

Fiche pédagogique 11 : « Immeuble surpeuplé = découpages autorisés ? »

Le Constat

Certains propriétaires divisent des immeubles de grands appartements en petits logements, louent les pièces à l'entre-étage ou les greniers et caves en « logements » séparés. Apparaissent alors 15 sonnettes sur un immeuble de trois étages... Les locataires doivent se contenter **d'un espace trop petit et inadapté pour pouvoir y loger dignement**.

On observe parfois un surpeuplement qui occasionne des nuisances aux voisins mais également des problèmes de condensation dans les lieux loués.



La réglementation

Le Règlement Régional d'Urbanisme et le code bruxellois du logement impose des normes minimales d'habitabilité en dessous desquelles il n'est pas permis de considérer les lieux à titre de logement. Par ailleurs, la création ou la division d'un logement, le changement d'affectation d'un espace (exemple : un ancien commerce qui devient un logement, un grenier non aménagé qui devient une chambre à coucher,...) sont des actes sujets à permis d'urbanisme, donc autorisation préalable.

Quelles questions se poser ?

- Quel est l'intérêt pour le locataire ?
- Quel est l'intérêt pour le propriétaire ?
- Quel est l'espace minimum que l'on peut mettre en location ?
- Peut-on louer chaque pièce d'un étage, la cave ou le grenier à titre de logement ?
- Un propriétaire peut-il s'opposer à ce que d'autres personnes viennent vivre de manière continue avec son locataire, en cours de location ?
- Le propriétaire peut-il limiter le nombre d'occupants dans le logement mis en location ?

Où se renseigner ?

- Le code bruxellois du logement et le Règlement Régional d'Urbanisme et l'Inspection Régionale
- Loi du 10 août 2005 sur les marchands de sommeil, le trafic et la traite des êtres humains
- Comité de Défense de Saint-Gilles
- Service Justice de Proximité
- CAFA
- C.A.S.G. du Service Social Juif
- Union des Locataires de Saint-Gilles
- Service de l'urbanisme de la commune

Sur le site du CPAS de Saint-Gilles, vous pourrez découvrir de nombreuses pistes pour répondre aux questions de la fiche pédagogique.

Voici quelques indices pour alimenter la réflexion :¹

- Un "logement surpeuplé" c'est quoi ? La notion de logement surpeuplé n'existe pas en tant que telle dans les législations applicables en région bruxelloise. Toutefois, le code bruxellois du logement prévoit des superficies minimales pour les logements en fonction du nombre de personnes qui résideront dans les lieux au jour de la signature du contrat de bail. Donc si le ménage (ou les ménages si c'est un logement collectif) s'agrandit après la conclusion du bail le bailleur ne sera pas tenu responsable du surnombre de résidents.
- La crise du logement sévit depuis plusieurs années. Les loyers pratiqués dans le privé sont impayables pour beaucoup. L'offre de logements publics « à finalité sociale » est insuffisante et saturée. La situation est dramatique non seulement pour les ménages à faibles revenus qui doivent survivre dans des logements surpeuplés et/ou inadaptés.
- En cas de relogement dans un logement adapté, la Région de Bruxelles-Capitale peut accorder une aide financière, non remboursable, attribuée dans certaines conditions [**voir fiche « allocation de relogement »**].
- Le Code Bruxellois du Logement définit également des normes de salubrité et d'habitabilité minimales pour définir l'occupation « normale » d'un logement mis en location dans les 19 communes de Bruxelles-Capitale. Une personne seule doit, par exemple, pouvoir jouir de minimum 18m² de surface au sol à titre de logement.
- Un marchand de sommeil c'est quoi ? Un marchand de sommeil c'est, selon le code pénal (art. 433decies), « *quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve 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 (caravane, cabane de jardin, bateau, camion, container, matelas, lit) - 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 de manière telle que la personne n'a en fait pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus.* »

Il ne suffit donc pas que le prix de vente ou le loyer soit élevé pour parler d'abus, mais il est nécessaire que l'ensemble des conditions décrites par le code pénal soient réunies.

Le code pénal vise plus largement les propriétaires qui profitent de la situation de

¹ Proposition de Pascal Lenoir en rouge

détresse de locataires en vue d'en retirer un avantage financier sans mesure par rapport à ce qu'ils ont fourni :

- Un immeuble mal entretenu,
- loué à des locataires en situation précaire
- pour un loyer trop élevé.

- Quelles sont les sanctions pour le propriétaire condamné ? *Selon le code pénal : « Sera puni d'un emprisonnement de six mois à cinq ans (dix ans si association criminelle) et d'une amende de cinquante euros à vingt-cinq mille euros »*

Les sanctions habituellement prévues par la loi : Si l'infraction a porté sur une location, cela peut être la résolution du contrat de bail. Ce qui est plus sévère que la rupture du contrat de bail. En effet, la résolution implique la restitution au locataire de tous les loyers qu'il a payé au bailleur depuis le premier jour de sa location (ce qui implique de disposer des preuves de paiement – ce qui est un problème que l'on rencontre dans ce type de situation). A cela peut s'ajouter des dommages et intérêts compensatoires.

- Quel est dans ce cas le sort du locataire ? Ces locataires, victimes de marchands de sommeil, peuvent être accueillis et/ou relogés par des services compétents [le mieux est de s'adresser au CPAS ou à un service social de première ligne].
Attention : le texte officiel est assez compliqué. Si une telle situation est constatée, il est fondamental de consulter un juriste (ou une autre personne particulièrement compétente) que la victime peut avoir recours à cette loi.
- De plus en plus de personnes vivent dans des logements surpeuplés et vétustes, ce qui entraîne des problèmes sociaux et de santé. A terme, un logement surpeuplé conduit également souvent à l'exclusion sociale.
- Pour rembourser un emprunt, les propriétaires ont, c'est légitime, tendance à rentabiliser l'investissement. Surtout du fait que depuis les années 90, les prêts hypothécaires ont explosé. La tentation est grande de fractionner un immeuble et offrant le plus de logements possibles. Etant entendu que, théoriquement, un grand logement reporte moins que plusieurs petits [quand il est possible et légal de fractionner].

