il en sera question ci-après.

L'élément moral de l'infraction faisant l'objet de la prévention A, lequel réside 1/ dans la connaissance de la situation de vulnérabilité de la victime et de l'état du logement par les prévenus et l'imputabilité de cet état à ceux-ci et 2/ dans l'intention, en connaissance de cause, de réaliser un profit anormal, est également démontré dans le chef des prévenus par les éléments objectifs du dossier et notamment :

- Il n'est pas douteux que les prévenus étaient au courant de l'occupation des lieux dont ils avaient la maîtrise par des personnes vulnérables, la proximité des prévenus [REDACTED], gérante de la société à responsabilité limitée [REDACTED] et de [REDACTED] avec les personnes louant les appartements de l'immeuble, y compris par l'intermédiaire du dénommé [REDACTED] identifié comme étant [REDACTED] ne faisant aucun doute, ainsi qu'il résulte des auditions réalisées :
 - 1) Locataires indiquant avoir été uniquement en contact avec [REDACTED] Mouhcine : [REDACTED]
 - 2) Locataires indiquant avoir été uniquement en contact avec les prévenus [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] : [REDACTED], [REDACTED]

- 3) Locataire ayant indiqué être en contact avec le prévenu Saïd [REDACTED]
- 4) Les déclarations de la prévenue [REDACTED] laquelle reconnaît s'être rendu à plusieurs reprises sur les lieux litigieux, mentionne que sa mère [REDACTED] gérait les loyers et indique : « *ce n'est pas illégal de louer un bien à un sans papier. Je ne vais pas contrôler s'ils ont des documents oui ou non* » ;
- 5) Les déclarations de [REDACTED] indiquant que [REDACTED] servait régulièrement d'intermédiaire entre elle et les locataires ;
- 6) Les déclarations de [REDACTED] lequel reconnaît également s'être rendu à plusieurs reprises sur les lieux litigieux.

- Il n'est pas davantage contestable, au regard des mêmes éléments, outre l'acte de vente du 18 avril 2019 mentionnant les infractions urbanistiques liées aux lieux litigieux, que les prévenus avait connaissance des conditions exécrables d'habitation de ceux-ci, incompatibles avec la dignité humaine.
- La volonté de réaliser un profit anormal, élément moral de l'infraction mise à charge des prévenus, consiste dans l'intention de réaliser un profit anormal. Or, dès lors que les prévenus connaissaient l'état de vulnérabilité des locataires mentionnés supra et qu'ils ont volontairement laissé les immeubles dans une situation contraire à la dignité humaine comme relevé par le Tribunal, il ne fait aucun doute qu'en réclamant des loyers, ils ont bien eu l'intention de réaliser un profit anormal par rapport à celui qu'ils auraient pu en réalité réclamer, soit, en l'espèce, aucun.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que les prévenus ont participé, en connaissance de cause, et chacun pour ce qui le concerne par l'un des modes de participation énumérés à l'article 66 du Code pénal (la [REDACTED] ayant pour objet social notamment la location d'immeubles, les faits démontrant par ailleurs que les infractions ont été commises pour son compte), à la commission de l'infraction faisant l'objet de la prévention A, soit avoir donné en location ou mis à disposition des espaces de vie contraires à la dignité humaine, encaissé des loyers, intervenus lors des défauts ou retards de paiement de certains locataires afin de les inciter à respecter leurs échéances, s'être occupés de manière minimale à l'entretien de l'immeubles donné en location ou mis à disposition dans des conditions de vie indignes d'un être humain.

En ce qui concerne les circonstances aggravantes :

L'article 433undecies du Code pénal aggrave les peines comminées à l'article 433decies lorsque l'activité concernée constitue une activité habituelle ou encore lorsqu'elle constitue un acte de participation à l'activité principale ou accessoire

d'une association de malfaiteurs au sens de l'article 322 du Code pénal, et ce que le coupable en ait ou non la qualité de dirigeant.

Le ministère public a retenu ces deux circonstances aggravantes dans le chef des prévenus.

Le caractère habituel des pratiques des marchands de sommeil s'attache à l'activité de vente, de location ou de mise à disposition d'un logement dans les conditions décrites par la loi, quels qu'en soient les auteurs, et non à l'intervention habituelle de l'agent dans la commission de ces infractions. Dès lors, un participant tombe sous le coup de l'aggravation de la peine lorsqu'il participe, en connaissance de cause, fût-ce à une seule occasion, à une activité contraire à l'article 433*decies* présentant un caractère habituel¹⁷.

En l'espèce, l'activité locative ou de mise à disposition de l'immeuble visés à la prévention A pratiquée dans des conditions indignes de la gent humaine au préjudice de personnes vulnérables s'est inscrite dans la durée et a pris un caractère habituel. Trente-deux logements concernés, seize personnes au moins en ont été victimes et la durée de location d'appartement, variable, s'étend parfois sur plusieurs années. Les prévenus avaient connaissance de ce que leur activité délictuelle s'inscrirait dans la durée et la répétition, ayant acheté le bâtiment litigieux en ayant connaissance des infractions urbanistiques le concernant – en particulier le fait que celui-ci n'était normalement destiné qu'à accueillir deux logements au lieu des trente-deux loués- dans le but de maximiser leurs gains. La circonstance aggravante déduite du caractère habituel de la commission des infractions est établie.

Une association de malfaiteurs, au sens de l'article 322 du Code pénal, requiert l'existence d'un groupe organisé d'au moins deux personnes qui a pour but de commettre contre les personnes ou les propriétés des attentats constituant des crimes ou des délits. L'objet de cette infraction est l'association de malfaiteurs qui existe par le seul fait de l'organisation de la bande, et non les infractions projetées qui en sont distinctes. Le groupement ainsi constitué doit être pourvu d'une organisation dont les membres sont unis par une résolution délictueuse commune qui les rattache les uns aux autres par des liens non équivoques érigeant leur entente en un corps capable de fonctionner au moment propice. Cette organisation doit avoir un caractère volontaire exclusif de tout rassemblement accidentel ou circonstanciel. Le danger social que l'article 322 entend réprimer n'est donc pas le seul accord par lequel différentes personnes décident de commettre des infractions en commun. Les membres de cette association doivent en outre avoir été animés par la volonté délibérée d'être membre d'un tel groupement organisé. Ils doivent en avoir fait partie sciemment et volontairement sans qu'il soit exigé que chacun des membres ait l'intention propre de commettre une infraction dans le cadre de cette association¹⁸.

¹⁷ Corr. Liège (div. Liège) (17e ch. J) 2 septembre 2015, *J.L.M.B.* 2015, liv. 37, 1772

¹⁸ Corr. Liège (div. Liège) (17e ch. J) 2 septembre 2015, *J.L.M.B.* 2015, liv. 37, 1772

Les prévenus société à responsabilité limitée [REDACTED], Said [REDACTED] ont constitué pareille association. Les prévenues [REDACTED] ont fait l'acquisition, via la société à responsabilité limitée [REDACTED] société immobilière, de l'immeuble litigieux donné en location dans l'intention de réaliser un profit anormal. Ils n'ont pas hésité à limiter au maximum les investissements dans l'entretien de l'immeuble, en témoigne les auditions des locataires et les constatations de la DIRM et des services de police pour, au contraire, promouvoir une politique de location focalisée sur la réalisation d'un gain rapide et facile au détriment de locataires socialement précaire ou à la situation administrative précaire ou illégale, et ce avec l'aide du prévenu [REDACTED]. Chacun des prévenus a participé aux activités inhérentes à la location des logements par leurs multiples contacts avec les locataires et/ou leurs interventions dans la perception des loyers, soit en espèces, soit par comptes bancaires. La circonstance aggravante d'association est par conséquent établie.

Prévention B et prévention F:

Le prévenu [REDACTED] est poursuivi du chef d'avoir verbalement, avec ordre ou sous condition, menacé d'un attentat contre les personnes ou les propriétés, punissable d'une peine criminelle, en l'espèce, le 2 mai 2022, avoir verbalement menacé le nommé [REDACTED] en employant ces termes: «Tu sors sinon je te tue » (prévention B) et d'avoir porté des objets piquants, tranchants ou contondants ou des substances qui n'étaient pas conçus comme armes mais dont il apparaissait, étant donné les circonstances concrètes, que celui qui les portait entendait manifestement les utiliser aux fins de menacer ou de blesser physiquement des personnes, en l'espèce, le 2 mai 2022, avoir porté une masse aux fins de menacer et/ou de blesser physiquement des personnes résidant à l'adresse 1030 Schaerbeek, rue [REDACTED].

Ces préventions sont établies au vu notamment des constatations policières (les dommages décrits mais également le fait que suite à un appel aux services de police, ces derniers, lors de leur arrivée, interceptent le prévenu avec une masse en main), de la déclaration [REDACTED] et de celle de [REDACTED]. Ever, les dénégations du prévenu [REDACTED] n'ayant aucune crédibilité au vu des éléments précités.

Préventions D et E

Les préventions D et E ne sont pas établies dans le chef du prévenu Said [REDACTED]. En effet, bien que des éléments interpellant soient présents dans le dossier répressif, le tribunal estime qu'il existe un doute raisonnable quant à l'implication du prévenu dans la commission des faits à l'origine de ces préventions. En effet, le prévenu [REDACTED] n'a pas été interpellé sur place lors des faits, il conteste son implication dans ceux-ci et il n'existe pas d'éléments objectifs permettant d'aller à l'encontre de ses déclarations = aucun témoin visuel ne relie les dégâts à un

comportement du prévenu constaté par ses soins, au contraire des faits commis le 2 mai 2022. Partant, il convient d'acquitter le prévenu Said [REDACTED] de ces préventions D et E.

Prévention A de la cause II et C de la cause I

Le prévenu [REDACTED] est poursuivi du chef d'avoir harcelé une personne, alors qu'il savait ou aurait dû savoir qu'il affecterait gravement par ce comportement la tranquillité de la personne visée, en l'espèce, entre le 19 janvier 2022 et le 3 mai 2022, avoir harcelé notamment [REDACTED] (prévention C de la cause I).

Il est également poursuivi du chef d'avoir harcelé une personne, alors qu'il savait ou aurait dû savoir qu'il affecterait gravement par ce comportement la tranquillité de la personne visée, en l'espèce, à Bruxelles à plusieurs reprises, à des dates indéterminées, entre le 1 avril 2021 et le 14 octobre 2022, au préjudice de [REDACTED] (prévention A de la cause II dont les faits seront décrits par la suite).

A l'audience, la partie poursuivante a sollicité que la période infractionnelle de la prévention A de la cause II soit limitée afin de commencer à la fin de la période infractionnelle de la prévention C de la cause I, et ce sans opposition des autres parties quant à cette limitation. Dans l'intérêt d'une bonne justice, et afin d'éviter des périodes infractionnelles se chevauchant pour des faits qualifiés de manière partiellement identique et faisant l'objet de préventions distinctes, il convient de limiter la période infractionnelle de la prévention A de la cause II comme suit concernant Aristide [REDACTED] « entre le 2 mai 2022 et le 14 octobre 2022 au préjudice de [REDACTED] » et de limiter la période infractionnelle relative à [REDACTED] en la faisant commencer le 20 janvier 2022, à l'instar de la prévention C de la cause I qui concerne d'autres locataires.

Ainsi limitée, la prévention A de la cause II et la prévention C de la cause I sont établies de par notamment les éléments probants suivants :

- Les déclarations convergentes [REDACTED] Redouan, Aristide [REDACTED] et [REDACTED] réalisées auprès des services de police ;
- Les déclarations de [REDACTED] telles que actées par le procès-verbal de descente sur les lieux du 13 octobre 2023 ;
- Les constatations policières du 2 mai 2022 et les [REDACTED] Ever ;
- Les constatations policières du 13 octobre 2022.

[REDACTED]

Ces éléments constituent un faisceau de présomptions graves, précises et concordantes que le prévenu [REDACTED] a gravement affecté la tranquillité des personnes visées par la prévention A de la cause I et la prévention C de la cause II - à l'exception de [REDACTED], ce dernier n'ayant, sauf erreur, pas été auditionné quant à ce - notamment en usant d'intimidations verbales et en perpétrant la destruction des biens de certains d'entre eux.

Ainsi limitée en ce qui concerne la personne de [REDACTED], la prévention A de la cause II et la prévention C de la cause I sont établies.

Cause II (BR53.L6.046786/22):

Les faits

Le 13 octobre 2022 à 18h23, les services de police sont requis pour une personne qui casse des portes dans une habitation à 1030 Schaerbeek, Rue des [REDACTED] 199. Les premiers intervenants constatent la présence de plusieurs personnes devant une habitation qui font signe pour demander leur intervention. Dès que les intervenants arrivent au niveau de l'habitation sise [REDACTED] ils constatent la présence d'un individu maintenu au sol dans le hall d'entrée de l'habitation. Plusieurs personnes, fort énervées, expliquent aux policiers que le particulier maintenu serait le propriétaire et qu'il se serait introduit dans l'habitation en enfonçant la porte d'entrée puis aurait enfoncé plusieurs portes d'appartements pour y saccager l'intérieur suite au passage le jour même du juge de paix de Schaerbeek qui serait venu voir les logements et aurait permis aux locataires de pouvoir rester dans leur logements.

Les services de police constatent que la porte d'entrée présente des dégâts au niveau du chambranle de porte. Un appartement situé au rez-de-chaussée présente des dégâts sur la porte avec le verrou encore activé et l'intérieur est complètement saccagé, des verres jonchent le sol, les armoires sont au sol. Des reportages photographiques sont réalisés et permettent de constater :

- Dans l'appartement de [REDACTED] : la porte d'entrée de la chambre est dégradée et des meubles sont renversés ;
- Dans l'appartement de [REDACTED] la porte d'entrée de la chambre est endommagée et tous les meubles et frigo sont renversés ;
- Dans l'appartement de [REDACTED] la porte d'entrée de la chambre est dégradée et des meubles sont renversés.

Auditionné, [REDACTED] explique notamment: « Ce 13/10/2022 vers 16:30 je me trouvais dans ma chambre où je suis domicilié, 1030 Schaerbeek, [REDACTED], n° boîte ET01. Dans le bâtiment il y avait la propriétaire, [REDACTED], avec sa fille, [REDACTED] qui sont toutes les deux gérantes du bâtiment. Elles sont venue avec leur avocat afin d'inspecter les lieux avec le juge de paix et l'avocat des locataires du bâtiment. Lorsque la discussion a pris fin, nous sommes partis dans un café tout près du bâtiment, afin de discuter de la situation du logement. Plus tard,

Olivier, qui est le représentant du Front Anti-expulsion, qui représente les locataires du bâtiment, a reçu un coup de fil d'un locataire qui était dans le bâtiment, le dénommé Mounir, en l'informant que Saïd, qui est le mari de [REDACTED] est venu sur place et il a cassé plusieurs chambres: la chambre 1; 2 et 4. Je loge dans la chambre 2. Lorsque j'ai été informé par Olivier, nous sommes retournés dans le bâtiment. J'ai constaté que Saïd se trouvait par terre, tenu par un des locataires. Je suis parti à ma chambre et j'ai constaté qu'il a cassé ma porte d'entrée, il a renversé la télévision et le meuble se trouvant à côté avec la vaisselle et des livres. Il n'y a rien d'autre de cassé dans ma chambre. Je précise que je n'ai aucune relation avec Saïd. Dans le bâtiment, il était considéré comme le propriétaire par les locataires. Il ne m'a pas frappé. Il ne m'a pas parlé aujourd'hui. Vos collègues ont pris des photos de ma chambre. J'ai déjà changé deux fois de serrure à la porte d'entrée du bâtiment. Saïd a saboté la serrure avec de la super-glue et une fois il a cassé une clef dedans. ».

[REDACTED] déclare quant à lui : « j'occupe la pièce numéro 4 située au rez-de-chaussée de l'immeuble situé Rue des Coteaux 199 à Schaerbeek. J'y occupe cette pièce depuis le mois de novembre 2021. Je payais un montant de 400 euros de loyer. Je payais l'argent en cash au concierge qui lui-même le donnait au propriétaire. En janvier 2021, la région a déclaré le bâtiment insalubre. Depuis le mois d'avril 2021 je ne paie plus de loyer car le propriétaire ne voulait pas nous donner de contrat de bail, un numéro de compte sur lequel effectuer le paiement du loyer et un reçu des paiements effectués. Ce jour, le 13/10/2022, une visite du juge de paix de Schaerbeek, notre avocat et l'avocat du propriétaire était prévue. Lors de la visite, Monsieur [REDACTED] sa fille [REDACTED] de la société propriétaire de l'immeuble et [REDACTED] étaient également présents. Pendant la visite [REDACTED] a dit qu'il allait faire comme au mois de mars et qu'il allait venir tout casser chez moi mais aussi chez [REDACTED] car c'est nous trois qui avons déposé plainte contre lui. Après la visite, nous avons été au café et lorsque nous sommes revenus vers 19h00, on a vu Saïd à l'intérieur de l'immeuble qui était en train de fuir. Nous avons constaté que ma pièce mais aussi celle de [REDACTED] et de Aristide avaient été cassées. Saïd a donc essayé de fuir mais on l'en a empêché et on a appelé la police. Pour ma pièce, il a cassé la porte d'entrée et il a tout retourné dans ma pièce. Il a tout mis par terre Tout est abîmé. ».

[REDACTED] déclare: « J'occupe la pièce numéro 1 située à la cave de l'immeuble situé Rue des [REDACTED] beek. J'y occupe cette pièce depuis le mois de fin 2019. Je payais un montant de 300 euros de loyer. Je payais l'argent en cash au concierge qui lui-même le donnait à [REDACTED] Il y a juste une seule fois où j'ai payé directement à [REDACTED] En janvier 2021, la région a déclaré le bâtiment insalubre. Depuis le mois d'avril 2021 je ne paie plus de loyer car le propriétaire ne voulait pas nous donner de contrat de bail, un numéro de compte sur lequel effectuer le paiement du loyer et un reçu des paiements effectués. En fait le but était que je m'inscrive auprès de la commune afin d'y avoir mon adresse. Ce jour, le 13/10/2022, une visite du juge de paix de Schaerbeek, notre avocat et l'avocat du propriétaire était prévue. Lors de la visite, Monsieur [REDACTED], sa fille [REDACTED] de la société propriétaire

de l'immeuble et [REDACTED] étaient également présents. Pendant la visite [REDACTED] a dit qu'il allait faire comme au mois de mars et qu'il allait venir tout casser chez moi mais aussi chez [REDACTED] et [REDACTED] car c'est nous trois qui avons déposé plainte contre lui. Durant la visite il m'a également dit en arabe qu'il allait aller en Espagne pour baiser sa femme, sa fille et puis les tuer mais qu'il allait également aller au Maroc pour tuer mes parents. Il m'a dit qu'il avait des personnes qui savaient s'occuper de ma femme en Espagne et au Maroc pour s'occuper de mes parents. Après la visite, nous avons été au café et lorsque nous sommes revenus vers 19h00, on a vu Saïd à l'intérieur de l'immeuble qui était en train de fuir. Nous avons constaté que ma pièce mais aussi celle de [REDACTED], et de [REDACTED] avaient été cassées. [REDACTED] a donc essayé de fuir mais on l'en a empêché et on a appelé la police. Pour ma pièce, il a cassé la porte d'entrée et il a tout retourné dans ma pièce. Il a tout mis par terre. Tout est abîmé. ».

[REDACTED] est également entendu: « Je me présente aujourd'hui au sein de votre commissariat suite aux faits survenus après une médiation, intervention du Juge de Paix [REDACTED] qui est venu sur place, 1030 Schaerbeek, rue de Coteaux 199 suite à une longue histoire de problèmes entre le propriétaire, le père du propriétaire et les locataires. Après la visite dudit Juge, dans le cadre de faire une visite sur les lieux afin d'avoir une meilleure interprétation des problèmes locatives, le père du propriétaire, le nommé [REDACTED] [REDACTED] s'est voilement introduit dans trois appartements de l'immeuble en cassant les portes d'entrée et en dégradant plusieurs affaires personnelles des locataires. Pendant l'interpellation de cette personne par les locataires des menaces ont été proférées à leur encontre. Aujourd'hui, le 13/10/2022 entre 15.00 heures et 17.00 heures, Monsieur le Juge de Paix est venu sur place. Les parties concernées étaient sur place soit, le Juge, les locataires et leur avocats, le propriétaire et le père du propriétaire. Pendant la visite, [REDACTED] a déjà proféré des menaces sur place en disant « je viens demain avec des gens pour vous cassez la gueule ». L'avocat des locataires a été également menacé par le propriétaire, la fille de [REDACTED] Saïd, la nommée [REDACTED] en disant ' Faites bien attention qui vous dites'. L'avocat a fait constater dans le dossier ses paroles en demandant au Juge de prendre note des menaces. Je précise que [REDACTED] a cassé les portes d'entrée de trois appartements dans l'immeuble des personnes qui ont déposé plainte à sa charge à plusieurs reprises. Il est clair qu'il se venge et veut intimider les locataires en questions. Au moment de son tour dégradant, personne des locataires n'était sur place. Les locataires se trouvaient dans un café avec moi, en train de discuter des événements de la journée soit la visite du Juge sur place. C'est après quand les locataires se sont rendus à leur domicile qu'ils ont croisé [REDACTED] Ils l'ont maintenu sur place après avoir appelé la police. Tout à commencer avec des perquisitions sur place en janvier 2021. En avril 2021, [REDACTED] est venu accompagner de plusieurs personnes afin d'essayer d'expulser certaines locataires d'une manière violente. Une plainte a été déposée ce jour. Les locataires n'ont pas encore reçu la moindre suite. Après, plusieurs plaintes ont été déposées. Les événements d'aujourd'hui cadre dans un dossier beaucoup plus large et est à nouveau un épisode triste à ajouter. ».

L'examen du dossier répressif permet de constater la présence d'un jugement avant dire droit du 4 octobre 2022 par lequel le juge de paix du premier canton de Schaerbeek, dans un dossier opposant [REDACTED] à la société à responsabilité limitée [REDACTED] a ordonné une vue des lieux le treize octobre 2022 à 15:00 heures, à 1030 Schaerbeek, rue des C [REDACTED], et a ordonné la comparution personnelle des gérants de la partie défenderesse (Sarah Bouyghjdane et [REDACTED]). Les procès-verbaux de visite des lieux rédigés en date du 13 octobre 2022 mentionnent notamment :

« Les lieux litigieux sont visités en présence des parties ainsi que de [REDACTED]. Le Tribunal entend celles-ci en leurs explications. Le juge de paix demande plusieurs fois aux intervenants volontaires de lui fournir l'identité exacte et les coordonnées du nommé [REDACTED], mais sans résultat.

[REDACTED] : *Nous entrons dans le logement de [REDACTED] (RN: [REDACTED]). J'habite ici depuis fin 2019 mais je n'ai pas de bail écrit. J'ai eu l'autorisation d'habiter ici. Je payais 300,00 EUR par mois de loyer. Ma chambre était au premier étage mais tout est cassé maintenant. J'ai été menacé par le propriétaire. J'ai fait les travaux moi-même (peinture, etc ...). Je suis rentré ici pour vivre car je ne trouvais pas d'autre logement. Je n'ai finalement pas eu l'autorisation de vivre dans ce logement. Je suis parti en avril et je suis revenu en mai. Je payais le loyer à « [REDACTED] » ou « [REDACTED] » quand j'habitais en haut de fin 2019 à avril 2022 la somme de 300,00 EUR en cash.*

Mtre. DEFRAITEUR: Monsieur [REDACTED] n'aurait pas de bail. Dans son logement actuel, il y a de l'électricité et de l'eau. Le chauffage ne fonctionne pas.

Mtre. VAN DER PLANCKE : Monsieur [REDACTED] a dû quitter les lieux. Il n'habite plus l'immeuble. Sa chambre a été détruite.

[REDACTED] *J'habite au rez-de-chaussée. Je ne suis jamais parti. Le 31 mars 2022, la porte de mon logement a été cassée à la masse. J'habite ici depuis novembre 2021. C'est « [REDACTED] » qui m'a autorisé à vivre ici. Je lui payais 400,00 EUR de loyer en cash. [REDACTED] est venu plusieurs fois. Mohcine ne vit plus ici depuis avril 2022. J'habite avec [REDACTED]. Je payais 400,00 EUR de loyer ensemble avec Mr. [REDACTED]. J'ai de l'eau et de l'électricité. Je ne paye plus depuis mars ou avril 2022.*

[REDACTED] *Je suis ici depuis 2018. Je ne paye pas de loyer. Avant j'étais au 4 et là je payais le loyer à [REDACTED] par virement. Je ne paye plus rien depuis avril 2022. Je n'ai pas de chauffage. [REDACTED] fournit au Tribunal le numéro du GSM enregistré pour le nommé [REDACTED].*

[REDACTED] *J'habite ici depuis mars 2021. J'ai rencontré [REDACTED] et je lui ai payé 3 mois en cash. J'ai un bail écrit. [REDACTED] m'a laissé le choix pour le paiement soit par banque, soit à « [REDACTED] » 400,00 EUR en cash. Au n°7, où j'habitais avant, le plafond est tombé sur mes affaires et j'ai eu un accord pour occuper la chambre n3. Depuis avril*

2022, je ne paye plus le loyer car je n'ai plus d'intermédiaire pour payer. J'ai connu Mr. Said il n'y a pas longtemps. J'ai de l'électricité et de l'eau.

██████████ : J'ai habité ici et je suis parti en mai 2022. J'habitais chambre n° 17. Je suis parti car je n'étais plus en sécurité. Il y avait des squatteurs. J'ai vécu ici 9 ans. J'ai eu un contrat de bail avec le 1er propriétaire. Je n'ai pas eu de contrat de bail avec les autres propriétaires. J'ai reçu du nouveau propriétaire uniquement un document avec le n° de compte de ██████████ était concierge, faisait les travaux et touchais les loyers des autres locataires. Je ne connais pas la personne qui habite actuellement mon ancien logement. La personne qui habite mon ancien logement n'est pas en ordre de papiers. Nous faisons tous la cuisine en bas. ».

Une comparaison des reportages photographiques réalisés lors de la visite des lieux et lors de l'intervention policières permet de constater que les appartements de ██████████ ██████████ étaient en parfait état à 15 heures le 13 octobre 2022.

Lors de l'audition du prévenu ██████████, ce dernier déclare: « Je me suis levé à 06h. J'ai fait des visites de chantiers, voir mes clients et à 15h00 j'avais rendez-vous avec le juge de paix de Schaerbeek au 199 Rue des Coteaux à Schaerbeek . Nous avons rendez-vous car c'est un immeuble qui appartient à ma fille et à mon ex-femme et cet immeuble est squatté depuis maintenant quelques mois. (...). Durant la visite, j'ai été l'objet d'insultes. Ils me disent qu'ils connaissent leurs droits. Qu'ils sont conseillés. J'ai quitté la réunion à deux reprises afin de respecter la visite du Juge de Paix. Tout le bénéfice pour ses gens et des associations qui les soutiennent est de faire trainer les choses et entamer des procédures qui font retarder toutes décisions. Je n'ai jamais dit ça parce que je n'ai rien cassé au mois de mars. (...). Vous me montrez des photos des lieux dégradés. Il y a quelque chose qui saute aux yeux. C'est que ce sont des pièces où personne ne vit. Il n'y a quasiment aucun mobilier, il n'y a aucune trace de vie type nourritures, boissons, etc... Ces personnes ne vivent pas là mais ils se montrent quand le Juge de Paix vient faire une visite. Q : Vous avez été surpris dans l'immeuble par différents occupants. Que faisiez-vous à l'intérieur du bâtiment? J'ai vu une personne qui habite au rez-de-chaussée, Monsieur Baraka ou Araka. Il habite au rez-de-chaussée, première porte à gauche. Je discutais avec lui simplement. C'est lui qui m'a autorisé à rentrer et j'ai discuté avec lui. Lorsque les gens sont rentrés, ils ont criés « arrête-le », ils m'ont plaqué au sol. Je n'ai pas opposé la moindre résistance jusqu'à ce que la police soit arrivée. ».

Auditionné, ██████████ nie toute entretien avec le prévenu ██████████ lors de la journée du 13 octobre 2022. Il précise notamment : « J'ai habité là pendant 7 mois, j'ai été expulsé en date du 01 avril 2022 par ██████████ J'occupais le rez de chaussée dans le bâtiment arrière. Q: Avez-vous déjà eu des problèmes avec cette personne? R Oui, en avril, il m'a dit que je devais quitter l'immeuble pendant 3 jours car il avait mis du produit pour les cafards mais après quand j'ai voulu revenir dans mon appartement, il avait tout cassé, il n'y avait plus rien. ».

Les préventions

Le prévenu [REDACTED] est poursuivi du chef de harcèlement au préjudice de Aristide [REDACTED] et Mounir Tahr (prévention A), pénétration illégitime dans un immeuble habité au moyen d'effraction (prévention B), dégradation ou destruction de propriétés mobilières d'autrui (prévention C).

Prescription :

En ce qui concerne la prévention C, elle est libellée en terme de citation comme suit :

« hors les cas prévus par le chapitre III, titre IX, livre II du Code pénal, avoir volontairement endommagé ou détruit les propriétés mobilières d'autrui, (art. 559. 1 ° CP) à Bruxelles le 13 octobre 2022 en l'espèce, les portes d'entrée des chambres ainsi divers objets mobilier au préjudice de [REDACTED] et [REDACTED]. »

L'infraction visée par l'article 559 du Code pénal étant une contravention, il convient de constater que les faits de la prévention C de la citation étaient prescrits au moment de l'entrée en vigueur de l'article 32 de la loi du 9 avril 2024 et l'action publique est dès lors éteinte, en ce qui concerne cette prévention, à l'égard du prévenu.

Quant à la prévention B (la prévention A ayant été examinée dans le cadre de la cause I)

La Cour de cassation a indiqué dans un arrêt du 4 février 2009 que lorsqu'un prévenu est poursuivi du chef d'homicide ou de blessures involontaires causés par une infraction de roulage, la prescription de l'action publique relative à celle-ci n'interdit pas au juge, qui constate que le délit visé aux articles 418 et suivants du Code pénal n'est lui-même pas prescrit, de retenir les faits constitutifs de l'infraction prescrite au titre de la faute que les dispositions susdites incriminent¹⁹.

En ce qui concerne la prévention B, elle est établie de par notamment les éléments probants suivants:

- Les constatations des services de police, dont celles relatives aux dégâts des appartements [REDACTED]
- Les déclarations concordantes de ces derniers ;
- Le fait que le [REDACTED] était maintenu au sol lors de l'arrivée des policiers ;
- Les procès-verbaux de visite des lieux rédigés en date du 13 octobre 2022 à 15 heures qui ne font aucunement mention des dégâts constatés 3 heures plus tard par les forces de l'ordre ;
- La comparaison des reportages photographiques réalisés lors de la visite des lieux et lors de l'intervention policières qui permet de constater que les appartements de [REDACTED] étaient en parfait état à 15 heures le 13 octobre 2022 ;

¹⁹ Cass., 4 février 2

Les dénégations du prévenu [REDACTED] ne sont absolument pas crédibles au regard des éléments qui précèdent, ceux-ci constituant un faisceau de présomptions précises graves et concordantes quant à la culpabilité du prévenu dans la commission des faits faisant l'objet de la prévention B, les devoirs réalisés par la suite par le magistrat instructeur n'ayant par ailleurs pas permis de confirmer d'une quelconque manière sa version des faits.

La peine

En ce qui concerne le prévenu [REDACTED]

Les faits des préventions A, B, C limitée et F de la cause I et A limitée et B de la cause II constituent dans le chef du prévenu un délit collectif par unité d'intention et partant, doivent être punis par une seule peine, la plus forte.

Dans la détermination de la sanction à prononcer à l'égard du prévenu, il convient de prendre en considération notamment :

- la nature et la gravité des faits qui sont révélatrices du mépris qu'il a affiché pour l'intégrité physique et psychique d'autrui, et pour la propriété d'autrui ;
- les séquelles physiques et psychologiques qu'ils peuvent occasionner aux victimes ;
- du mépris du prévenu pour les conditions de vie des locataires en situation de vulnérabilité ;
- de la longueur de la période infractionnelle ;
- du caractère répété de ses [REDACTED] ;
- Si le prévenu est, bien entendu, en droit d'opter pour le système de défense de son choix, son manque de sincérité et ses tentatives de minimisation ne sont pas de nature à rassurer le tribunal quant à une réelle prise de conscience de la gravité des faits mais surtout quant à une véritable prise de distance avec les comportements délictueux qu'il a adoptés ;
- des très nombreux antécédents judiciaires du prévenu, qui démontre dans son chef une absence totale de respect de la loi et des avertissements multiples des autorités judiciaires qui lui ont été adressés. ;
- des éléments de personnalité évoqués à l'audience.

Le prévenu [REDACTED] sollicite une peine de travail. Son parcours judiciaire révélé par l'extrait de casier judiciaire versé au dossier démontre à suffisance que cette peine n'est pas adéquate. Entre autres diverses condamnations, il a déjà bénéficié d'une telle peine en 2016, qui était certainement destinées à lui tendre la main et favoriser sa réinsertion dans la société, ce qui ne l'a pas empêché de commettre les faits de la

présente cause. Une prise de conscience urgente est impérative et son obstination à continuer de délinquer n'est pas acceptable. Seule une peine d'emprisonnement, dont la hauteur qui sera précisée ci-après et qui tient compte des éléments qui viennent d'être évoqués sera de nature à rencontrer la finalité des poursuites tout en étant proportionnelle à la gravité des faits et la personnalité du prévenu, de même que l'amende obligatoire.

Il est justifié d'accorder au prévenu le bénéfice du sursis probatoire aux conditions librement consenties par celui-ci dans la mesure précisée ci-après. Ces conditions doivent favoriser la réinsertion du prévenu et l'amener à entamer un travail de responsabilisation et de réflexion sur la violence à laquelle il a recours de façon trop fréquente, notamment lorsqu'il est confronté à des frustrations et sur sa consommation excessive d'alcool. La durée du délai d'épreuve et les conditions prévues sont de nature à protéger la société et à persuader le prévenu de rester sur la voie de l'amendement. Compte tenu du but de lucre recherché par le prévenu, il est opportun de le condamner à une peine d'amende dont le taux sera fixé en tenant compte des éléments déjà mentionnés et de la situation financière du prévenu. La peine d'amende sera assortie d'un sursis simple pour les 4/5^{ème}.

En ce qui concerne la prévenue [REDACTED]

Dans la détermination de la sanction à prononcer à l'égard de la prévenue, il convient de prendre en considération notamment :

- du mépris de la prévenue pour les conditions de vie de ses locataires en situation de vulnérabilité ;
- de la longueur de la période infractionnelle ;
- Si la prévenue est, bien entendu, en droit d'opter pour le système de défense de son choix, ses tentatives de minimisation ne sont pas de nature à rassurer le tribunal quant à une réelle prise de conscience de la gravité des faits mais surtout quant à une véritable prise de distance avec les comportements délictueux qu'elle a adoptés ;
- De la présence d'un seul antécédent judiciaire dans son chef ;
- De son jeune âge ;
- Et des éléments de personnalité évoqués à l'audience.

La prévenue sollicite le bénéfice de la suspension du prononcé de la condamnation.

Outre le fait qu'elle ne semble pas avoir pris conscience du caractère injustifiable et de la gravité de ses actes, eu égard à la hauteur de la transgression sociale opérée et à la gravité intrinsèque des faits, une telle mesure serait de nature à banaliser de tels faits et à donner au prévenu un préjudiciable sentiment d'impunité.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à cette demande.

La prévenue, s'écartant de ses conclusions, sollicite à l'audience un sursis simple et non plus une peine de travail.

Au vu des éléments précités, les peines d'emprisonnement et d'amende obligatoire ci-après précisées constitueront une réponse appropriée aux actes répréhensibles de la prévenue tout en assurant la finalité collective et individuelle des poursuites qui est d'assurer la sauvegarde de la sécurité publique et de dissuader le prévenu de la commission de faits analogues ou plus graves à l'avenir.

Considérant que la prévenue n'a pas encouru de condamnation antérieure à une peine criminelle ou à un emprisonnement principal de plus de douze mois, il est justifié de lui accorder le bénéfice du sursis simple dans la mesure précisée ci-après. Compte tenu du but de lucre recherché par la prévenue, il est opportun de la condamner à une peine d'amende dont le taux sera fixé en tenant compte des éléments déjà mentionnés et de la situation financière de la prévenue. La peine d'amende sera assortie d'un sursis simple pour les 4/5^{ème}.

En ce qui concerne la prévenue [REDACTED]

Dans la détermination de la sanction à prononcer à l'égard de la prévenue, il convient de prendre en considération notamment :

- du mépris de la prévenue pour les conditions de vie de ses locataires en situation de vulnérabilité ;
- de la longueur de la période infractionnelle ;
- Si la prévenue est, bien entendu, en droit d'opter pour le système de défense de son choix, ses tentatives de minimisation ne sont pas de nature à rassurer le tribunal quant à une réelle prise de conscience de la gravité des faits mais surtout quant à une véritable prise de distance avec les comportements délictueux qu'elle a adoptés ;
- De la présence d'un seul antécédent judiciaire dans son chef ;
- Et des éléments de personnalité évoqués à l'audience.

La prévenue sollicite le bénéfice de la suspension du prononcé de la condamnation.

Outre le fait qu'elle ne semble pas avoir pris conscience du caractère injustifiable et de la gravité de ses actes, eu égard à la hauteur de la transgression sociale opérée et à la gravité intrinsèque des faits, une telle mesure serait de nature à banaliser de tels faits et à donner au prévenu un préjudiciable sentiment d'impunité.

Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à cette demande.

Au vu des éléments précités, les peines d'emprisonnement et d'amende obligatoire ci-après précisées constitueront une réponse appropriée aux actes répréhensibles de la prévenue tout en assurant la finalité collective et individuelle des poursuites qui est d'assurer la sauvegarde de la sécurité publique et de dissuader le prévenu de la commission de faits analogues ou plus graves à l'avenir.

Considérant que la prévenue n'a pas encouru de condamnation antérieure à une peine criminelle ou à un emprisonnement principal de plus de douze mois, il est justifié de lui accorder le bénéfice du sursis simple dans la mesure précisée ci-après. Compte tenu du but de lucre recherché par la prévenue, il est opportun de la condamner à une peine d'amende dont le taux sera fixé en tenant compte des éléments déjà mentionnés et de la situation financière de la prévenue. La peine d'amende sera assortie d'un sursis simple pour les 4/5^{ème}.

En ce qui concerne la prévenue société à responsabilité limitée [REDACTED]

Dans la détermination de la sanction à prononcer à l'égard de la prévenue, il convient de prendre en considération notamment :

- du mépris de la prévenue pour les conditions de vie de ses locataires en situation de vulnérabilité, seulement guidée par l'appât du gain ;
- de la gravité des faits ;
- de la longueur de la période infractionnelle ;
- l'absence d'antécédents correctionnels dans son chef.

Compte tenu du but de lucre recherché par la prévenue, il est opportun de la condamner à une peine d'amende dont le taux sera fixé en tenant compte des éléments déjà mentionnés ci-avant, et conformément à l'article 41 bis du Code pénal. Une peine de deux ans d'emprisonnement, qui apparaît juste au regard des éléments précités, sera donc convertie en une peine d'amende de 24 mois x 1000 euros, soit 24.000 euros, outre la peine d'amende obligatoire dont le taux sera fixé en fonction des considérations mentionnées ci-avant, soit 1000 euros x le nombre de victime (16).

Considérant que la prévenue n'a pas encouru de condamnation antérieure à une peine criminelle ou à un emprisonnement principal de plus de douze mois, il est justifié de lui accorder le bénéfice du sursis simple pour les 4/5^{ème} de la peine d'amende.

Il y a également lieu de condamner tous les prévenus à l'interdiction obligatoire des droits énumérés à l'article 31 alinéa 1 du Code pénal en vertu de l'article 433 terdecies pour une durée de cinq ans.

Confiscation

La partie poursuivante postule la condamnation de la prévenue [REDACTED] à la confiscation obligatoire de toutes choses formant l'objet de la prévention A ou ayant servi ou été destinées à la commettre, à savoir les logements situés à 1030 Schaerbeek, rue des [REDACTED] et repris sous la prévention A, ou la contre-valeur de ces logements aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive.

La partie poursuivante postule la condamnation du prévenu [REDACTED] à la confiscation, en application de l'article 42, 1° du code pénal et de l'article 23 al. 6 de la loi du 8 juin 2006, la confiscation obligatoire des choses formant l'objet des infractions et de celles ayant servi à les commettre, soit la masse (PAC n° BABK6127) ;

La partie poursuivante postule la condamnation des prévenus [REDACTED] et [REDACTED] à la confiscation facultative des biens qui constituent visiblement des avantages patrimoniaux tirés directement de la prévention A et/ou des biens et valeurs qui leur ont été substitués et/ou revenus de ces avantages investis, et notamment les loyers perçus, à savoir la somme de 100.300,00 euros calculée comme suit:

NOM Prénom	Début	Fin	Nombre de mois	Loyer (EUR) (Charges comprises)	Total (€)
[REDACTED]	01/05/2019	31/03/2022	35	413€ (bail PV initial)	14.455€
[REDACTED]	01/08/2020	31/03/2022	20	400€ (bail PV initial)	8.000€
[REDACTED]	01/05/2019	31/03/2022	35	370€ (déclarations)	12.950€
[REDACTED]	01/08/2020	31/03/2022	20	400€ (PV n° 57139/22)	8.000€
[REDACTED]	01/05/2019	31/03/2022	35	413€ (bail PV initial)	14.455€
[REDACTED]	01/01/2022	31/03/2022	3	330€ (déclaration PV n° 3080/22)	990€
[REDACTED]	01/08/2020	31/03/2022	20	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	6.000€

	01/01/2020	31/03/2022	27	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	10.800€
	01/10/2021	31/03/2022	6	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	2.400€
	01/09/2021	31/03/2022	7	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	2.800€
	01/07/2021	31/03/2022	9	400€ (déclarations PV n° 3080/22)	3.600€
	01/12/2021	31/03/2022	4	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.400€
	01/11/2021	31/03/2022	5	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.500€
R	01/11/2021	31/03/2022	5	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	1.750€
	01/08/2020	31/03/2022	20	350€ (déclarations PV n° 3080/22)	7.000€
	20/01/2021	31/03/2022	14	300€ (déclarations PV n° 3080/22)	4.200€
					100.300,00€

La confiscation spéciale est obligatoire pour les choses formant l'objet de l'infraction et à celles qui ont servi ou qui ont été destinées à la commettre, quand la propriété en appartient au condamné. Au vu de l'article 433 decies, elle s'applique même lorsque la propriété des choses sur lesquelles elle porte n'appartient pas au condamné, sans que cette confiscation puisse cependant porter préjudice aux droits des tiers sur les biens susceptibles de faire l'objet de la confiscation ou peut être appliquée à la contre-valeur de ces meubles ou immeubles aliénés entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive.

Il y a lieu de confisquer à charge du prévenu [REDACTED] la masse (PAC n° BABK6127) en tant qu'objets de l'infraction visée à la prévention F.

Par ailleurs, il ne fait aucun doute que l'immeuble repris à la prévention A a servi à commettre les infractions visées à cette prévention. L'immeubles sis à 1030 Schaerbeek, [REDACTED] ayant fait l'objet d'une vente pour 500.000 euros d'après les documents déposés par le ministère public à l'audience, il y a lieu d'ordonner la

confiscation obligatoire de cette somme de 500.000 euros en contre-valeur de l'immeuble situé à 1030 Schaerbeek [REDACTED].

Les prévenus ont abusé d'une situation de vulnérabilité durant plusieurs années et ne peuvent être autorisés dans ces conditions à conserver des avantages qu'ils ont tirés de faits illégaux, ce qui serait socialement inacceptable et de nature à conférer un rapport rémunérateur aux infractions commises.

Il y a dès lors lieu de faire droit à la demande de confiscation des avantages patrimoniaux constitués par les revenus locatifs tirés des infractions. Au vu du dossier répressif, les loyers retenus par la partie poursuivante comme avantages patrimoniaux sont correctement calculés et seront donc confisqués par équivalent dans le chef des prévenus [REDACTED] et [REDACTED] co-auteurs de l'infraction visée par la prévention A de la cause I. La confiscation étant une peine individuelle, la somme requise à ce titre sera répartie entre les prévenus à concurrence de $\frac{1}{4}$ pour chacun au regard de leur degré d'implication.

Les peines de confiscation n'apparaissent pas déraisonnablement lourdes au vu des sommes récoltées illégalement par les prévenus et des mesures de sursis partiels déjà accordées pour les peines d'amende.

Tous les frais de la cause ont été exposés afin d'établir les préventions déclarées établies à charge des prévenus. Il convient d'exempter les prévenus d'une condamnation solidaire aux frais, eu égard aux parts inégales prises par eux dans la perpétration des faits, puisque le prévenu [REDACTED] se voit reconnaître coupable de plusieurs préventions. Au vu de son implication dans les préventions déclarées établies, le prévenu [REDACTED] sera condamné à $\frac{7}{10}$ ^{ème} des frais, la prévenue [REDACTED] à $\frac{1}{10}$ ^{ème}, la prévenue [REDACTED] à $\frac{1}{10}$ ^{ème} et la prévenue [REDACTED] à $\frac{1}{10}$ ^{ème} des frais de l'action publique,

Au civil

Les parties civiles [REDACTED]

- [REDACTED]
- chef de la prévention A à payer la somme de 2000 euros par partie civile à titre de dommage moral et à la restitution des loyers payés à titre de dommage matériel ;
- la condamnation du prévenu [REDACTED] du chef de la prévention C à payer la somme de 500 euros par partie civile à titre de dommage moral;
 - la condamnation du prévenu [REDACTED] du chef de la prévention D à payer la somme de 500 euros à titre de dommage moral à chacune des parties

civiles

- la condamnation du prévenu du chef de la prévention E à payer la somme de 2000 euros aux parties civiles à titre de dommage matériel et la somme de 83.000 euros à la partie civile
- la condamnation des prévenus S aux dépens en ce compris l'indemnité de procédure fixée à 3000 euros;

Le Tribunal est incompetent pour connaître des demandes des parties civiles

à l'égard du prévenu sur la base des préventions D et E de la cause I au vu de l'acquittement du prévenu du chef des préventions D et E de la cause I.

Les demandes des parties civiles

l'égard des prévenus

du chef de la commission par ces derniers en qualité de auteur ou co-auteur de la prévention A de la cause I sont recevables et fondées. Les arguments vantés par les prévenus ne modifient en rien le fait que les parties civiles ont dû vivre dans des conditions d'insalubrité et d'insécurité totalement contraires à la dignité humaine, en témoigne notamment les arrêtés d'inhabilité édictés après les contrôles de la DURL. Elles n'auraient jamais dû être logées dans les appartements de l'immeuble situé à 1030 Schaerbeek, rue des Coteaux 199-201, et par conséquent n'auraient jamais dû payer un quelconque loyer. Les parties civiles précisées ci-avant sont donc justifiées à réclamer comme dommage matériel l'intégralité des loyers versés ainsi qu'un dommage moral qui doit, par contre, être limité ex aequo et bono, en l'absence de pièces, à un montant de 1500 euros.

Le montant de ce dommage matériel, par partie civile, s'établit comme suit, en fonction :

- : 12.950 euros
- : 14.455 euros
- : 328,92 euros x 35 mois = 11.512,2 euros
- : 8.000 euros
- : 8.000 euros
- : 14.455 euros
- : 200 euros x 6 mois = 1.200 euros
- : 200 euros x 6 mois = 1.200 euros
- : 400 x 10 mois = 4.000 euros
- : 990 euros
- air : 6.000 euros

L'article 50 du Code pénal prévoit la solidarité de plein droit entre les débiteurs de dommages et intérêts lorsqu'ils ont été condamnés pour la même infraction sans que le

juge répressif puisse déterminer « la part contributive entre les coresponsables en fonction de l'importance de leur faute respective et de la plus ou moins grande incidence de celle-ci sur la production du dommage »²⁰.

L'article 43 bis du Code pénal prévoit par ailleurs en son alinéa 3 : « Lorsque les choses confisquées appartiennent à la partie civile, elles lui seront restituées. Les choses confisquées lui seront de même attribuées lorsque le juge en aura prononcé la confiscation pour le motif qu'elles constituent des biens ou des valeurs substitués par le condamné à des choses appartenant à la partie civile ou parce qu'elles constituent l'équivalent de telles choses au sens de l'alinéa 2 du présent article. ». Il convient donc d'ordonner la restitution aux parties civiles concernées des montants confisqués aux prévenus du chef de la prévention A de la cause I.

Le Tribunal est incompétent pour connaître des demandes de la parties civile Mustapha [REDACTED] à l'égard du prévenu [REDACTED], sur la base de la prévention C de la cause I limitée au vu de l'acquiescement du prévenu [REDACTED] en ce qui concerne cette prévention à l'égard de [REDACTED]

Les parties civiles [REDACTED] et [REDACTED] sont fondées à réclamer au prévenu [REDACTED] un dommage moral causé par ce dernier du chef de la prévention C de la cause I. Celui-ci sera évalué ex aequo et bono à un montant de 300 euros par parties civiles.

En ce qui concerne la partie civile [REDACTED], cette dernière n'étant pas visée par la prévention C de la cause I mais bien par la prévention A limitée de la cause II, alors qu'elle fonde sa demande sur la première prévention précitée, il n'y a pas lieu de faire droit à sa demande. Il en est de même pour les parties civiles [REDACTED] et [REDACTED] non visées par cette prévention C de la cause I.

Enfin, en ce qui concerne l'indemnité de procédure, les parties civiles sont défendues par le même conseil, qui dépose un seul jeu de conclusions pour l'ensemble de ces parties. Lorsque, dans le cadre d'une même relation procédurale, plusieurs parties sont assistées par le même avocat et que le juge fait succomber la partie adverse, il doit répartir l'indemnité de procédure entre les parties obtenant gain de cause²¹. En termes de conclusions, les parties civiles ne demandent qu'une seule indemnité de procédure, liquidée à la somme de 3.000 euros. Sous peine de statuer ultra petita, il convient de faire droit à cette demande.

²⁰ Cass. (2e ch.) RG P.20.1193.F, 17 mars 2021, *Dr. pén. entr.* 2021, liv. 2, 137; *Dr. pén. entr.* 2022, liv. 1, 65.

²¹ Cass. 16 octobre 2019, RG P.19.0718.F, AC 2019, n° 526 ; Cass., 9 décembre 2021, C.21.0313.N

En application de l'article 4 de la loi du 17 avril 1878 contenant le titre préliminaire du Code de procédure pénale, sur la base des préventions déclarées établies, il y a lieu de réserver d'office les éventuels autres intérêts civils, la cause n'étant pas en état quant à ce.

* * * * *

Le tribunal a appliqué notamment les dispositions légales suivantes :

Les articles 31, 40, 42, 43, 43bis, 44, 50, 65, 66, 79, 80, 100, 327 (al.1), 433 decies, 433 undecies (al.1 (1^o, 2^o)), 439, 442bis (al.1), 479, 480, 481, 484 et 485 du Code pénal ;

La loi du 4 octobre 1867 sur les circonstances atténuantes ;

Les articles 1, 8, 9, 10, 11 et 12 de la loi du 29 juin 1964 modifiée par les lois des 10 février 1994 et 22 mars 1999 concernant la suspension, le sursis et la probation et l'A.R. du 6 octobre 1994 ;

Les articles 19, (al. 1^{er} (7^o)), 23, (al. 1^{er}) et 26 de la loi du 8 juin 2006 réglant des activités économiques et individuelles avec des armes ;

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'article 1^{er} de l'A.R. du 28 août 2020 modifiant l'A.R. du 28 décembre 1950 portant règlement sur les frais de justice en matière répressive ;

La loi du 19 mars 2017 et l'A.R du 27 avril 2017 instituant le fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne ;

* * * * *

Pour ces motifs,

le tribunal,

statuant contradictoirement

Joint les causes BR55.L6.29185/2021 (cause I) et BR53.L6.46786/2022 (cause II).

Au pénal

Constate l'**extinction de l'action publique par prescription** de la prévention C de la cause II.

Condamne le prévenu [REDACTED], du chef des préventions A, B, C limitée, et F de la cause I et A limitée et B de la cause II réunies :

- à une peine d'emprisonnement de **DEUX ANS**
- et à une amende de **CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS**
(soit 1.000 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels et multipliés par 16 (nombre de victimes))

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **128.000 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **trois mois**.

Dit qu'il sera sursis pendant **TROIS ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne 4/5^{èmes} de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi concernant la suspension, le sursis et la probation.

Dit qu'il sera sursis pendant **CINQ ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne la totalité de la peine d'emprisonnement principal, moyennant, l'exécution des conditions prévues par la loi, à savoir :

- ne pas commettre d'infractions ;
- avoir une adresse fixe et, en cas de changement de celle-ci, communiquer sans délai l'adresse de sa nouvelle résidence à l'assistant de justice chargé de la guidance ;
- donner suite aux convocations de la commission de probation et à celles de l'assistant de justice chargé de la guidance ;

et en outre, l'accomplissement des conditions individualisées suivantes, qu'il a acceptées :

- entamer une thérapie auprès du thérapeute de son choix, auquel la copie du présent jugement sera communiquée, en vue notamment de se défaire de sa propension à la violence et de prendre en charge sa problématique alcoolique et la violence qui en découle, en apporter la preuve, et poursuivre cette thérapie aussi longtemps que ce spécialiste l'estime nécessaire ;

et ce, sous le contrôle de la Commission de probation, dans les termes et conditions de la loi du 29 juin 1964 concernant la suspension, le sursis et la probation.

L'**acquitte** du chef des préventions D et E de la cause I et du surplus de la prévention C de la cause I et du surplus de la prévention A de la cause II

Dit que le condamné [REDACTED] sera interdit de l'exercice des droits énumérés à l'article 31 alinéa 1^{er} du Code pénal durant **CINQ ANS**.

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

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

Le condamne au paiement d'une indemnité de **24,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

* * * * *

Condamne la prévenue [REDACTED], du chef de la prévention A de la cause I :

- à une peine d'emprisonnement de **UN AN**
- et à une amende de **CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS**
(soit 1.000 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels et multipliés par 16 (nombre de victimes))

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **128.000 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **trois mois**.

Dit qu'il sera sursis pendant **CINQ ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne la totalité de la peine d'emprisonnement principal et pendant **TROIS ANS** en ce qui concerne 4/5^{èmes} de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi concernant la suspension, le sursis et la probation.

Dit que la condamnée [REDACTED] sera interdite de l'exercice des droits énumérés à l'article 31 alinéa 1^{er} du Code pénal durant **CINQ ANS**.

La condamnée, en outre, à l'obligation de verser la somme de **25,00 euros** augmentée des décimes additionnels soit **25,00 euros x 8 = 200,00 euros** à titre de contribution au Fonds spécial pour l'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels.

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

La condamnée au paiement d'une indemnité de **24,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

* * * * *

Condamne la prévenue [REDACTED], du chef de la prévention A de la cause I :

- à une peine d'emprisonnement de UN AN
- et à une amende de **CENT VINGT-HUIT MILLE EUROS**
(soit 1.000 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels et multipliés par 16 (nombre de victimes))

A défaut de paiement dans le délai légal, l'amende de **128.000 euros** pourra être remplacée par un emprisonnement subsidiaire de **trois mois**.

Dit qu'il sera sursis pendant **CINQ ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne la totalité de la peine d'emprisonnement principal et pendant **TROIS ANS** en ce qui concerne 4/5^{èmes} de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi concernant la suspension, le sursis et la probation.

Dit que la condamnée [REDACTED] sera interdite de l'exercice des droits énumérés à l'article 31 alinéa 1^{er} du Code pénal durant **CINQ ANS**.

La condamnée, en outre, à l'obligation de verser la somme de **25,00 euros** augmentée des décimes additionnels soit **25,00 euros x 8 = 200,00 euros** à titre de contribution au Fonds spécial pour l'aide aux victimes d'actes intentionnels de violence et aux sauveteurs occasionnels.

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

La condamnée au paiement d'une indemnité de **24,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

* * * * *

Condamne la prévenue [REDACTED] du chef de la prévention A de la cause I :

- à une amende de **TROIS CENT SEIZE MILLE EUROS**
(soit 1.000 euros multipliés par 8 en application des décimes additionnels et multipliés par 16 (nombre de victimes) + 1.000 euros multipliés par 24 (nombre de mois d'emprisonnement) et multipliés par 8 en application des décimes additionnels).

Dit qu'il sera sursis pendant **TROIS ANS** à l'exécution du présent jugement, en ce qui concerne 4/5^{èmes} de la peine d'amende, dans les termes et conditions de la loi concernant la suspension, le sursis et la probation.

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

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

La condamne au paiement d'une indemnité de **24,00 euros** à titre de contribution au Fonds budgétaire relatif à l'aide juridique de deuxième ligne.

* * * * *

Condamne [REDACTED] à 7/10^{èmes}, [REDACTED] à 1/10^{ème}, EL [REDACTED] à 1/10^{ème} et la [REDACTED] à 1/10^{ème} des frais de l'action publique, taxés au total actuel de 173,04 euros.

Prononce la **confiscation**, dans le chef du condamné [REDACTED] de la masse en tant qu'objet de l'infraction visée à la prévention F de la cause I ayant servi à la commettre (PAC n° BABK6127).

Prononce la **confiscation**, dans le chef de la condamnée **société à responsabilité limitée** [REDACTED] en tant que contre-valeur de l'immeuble sis Rue des Coteaux 199-201 à 1030 Schaerbeek, objet ayant servi à commettre les infractions visées à la prévention A de la cause II, de la somme de 500.000 euros.

Prononce la **confiscation par équivalent**, dans le chef du condamné [REDACTED] de la somme de 25.075,00 euros à titre d'avantages patrimoniaux tirés de l'infraction A de la cause I.

Prononce la **confiscation par équivalent**, dans le chef de la condamné [REDACTED], de la somme de 25.075,00 euros à titre d'avantages patrimoniaux tirés de l'infraction A de la cause I.

Prononce la **confiscation par équivalent**, dans le chef de la condamné EL [REDACTED] de la somme de 25.075,00 euros à titre d'avantages patrimoniaux tirés de l'infraction A de la cause I.

Prononce la **confiscation par équivalent**, dans le chef de la condamné [REDACTED] de la somme de 25.075,00 euros à titre d'avantages patrimoniaux tirés de l'infraction A de la cause I.

* * * * *

Au civil

Se déclare incompétent pour connaître des demandes des parties civiles [REDACTED] [REDACTED] à l'égard du prévenu [REDACTED] sur la base des préventions D et E de la cause I.

Se déclare incompétent pour connaître des demandes de la parties civile [REDACTED] [REDACTED] à l'égard du prévenu [REDACTED] sur la base de la prévention C de la cause I limitée.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile FOSTIER
Jonathan la somme de 14.450 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de
la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er}
octobre 2020 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à
parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED],
[REDACTED] à la partie civile [REDACTED]
Aristide la somme de 15.950 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de
la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er}
octobre 2020 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à
parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile
DAELMANS Bert la somme de 13.012,2 euros au titre de dommage en suite de la
prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts
compensatoires depuis le 1^{er} octobre 2020 et des intérêts moratoires à dater de la date du
présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]
[REDACTED] la somme de 9.500 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de
la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 15
septembre 2021 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à
parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile
[REDACTED] Redouan la somme de 9.500 euros au titre de dommage en suite
de la prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts
compensatoires depuis le 15 septembre 2021 et des intérêts moratoires à dater de la date
du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile
[REDACTED] la somme de 15.955 euros au titre de dommage en suite de la
prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts
compensatoires depuis le 1^{er} octobre 2020 et des intérêts moratoires à dater de la date du
présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]
[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]
[REDACTED] la somme de 2.700 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de
la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er}

janvier 2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]

[REDACTED] la somme de 2.700 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er} janvier 2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]

[REDACTED] la somme de 5.500 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er} novembre 2021 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]

Brahim la somme de 2.490 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 15 décembre 2021 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED]

[REDACTED] la somme de 7.500 euros au titre de dommage en suite de la prévention A de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 1^{er} février 2021 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Ordonne la restitution des sommes **confisquées par équivalent**, dans le chef des condamnés [REDACTED]

[REDACTED] à titre d'avantages patrimoniaux tirés de l'infraction A de la cause I, aux parties civiles citées ci-après pour les montants suivants :

[REDACTED] : 12.950 euros

[REDACTED] : 14.455 euros

[REDACTED] : 8.000 euros

[REDACTED] : 8.000 euros

[REDACTED] : 14.455 euros

[REDACTED] : 990 euros

[REDACTED] : 6.000 euros

Condamne le prévenu [REDACTED] à payer à la partie civile Aristide

[REDACTED] la somme de 300 euros au titre de dommage en suite de la prévention C de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 12 mars

2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne le prévenu [REDACTED] à payer à la partie civile Jonathan FOSTIER la somme de 300 euros au titre de dommage en suite de la prévention C de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 12 mars 2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne le prévenu [REDACTED] à payer à la partie civile [REDACTED] la somme de 300 euros au titre de dommage en suite de la prévention C de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 12 mars 2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne le prévenu [REDACTED] à payer à la partie civile Mounir TAHRI la somme de 300 euros au titre de dommage en suite de la prévention C de la cause I déclarée établie, somme à majorer des intérêts compensatoires depuis le 12 mars 2022 et des intérêts moratoires à dater de la date du présent jugement jusqu'à parfait paiement.

Condamne solidairement [REDACTED] à payer la somme de 3.000 euros à titre d'indemnité de procédure aux parties civiles [REDACTED] somme de 3.000 euros à se répartir entre lesdites parties civiles.

Réserve d'office les éventuels autres intérêts civils résultant des préventions déclarées établies.

* * * * *

Jugement prononcé en audience publique où siègent :

M. J.-F. Tock ,	juge unique,
Mme C. Hachez	substitut du procureur du Roi,
Mme S. Debontridder,	greffier.

(La biffure de ● ligne(s) et ● mot(s) nul(s) est approuvée)


S. Debontridder

J.-F. Tock

