
LES MARCHAND.E.S DE SOMMEIL

1. C'est quoi un.e marchand.e de sommeil ?

Les histoires pour enfants utilisent parfois l'expression de « marchand.e de sommeil ». Cependant, en droit, ce terme ne signifie pas du tout la même chose. Dans cet article, nous allons clarifier ce que recouvre ce terme dans notre système juridique belge.

1. Les marchand.e.s de sommeil dans le langage juridique

Le droit pénal condamne les marchand.e.s de sommeil. Ainsi, l'article 433decies de l'ancien Code pénal (applicable jusqu'en septembre 2026) en propose une définition.

« Quiconque aura abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité dans laquelle se trouve une personne 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 ».

Le nouveau Code pénal (qui entre donc en vigueur en septembre 2026) reprend la même définition dans son article 290.

2. Les marchand.e.s de sommeil en langage courant

Comme souvent, le droit utilise un langage bien à lui, parfois difficile à comprendre. Revenons donc sur une manière moins compliquée d'expliquer ce que sont les marchand.e.s de sommeil. On peut dire qu'il s'agit de propriétaires avec peu de scrupules, qui profitent de la détresse de personnes vulnérables. Ils/elles mettent à « louer » des lieux présentés comme des habitations mais qui sont incompatibles avec la dignité humaine.

Cela leur permet de réaliser un profit anormal en louant ce bien sans respecter les conditions imposées par la loi. Ainsi, ces logements sont insalubres ou trop petits, par exemple.

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be



2. Quelles sont les conditions pour être considéré.e comme un.e marchand.e de sommeil ?

La définition de l'ancien et du nouveau Code pénal nous permet de retenir plusieurs conditions à remplir pour être considéré.e comme un.e marchand.e de sommeil. Et donc, pour risquer une condamnation.

1. Abuser d'une personne vulnérable

La première condition concerne l'état de vulnérabilité de la victime.

D'un point de vue juridique, on considère qu'une personne est vulnérable en fonction de différents critères. Par exemple, il peut s'agir de sa situation administrative qui rend son séjour illégal ou précaire. On peut aussi penser aux personnes précaires ou dont la situation sociale est compliquée. Le droit retient également le critère de l'âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou encore d'une déficience physique ou mentale.

Ainsi, si un homme loue un appartement insalubre à une dame de 90 ans qui a de gros problèmes de santé, la justice pourrait le considérer comme un marchand de sommeil.

2. Abuser de la personne en vendant, louant ou en mettant à disposition un bien meuble/immeuble (ou une partie) incompatible avec la dignité humaine

La deuxième condition implique de ne pas respecter la dignité humaine.

La Constitution belge est le socle de cette notion de dignité humaine. Son article 23 dispose que chacun.e a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Cela implique notamment le droit à un logement décent. La législation belge encadre également les conditions dans lesquelles on peut mettre un bien à louer.

En Wallonie, c'est le [Décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation](#) (qu'on appelle DW) qui impose toute une série de règles. Ainsi, le bailleur/la bailleuse (c'est-à-dire la personne qui met un bien en location) a l'obligation d'offrir un bien en bon état de réparation (art. 7, 1° du DW). Le DW ne s'arrête pas là. Il exige également que le bien puisse être utilisé pour l'objet prévu de la

location. Par conséquent, il doit respecter des conditions de salubrité, de sécurité, d'isolation, d'hygiène, etc.

3. Dans le but de réaliser un profit anormal

La troisième condition que nous retenons consiste en la réalisation d'un profit anormal.

Cette fois, c'est la jurisprudence qui vient à notre aide pour comprendre ce que cela signifie. Ainsi, le [Tribunal correctionnel de Bruxelles](#) a rendu un jugement en la matière le 21 novembre 2024. Il précise alors qu'il s'agit d'analyser la différence entre le profit réalisé et celui qui aurait pu être réalisé si le bailleur/la bailleuse avait respecté la loi. Il a alors estimé que :

- les prévenus (les personnes accusées d'être des marchand.e.s de sommeil) connaissaient l'état de vulnérabilité des locataires.
- Ils ont volontairement laissé les biens dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine.
- Ils ont réalisé un profit anormal en louant les biens. Car s'ils avaient respecté la législation, ils n'auraient pas pu les louer. Ils n'auraient donc rien perçu du tout comme loyer. Dès lors, les loyers perçus, quel que soit leur montant, constituent un profit anormal.

3. Comment sont puni.e.s les marchand.e.s de sommeil ?

Actuellement, le Code pénal est en pleine réforme. Nous jonglons donc avec les règles de l'ancien et du nouveau Code pénal. Commençons par comprendre les sanctions prévues dans l'ancien Code pénal pour cette [infraction](#). Ensuite, nous verrons celles prévues dans le nouveau Code pénal.

1. La peine de l'ancien Code pénal

L'ancien Code pénal prévoit une peine d'emprisonnement de 6 mois à 3 ans et une amende de 500 à 25.000 euros. Attention, il faut multiplier l'amende prévue dans le Code par un coefficient, qu'on appelle « décimes additionnels ». Cela permet de ne pas devoir réformer tout le Code à chaque

inflation. Régulièrement, le gouvernement vote un arrêté qui détermine ces décimes additionnels.

Cependant, le Code prévoit que la peine est de 1 à 5 ans d'emprisonnement et d'une amende de 1.000 à 100.000 euros lorsque :

- L'activité est une activité habituelle
- L'activité constitue un acte de participation à l'activité principale/accessoire d'une association.

Il faut savoir aussi que la justice appliquera l'amende dont nous parlons autant de fois qu'il y a de victimes. Le montant peut donc vite devenir très élevé.

1. Quelle peine lorsqu'il y a participation à une organisation criminelle ?

L'article 433^{duodecies} précise que la peine sera la réclusion de 5 à 10 ans et une amende de 1.000 à 150.000 euros, si l'infraction constitue un acte de participation à l'activité d'une organisation criminelle. Ici aussi, on appliquera l'amende autant de fois qu'il y a de victimes.

2. Les autres peines applicables

Les coupables risquent aussi une condamnation à des interdictions de certains droits. Il peut s'agir, notamment, du droit de remplir une fonction publique, du droit d'éligibilité, du droit d'être juré.e, expert.e ou encore témoin, etc.

De plus, ils/elles peuvent subir une confiscation spéciale. La confiscation spéciale est une peine qui permet au/à la juge de retirer définitivement certains biens à une personne condamnée. L'article 42 prévoit la confiscation de 3 biens :

- Les instruments de l'infraction (ce qui a permis de commettre l'infraction, par exemple, une arme) ;
- Les produits de l'infraction (ce que l'infraction a apporté, par exemple, l'argent gagné grâce à un vol ;
- Les biens qui remplacent ces produits (par exemple, une voiture achetée avec l'argent gagné grâce à un vol).

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be



Enfin, le/la procureur.e du Roi ou le/la juge d'instruction peut saisir le bien concerné.

2. La peine du nouveau Code pénal

Le nouveau Code pénal établit 8 niveaux de peine, du niveau le plus léger (niveau 1) au niveau le plus lourd (niveau 8).

L'infraction, ici, implique une sanction de niveau 2. Concrètement, cela signifie que le/la juge peut choisir une ou plusieurs sanctions dans la fourchette suivante : une peine d'emprisonnement de 6 mois à 3 ans, une surveillance électronique d'un mois à un an, une peine de travail de 120 à 300 heures ou encore une probation de 12 à 24 mois. En outre, on peut ajouter une amende de 200 à 5.000 euros à titre accessoire. Cette amende est multipliée par le nombre de victimes également.

1. La peine applicable à l'exploitation abusive d'autrui par un.e marchand.e de sommeil aggravée

On considère l'infraction comme « aggravée » quand l'activité concernée constitue une activité habituelle ou lorsqu'elle constitue un acte de participation à l'activité principale/accessoire d'une association.

La peine sera alors de niveau 3. Concrètement, le/la juge pourra fixer la peine dans la fourchette de sanctions suivantes : un emprisonnement de 3 à 5 ans, une privation de liberté de 2 à 4 ans. Il/elle peut aussi imposer une amende allant de 200 à 10.000 euros en guise de peine accessoire (article 52).

2. La peine de confiscation

Les choses qui ont servi ou qui ont été destinées à commettre l'infraction seront confisquées. Et ce, même si le/la condamné.e n'en est pas propriétaire. C'est également le cas pour les immeubles.

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be



4. Quels sont les recours pour les victimes ?

1. Le recours pénal

Comme dit précédemment, le droit pénal punit cette infraction. Dès lors, la victime d'un.e marchand.e de sommeil peut déposer plainte. Elle peut le faire de diverses manière : porter plainte auprès de la police, envoyer un courrier au parquet ou se constituer partie civile devant le/la juge d'instruction (article 63 Code d'instruction criminelle).

Par exemple, [dans une affaire en 2024](#), des locataires se sont constitués partie civile contre une société immobilière à Bruxelles. Celle-ci était accusée de louer des logements insalubres à des personnes précarisées.

1. Comment déposer une plainte auprès de la police ?

Il existe **3 manières** de le faire :

- Prendre rendez-vous au commissariat ou durant les heures d'ouvertures ;
- Déposer une plainte en ligne. Attention vous ne pouvez pas le faire pour cette infraction-ci ;
- Contacter la police pour une intervention sur place.

Cependant, vous ne pouvez pas porter plainte par téléphone, par email ou via les réseaux sociaux.

2. Comment se constituer partie civile ?

On peut se constituer partie civile en déposant plainte directement devant le/la juge d'instruction. Cette démarche ouvre automatiquement une instruction judiciaire, c'est-à-dire une enquête. La victime peut aussi choisir de se constituer partie civile lors de son dépôt de plainte à la police. Enfin, elle peut se constituer partie civile à tout moment de la procédure jusqu'à la fin du procès pénal.

2. L'action civile

Les victimes peuvent choisir la voie civile si elles préfèrent. Voire cumuler les deux.

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be



Au niveau civil, les victimes peuvent demander la nullité du bail, la restitution de la garantie locative ou des dommages et intérêts.

Par exemple, dans un [jugement du tribunal correctionnel de Leuven \(18 juin 2024\)](#), les victimes ont obtenu des dommages et intérêts équivalents à la totalité des loyers payés dans ce cas.

Dans d'autres cas, les victimes ont obtenu le remboursement de 75% des loyers payés quand l'insalubrité était moins grave.

3. Les recours administratifs

Les victimes d'un.e marchand.e de sommeil peuvent saisir les autorités administratives compétentes (par exemple, la commune ou la région). En fonction de la région ([Wallonie](#), Bruxelles, Flandre), l'administration peut constater l'insalubrité du logement, déclarer le logement inhabitable ou interdit à la location. Voire, elle peut imposer des travaux au/à la propriétaire ou confisquer/fermer le logement.

4. L'aide sociale et le relogement

Les victimes peuvent bénéficier d'une assistance juridique/sociale et d'un relogement par la commune ou le CPAS.

5. Un exemple de marchand de sommeil en Belgique

Voici une affaire réelle qui concernait un marchand de sommeil. Pour commencer, dans cette affaire, des propriétaires ont divisé un immeuble à Schaerbeek en 32 logements. Or, de base, ces derniers n'auraient jamais dû être mis en location. L'enquête pénale avait révélé que leur état ne permettait pas une occupation dans des conditions compatibles avec la dignité humaine. Des éléments évoqués dans le rapport de la DIRM établissaient qu'aucun des logements n'était conforme au Code bruxellois du logement. Par exemple, des cafards et souris étaient présents dans les logements, la surface de 18m² pour une personne n'était pas respectée et il y avait de l'humidité. C'est pourquoi, le [Tribunal correctionnel de Bruxelles](#) a condamné les propriétaires, le 21 novembre 2024.

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be



6. Les marchand.e.s de sommeil et les femmes

1. Les femmes, des victimes vulnérables

Les victimes de marchand.e.s de sommeil sont des personnes vulnérables. Or, les femmes et les enfants sont souvent les plus touché.e.s par des conditions de vie inadéquates imposées par les marchand.e.s de sommeil.

1. Pourquoi les femmes ?

Les femmes peuvent être des victimes parfaites en raison de leur état de grossesse, d'une maladie, d'une situation administrative/ sociale précaire. De plus, les femmes sont plus exposées à la précarité socio-économique. Ceci augmente leur vulnérabilité face à l'exploitation des marchand.e.s de sommeil. Par exemple, elles sont plus exposées aux emplois précaires ou à temps partiel.

2. Les mamans seules

Les femmes seules avec enfants sont plus souvent contraintes d'accepter des logements insalubres car il n'y a pas d'autres alternatives. C'est le cas de Yasmina, une maman bruxelloise de 32 ans. Elle paye 715 euros/mois pour un vieil appartement insalubre. Selon Julie Gillet, les femmes qui dirigent les familles monoparentales sont rarement propriétaires de leur logement. De plus, elles vivent souvent dans les logements petits, de moindre qualité et plus coûteux que la moyennes.

3. Les femmes, surexposées à la violence en Belgique

Selon une enquête menée auprès de 5.800 belges (18 à 74 ans) entre 2021 et 2022, les femmes sont surexposées à la violence, en Belgique. Même si ces statistiques ne concernent pas les marchand.e.s de sommeil en tant que tel.le.s, elles contextualisent bien la vulnérabilité accrue des femmes face à diverses formes de violence.

2. Un exemple où une femme est la victime

Dans une décision du Tribunal d'instance de Lyon du 29 juin 2018, la victime est une femme exploitée par des conditions d'habitat dégradées. Dans son logement il n'y avait pas de ventilation correcte, le système de chauffage était

défectueux, les murs étaient moisissés etc. Cette femme a habité 3 ans ce logement pendant plusieurs années, avant d'obtenir 12.000 euros de dommages et intérêts.

7. Conclusion

Pour conclure, on voit que le/la marchand.e de sommeil exploite la vulnérabilité des locataires en leur proposant des logements indécentes pour réaliser un profit anormal, comme le définissent les articles 433decies de l'ancien Code pénal et 290 du nouveau. Les sanctions comprennent emprisonnement, amendes et confiscation des biens, avec des peines aggravées en cas d'activité habituelle ou organisée.

Enfin, les femmes, notamment les mères monoparentales, sont particulièrement exposées à ce type d'exploitation. Cela montre l'importance de protéger les locataires vulnérables et de prévenir ces pratiques abusives.

Anna Depuydt

Le présent article a été rédigé avec le soutien de :

Safe.Brussels



La Région wallonne



L'Institut pour l'égalité entre les femmes et les hommes

Avec le soutien financier de l'Etat fédéral et de la Région wallonne



.be

Femmes de Droit, asbl

Siège social : 62 Rue Walter Sœur – 5590 Ciney
Bureau : 82B Avenue Cardinal Mercier – 5000 Namur
Tel : 0494/24.95.38

Site : www.femmesdedroit.be
Compte : BE50 7320 4704 1718
Mail : info@femmesdedroit.be

