

# SÉNAT DE BELGIQUE

---

SESSION DE 2021-2022

---

6 JUILLET 2022

---

**Proposition de résolution visant à encadrer les conventions d'occupation de logement temporaire en vue de prévenir toute forme d'exploitation**

(Déposée par M. Julien Uyttendaele et consorts)

---

## DÉVELOPPEMENTS

---

### I. PÉNURIE DE LOGEMENTS ET VACANCE IMMOBILIÈRE

De New York à Paris et de Tokyo à Bruxelles, les villes du monde entier connaissent une pénurie croissante de logements abordables alors que les taux de vacance immobilière tant commerciale que résidentielle battent des records (1).

Selon le Code bruxellois du logement, l'inoccupation d'un immeuble ou d'une partie de bâtiment destiné au logement constitue une infraction administrative. Il est question ici de vacance structurelle et non frictionnelle, à savoir de logements qui sont à l'abandon (2) et non de chômage locatif ou de vacance pour remise en état, recherche d'un locataire ou contrat avec le nouvel arrivant.

---

(1) *Cocher les cases vides. La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe. L'accès au logement digne et abordable en Europe: boîtes à idées et solutions innovantes*, Fondation Abbé Pierre, FEANTSA, 2016, <https://www.feantsa.org/download/cocher-les-cases-vides-la-vacance-immobiliere-comme-opportunitite-a-saisir-pour-des-solutions-de-logement-abordable-en-eu-version-longue9212991008099711948.pdf>.

(2) *Les occupations précaires – Guide juridique et pratique*, novembre 2018, <http://www.bbrow.be/analyses/nombrelogementsvides.pdf>.

# BELGISCHE SENAAAT

---

ZITTING 2021-2022

---

6 JULI 2022

---

**Voorstel van resolutie om overeenkomsten van tijdelijke bezetting van een woning te reguleren, teneinde elke vorm van uitbuiting te voorkomen**

(Ingediend door de heer Julien Uyttendaele c.s.)

---

## TOELICHTING

---

### I. WONINGSCHAARSTE EN LEEGSTAND

Van New York tot Parijs en van Tokio tot Brussel: steden over de hele wereld kennen een groeiende schaarste aan betaalbare woningen, terwijl voor de leegstand van zowel commerciële als residentiële panden records worden opgetekend (1).

Volgens de Brusselse Huisvestingscode is het leeg laten staan van een gebouw of een deel van een gebouw dat voor huisvesting is bestemd, een administratieve overtreding. Het gaat hier om structurele leegstand en niet om frictieleegstand, dat wil zeggen om verwaarloosde woningen (2), en niet om huurdering of leegstand wegens herstellingen, het zoeken van een huurder of het sluiten van een contract met een nieuwe huurder.

---

(1) *Cocher les cases vides. La vacance immobilière comme opportunité à saisir pour des solutions de logement abordable en Europe. L'accès au logement digne et abordable en Europe: boîtes à idées et solutions innovantes*, Fondation Abbé Pierre, FEANTSA, 2016, <https://www.feantsa.org/download/cocher-les-cases-vides-la-vacance-immobiliere-comme-opportunitite-a-saisir-pour-des-solutions-de-logement-abordable-en-eu-version-longue9212991008099711948.pdf>.

(2) *Les occupations précaires – Guide juridique et pratique*, novembre 2018, <http://www.bbrow.be/analyses/nombrelogementsvides.pdf>.

En matière de lutte contre les immeubles vides, on observe partout un phénomène en pleine expansion, y compris en Belgique, et qui ne peut demeurer en dehors d'un cadre légal (3) (4): l'occupation temporaire, également appelée occupation précaire.

Très pratiquée en Flandre (Anvers, Gand), l'occupation précaire («*bezetting ter bedede*») est également en pleine expansion à Bruxelles (5) et en Région wallonne (Namur, Liège) (6).

L'objectif visé est de redonner un usage à un bâtiment inoccupé: habitat, commerce *pop-up store*, atelier d'artiste, etc. Les avantages sont même mutuels: les occupants ont la possibilité d'accéder à un logement, tandis que pour les propriétaires, l'occupation permet d'éviter la dégradation du bien et la taxe (communale) et l'amende (régionale) relative à l'inoccupation (7).

L'occupation précaire est encadrée par une convention qui ne peut être conclue qu'en présence d'un motif qui atteste de la situation d'attente du bien, comme la délivrance d'un permis, des travaux de rénovation ou de démolition, de démarches liées à la succession, etc.

La convention d'occupation temporaire ne peut donc être établie pour contourner le décret relatif au bail d'habitation, le Code bruxellois du logement ou *woninghuurdecreet*.

## II. DE LA LÉGALITÉ DE LA CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE EN GÉNÉRAL

En l'absence de réglementation relative à l'occupation précaire dans le Code civil et sans lois particulières, la matière a dû être développée essentiellement par la jurisprudence.

(3) Nicolas Bernard, *L'occupation temporaire à la croisée des chemins en 2020*, Colloque IRIB – FêBUL, 28 janvier 2020, [https://irib.be/wp-content/uploads/sites/4/2020/05/OT1\\_NicolasBernard\\_OccupationTemporaire-CroiseeDesChemins\\_presentation.pdf](https://irib.be/wp-content/uploads/sites/4/2020/05/OT1_NicolasBernard_OccupationTemporaire-CroiseeDesChemins_presentation.pdf).

(4) Sibrecht De Saedeleir, *Bezetting ter bedede als (on)benoemde overeenkomst?*, masterproef van de opleiding «Master in de rechten», Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2017-2018, [https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/479/213/RUG01-002479213\\_2018\\_0001\\_AC.pdf](https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/479/213/RUG01-002479213_2018_0001_AC.pdf).

(5) Jean-Christophe de Wasseige, «Les occupations temporaires ont la cote à Bruxelles, pas en Wallonie», in *Le Soir*, 12 décembre 2019, <https://www.lesoir.be/266273/article/2019-12-12/les-occupations-temporaires-ont-la-cote-bruxelles-pas-en-wallonie>.

(6) Benjamin Pradel, «L'occupation temporaire est devenue un outil pour la région bruxelloise», interview de Didier Ledocte, coordinateur de la cellule Occupation temporaire au sein de CityDev, Millénaire3, 13 avril 2021, <https://www.millenaire3.com/Interview/Didier-Ledocte-L-occupation-temporaire-est-devenue-un-outil-pour-la-region-bruxelloise>.

(7) <https://www.febul.be/innovations-sociales/agence-occupations-temporaires/>.

In de strijd tegen lege panden duikt een verschijnsel op dat zich overal uitbreidt, ook in België, en waarvoor een wettelijk kader nodig is (3) (4): de tijdelijke bezetting, ook precare bezetting genoemd.

De precare bezetting of bezetting ter bedede is al ingeburgerd in Vlaanderen (Antwerpen, Gent), en is ook in Brussel (5) en in het Waalse Gewest (Namen, Luik) in volle expansie (6).

Het is de bedoeling een leegstaand pand weer een bestemming te geven: huisvesting, *pop-up store*, kunstenaarsatelier, enz. Dit biedt voordelen voor beide partijen: de bezetters krijgen toegang tot een woning, terwijl de eigenaars het verdere verval van het goed en de (gemeente)belasting en de (gewestelijke) boete voor leegstand kunnen voorkomen (7).

De bezetting ter bedede wordt gereguleerd door een overeenkomst die alleen kan worden gesloten wanneer er een grond is om aan te nemen dat het goed in een toestand van afwachting verkeert, bijvoorbeeld van het afgeven van een vergunning, van renovatie of afbraak, van de voortgang in een nalatenschap, enz.

Men mag dus geen overeenkomst van tijdelijke bezetting opmaken om het decreet betreffende de woninghuurovereenkomst (*relatif au bail d'habitation*), de Brusselse Huisvestingscode of het *woninghuurdecreet* te omzeilen.

## II. ALGEMENE WETTIGHEID VAN DE OVEREENKOMST VAN PRECAIRE BEZETTING

Bij gebrek aan regulering van de bezetting ter bedede in het Burgerlijk Wetboek en zonder specifieke wetten, moest die aangelegenheid hoofdzakelijk door de rechtspraak worden ontwikkeld.

(3) Nicolas Bernard, *L'occupation temporaire à la croisée des chemins en 2020*, Colloque IRIB – FêBUL, 28 januari 2020, [https://irib.be/wp-content/uploads/sites/4/2020/05/OT1\\_NicolasBernard\\_OccupationTemporaire-CroiseeDesChemins\\_presentation.pdf](https://irib.be/wp-content/uploads/sites/4/2020/05/OT1_NicolasBernard_OccupationTemporaire-CroiseeDesChemins_presentation.pdf).

(4) Sibrecht De Saedeleir, *Bezetting ter bedede als (on)benoemde overeenkomst?*, masterproef in de opleiding Master in de rechten, Universiteit Gent, Faculteit Rechtsgeleerdheid, 2017-2018, [https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/479/213/RUG01-002479213\\_2018\\_0001\\_AC.pdf](https://libstore.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/479/213/RUG01-002479213_2018_0001_AC.pdf).

(5) Jean-Christophe de Wasseige, «Les occupations temporaires ont la cote à Bruxelles, pas en Wallonie», in *Le Soir*, 12 december 2019, <https://www.lesoir.be/266273/article/2019-12-12/les-occupations-temporaires-ont-la-cote-bruxelles-pas-en-wallonie>.

(6) Benjamin Pradel, «L'occupation temporaire est devenue un outil pour la région bruxelloise», interview met Didier Ledocte, coördinator van de cel *Occupation temporaire* binnen CityDev, Millénaire3, 13 april 2021, <https://www.millenaire3.com/Interview/Didier-Ledocte-L-occupation-temporaire-est-devenue-un-outil-pour-la-region-bruxelloise>.

(7) <https://www.febul.be/nl/sociale-innovaties/agentschap-tijdelijke-bewoning/>.

Il est question d'un projet conventionné lorsqu'une convention d'occupation entre le propriétaire et le ou les occupants est établie.

En l'absence de convention, il s'agit d'une occupation sans titre ni droit, ou d'une occupation tolérée si l'accord du propriétaire n'est pas formalisé.

Si les parties peuvent donc se passer d'une convention, et par extension d'un cadre clair, cette option n'est pas sans risque pour les deux parties.

«L'occupation précaire est le droit octroyé à une personne déterminée de jouir temporairement et provisoirement d'un bien immobilier en échange d'une contrepartie dans l'attente du règlement définitif de la destination de ce bien et ce, jusqu'à révocation et sans aucune pensée de fraude à la loi (8).»

La révocation peut intervenir sans indemnité et à tout moment sur simple décision de la part du propriétaire.

Cette convention consensuelle se forme par le simple accord de volonté des parties et ne relève ni de la location, ni de l'occupation sans titre ni droit (*squat*) (9).

Il s'agit donc d'un contrat particulier *sui generis* (10) et inconnu régi par le droit général des obligations (11).

Le bail est quant à lui défini comme un contrat par lequel «l'une des parties s'oblige à faire jouir l'autre d'une chose pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celle-ci s'oblige à lui payer» (article 1709 du Code civil).

La distinction repose sur le fait qu'il y a «occupation précaire, et non bail, lorsque le propriétaire ne concède

Er is sprake van een project met een overeenkomst wanneer tussen de eigenaar en de bezetters een overeenkomst van bezetting wordt opgesteld.

Indien er geen overeenkomst is, gaat het om een bezetting zonder akte of bewijs, of om een gedoogde bezetting wanneer het akkoord van de eigenaar niet formeel wordt vastgelegd.

De partijen kunnen dus een overeenkomst en bij uitbreiding een duidelijk kader achterwege laten, maar die keuze is voor beide partijen niet zonder risico.

De bezetting ter bedde is het recht dat men aan een bepaalde persoon toekent om tijdelijk en voorlopig het genot te hebben van een goed, in ruil voor een tegenprestatie, in afwachting van de definitieve regeling van de bestemming van dat goed, en dat tot de herroeping ervan en zonder enige intentie van wetsontduiking (8).

De herroeping kan geschieden zonder schadevergoeding en op elk tijdstip, op eenvoudige beslissing van de eigenaar.

Deze consensuele overeenkomst komt tot stand door de eenvoudige wilsovereenstemming van de partijen en is geen huurovereenkomst, noch een bewoning zonder akte of bewijs (kraakpand) (9).

Het gaat dus om een bijzonder *sui generis* (10) en onbepaald contract, dat onder het algemeen verbintenisrecht valt (11).

Het huurcontract wordt gedefinieerd als een contract «waarbij de ene partij zich verbindt om de andere het genot van een zaak te doen hebben gedurende een zekere tijd, en tegen een bepaalde prijs, die de laatstgenoemde zich verbindt te betalen» (artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek).

Bezetting ter bedde onderscheidt zich van huur, doordat de eigenaar het genot van een goed slechts voor een zeer

(8) Sophie Dauphin, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, mémoire, Master en droit – Finalité Justice civile et pénale, UCLouvain, 2015-2016, [https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/en/object/thesis:3817/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/en/object/thesis:3817/datastream/PDF_01/view).

(9) Nicolas Bernard, «La convention d'occupation précaire, un contrat atypique mais en plein essor», observation, in *Jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, 2018/31, 1487, [https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A203769/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A203769/datastream/PDF_01/view).

(10) C'est-à-dire qui n'est réductible à aucune catégorie préexistante; il constitue alors, à lui seul, une espèce nouvelle.

(11) J. Herbots, «Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde», in *Liber amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, p. 260, n° 12.

(8) Sophie Dauphin, *Le contrat d'occupation précaire. Une figure juridique qui s'inscrit dans l'air du temps*, masterproef in de opleiding Master in de rechten – Finalité Justice civile et pénale, UCLouvain, 2015-2016, [https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/en/object/thesis:3817/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/memoire/ucl/en/object/thesis:3817/datastream/PDF_01/view).

(9) Nicolas Bernard, «La convention d'occupation précaire, un contrat atypique mais en plein essor», opmerking, in *Jurisprudence de Liège, Mons et Bruxelles*, 2018/31, 1487, [https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A203769/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/object/boreal%3A203769/datastream/PDF_01/view).

(10) Dat wil zeggen dat het niet onder een reeds bestaande categorie valt. Het is op zich een contract van een nieuwe soort.

(11) J. Herbots, «Over het beleid van de rechter en de wetsontduiking. De creatie van de nieuwe overeenkomst van bezetting ter bedde», in *Liber amicorum Walter Van Gerven*, Deurne, Kluwer, 2000, blz. 260, nr.12.

la jouissance d'un bien que pour une durée très courte, se réservant le droit de disposer à tout moment de la chose» (12) (13).

Suite à la sixième réforme de l'État, les entités fédérées ont hérité de compétences en matière de bail d'habitation: décret du 9 novembre 2018 contenant des dispositions relatives à la location de biens destinés à l'habitation ou de parties de ceux-ci (*décret houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan*) en Flandre, décret du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation en Région wallonne, et adoption le 27 juillet 2017 de l'ordonnance visant la régionalisation du bail d'habitation qui, notamment, abroge et à remplace certaines dispositions du Code civil relatives aux baux à loyer.

Par ailleurs, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020, la compétence «logement» a été transférée à la Communauté germanophone (14), qui est donc à présent compétente pour édicter des règles différentes en matière de bail sur son territoire.

L'ordonnance adoptée par le Parlement bruxellois le 11 juillet 2013 a eu pour but de procéder à une refonte complète du texte existant du Code bruxellois du logement du 17 juillet 2003 (15). Ce Code du logement aborde essentiellement les baux d'habitation et l'occupation précaire uniquement sous l'angle des aides, notamment en son article 180 : le gouvernement y fixe les conditions d'octroi concernant le mode de calcul du loyer ou de l'indemnité d'occupation, s'il s'agit d'une occupation précaire; et les conditions de bail ou de la convention d'occupation précaire, et notamment celles relatives à la durée du contrat, à la durée des congés, aux charges, à la garantie locative, et aux sanctions, au besoin en dérogeant aux dispositions du Code civil en matière de bail de résidence principale (16) (17).

Les sociétés immobilières de service public (SISP) de la Région de Bruxelles-Capitale poursuivent des

korte tijd toestaat en zich het recht voorbehoudt op elk moment opnieuw over het goed te beschikken (12) (13).

Als gevolg van de zesde Staatshervorming kregen de deelstaten de bevoegdheden inzake de woninghuur: decreet van 9 november 2018 houdende bepalingen betreffende de huur van voor bewoning bestemde goederen of delen ervan in Vlaanderen, decreet van 15 maart 2018 betreffende de woninghuurovereenkomst (*décret relatif au bail d'habitation*) in het Waalse Gewest, en de goedkeuring op 27 juli 2017 van de ordonnantie houdende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst, die onder andere een aantal bepalingen van het Burgerlijk Wetboek in verband met de huurovereenkomsten opheft en vervangt.

Sinds 1 januari 2020 is de bevoegdheid «huisvesting» overigens ook aan de Duitstalige Gemeenschap overgedragen (14), die nu dus bevoegd is om op haar grondgebied andere regels inzake huur af te kondigen.

De ordonnantie die het Brussels Parlement op 11 juli 2013 heeft aangenomen had als doel de bestaande tekst van de Brusselse Huisvestingscode van 17 juli 2003 volledig te herschrijven (15). Die Huisvestingscode behandelt hoofdzakelijk de woninghuurcontracten. De bezetting ter bedde wordt enkel vermeld vanuit de optiek van de steunmaatregelen, onder andere in artikel 180, dat bepaalt dat de regering de toekenningsvoorwaarden vaststelt met betrekking tot de berekeningswijze van de huurprijs of van de bewoningsvergoeding indien het om een precaire bewoning gaat, en meer bepaald de voorwaarden verbonden aan de duur van de overeenkomst, aan de duur van de opzegging, aan de lasten, aan de huurwaarborg en aan de sancties, indien nodig in afwijking van de bepalingen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de huurovereenkomsten voor hoofdverblijfplaats (16) (17).

De Openbare Vastgoedmaatschappijen (OVM's) van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vervullen opdrachten

(12) Yves Merchiers, «Le bail en général», in *Répertoire notarial*, tome VIII, livre I<sup>er</sup>, n° 635.

(13) Alexandre Ponchaut, «Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux (+ Modèle)», *UVCW.be*, [https://www.uvcw.be/patrimoine/actus/art-1091#\\_ftn4](https://www.uvcw.be/patrimoine/actus/art-1091#_ftn4).

(14) «La Communauté germanophone exerce des compétences supplémentaires de la Région wallonne», *senate.be*, 28 août 2019, [https://www.senate.be/home/sections/institutioneel/20190828\\_institutional/20190828\\_institutional\\_fr.html](https://www.senate.be/home/sections/institutioneel/20190828_institutional/20190828_institutional_fr.html).

(15) <https://logement.brussels/code-bruxellois-du-logement/>.

(16) <https://www.ejustice.just.fgov.be/eli/ordonnance/2003/07/17/2013A31614/justel#LNK0080>.

(17) [https://www.ejustice.just.fgov.be/img\\_1/pdf/2003/07/17/2013A31614\\_F.pdf](https://www.ejustice.just.fgov.be/img_1/pdf/2003/07/17/2013A31614_F.pdf).

(12) Yves Merchiers, «Le bail en général», in *Répertoire notarial*, deel VIII, boek I, nr. 635.

(13) Alexandre Ponchaut, «Les occupations précaires de bâtiments et terrains communaux (+ Modèle)», *UVCW.be*, [https://www.uvcw.be/patrimoine/actus/art-1091#\\_ftn4](https://www.uvcw.be/patrimoine/actus/art-1091#_ftn4).

(14) «De Duitstalige Gemeenschap oefent extra bevoegdheden van het Waalse Gewest uit», *senate.be*, 28 augustus 2019, [https://www.senate.be/home/sections/institutioneel/20190828\\_institutional/20190828\\_institutional\\_nl.html](https://www.senate.be/home/sections/institutioneel/20190828_institutional/20190828_institutional_nl.html).

(15) <https://huisvesting.brussels/brusselse-huisvestingscode/>.

(16) [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2003071790&table\\_name=wet](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=2003071790&table_name=wet).

(17) [https://www.ejustice.just.fgov.be/img\\_1/pdf/2003/07/17/2013A31614\\_F.pdf](https://www.ejustice.just.fgov.be/img_1/pdf/2003/07/17/2013A31614_F.pdf).

missions de service public (Code du logement, section 4 «Missions», article 67) et notamment (au 8°) conclure, moyennant accord de la Société du logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB), des conventions d'occupation précaire de logements dont la rénovation est programmée et dont les occupants font alors l'objet d'un accompagnement social.

Après 2018 la convention d'occupation précaire continue donc d'échapper aux dispositions relatives à la régionalisation du bail d'habitation (18).

L'occupation précaire n'est pas d'avantage régie par l'article 1<sup>er</sup> bis de la section 2, chapitre II, titre VIII, livre III, du Code civil (loi du 26 avril 2007 portant des dispositions en matière de baux à loyer) qui précise que les baux doivent être établis dans un écrit qui devra contenir les mentions suivantes: l'identité des parties, la date de début du contrat, la désignation de tous les locaux et parties d'immeuble qui font l'objet de la location ainsi que le montant du loyer (19). Il faut rappeler que la loi en question s'applique uniquement aux contrats de bail portant sur un logement affecté à la résidence principale du locataire, donc pas aux baux portant sur des résidences secondaires (20). Toutefois, il n'est pas nécessaire que le locataire soit domicilié à l'adresse de l'immeuble loué, ni qu'il soit inscrit à cette adresse au registre de la population ou des étrangers, pour que l'on puisse considérer qu'il y a sa résidence principale.

La convention d'occupation précaire peut être requalifiée en bail d'habitation par un juge dans le cas du non-respect de certains critères spécifiques et notamment du vocabulaire utilisé.

À cette égard, les notions de «mise à disposition», «occupant» ou «usager», «propriétaire» et «prix» ou «indemnité» seront à préférer aux termes «bail» ou «location», «preneur» ou «locataire», «bailleur» et «loyer».

Il n'est pas inutile d'inclure une clause précisant que la convention n'est pas soumise aux dispositions de la loi sur le bail («de overeenkomst is niet onderworpen aan de bepalingen van de Pachtwet» (21)).

van openbare dienstverlening (Huisvestingscode, afdeling 4, «Opdrachten», artikel 67), meer bepaald (punt 8°) «het afsluiten, middels het akkoord van de BGHM, van overeenkomsten voor preciaire bewoning van woningen waarvoor een renovatie werd geprogrammeerd en waarvan de bewoners desgevallend het voorwerp uitmaken van een maatschappelijke begeleiding».

Na 2018 blijft de overeenkomst van preciaire bezetting dus ontsnappen aan de bepalingen betreffende de regionalisering van de woninghuurovereenkomst (18).

Preciaire bezetting komt ook niet aan bod in artikel 1bis van afdeling 2, hoofdstuk II, titel VIII, boek III, van het Burgerlijk Wetboek (wet van 26 april 2007 houdende bepalingen inzake de woninghuur), dat bepaalt dat van elke huurovereenkomst een geschrift moet worden opgesteld, dat het volgende moet inhouden: de identiteit van alle contracterende partijen, de begindatum van de overeenkomst, de aanwijzing van alle ruimtes en gedeelten van het gebouw die het voorwerp van de verhuur zijn en het bedrag van de huur (19). Deze wet is alleen van toepassing op huurovereenkomsten betreffende een woning die de huurder tot zijn hoofdverblijfplaats bestemt, dus niet op huurovereenkomsten betreffende tweede verblijven (20). De huurder hoeft echter niet gedomicilieerd te zijn op het adres van het gehuurde gebouw, noch op dit adres ingeschreven zijn in het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister opdat men het zou beschouwen als zijn hoofdverblijfplaats.

Een rechter kan de overeenkomst van preciaire bezetting in een woninghuurovereenkomst omzetten indien zij niet beantwoordt aan een aantal specifieke criteria, waaronder de gebruikte terminologie.

Daarom kunnen beter termen als «terbeschikkingstelling», «inwonende» of «gebruiker», «eigenaar», «prijs» en «vergoeding» worden gebruikt in plaats van termen als «huurovereenkomst» of «verhuur», «huurder», «verhuurder» of «huur».

Het kan nuttig zijn om een beding toe te voegen dat bepaalt dat de overeenkomst niet onder de bepalingen van de huurwet valt (21).

(18) Ordonnance du 27 juillet 2017 visant la régionalisation du bail d'habitation.

(19) *La loi sur les loyers*, 14<sup>e</sup> édition, service public fédéral (SPF) Justice, mars 2013, p. 5, <https://justice.belgium.be/sites/default/files/downloads/loyer-2013-FR.pdf>.

(20) *Idem*, p. 4.

(21) Sibrecht De Saedeleir, *op. cit.*

(18) Ordonnantie van 27 juli 2017 houdende de regionalisatie van de woninghuurovereenkomst.

(19) *De huurwet*, 14de editie, FOD Justitie, maart 2013, blz. 5, <https://justitie.belgium.be/sites/default/files/downloads/LOYER-2013-NL.pdf>.

(20) *Idem*, blz. 4.

(21) Sibrecht De Saedeleir, *op. cit.*



Si la convention d'occupation précaire n'est soumise à aucune formalité particulière (22) (23), elle doit néanmoins être justifiée par un certain contexte et il est recommandé que ce motif se retrouve expressément dans la convention.

### III. UNE RELATION JURIDIQUE EXTRÊMEMENT PEU CONTRAIGNANTE

Sur le plan urbanistique, seuls les projets d'occupation qui changent la destination initiale du bien nécessitent un permis (24). Si la destination initiale est conservée ou si le bien n'est pas transformé en substance, les questionnements quant à la conformité urbanistique ne se posent pas.

En ce qui concerne les normes d'habitabilité, de salubrité et d'équipement du Code du logement, selon certaines interprétations, elles auraient vocation à s'appliquer à tout logement. Néanmoins les contrôles opérés par la Direction d'inspection régionale des logements et les sanctions qu'elle est susceptible d'infliger ne sont prévues que pour des logements mis en location (25).

Le bien échappe aussi aux normes de salubrité, dont le respect n'est assuré, à Bruxelles par exemple, qu'à propos des logements mis spécifiquement en location, ainsi qu'aux exigences complémentaires de prévention contre les incendies dans les logements mis en location.

Or, l'état du logement étant souvent corrélé à la traite des êtres humains, les contrôles généraux du logement effectués par la police locale pourraient permettre de relever des indices et de détecter des victimes éventuelles (26).

(22) *La convention d'occupation précaire*, UCM, 30 septembre 2016, <https://www.ucm-bw.be/news/convention-doccupation-precaire/>.

(23) *Les occupations précaires. Guide juridique et pratique*, Perspective. brussels, BMA, novembre 2018, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide\\_pratique\\_occupation\\_temporaire.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/guide_pratique_occupation_temporaire.pdf).

(24) En Wallonie, à titre de comparaison, est seul soumis à permis le fait de créer un nouveau logement dans une construction existante, et non le fait d'en supprimer (article D.IV.4, alinéa 1<sup>er</sup>, 6, du Code de développement territorial – CoDT); autrement dit, le permis n'est exigé que si cette modification du nombre de logements est la hausse, pas la baisse. Cf. sur le sujet R. Demeuse, «Division de maisons unifamiliales en petits logements et kots d'étudiants: quelle politique pour la Ville de Liège?», in *Revue de la faculté de droit de l'Université de Liège*, 2017, p. 380 et s.

(25) Maria Krislova, *Projets d'occupations temporaires autogérées. Guide à l'usage des propriétaires*, Fédération bruxelloise unie pour le logement (FéBUL), [https://www.febul.be/wp-content/uploads/2020/11/Guidepratique\\_proprietaire.pdf](https://www.febul.be/wp-content/uploads/2020/11/Guidepratique_proprietaire.pdf).

(26) Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *Rapport annuel traite et trafic des êtres humains 2009. Une apparence de légalité*, <https://www.myria.be/files/Traite-rapport-2009.pdf>.

Hoewel de overeenkomst van precare bezetting aan geen enkele bijzondere formaliteit onderworpen is (22) (23), moet zij niettemin gerechtvaardigd zijn door een bepaalde context. Het is aangeraden om dit motief uitdrukkelijk in de overeenkomst te vermelden.

### III. EEN HEEL LOSSE JURIDISCHE RELATIE

Op stedenbouwkundig vlak is een vergunning alleen vereist voor bezettingsprojecten die de oorspronkelijke bestemming van het goed wijzigen (24). Als de oorspronkelijke bestemming behouden blijft of als het goed niet substantieel wordt omgebouwd, rijst de kwestie van de stedenbouwkundige overeenstemming niet.

De normen van bewoonbaarheid, hygiëne en uitrusting van de Huisvestingscode zouden volgens sommige interpretaties van toepassing zijn op alle woningen. De directie Gewestelijke Huisvestingsinspectie kan echter alleen controles uitvoeren en eventuele sancties opleggen wanneer het gaat om woningen die verhuurd worden (25).

Het goed ontsnapt ook aan de hygiënische normen, die, bijvoorbeeld in Brussel, alleen worden gecontroleerd in woningen die specifiek voor verhuur zijn bedoeld, en aan de bijkomende vereisten inzake brandpreventie in huurwoningen.

De slechte staat van een woning is echter vaak gerelateerd aan mensenhandel, en algemene woningcontroles door de lokale politie zouden aanwijzingen daarvan kunnen vinden en eventuele slachtoffers kunnen opsporen (26).

(22) *La convention d'occupation précaire*, UCM, 30 septembre 2016, <https://www.ucm-bw.be/news/convention-doccupation-precaire/>.

(23) *Precaire bezettingen. Juridische en praktische gids*, Perspective. brussels, BMA, novembre 2018, [https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/praktische\\_gids\\_tijdelijk\\_gebruik.pdf](https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/praktische_gids_tijdelijk_gebruik.pdf).

(24) Ter vergelijking, in Wallonië is een vergunning alleen vereist wanneer een nieuwe woning in een bestaand gebouw wordt ingericht, en niet wanneer een woning wordt afgeschaft (artikel D.IV.4, eerste lid, 6, van de *Code de développement territorial – CoDT*); met andere woorden, de vergunning is alleen vereist wanneer door de wijziging het aantal woningen stijgt, niet wanneer het daalt. Zie hierover R. Demeuse, «Division de maisons unifamiliales en petits logements et kots d'étudiants: quelle politique pour la Ville de Liège?», in *Revue de la faculté de droit de l'Université de Liège*, 2017, blz. 380 e.v.

(25) Maria Krislova, *Projets d'occupations temporaires autogérées. Guide à l'usage des propriétaires*, Fédération bruxelloise unie pour le logement (FéBUL), [https://www.febul.be/wp-content/uploads/2020/11/Guidepratique\\_proprietaire.pdf](https://www.febul.be/wp-content/uploads/2020/11/Guidepratique_proprietaire.pdf).

(26) Federaal migratiecentrum Myria, *Jaarverslag mensenhandel en mensensmokkel 2019: slagkracht voor slachtoffers*, [https://www.myria.be/files/Jaarverslag\\_2019\\_Mensenhandel\\_en\\_mensensmokkel.pdf](https://www.myria.be/files/Jaarverslag_2019_Mensenhandel_en_mensensmokkel.pdf).

Dans une volonté d'empêcher cette dérive, ou du moins de la limiter, la jurisprudence tente d'encadrer le contexte de conclusion de la convention d'occupation précaire.

En d'autres termes, le recours à ce type de contrat à la place d'un bail classique doit se justifier de manière objective par des circonstances particulières sans pour autant se révéler contraignant en matière d'exécution (27).

#### IV. DE LA NOTION DE CONTRAT

S'agissant d'un contrat particulier *sui generis* et innommé régi par le droit général des obligations (28), la convention d'occupation précaire est régie par l'article 1101 du Code civil qui dispose que «le contrat est une convention par laquelle une ou plusieurs personnes s'obligent, envers une ou plusieurs autres, à donner, à faire ou à ne pas faire quelque chose».

Ce même Code précise que les contrats qui violent l'ordre public ou les bonnes mœurs sont frappés de nullité absolue (articles 1133 du Code civil). Il s'agit d'une limite traditionnelle à l'autonomie des volontés (article 2 du Code civil): cause et objet du contrat ne peuvent pas être illicites. L'obligation qui a une cause illicite ne peut avoir aucun effet (article 1131 Code civil).

Le contrat, doit donc faire naître des obligations ayant un «objet possible, licite, déterminé, ou à tout le moins déterminable, et porter sur une chose qui est dans le commerce» (29).

De plus, pour être valide, la convention d'occupation temporaire devra réunir quatre conditions essentielles (article 1108 du Code civil), à savoir:

- le consentement de la (ou des) partie(s) qui s'oblige(nt);
- sa (ou leur) capacité de contracter;
- un objet certain qui forme la matière de l'engagement;
- une cause licite dans l'obligation.

(27) Nicolas Bernard, *op. cit.*

(28) J. Herbots, *op. cit.*

(29) P. Wéry, *Droit des obligations*, vol. I<sup>er</sup>, 2<sup>e</sup> éd., Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Bruxelles, Larcier, 2011, p. 269, n° 282; Code civil, articles 1126 à 1130, cité par Sophie Dauphin, *op. cit.*, p. 11.

Om dergelijke wantoestanden te voorkomen of op zijn minst te beperken, tracht de rechtspraak de context van het sluiten van een overeenkomst van precare bezetting te omkaderen.

Met andere woorden moet het gebruik van dit soort contract in plaats van een gewone huurovereenkomst objectief gerechtvaardigd zijn door bijzondere omstandigheden, zonder dat de uitvoering afdwingbaar wordt (27).

#### IV. HET BEGRIP CONTRACT

De overeenkomst van precare bezetting is een bijzondere en onbenoemde overeenkomst *sui generis* die valt onder het algemeen verbintenissenrecht (28), en dus onder artikel 1101 van het Burgerlijk Wetboek, dat bepaalt dat «een contract een overeenkomst [is] waarbij een of meer personen zich jegens een of meer andere verbinden iets te geven, te doen, of niet te doen».

Datzelfde wetboek bepaalt dat contracten die strijdig zijn met de goede zeden of met de openbare orde nietig worden verklaard (artikel 1133 van het Burgerlijk Wetboek). Dit is een traditionele beperking op de wilsautonomie (artikel 2 van het Burgerlijk Wetboek): oorzaak en voorwerp van het contract mogen niet bij wet verboden zijn. Een verbintenis met een ongeoorloofde oorzaak kan geen gevolg hebben (artikel 1131 van het Burgerlijk Wetboek).

Het contract moet dus verbintenissen doen ontstaan met een mogelijk, geoorloofd, welbepaald of op zijn minst bepaalbaar doel, en betrekking hebben op een zaak die in de handel is (29).

Om geldig te zijn moet de overeenkomst van tijdelijke bezetting aan vier essentiële voorwaarden voldoen (artikel 1108 van het Burgerlijk Wetboek), met name:

- de toestemming van de partij(en) die zich verbind(t)(en);
- haar (of hun) bekwaamheid om contracten aan te gaan;
- een bepaald voorwerp als inhoud van de verbintenis;
- een geoorloofde oorzaak van verbintenis.

(27) Nicolas Bernard, *op. cit.*

(28) J. Herbots, *op. cit.*

(29) P. Wéry, *Droit des obligations*, vol. I, 2<sup>e</sup> éd., Précis de la Faculté de Droit de l'Université catholique de Louvain, Brussel, Larcier, 2011, blz. 269, n° 282; Burgerlijk Wetboek, artikelen 1126 tot 1130, geciteerd door Sophie Dauphin, *op. cit.*, blz. 11.

Se pose dès lors la question de ce qui est «objet possible, licite, déterminé, ou à tout le moins déterminable, et porter sur une chose qui est dans le commerce».

La cause est illicite, quand elle est prohibée par la loi, quand elle est contraire aux bonnes mœurs ou à l'ordre public (article 1133 du Code civil).

En tout état de cause, «tant l'éthique que le droit admettent que, dans une certaine mesure, l'individu puisse disposer de son propre corps par des contrats licites et souvent réglementés» (30). Ainsi, un contrat de prestation de services lié au corps n'est-il pas, en soi, interdit (31) (32).

Quant à la capacité de contracter, la Cour de cassation a décidé, dans un arrêt du 2 mai 1969, qu'on ne saurait déduire de la position de faiblesse économique d'une partie que son consentement a été vicié suite à une erreur, une violence ou un dol. Le bailleur indélicat pourra en effet se défendre de n'avoir pas abusé d'un critère discriminatoire afin d'exploiter un candidat locataire puisqu'en vertu de la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination, le bailleur ne peut fonder sa discrimination sur différents critères, dont la fortune ou l'état de santé actuel ou futur. La connaissance de la situation de précarité du candidat peut dès lors être dissimulée derrière cet argument.

(30) Y.-H. Leleu et G. Genicot, «La maîtrise de son corps par la personne», in *Journal des tribunaux*, 1999, p. 590.

(31) Pascale Vielle et Steve Gilson, *Reconnaître la prostitution. Le droit social au service d'une éthique féministe et progressiste*, [https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A120614/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A120614/datastream/PDF_01/view).

(32) Voir par exemple l'intéressant arrêt du Tribunal fédéral suisse qui montre que les services sexuels ne constituent pas en soi une activité hors commerce et qu'il est même envisageable de les analyser à la lueur du principe de liberté du commerce, au risque de faire hurler. La question s'était posée en Suisse à propos d'un *peep-show* qui s'était vu refuser l'autorisation d'exploiter. Sans déclarer le recours constitutionnel irrecevable sur pied de l'article 31 de la Constitution suisse (consacrant le principe de liberté du commerce), et par là même en admettant l'inclusion de cette activité dans les sphères du commerce, le Tribunal fédéral a déclaré le recours non fondé en insistant sur le caractère relatif des critères moraux (Tribunal fédéral, 9 mai 1980, *Annales du Tribunal fédéral*, 106, Ia, p. 267, cité dans F. Rigaux, [*La vie privée: une liberté comme les autres?*, Bruxelles, Larcier, 1992,] p. 419). On lira dans le même sens avec intérêt l'arrêt de la Cour de Justice des Communautés européennes qui soumet à la liberté d'établissement la prostitution qui «relève des activités économiques exercées en tant qu'indépendant visées par ces dispositions, dès lors qu'il est établi qu'elle est exercée par le prestataire de service: – hors de tout lien de subordination en ce qui concerne le choix de cette activité, les conditions de travail et de rémunération, – sous sa propre responsabilité et contre une rémunération qui lui est intégralement et directement versée», CJCE, 20 novembre 2001, in *Journal des procès*, n° 428 (cité dans Jacques Ch. Lemaire (ed.), *La prostitution, pour ou contre la légalisation?*, Bruxelles, Éditions Espace de libertés, coll. La pensée et les hommes, 2004).

De vraag is dus wat men bedoelt met «een mogelijk, geoorloofd, welbepaald of op zijn minst bepaalbaar doel, en betrekking hebben op een zaak die in de handel is».

De oorzaak is ongeoorloofd wanneer zij door de wet verboden is, of wanneer zij strijdig is met de goede zeden of met de openbare orde (artikel 1133 van het Burgerlijk Wetboek).

Hoe dan ook, zowel de ethiek als het recht aanvaarden dat het individu tot op zekere hoogte over zijn eigen lichaam kan beschikken door middel van geoorloofde en vaak gereguleerde overeenkomsten (30). Een overeenkomst voor het verlenen van lichamelijke diensten is dus op zich niet verboden (31) (32).

Wat de handelingsbekwaamheid betreft, heeft het Hof van Cassatie in een arrest van 2 mei 1969 geoordeeld dat uit de economische zwakte van een partij niet kan worden afgeleid dat haar toestemming is aangetast door dwaling, geweld of bedrog. De oneerlijke verhuurder kan immers betwisten dat hij misbruik heeft gemaakt van een discriminerend criterium om een kandidaat-huurder uit te buiten, aangezien de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie bepaalt dat de verhuurder zijn discriminatie niet mag baseren op verschillende criteria, waaronder rijkdom of huidige of toekomstige gezondheidstoestand. De kennis over de precare situatie van de kandidaat kan dus op basis van dit argument worden verhuld.

(30) Y.-H. Leleu en G. Genicot, «La maîtrise de son corps par la personne», in *Journal des tribunaux*, 1999, blz. 590.

(31) Pascale Vielle en Steve Gilson, *Reconnaître la prostitution. Le droit social au service d'une éthique féministe et progressiste*, [https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A120614/datastream/PDF\\_01/view](https://dial.uclouvain.be/pr/boreal/fr/object/boreal%3A120614/datastream/PDF_01/view).

(32) Zie bijvoorbeeld de interessante uitspraak van het Zwitserse Bondsgerecht, waaruit blijkt dat seksuele diensten op zich geen niet-commerciële activiteit zijn en dat men ze zelfs kan analyseren in het licht van het beginsel van de vrijheid van handel, op het gevaar af dat dit voor opschudding zorgt. De kwestie was in Zwitserland aan de orde gesteld naar aanleiding van een peepshow waarvoor een exploitatievergunning was geweigerd. Zonder het grondwettelijk beroep niet-ontvankelijk te verklaren op grond van artikel 31 van de Zwitserse Grondwet (waarin het beginsel van de vrijheid van handel is verankerd), en daarmee te aanvaarden dat deze activiteit onder het handelsverkeer valt, verklaarde het Bondsgerecht het beroep ongegrond door te hameren op het relatieve karakter van de morele criteria (Zwitsers Bondsgerecht, 9 mei 1980, *Annales du Tribunal fédéral*, 106, Ia, blz. 267, geciteerd in F. Rigaux, [*La vie privée: une liberté comme les autres?*, Brussel, Larcier, 1992,] blz. 419). In dit verband is het interessant het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Gemeenschappen te lezen, dat prostitutie onder de vrijheid van vestiging brengt, omdat zij behoort tot de economische activiteiten die als zelfstandige in de zin van deze bepalingen kan worden uitgeoefend, voor zover vaststaat dat zij door de dienstverlener wordt uitgeoefend: - zonder enige band van ondergeschiktheid met betrekking tot de keuze van die activiteit, de arbeidsvoorwaarden en de verloning, - op eigen verantwoordelijkheid en tegen een vergoeding die integraal en rechtstreeks aan de betrokkene wordt betaald, HvJ, 20 november 2001, in *Journal des procès*, nr. 428 (geciteerd in Jacques Ch. Lemaire (ed.), *La prostitution, pour ou contre la légalisation?*, Brussel, Éditions Espace de libertés, coll. La pensée et les hommes, 2004).



Or, la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil insère un article 433<sup>quater</sup> au Code pénal qui prévoit que «L’infraction visée à l’article 433<sup>ter</sup>, alinéa 1<sup>er</sup> [inséré par la même loi du 10 août 2005], sera punie d’un emprisonnement d’un an à cinq ans et d’une amende de cinq cents euros à cinquante mille euros lorsqu’elle aura été commise [...] en abusant de la situation particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de sa situation administrative illégale ou précaire, de sa situation sociale précaire, d’un état de grossesse, d’une maladie, d’une infirmité ou d’une déficience physique ou mentale, de manière telle que la personne n’a en fait pas d’autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus».

Ceci pose également question quant à la sanction de nullité, voire de la dérogation aux conditions normales de la nullité dans le cadre de la dissimulation frauduleuse de minorité.

«La dissimulation frauduleuse de la minorité selon la jurisprudence les actes [sic] les plus graves tels que des manœuvres frauduleuses (falsification acte de naissance) peuvent être sanctionner [sic] par le maintien du contrat qui sanctionnera la faute du mineur qui a trompé son co-contractant. Si l’incapable est suffisamment main [sic] pour user de manœuvre frauduleuse et se faire passer pour un majeur doit l’être également pour veiller à ses intérêts sans être protégé (33).»

## V. DE LA CONTREPARTIE EN NATURE POUR UN LOGEMENT

«En l’absence de réglementation en la matière, les parties sont libres de convenir du montant du prix à acquitter périodiquement. Cependant, les parties devront faire attention à deux choses. D’une part, si le prix est trop bas, la convention pourra être qualifiée de prêt à usage vu que la gratuité relève de son essence. [...] En pratique, le prix est fixé plus ou moins 20 % en dessous du montant du loyer exigé pour un bien immobilier similaire. Cet usage peut s’expliquer par l’incertitude caractérisant la durée bien (34).»

Ainsi, le Code bruxellois du logement, en l’article 224, précise que le loyer est présumé abusif lorsqu’il «dépassé de vingt pour cent son loyer de référence».

( 3 3 ) <https://cours-de-droit.net/la-capacite-de-contracter-mineur-incapables-majeures-a127574574/>.

(34) Sophie Dauphin, *op. cit.*, p. 24.

De wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers voegt echter een artikel 433<sup>quater</sup> toe in het Strafwetboek, dat bepaalt: «Het in artikel 433<sup>ter</sup>, eerste lid [ingevoegd bij dezelfde wet van 10 augustus 2005], bedoelde misdrijf wordt gestraft met gevangenisstraf van een jaar tot vijf jaar en met geldboete van vijfhonderd euro tot vijftigduizend euro wanneer het wordt gepleegd [...] door misbruik te maken van de bijzonder kwetsbare positie waarin een persoon verkeert ten gevolge van zijn onwettige of precaire administratieve toestand, zijn precaire sociale toestand of ten gevolge van zwangerschap, ziekte dan wel een lichamelijk of geestelijk gebrek of onvolwaardigheid, zodanig dat de betrokken persoon in feite geen andere echte en aanvaardbare keuze heeft dan zich te laten misbruiken.»

Dit doet ook de vraag rijzen naar de sanctie van nietigheid, of zelfs naar de afwijking van de normale voorwaarden van nietigheid in het kader van bedrieglijk verzwijgen van de minderjarigheid.

Het bedrieglijk verzwijgen van de minderjarigheid (zoals vervalsing van de geboorteakte) kan volgens de rechtspraak worden gesanctioneerd door de handhaving van de overeenkomst, als straf voor de fout van de minderjarige die zijn medecontractant heeft bedrogen. Indien de handelingsonbekwame in staat is om bedrieglijke handelingen te verrichten en zich voor een volwassene uit te geven, moet hij ook in staat zijn om zijn belangen te behartigen zonder beschermd te worden (33).

## V. TEGENPRESTATIE IN NATURA VOOR HUISVESTING

Bij gebrek aan regelgeving ter zake staat het de partijen vrij het bedrag van de periodiek te betalen prijs overeen te komen. De partijen moeten zich echter van twee dingen bewust zijn. Enerzijds kan, indien de prijs te laag is, de overeenkomst worden gekwalificeerd als een bruikleen, aangezien de essentie ervan is dat zij kosteloos is. In de praktijk wordt de prijs ongeveer 20 % onder de huurprijs voor een soortgelijk goed vastgesteld. Dit gebruik kan worden verklaard door de onzekerheid over de duur van de huurovereenkomst (34).

Zo bepaalt de Brusselse Huisvestingscode in artikel 224 dat de huurprijs vermoedelijk buitensporig is wanneer hij «tweintig procent hoger ligt dan de referentiehurprijs».

( 3 3 ) <https://cours-de-droit.net/la-capacite-de-contracter-mineur-incapables-majeures-a127574574/>.

(34) Sophie Dauphin, *op. cit.*, blz. 24.

En France, la modicité de la participation forfaitaire est un indice caractéristique de la présence d'une convention d'occupation précaire (35). En effet, le caractère modeste de la redevance peut venir corroborer la qualification de convention d'occupation précaire (36). Cependant, il a été précisé que la prestation en nature (réalisation de travaux en contrepartie de l'hébergement) n'était pas assimilable au paiement d'un loyer (37) (38).

La contrepartie de la jouissance temporaire du bien peut donc consister en une prestation en nature de la convention d'occupation précaire.

La jurisprudence estime que le prix, au sens de l'article 1709 du Code civil, doit être déterminé ou déterminable; il suffit qu'il puisse être déterminé à l'aide d'éléments objectifs, indépendants de la volonté des parties. Le prix du bail peut très bien être payé par des prestations en nature, à condition que ces prestations soient déterminables.

Il en est de même pour le loyer qui ne doit pas toujours être déterminé en espèce.

La Cour de cassation a ainsi rappelé dans un arrêt du 3 février 1992 que n'est pas contraire à l'essence même du bail le fait que le locataire s'engage à une obligation autre que celle de payer un loyer périodique en espèces. Le loyer peut ainsi être payé en des prestations en nature, des services dans le chef du preneur (39).

Ceci s'applique également à l'emphytéose qui est «un droit réel d'usage conférant un plein usage et une pleine jouissance d'un immeuble par nature ou par incorporation appartenant à autrui» (article 3.167 du Code civil).

Certaines conventions prévoient que le loyer sera stipulé soit pour partie en argent et pour partie en nature, soit exclusivement en nature. Il est important de distinguer ces deux situations.

Lorsqu'il est question d'un loyer en argent et en nature, comme dans le cas d'un loyer modique associé à l'obligation de prodiguer des soins au bailleur ou à un membre de sa famille, la jurisprudence admet sans

In Frankrijk is een laag forfaitair bedrag een kenmerkende indicatie voor het bestaan van een bezetting ter bede (35). De lage vergoeding kan de kwalificatie van een bezetting ter bede bevestigen (36). Er werd evenwel gepreciseerd dat het verrichten van diensten in natura (werkzaamheden in ruil voor huisvesting) niet kan worden gelijkgesteld met het betalen van huur (37) (38).

De tegenprestatie voor het tijdelijk genot van het goed kan dus bestaan in een voordeel in natura uit de bezetting ter bede.

Volgens de rechtspraak moet de prijs in de zin van artikel 1709 van het Burgerlijk Wetboek bepaald of bepaalbaar zijn; het volstaat dat de prijs kan worden bepaald aan de hand van objectieve elementen, onafhankelijk van de wil van de partijen. De huurprijs kan dus worden betaald met prestaties in natura, op voorwaarde dat deze prestaties bepaalbaar zijn.

Hetzelfde geldt voor de huur, die niet altijd in contanten hoeft te worden vastgesteld.

Zo heeft het Hof van Cassatie in een arrest van 3 februari 1992 eraan herinnerd dat het niet in strijd is met de essentie van de huurovereenkomst dat de huurder een andere verplichting aangaat dan de betaling van een periodieke huur in contanten. De huur kan dus worden betaald in natura, door middel van diensten die de huurder verricht (39).

Dit geldt ook voor de erfpacht, die «een zakelijk gebruiksrecht [is] dat een vol gebruik en genot verleent van andermans goed dat onroerend is uit zijn aard of door incorporatie» (artikel 3.167 van het Burgerlijk Wetboek).

Sommige overeenkomsten bepalen dat de huur gedeeltelijk in geld en gedeeltelijk in natura, of uitsluitend in natura moet worden betaald. Het is belangrijk een onderscheid te maken tussen deze twee situaties.

Wanneer er sprake is van huur in geld en in natura, zoals in het geval van een lage huurprijs in combinatie met de verplichting om zorg te verlenen aan de verhuurder of een lid van zijn gezin, aanvaardt de rechtspraak zonder

(35) Cour de cassation, troisième chambre civile, 29 juin 1994; Cour d'appel d'Aix en Provence, 20 mars 2008.

(36) Cour d'appel de Caen, 14 avril 2005.

(37) Cour d'appel de Paris, 15 octobre 1987.

(38) <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-d'occupation-precaire/>.

(39) <http://www.lebail.be/bail-droit-commun.shtml>.

(35) Franse Hof van Cassatie, derde burgerlijke kamer, 29 juni 1994; Hof van beroep van Aix-en-Provence, 20 maart 2008.

(36) Hof van beroep van Caen, 14 april 2005.

(37) Hof van beroep van Parijs, 15 oktober 1987.

(38) <https://www.anil.org/documentation-experte/analyses-juridiques-jurisprudence/analyses-juridiques/analyses-juridiques-2010/les-conventions-d'occupation-precaire/>.

(39) <http://www.lebail.be/bail-droit-commun.shtml>.

trop de problèmes qu'une partie du loyer soit stipulée en nature sans pour autant que la qualification de bail du contrat soit remise en cause.

La convention évalue en argent le coût des soins et son imputation sur le loyer.

Lorsque que le loyer est uniquement en nature, c'est à dire lorsque le contrat ne prévoit pas du tout de loyer en argent, mais une obligation pour le preneur de loger, nourrir, entretenir et soigner l'autre partie, il s'agit d'un contrat *sui generis* pour la jurisprudence en remplacement du bail.

Si par contre, dans le cas où des heures de travail non déclarées seraient prestées «en compensation» par le locataire qui jouit du logement à titre temporaire, il est clair que n'étant certainement pas enregistrée à l'Office national de sécurité sociale et ne disposant pas d'un permis de travail, la personne serait en infraction par rapport à l'inspection du travail.

On se trouverait également dans la situation de «traite d'êtres humains et d'exploitation économique».

## VI. LES PRESTATIONS SEXUELLES FAISANT OFFICE DE CONTREPARTIE EN NATURE EN ÉCHANGE DE LOGEMENT

La prostitution peut revêtir différentes formes, y compris l'échange d'un acte sexuel contre l'accès au logement (40).

Ce phénomène qui porte le nom de «*Sex For Rent*» (41) est rapporté sur les réseaux sociaux sous forme de mot-clé (*hashtag*) depuis quelques années.

Le logement contre sexe et l'*escorting* alimentaire, sont «des actes prostitutionnels d'un genre nouveau induits par le contexte économique [qui] apparaissent dans le registre de la marchandisation des corps» (42).

(40) Réseau «Jeunes en errance», *Rencontre nationale 2013, Nîmes, 21 et 22 novembre 2013*, p. 24, [https://jeunes-en-errance.cemea.asso.fr/IMG/pdf/ACTES\\_Rencontre\\_Errance\\_Nimes\\_2013-2.pdf](https://jeunes-en-errance.cemea.asso.fr/IMG/pdf/ACTES_Rencontre_Errance_Nimes_2013-2.pdf).

(41) Shelter Scotland, *Sex for rent in Scotland. Topic briefing*, novembre 2018, [https://assets.ctfassets.net/6sqqfr111sfj/Ms0Qu5JNhsCyojON-3KNes/fbef4353d596b9c5b804c8dfd6bd1bc7/FINAL\\_Sex\\_for\\_rent\\_in\\_Scotland\\_Topic\\_Briefing.pdf](https://assets.ctfassets.net/6sqqfr111sfj/Ms0Qu5JNhsCyojON-3KNes/fbef4353d596b9c5b804c8dfd6bd1bc7/FINAL_Sex_for_rent_in_Scotland_Topic_Briefing.pdf).

(42) Alessandra d'Angelo, «Précarité alimentaire: quand la prostitution devient l'option pour survivre», *L Post*, 24 avril 2021, <https://lpost.be/2021/04/24/precarite-alimentaire-quand-la-prostitution-devient-loption-pour-survivre/>.

al te veel moeite dat een deel van de huur in natura wordt vastgelegd zonder dat de kwalificatie van de overeenkomst als huurovereenkomst ter discussie komt te staan.

In de overeenkomst worden de kosten van de verzorging in geld vastgesteld en in mindering gebracht op de huurprijs.

Wanneer de huur alleen in natura wordt betaald, dat wil zeggen wanneer de overeenkomst in het geheel niet voorziet in een huur in geld, maar in een verplichting voor de huurder om de andere partij te huisvesten, eten te geven, te onderhouden en te verzorgen, is er voor de rechtspraak sprake van een overeenkomst *sui generis* in plaats van een huurovereenkomst.

Wanneer evenwel niet-aangegeven werkuren «ter compensatie» worden gepresteerd door een huurder die een woning tijdelijk bezet, is het duidelijk dat deze persoon voor de arbeidsinspectie in overtreding is, aangezien hij zeker niet is ingeschreven bij de Rijksdienst voor sociale zekerheid en geen arbeidsvergunning heeft.

Men zou hier ook te maken hebben met «mensenhandel en economische uitbuiting».

## VI. SEKSUELE DIENSTEN IN RUIL VOOR ONDERDAK

Prostitutie kan vele vormen aannemen, waaronder seksuele handelingen in ruil voor huisvesting (40).

Dit fenomeen, dat de naam «*sex for rent*» (41) draagt, is sedert enkele jaren op sociale media als *hashtag* terug te vinden.

Huisvesting of levensonderhoud in ruil voor seks zijn nieuwe prostitutiehandelingen die door de economische context een plaats zijn gaan innemen in het register van de commodificatie van lichamen (42).

(40) Réseau «Jeunes en errance», *Rencontre nationale 2013, Nîmes, 21 et 22 novembre 2013*, blz. 24, [https://jeunes-en-errance.cemea.asso.fr/IMG/pdf/ACTES\\_Rencontre\\_Errance\\_Nimes\\_2013-2.pdf](https://jeunes-en-errance.cemea.asso.fr/IMG/pdf/ACTES_Rencontre_Errance_Nimes_2013-2.pdf).

(41) Shelter Scotland, *Sex for rent in Scotland. Topic briefing*, november 2018, [https://assets.ctfassets.net/6sqqfr111sfj/Ms0Qu5JNhsCyojON-3KNes/fbef4353d596b9c5b804c8dfd6bd1bc7/FINAL\\_Sex\\_for\\_rent\\_in\\_Scotland\\_Topic\\_Briefing.pdf](https://assets.ctfassets.net/6sqqfr111sfj/Ms0Qu5JNhsCyojON-3KNes/fbef4353d596b9c5b804c8dfd6bd1bc7/FINAL_Sex_for_rent_in_Scotland_Topic_Briefing.pdf).

(42) Alessandra d'Angelo, «Précarité alimentaire: quand la prostitution devient l'option pour survivre», *L Post*, 24 april 2021, <https://lpost.be/2021/04/24/precarite-alimentaire-quand-la-prostitution-devient-loption-pour-survivre/>.

Il peut être décrit comme un arrangement consistant à «payer les frais de logement» sous forme de faveurs sexuelles en vue d'obtenir un logement, une réduction de loyer ou pour annuler des arriérés de loyer.

Les grandes villes comme Paris, Vancouver, San Francisco, New York ou Auckland, voient se multiplier les offres de propriétaires peu scrupuleux.

Shelter England (43) a ainsi découvert que plus de deux cent cinquante mille femmes à travers l'Angleterre se sont vu demander des faveurs sexuelles au lieu de payer un loyer par leur propriétaire au cours des cinq dernières années (44).

Les victimes sont souvent de jeunes citadines (45), des étudiantes (46), des femmes en situation irrégulière (47) et des mères célibataires en difficulté dont la fragilité sociale et financière en font des cibles de choix.

Dans les cas de prostitution contre des biens et des services, toujours liés à des situations particulières de précarité, le logement semble être un enjeu très courant (48). L'offre de logement contre service sexuel constitue en effet l'une des formes que prend la prostitution étudiante.

Ce fléau touche également les mineurs. Selon l'association Agir contre la prostitution des enfants (ACPE), dans le cadre d'une prostitution occasionnelle, des jeunes

(43) <https://england.shelter.org.uk>.

(44) Shelter UK, *Tenant survey: sex for rent question*, 2017, non publié; voir Rachel Sylvester, Alice Thomson, «250,000 tenants were asked for sex», in *The Times*, 31 janvier 2018, <https://www.thetimes.co.uk/article/250-000-tenants-were-asked-for-sex-hkb36glvc>; voir aussi un témoignage aux États-Unis: Genesee Keevil, «Report finds many Yukon women trading sex for shelter», in *Yukon News*, 22 décembre 2017, <https://www.yukon-news.com/news/report-finds-many-yukon-women-trading-sex-for-shelter/>.

(45) «Prostitution: les jeunes sont des proies. Le "travail du sexe" n'est que souffrance», tribune co-signée par sept organisations membres du collectif Génération Abolition: Osez Le Féminisme, Unef, UNL, les eFRONTé-s, JC, MJS, UEC, in *Le Nouvel Obs-Le Plus*, 2 juin 2015, <https://leplus.nouvelobs.com/contribution/1378724-prostitution-les-jeunes-sont-des-proies-le-travail-du-sexe-n-est-que-souffrance.html>.

(46) Ann-Flore Rammant, «Appart contre "services", une nouvelle forme de prostitution étudiante», in *Le Figaro.fr*, 12 juillet 2013, <https://etudiant.lefigaro.fr/vie-etudiante/news/detail/article/appart-contre-services-une-nouvelle-forme-de-prostitution-etudiante-2456/>.

(47) <http://www.tenir-la-route.fr/2017/11/24/echanger-corps-contre-logement-recours-migrantes-sexe-transactionnel/>.

(48) Chedia Leroij, Renaud Maes, *Rapport final réalisé dans le cadre du marché public de services initié et attribué par la Commission communautaire commune de la Région de Bruxelles-Capitale. Étude relative aux nouvelles formes de prostitution à Bruxelles, et visant à l'obtention de données comparatives à l'égard de la prostitution et de la traite des êtres humains à des fins d'exploitation sexuelle au sein de 3 villes européennes*, Collectif Formation Société, Bruxelles, 1<sup>er</sup> octobre 2016, <https://www.parlementfrancophone.brussels/documents/compte-rendu-de-la-seance-pleniere-du-6-octobre-2017-annexe-2/document>.

Men kan het beschrijven als een regeling die erin bestaat de «huisvestingskosten» te betalen in de vorm van seksuele gunsten, om een woning of een korting op de huurprijs te verkrijgen, of om huurachterstand weg te werken.

Grootsteden als Parijs, Vancouver, San Francisco, New York of Auckland zien de aanbiedingen van eigenaars met weinig scrupules sterk toenemen.

Shelter England (43) heeft zo ontdekt dat de jongste vijf jaar aan meer dan 250 000 vrouwen in heel het Verenigd Koninkrijk door hun eigenaar om seksuele gunsten werd gevraagd, in plaats van om de betaling van hun huur (44).

De slachtoffers zijn vaak jonge stadsbewoonsters (45), studentes (46), vrouwen die onregelmatig in het land verblijven (47) en alleenstaande moeders in moeilijkheden, die door hun maatschappelijke en financiële kwetsbaarheid uitverkoren doelwitten zijn.

In het geval van prostitutie in ruil voor goederen en diensten, die altijd gekoppeld is aan karakteristieke situaties van kansarmoede, lijkt huisvesting heel vaak de inzet (48). Het aanbod van huisvesting in ruil voor seksuele dienstverlening is inderdaad een van de vormen van prostitutie onder studenten.

Deze plaag treft ook minderjarigen. Volgens de vereniging *Agir contre la prostitution des enfants* (ACPE), prostitueren meisjes en jongens zich occasioneel en

(43) <https://england.shelter.org.uk>.

(44) Shelter UK, *Tenant survey: sex for rent question*, 2017, onuitgegeven; zie Rachel Sylvester, Alice Thomson, «250,000 tenants were asked for sex», in *The Times*, 31 januari 2018, <https://www.thetimes.co.uk/article/250-000-tenants-were-asked-for-sex-hkb36glvc>; zie ook een getuigenis in de Verenigde Staten: Genesee Keevil, «Report finds many Yukon women trading sex for shelter», in *Yukon News*, 22 december 2017, <https://www.yukon-news.com/news/report-finds-many-yukon-women-trading-sex-for-shelter/>.

(45) «Prostitution: les jeunes sont des proies. Le "travail du sexe" n'est que souffrance», tribune co-signée par sept organisations membres du collectif Génération Abolition: Osez Le Féminisme, Unef, UNL, les eFRONTé-s, JC, MJS, UEC, in *Le Nouvel Obs-Le Plus*, 2 juni 2015, <https://leplus.nouvelobs.com/contribution/1378724-prostitution-les-jeunes-sont-des-proies-le-travail-du-sexe-n-est-que-souffrance.html>.

(46) Ann-Flore Rammant, «Appart contre "services", une nouvelle forme de prostitution étudiante», in *Le Figaro.fr*, 12 juli 2013, <https://etudiant.lefigaro.fr/vie-etudiante/news/detail/article/appart-contre-services-une-nouvelle-forme-de-prostitution-etudiante-2456/>.

(47) <http://www.tenir-la-route.fr/2017/11/24/echanger-corps-contre-logement-recours-migrantes-sexe-transactionnel/>.

(48) Chedia Leroij, Renaud Maes, *Rapport final réalisé dans le cadre du marché public de services initié et attribué par la Commission communautaire commune de la Région de Bruxelles-Capitale. Étude relative aux nouvelles formes de prostitution à Bruxelles, et visant à l'obtention de données comparatives à l'égard de la prostitution et de la traite des êtres humains à des fins d'exploitation sexuelle au sein de 3 villes européennes*, Collectif Formation Société, Brussel, 1 oktober 2016, <https://www.parlementfrancophone.brussels/documents/compte-rendu-de-la-seance-pleniere-du-6-octobre-2017-annexe-2/document>.



filles ou garçons proposent des prestations sexuelles faisant office de contrepartie en nature en échange de logement (49).

Dans une étude de 2013 sur la traite des êtres humains chez les jeunes sans-abri (âgés de seize à vingt-et-un ans) à New York, Covenant House a constaté que 48 % ont signalé un échange sexuel commercial contre un logement (50).

«Échappant à toutes les règles sur le bail, la convention d'occupation précaire peut exercer une tentation sur le bailleur peu scrupuleux, désireux de nouer avec la personne intéressée par son bien une relation juridique extrêmement peu contraignante, qui l'exonère de l'ensemble des obligations traditionnellement de mise dans un cadre strictement locatif (en termes de durée, de possibilités de mettre fin anticipativement au contrat, de délai de préavis, etc.) (51).»

Le Programme d'actions bruxellois de lutte contre la pauvreté 2014-2019 rappelait que la compréhension des difficultés pour les personnes concernées à acquérir des biens ou à accéder à des services tels que le logement, peut aider à élaborer des moyens de sortie de la condition prostitutionnelle (52).

La nature même de la convention d'occupation précaire et l'isolement social des occupants renforcent leur vulnérabilité en cas de refus d'accorder leurs faveurs à leurs logeurs et entraîne *de facto* une réelle précarité de toit (53).

Il n'est dès lors pas étonnant qu'en matière d'aide aux personnes engagées dans un parcours de sortie de la prostitution, le logement soit l'un des leviers inscrits dans la loi française (54).

(49) *Rapport du groupe de travail sur la prostitution des mineurs au secrétaire d'État de la République française en charge de l'enfance et des familles*, Paris, 28 juin 2021, p. 60, [https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_du\\_groupe\\_de\\_travail\\_sur\\_la\\_prostitution\\_des\\_mineurs.pdf](https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_du_groupe_de_travail_sur_la_prostitution_des_mineurs.pdf).

(50) *Rapport d'enquête ASU STIR sur les expériences des jeunes*, MacCain Institute, 20 avril 2021, <https://www.mccainstitute.org/fr/ressources/rapports/rapport-denquete-asu-stir-sur-les-experiences-des-jeunes/>.

(51) Nicolas Bernard. *op. cit.*

(52) [http://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/programme\\_actions\\_bruxellois\\_pauvrete\\_2014-2019.pdf](http://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/programme_actions_bruxellois_pauvrete_2014-2019.pdf).

(53) Émilie Tøn, «"Logement contre sexe": le deal qui profite de la précarité des étudiantes», in *L'Express*, 17 janvier 2018, [https://www.lexpress.fr/actualite/societe/logement-contre-sexe-le-deal-qui-profite-de-la-precarite-des-etudiantes\\_1975655.amp.html](https://www.lexpress.fr/actualite/societe/logement-contre-sexe-le-deal-qui-profite-de-la-precarite-des-etudiantes_1975655.amp.html).

(54) Loi n° 2016-444 du 13 avril 2016 visant à renforcer la lutte contre le système prostitutionnel et à accompagner les personnes prostituées, article 5.

bieden zij daarbij seksuele diensten aan als betaling in natura voor huisvesting (49).

In een onderzoek van 2013 naar mensenhandel onder dakloze jongeren (in de leeftijd van zestien tot eenentwintig jaar) in New York, stelde Covenant House vast dat 48 % melding maakte van commerciële seks in ruil voor huisvesting (50).

De overeenkomst van bezetting ter bedde ontsnapt aan alle regels van het huurcontract en kan verleidelijk zijn voor een verhuurder met weinig scrupules die met iemand die belangstelling heeft voor zijn goed een bijzonder losse rechtsverhouding wil aangaan, die hem vrijstelt van alle verplichtingen die traditioneel gelden bij een echt huurcontract (inzake looptijd, mogelijkheid om het contract vroegtijdig te beëindigen, opzeggings-termijn, enz.) (51).

In het Brussels Actieprogramma Armoedebestrijding 2014-2019 wordt erop gewezen dat het belangrijk is om zicht te krijgen op de problemen die de betrokkenen ondervinden om goederen te verwerven of toegang te krijgen tot diensten zoals huisvesting. Dit kan helpen om de middelen te vinden om hen uit de prostitutie te halen (52).

De aard zelf van de overeenkomst van bezetting ter bedde en het sociaal isolement van de bezetters vergroten hun kwetsbaarheid indien ze hun gunsten aan hun kamerverhuurder weigeren en brengen *de facto* een reële onzekere woonsituatie met zich (53).

Het is bijgevolg niet verbazingwekkend dat voor hulp aan personen die een uitstaptraject uit de prostitutie volgen, huisvesting een van de hefboomen in de Franse wet is (54).

(49) *Rapport du groupe de travail sur la prostitution des mineurs au secrétaire d'État de la République française en charge de l'enfance et des familles*, Parijs, 28 juni 2021, blz. 60, [https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport\\_du\\_groupe\\_de\\_travail\\_sur\\_la\\_prostitution\\_des\\_mineurs.pdf](https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/rapport_du_groupe_de_travail_sur_la_prostitution_des_mineurs.pdf).

(50) *Rapport d'enquête ASU STIR sur les expériences des jeunes*, MacCain Institute, 20 april 2021, <https://www.mccainstitute.org/fr/ressources/rapports/rapport-denquete-asu-stir-sur-les-experiences-des-jeunes/>.

(51) Nicolas Bernard. *op. cit.*

(52) [https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/brussels\\_actieprogramma\\_armoede\\_2014-2019.pdf](https://www.ccc-ggc.brussels/sites/default/files/documents/graphics/rapport-pauvrete/brussels_actieprogramma_armoede_2014-2019.pdf).

(53) Émilie Tøn, «"Logement contre sexe": le deal qui profite de la précarité des étudiantes», in *L'Express*, 17 januari 2018, [https://www.lexpress.fr/actualite/societe/logement-contre-sexe-le-deal-qui-profite-de-la-precarite-des-etudiantes\\_1975655.amp.html](https://www.lexpress.fr/actualite/societe/logement-contre-sexe-le-deal-qui-profite-de-la-precarite-des-etudiantes_1975655.amp.html).

(54) Wet nr. 2016-444 van 13 april 2016 visant à renforcer la lutte contre le système prostitutionnel et à accompagner les personnes prostituées, artikel 5.



## VII. LA BELGIQUE N'EST PAS ÉPARGNÉE

La réalité sordide est bien éloignée de l'image glamour ou *win-win* que tentent de donner certains films et romans. Il s'agirait plutôt généralement d'une diminution ou d'une annulation de loyer liées à la disponibilité sexuelle. Or, ces réductions de loyer étant de l'ordre de l'informel, le propriétaire a la possibilité d'exiger des arriérés et exercer de fait un risque de contrôle absolu sur l'occupant (55).

Dans le *Rapport final réalisé dans le cadre du marché public de services initié et attribué par la Commission communautaire commune de la Région de Bruxelles-Capitale*, il ressort qu'à Bruxelles, par exemple, le sexe contre logement serait, d'après les témoignages recueillis, chose courante en raison des prix des loyers (56).

Des rapports de MYRIA (57) (58) font également état de différents cas d'exploitation sexuelle en échange de logement en Belgique et plus spécialement à Bruxelles. Nicky Budts, du centre d'aide Nasci à Schaerbeek, a rapporté plusieurs cas qui se seraient d'ailleurs soldés, pour des Bruxelloises, par une grossesse (59).

En Belgique aussi, le phénomène de logement contre sexe s'appuie aussi très largement sur les plateformes électroniques de mise en contact, spécifiques ou généralistes, et qui disposent d'annonces proposant des rémunérations sous forme de cadeaux ou de services spécifiques comme le logement.

À ce sujet, le Programme d'actions bruxellois de lutte contre la pauvreté 2014-2019 prévoit le lancement d'une étude dont l'un des objectifs sera d'étudier les «nouvelles formes» de prostitution telles que la prostitution des étudiants, la prostitution contre logement ou autres biens et services, ainsi que la prostitution exercée au moyen d'applications ou plateformes internet.

La publicité pour la prostitution étant illégale en Belgique (60), le contenu publié sur ces plateformes ne peut être qualifié en délit de presse d'autant qu'il n'est nullement question d'opinion.

(55) Chedia Leroij, Renaud Maes, *op. cit.*, p. 220.

(56) *Idem.*

(57) Centre pour l'égalité des chances et la lutte contre le racisme, *op. cit.*

(58) MYRIA, *Rapport annuel 2015. Traite et trafic des êtres humains. Resserrer les maillons*, <https://www.myria.be/fr/publications/rapport-annuel-traite-et-traffic-des-etres-humains-2015-resserrer-les-maillons>.

(59) «Du sexe contre le loyer», in *La Dernière Heure-Les Sports*, 9 avril 2008, <https://www.dhnet.be/actu/societe/du-sexe-contre-le-loyer-51b7bb71e4b0de6db98a8f77>.

(60) Vincent Letellier, «Le commerce du sexe à travers la loi belge», *Espace de libertés*, mars 2016, <https://www.laicite.be/magazine-article/le-commerce-du-sexe-a-travers-la-loi-belge/>.

## VII. BELGIË WORDT NIET GESPAARD

De gore werkelijkheid staat heel ver van de glamour of de *win-win* die een aantal films en romans proberen weer te geven. Meestal gaat het veeleer om een verlaging of om de opheffing van de huur, gekoppeld aan seksuele beschikbaarheid. Maar aangezien de huurprijzverlagingen informele regelingen zijn, kan de eigenaar achterstallen eisen en in feite absolute controle uitoefenen op de bezetter (55).

In het *Rapport final réalisé dans le cadre du marché public de services initié et attribué par la Commission communautaire commune de la Région de Bruxelles-Capitale*, blijkt dat bijvoorbeeld in Brussel seks in ruil voor huisvesting volgens de ingezamelde getuigenissen door de hoge huurprijzen een normale zaak is geworden (56).

Verslagen van MYRIA (57) (58) melden eveneens verscheidene gevallen van seksuele uitbuiting in ruil voor huisvesting in België, meer bepaald in Brussel. Nicky Budts, van het dienstencentrum Nasci in Schaarbeek, meldde verscheidene gevallen die voor Brusselse vrouwen overigens op een zwangerschap zijn uitgelopen (59).

Ook in België steunt het verschijnsel van huisvesting in ruil voor seks in hoge mate op de specifieke of algemene digitale contactplatforms, waar advertenties staan waarin beloningen worden aangeboden in de vorm van geschenken of specifieke diensten zoals huisvesting.

In dat verband plant het Brussels Actieprogramma Armoedebestrijding 2014-2019 de start van een onderzoek naar, onder andere, de «nieuwe vormen» van prostitutie, zoals prostitutie door studenten, prostitutie in ruil voor huisvesting of andere goederen en diensten, alsook prostitutie met behulp van internetapplicaties of -platformen.

Reclame voor prostitutie is illegaal in België (60) en de inhoud die op die platforms gepubliceerd wordt, kan niet als een drukpersmisdrijf worden beschouwd, temeer omdat er geen sprake is van meningen.

(55) Chedia Leroij, Renaud Maes, *op. cit.*, blz. 220.

(56) *Idem.*

(57) Centrum voor gelijkheid van kansen en voor racismebestrijding, *op. cit.*

(58) MYRIA, *Jaarverslag mensenhandel en mensensmokkel 2015: Schakels verbinden*, <https://www.myria.be/nl/publicaties/jaarverslag-mensenhandel-en-mensensmokkel-2015-schakels-verbinden>.

(59) «Du sexe contre le loyer», in *La Dernière Heure-Les Sports*, 9 avril 2008, <https://www.dhnet.be/actu/societe/du-sexe-contre-le-loyer-51b7bb71e4b0de6db98a8f77>.

(60) Vincent Letellier, «Le commerce du sexe à travers la loi belge», *Espace de libertés*, maart 2016, <https://www.laicite.be/magazine-article/le-commerce-du-sexe-a-travers-la-loi-belge/>.

L'article 380<sup>ter</sup> du Code pénal incrimine toute forme de publicité relative à une offre de service à caractère sexuel, quel que soit le moyen ou le support utilisé, de manière directe ou indirecte, même en dissimulant la nature des prestations sous des artifices de langage.

Cet article réprime ainsi notamment toute publicité d'offre de services à caractère sexuel fournie par un moyen de télécommunication et toute publicité en vue de la prostitution ou de la débauche.

### VIII. QUELQUES PAYS

En France, il est question de harcèlement sexuel lorsqu'un propriétaire de logement exige une relation sexuelle en échange de la signature d'un contrat de bail (61).

«Le harcèlement sexuel est un ensemble de gestes, d'attitudes et de paroles ayant une connotation sexuelle et étant susceptible de porter atteinte à la dignité et à l'intégrité, morale et/ou physique, d'une personne, devenant alors victime (62).»

En France encore, les articles 225-5 et 225-6 du Code pénal édictent l'interdiction du proxénétisme sous toutes ses formes.

Le proxénétisme est le fait d'aider, d'assister ou de protéger la prostitution d'autrui; d'en tirer profit, d'en partager les produits ou de recevoir des subsides d'une personne se livrant habituellement à la prostitution; d'embaucher, d'entraîner, de détourner une personne ou d'exercer sur elle une pression pour qu'elle se prostitue.

En France, la preuve de la contrainte ou de l'abus d'une situation de vulnérabilité n'est pas nécessaire pour qualifier l'infraction de proxénétisme. Le simple fait de tirer profit de la prostitution d'autrui est condamnable. L'emploi de la contrainte ou de violences, et l'abus de situation de vulnérabilités constituent des circonstances aggravantes (voir l'article 225-7 et suivants du Code pénal français).

Le proxénétisme est puni de dix ans d'emprisonnement et de 1 500 000 euros d'amende, notamment lorsqu'il est commis à l'égard d'un mineur, d'une personne dont la vulnérabilité est apparente ou connue de son auteur (due à son âge, à une maladie, à une infirmité, à une

Artikel 380<sup>ter</sup> van het Strafwetboek stelt elke vorm van reclame voor het aanbieden van seksuele diensten strafbaar, ongeacht het middel of de drager die wordt gebruikt, direct of indirect, zelfs wanneer de aard van de diensten onder bedekte verwoordingen wordt verhuuld.

Zo bestraft dit artikel onder meer elke vorm van reclame voor seksuele diensten via telecommunicatiemiddelen en elke vorm van reclame met het oog op prostitutie of ontucht.

### VIII. ENKELE LANDEN

In Frankrijk is er sprake van ongewenst seksueel gedrag wanneer een huisbaas een seksuele relatie eist in ruil voor het ondertekenen van een huurovereenkomst (61).

Ongewenst seksueel gedrag is een geheel van handelingen, houdingen en bewoordingen met een seksuele connotatie die de waardigheid en de morele en/of fysieke integriteit van een persoon kunnen aantasten, waardoor die een slachtoffer wordt (62).

Wederom in Frankrijk verbieden de artikelen 225-5 en 225-6 van het Strafwetboek alle vormen van souteneurschap.

Souteneurschap is het helpen bij, aanzetten tot of beschermen van het prostitueren van anderen; het profiteren ervan, het delen in de opbrengsten ervan of het ontvangen van toelagen van een persoon die zich gewoonlijk prostitueert; het aanwerven, meenemen, wegbrengen van of dwingen van een persoon tot prostitutie.

In Frankrijk is het bewijs van dwang of misbruik van een kwetsbare situatie niet vereist om te kunnen spreken van het misdrijf souteneurschap. Alleen al het profiteren van de prostitutie van anderen is strafbaar. Het gebruik van dwang of geweld, en het misbruik maken van een kwetsbare situatie vormen verzwarende omstandigheden (zie artikel 225-7 en volgende van het Franse Strafwetboek).

Souteneurschap wordt bestraft met tien jaar gevangenisstraf en een boete van 1 500 000 euro, in het bijzonder wanneer het wordt gepleegd tegen een minderjarige, een persoon van wie de dader ziet of weet dat hij kwetsbaar is (wegens leeftijd, ziekte, gebrek, lichamelijke

(61) Cf. <https://arretionslesviolences.gouv.fr/besoin-d-aide/harcelements>, rubrique «Les différentes formes de harcèlement / Harcèlement sexuel».

(62) <https://www.planningsfps.be/nos-dossiers-thematiques/dossier-violences-sexuelles/harcelement-sexuel/>.

(61) Cf. <https://arretionslesviolences.gouv.fr/besoin-d-aide/harcelements>, rubriek «Les différentes formes de harcèlement / Harcèlement sexuel».

(62) <https://www.planningsfps.be/nos-dossiers-thematiques/dossier-violences-sexuelles/harcelement-sexuel/>.

déficience physique ou psychique ou à un état de grossesse), ou à l'égard de plusieurs personnes (63).

Au Canada, le Code des droits de la personne de l'Ontario définit le harcèlement sexuel comme «Fait pour une personne de faire des remarques ou des gestes vexatoires lorsqu'elle sait ou devrait raisonnablement savoir que ces remarques ou ces gestes sont importuns».

Dans le cas du logement, le harcèlement sexuel peut prendre différentes formes, comme par exemple menacer de couper des services ou menacer d'évincer une personne si elle n'accepte pas des avances sexuelles (64).

Si l'auteur d'une annonce proposant une réduction sur le montant du loyer contre des services sexuels, assimilé à un achat de service sexuel, serait poursuivi, ce ne serait pas le cas d'une personne y répondant (65). En effet, seuls les proxénètes font l'objets de poursuites.

## IX. LA PROSTITUTION: QUELQUES RAPPELS

«La Belgique est officiellement un pays abolitionniste depuis le vote de la loi du 21 août 1948 supprimant la législation officielle de la prostitution et la ratification en 1965 de la Convention pour la répression de la traite des êtres humains et de l'exploitation de la prostitution d'autrui des Nations unies du 2 décembre 1949 qui interdit toute pratique administrative organisant la prostitution (fichage, encartage, contrôle médical spécifique, etc.). Légalement, la prostitution ne peut pas faire l'objet de règlements publics spécifiques. En réalité la Belgique a un régime hybride. D'un côté, la prostitution ne constitue pas une infraction en soi, mais bien tout ce qui l'organise: le proxénétisme, le racolage actif, la publicité. De l'autre la Convention de New York est non contraignante. Dans les faits, ces deux éléments ouvrent la possibilité de réglementations locales diverses qui encadrent la prostitution (66).»

(63) Grégoire Théry et Claudine Legardinier, *Loi française du 13 avril 2016 visant à renforcer la lutte contre le système prostitutionnel et d'accompagner les personnes prostituées. Principes, objectifs, mesures et processus d'adoption d'une loi historique*, CAP (Coalition Abolition Prostitution) International, mars 2017, p. 8, <http://www.cap-international.org/wp-content/uploads/2017/04/CAP-brochure-MARS2017FR-WEB2.pdf>.

(64) Commission ontarienne des droits de la personne, *Le harcèlement sexuel dans le domaine du logement (fiche)*, <https://www.ohrc.on.ca/fr/le-harc%C3%A8lement-sexuel-dans-le-domaine-du-logement-fiche>.

(65) <https://www.latribune.ca/2018/07/14/une-chambre-contre-du-sexe-37acd813de34884a3add6b6118582dd3?nor=tr ue>.

(66) Chedia Leroij, Renaud Maes, *op. cit.*, p. 120.

of geestelijke gesteldheid of zwangerschap), of tegen verschillende personen (63).

In Canada définit de *Ontario Human Rights Code* ongewenst seksueel gedrag als het maken van kwetsende opmerkingen of gebaren door een persoon die weet of redelijkerwijs zou moeten weten dat deze opmerkingen of gebaren ongewenst zijn.

In het geval van huisvesting kan ongewenst seksueel gedrag verschillende vormen aannemen, zoals dreigen met het stopzetten van de dienstverlening of dreigen met uitzetting als iemand niet ingaat op seksuele avances (64).

De opsteller van een advertentie waarin korting wordt aangeboden op de huurprijs in ruil voor seksuele diensten, die als een aankoop van seksuele diensten wordt beschouwd, kan worden vervolgd, maar dat geldt niet voor een persoon die op de advertentie reageert (65). Enkel pooiers worden immers vervolgd.

## IX. PROSTITUTIE: PRO MEMORIE

België is officieel een abolitionistisch land sinds de goedkeuring van de wet van 21 augustus 1948 tot afschaffing van de officiële reglementering van de prostitutie en de ratificatie in 1965 van het Verdrag van de Verenigde Naties inzake de afschaffing van mensenhandel en van de exploitatie van prostitutie van anderen van 2 december 1949, dat elke administratieve praktijk met betrekking tot de organisatie van prostitutie verbiedt (registratie, inschrijving, specifieke medische controle, enz.). Wettelijk gezien kan prostitutie niet aan specifieke openbare regelgeving worden onderworpen. In werkelijkheid heeft België een hybride stelsel. Enerzijds is prostitutie geen strafbaar feit op zich, maar wel alles wat verband houdt met de organisatie van prostitutie: souteneurschap, tippelen, reclame. Anderzijds is het Verdrag van New York niet bindend. In de praktijk kunnen deze twee elementen leiden tot verschillende lokale regelingen inzake prostitutie (66).

(63) Grégoire Théry en Claudine Legardinier, *Loi française du 13 avril 2016 visant à renforcer la lutte contre le système prostitutionnel et d'accompagner les personnes prostituées. Principes, objectifs, mesures et processus d'adoption d'une loi historique*, CAP (Coalition Abolition Prostitution) International, maart 2017, blz. 8, <http://www.cap-international.org/wp-content/uploads/2017/04/CAP-brochure-MARS2017FR-WEB2.pdf>.

(64) Ontario Human Rights Commission, *Sexual harassment in housing (fact sheet)*, <https://www.ohrc.on.ca/en/sexual-harassment-housing-fact-sheet>.

(65) <https://www.latribune.ca/2018/07/14/une-chambre-contre-du-sexe-37acd813de34884a3add6b6118582dd3?nor=tr ue>.

(66) Chedia Leroij, Renaud Maes, *op. cit.*, blz. 120.

«La prostitution ne constitue pas, en soi, une infraction pour celles et ceux qui s’y livrent. Pour le législateur, «[l]’acte de la prostitution est un acte librement accompli. En se livrant, la femme a usé de son droit de disposer de son corps, comme l’homme en la rétribuant. On ne peut parler ici, ni de préjudice causé à autrui, ni d’attentat à l’ordre public, en un mot on ne peut parler de délit». Pas d’infraction donc, mais à condition que la prostituée soit majeure (67).»

La traite des êtres humains, par contre, est punissable. L’article 433*quinquies*, § 1<sup>er</sup>, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code pénal, remplacé par la loi du 29 avril 2013 (68), dispose ce qui suit: «Constitue l’infraction de traite des êtres humains le fait de recruter, de transporter, de transférer, d’héberger, d’accueillir une personne, de prendre ou de transférer le contrôle exercé sur elle:

1° à des fins d’exploitation de la prostitution ou d’autres formes d’exploitation sexuelle;

[...]

3° à des fins de travail ou de services, dans des conditions contraires à la dignité humaine; [...].»

De plus, le législateur a en effet, par la loi du 28 novembre 2000 relative à la protection pénale des mineurs, consacré, à l’article 380, §§ 4 et 5, du Code pénal, une infraction visant le client d’un mineur débauché ou prostitué:

«[...]

3° quiconque aura vendu, loué ou mis à disposition d’un mineur, aux fins de la débauche ou de la prostitution, des chambres ou tout autre local dans le but de réaliser un profit anormal;

4° quiconque aura exploité, de quelque manière que ce soit, la débauche ou la prostitution d’un mineur;

[...].»

Ceci répond à la question quant à la sanction de nullité, voire de la dérogation aux conditions normales de la nullité dans le cadre de la dissimulation frauduleuse de minorité.

(67) Vincent Letellier, *op. cit.*

(68) Loi du 29 avril 2013 visant à modifier l’article 433*quinquies* du Code pénal en vue de clarifier et d’étendre la définition de la traite des êtres humains.

Prostitutie is op zichzelf geen strafbaar feit voor wie eraan deelneemt. Voor de wetgever is de prostitutiedaad een vrijwillig verrichte handeling. Door zich te prostitueren, maakt de vrouw gebruik van haar recht om over haar lichaam te beschikken, zoals de man doet door haar te betalen. We kunnen hier niet spreken van schade aan anderen, noch van een aantasting van de openbare orde. Het gaat met andere woorden niet om een wanbedrijf. Geen misdrijf dus, weliswaar op voorwaarde dat de prostituee meerderjarig is (67).

Mensenhandel daarentegen is strafbaar. Artikel 433*quinquies*, § 1, eerste lid, van het Strafwetboek, vervangen bij de wet van 29 april 2013 (68), bepaalt: «Levert het misdrijf mensenhandel op, de werving, het vervoer, de overbrenging, de huisvesting, de opvang van een persoon, het nemen of de overdracht van de controle over hem met als doel:

1° de uitbuiting van prostitutie of andere vormen van seksuele uitbuiting;

[...]

3° het verrichten van werk of het verlenen van diensten, in omstandigheden die in strijd zijn met de menselijke waardigheid; [...].»

Bovendien heeft de wetgever bij de wet van 28 november 2000 betreffende de strafrechtelijke bescherming van minderjarigen, in artikel 380, §§ 4 en 5, van het Strafwetboek, een misdrijf ingevoerd ten aanzien van de klant van een minderjarige die zich ontuchtig gedraagt of zich prostitueert:

«[...]

3° hij die kamers of enige andere ruimte verkoopt, verhuurt of ter beschikking stelt van een minderjarige met het oog op ontucht of prostitutie met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren;

4° hij die, op welke manier ook, de ontucht of prostitutie van een minderjarige exploiteert;

[...].»

Dit geeft een antwoord op de vraag naar de sanctie van nietigheid, of zelfs naar de afwijking van de normale voorwaarden van nietigheid in het kader van het bedrieglijk verzwijgen van de minderjarigheid.

(67) Vincent Letellier, *op. cit.*

(68) Wet van 29 april 2013 tot wijziging van artikel 433*quinquies* van het Wetboek van Strafrecht met het oog op het verduidelijken en het uitbreiden van de definitie van mensenhandel.

Un récent rapport du Fonds des Nations unies pour l'enfance (UNICEF) (69) pointe du doigt qu'aujourd'hui plus d'un enfant migrant sur quatre voyage non accompagné.

À l'arrivée sur notre territoire, le jeune qui se prétend mineur étranger non accompagné (MENA) se présente le plus souvent à l'Office des étrangers, où il est identifié. Dans le cadre de la procédure d'identification, il est amené à fournir nombre d'informations personnelles, en particulier son âge. Plusieurs cas de figure peuvent alors se présenter. Soit la personne ne dispose pas de document d'identité, soit elle est en mesure d'en produire. Dans ce dernier cas, il arrive que les documents soient en réalité falsifiés (70).

## X. UN PROBLÈME GLOBAL

En Belgique, les compétences relatives à la prostitution sont réparties entre différents niveaux de pouvoir.

Les autorités fédérales sont compétentes pour légiférer, et pour détecter et poursuivre les cas de proxénétisme et de traite des êtres humains.

Ainsi, en réponse à un arrêt de la Cour de cassation de 2009, une disposition prévue par le Code pénal par le législateur fédéral permet depuis le 1<sup>er</sup> mars 2014 une confiscation des biens immobiliers ayant servi à commettre les infractions de traite et trafic d'êtres humains ou de prostitution.

En l'absence de lignes directrices claires ou univoques au niveau fédéral, régionale et communautaire, la Belgique oscille donc jusqu'à présent entre interdictions pénales, politique de tolérance et réglementation communale (71).

Les compétences en matière de santé et d'affaires sociales du niveau communautaire permettent toutefois de subventionner les associations qui accompagnent les personnes prostituées.

(69) UNICEF, *Des dangers à chaque pas, Le périlleux voyage vers l'Europe des enfants migrants et réfugiés*, rapport, juin 2016.

(70) Coline Fievet, Noémie Renuart, «Conseil d'État et procédure de détermination de l'âge des mineurs étrangers non accompagnés: quand les mineurs l'ont dans l'os...», in *JDJ-Le journal du droit des jeunes*, n° 358, octobre 2016, p. 18, <http://www.jeunesseetdroit.be/jdj/documents/JDJ-B358FievetetRenuart.pdf>.

(71) Karolien Van Nunen, Charlotte Gryseels, Guido Van Hal, *Effectonderzoek naar preventie bij sekswerkers*, Universiteit Antwerpen, [2012], [https://www.departementwvg.be/sites/default/files/media/documenten/Effectonderzoek\\_naar\\_Preventie\\_bij\\_Sekswerkers.pdf](https://www.departementwvg.be/sites/default/files/media/documenten/Effectonderzoek_naar_Preventie_bij_Sekswerkers.pdf).

In een recent verslag van het Kinderfonds van de Verenigde Naties (UNICEF) (69) wordt erop gewezen dat meer dan een op de vier migrantenkinderen vandaag de dag zonder begeleiding reist.

Bij aankomst in ons land gaan jongeren die beweren niet-begeleide minderjarige vreemdelingen (NBMV) te zijn, gewoonlijk naar de Dienst Vreemdelingenzaken, waar zij worden geïdentificeerd. Als onderdeel van de identificatieprocedure wordt hun gevraagd een aantal persoonlijke gegevens te verstrekken, met name hun leeftijd. Dit kan op verschillende manieren gebeuren. Ofwel heeft de persoon geen identiteitsbewijs, ofwel is hij in staat er een voor te leggen. In het laatste geval kunnen de documenten in werkelijkheid vervalst zijn (70).

## X. EEN GLOBAAL PROBLEEM

In België zijn de bevoegdheden inzake prostitutie tussen verschillende bevoegdheidsniveaus verdeeld.

De federale overheid is bevoegd om wetgeving goed te keuren en om de gevallen van souteneurschap en mensenhandel op te sporen en te vervolgen.

Zo heeft de federale wetgever, als reactie op een arrest van het Hof van Cassatie van 2009, een bepaling ingevoegd in het Strafwetboek die sinds 1 maart 2014 de inbeslagneming mogelijk maakt van onroerende goederen die voor misdrijven op het vlak van mensenhandel, mensensmokkel of prostitutie gebruikt werden.

Bij gebrek aan duidelijke of eenduidige richtlijnen op federaal, gewestelijk en gemeenschapsniveau, schippert België momenteel dus tussen strafrechtelijke verboden, een gedoogbeleid en de gemeentelijke regelgeving (71).

De gemeenschapsbevoegdheden inzake gezondheid en sociale zaken staan echter toe om verenigingen die personen in de prostitutie begeleiden, te subsidiëren.

(69) UNICEF, *Danger every step of the way: A harrowing journey to Europe for refugee and migrant children*, rapport, juni 2016.

(70) Coline Fievet, Noémie Renuart, «Conseil d'État et procédure de détermination de l'âge des mineurs étrangers non accompagnés: quand les mineurs l'ont dans l'os...», in *JDJ-Le journal du droit des jeunes*, nr. 358, oktober 2016, blz. 18, <http://www.jeunesseetdroit.be/jdj/documents/JDJ-B358FievetetRenuart.pdf>.

(71) Karolien Van Nunen, Charlotte Gryseels, Guido Van Hal, *Effectonderzoek naar preventie bij sekswerkers*, Universiteit Antwerpen, [2012], [https://www.departementwvg.be/sites/default/files/media/documenten/Effectonderzoek\\_naar\\_Preventie\\_bij\\_Sekswerkers.pdf](https://www.departementwvg.be/sites/default/files/media/documenten/Effectonderzoek_naar_Preventie_bij_Sekswerkers.pdf).



Ainsi, dans sa déclaration de politique communautaire de 2014-2019, la Communauté française rappelait la nécessité, dans la thématique prostitutionnelle, d'une «action commune et concertée pour développer une approche intégrée en région de Bruxelles-Capitale».

Au niveau communal, la Convention des Nations unies de 1949 interdit la réglementation de la prostitution, mais les autorités locales ont la possibilité de prendre des ordonnances spécifiques concernant la prostitution si elles ont pour objectif de veiller à la moralité et à l'ordre public (article 121 de la nouvelle loi communale).

En outre, depuis 2013 et l'adoption de l'article 134<sup>quinquies</sup> de la nouvelle loi communale pour la Région de Bruxelles-Capitale, les bourgmestres ont la compétence de fermer temporairement un établissement s'il existe des indices sérieux que des faits de traite et de trafic s'y déroulent. Cette disposition vise la protection de l'ordre et de la tranquillité publique et ne peut être prise qu'après concertation préalable avec les autorités judiciaires.

L'intervention dans le domaine privé et n'occasionnant pas de troubles à l'ordre public demeure donc très limitée.

Le problème de l'exploitation de personnes dénoncé dans la présente proposition de résolution a en outre resurgi dans le cadre de l'accueil de réfugiés ukrainiens.

Si la police et les travailleurs humanitaires polonais (72) ont averti que les trafiquants sexuels tentaient de profiter de femmes vulnérables en proposant des hébergements et des transports gratuits, certains de nos concitoyens aussi chercheraient à profiter de la situation.

L'inspection du travail et la police d'Anvers ont ainsi dénoncé des cas de traite d'êtres humains et d'exploitation économique dans une boucherie (73).

Le centre Payoke, centre pour les victimes de la traite des êtres humains, a quant à lui fait savoir par la voix de son directeur qu'une Ukrainienne avait reçu une

(72) David Averre, «More than 1.5 MILLION refugees have now fled Ukraine after Putin's invasion as police warn sex trafficking gangs are preying on women and children by luring them with promises of somewhere to live», in *Dailymail - Mailonline*, 6 mars 2022, <https://www.dailymail.co.uk/news/article-10584105/More-1-5-MILLION-flee-Ukraine-police-warn-sex-traffickers-targeting-women-children.html>.

(73) M. Ch., «Un abri en échange de sexe et un emploi illégal dans une boucherie: les réfugiés ukrainiens sont déjà exploités en Belgique», in *La Libre*, 17 mars 2020.

Zo verklaarde de Franse Gemeenschap in haar beleidsverklaring 2014-2019 dat er op het vlak van prostitutie nood is aan een gemeenschappelijke en georganiseerde actie om een geïntegreerde aanpak in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te ontwikkelen.

Op gemeentelijk niveau verbiedt het Handvest van de Verenigde Naties van 1949 het reglementeren van prostitutie, maar de lokale overheden kunnen specifieke ordonnances over prostitutie uitvaardigen als zij tot doel hebben de zeden en de openbare orde te handhaven (artikel 121 van de nieuwe gemeentewet).

Bovendien zijn de burgemeesters, sinds 2013 en de goedkeuring van artikel 134<sup>quinquies</sup> van de nieuwe gemeentewet voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, bevoegd om een inrichting tijdelijk te sluiten als er ernstige aanwijzingen zijn dat er feiten van mensenhandel en mensensmokkel plaatsvinden. Deze maatregel is bedoeld om de openbare orde en rust te verzekeren en moet in voorafgaand overleg met de gerechtelijke instanties worden genomen.

De mogelijkheden om op te treden op het privédomein wanneer er geen sprake is van verstoring van de openbare orde, blijven dus heel beperkt.

Het probleem van de uitbuiting dat in dit voorstel van resolutie wordt aangeklaagd, is bovendien weer opgedoken in het kader van de opvang van Oekraïense vluchtelingen.

De Poolse politie en humanitaire helpers (72) hebben ervoor gewaarschuwd dat sekshandelaars misbruik trachten te maken van kwetsbare vrouwen door hen gratis onderdak en vervoer aan te bieden, maar ook sommige van onze medeburgers zouden van deze situatie misbruik proberen te maken.

Zo zijn de arbeidsinspectie en de Antwerpse politie gevallen van mensenhandel en economische uitbuiting op het spoor gekomen in een slagerij (73).

Payoke, het centrum voor de slachtoffers van mensenhandel, heeft bij monde van zijn directeur laten weten dat een Oekraïense vrouw een woning aangeboden had

(72) David Averre, «More than 1.5 MILLION refugees have now fled Ukraine after Putin's invasion as police warn sex trafficking gangs are preying on women and children by luring them with promises of somewhere to live», in *Dailymail - Mailonline*, 6 maart 2022, <https://www.dailymail.co.uk/news/article-10584105/More-1-5-MILLION-flee-Ukraine-police-warn-sex-traffickers-targeting-women-children.html>.

(73) M. Ch., «Un abri en échange de sexe et un emploi illégal dans une boucherie: les réfugiés ukrainiens sont déjà exploités en Belgique», in *La Libre*, 17 maart 2020.

proposition d'hébergement «à condition qu'elle fournisse des services sexuels».

L'administrateur (74) d'une page *Facebook* en soutien aux réfugiés ukrainiens doit modérer les nombreux messages privés qu'il reçoit d'hommes célibataires cherchant à profiter de la situation.

## XI. TRANSVERSALITÉ

Dans le cadre de l'examen du projet de loi modifiant le Code pénal en ce qui concerne le droit pénal sexuel (doc. Chambre, n° 55 2141/001), le gouvernement fédéral a annoncé que la lutte contre les crimes sexuels était pour lui une priorité.

Par ailleurs, les développements de la présente proposition de résolution rappellent clairement que suite à la sixième réforme de l'État, les entités fédérées ont hérité de compétences en matière de bail d'habitation (75).

Cette proposition de résolution relève donc bien de la compétence du Sénat par sa transversalité.

\*  
\* \*

(74) «Des hommes célibataires cherchent à accueillir une "belle femme ukrainienne, intelligente et soignée"», *7sur7.be* (d'après *VRT Nieuws*), <https://www.7sur7.be/belgique/des-hommes-celibataires-cherchent-a-accueillir-une-belle-femme-ukrainienne-intelligente-et-soignee-a9e632f4/>.

(75) Article 15 de la loi spéciale du 6 janvier 2014 relative à la sixième réforme de l'État.

gekregen «op voorwaarde dat zij seksuele diensten zou verstrekken».

De beheerder (74) van een Facebookpagina ter ondersteuning van Oekraïense vluchtelingen heeft moeten reageren op de vele privéberichten die hij krijgt van alleenstaande mannen die misbruik willen maken van de situatie.

## XI. TRANSVERSALITEIT

Tijdens de bespreking van het wetsontwerp houdende wijzigingen aan het Strafwetboek met betrekking tot het seksueel strafrecht (doc. Kamer, nr. 55 2141/001), heeft de federale regering verklaard dat de strijd tegen seksuele misdrijven voor haar een prioriteit is.

Bovendien herinnert de toelichting bij dit voorstel van resolutie er duidelijk aan dat sinds de zesde Staatshervorming de bevoegdheden inzake woninghuurovereenkomsten naar de deelstaten zijn overgeheveld (75).

Door zijn transversale aard valt dit voorstel van resolutie dus duidelijk onder de bevoegdheden van de Senaat.

\*  
\* \*

(74) «Des hommes célibataires cherchent à accueillir une «belle femme ukrainienne, intelligente et soignée»», *7sur7.be* (d'après *VRT Nieuws*), <https://www.7sur7.be/belgique/des-hommes-celibataires-cherchent-a-accueillir-une-belle-femme-ukrainienne-intelligente-et-soignee-a9e632f4/>.

(75) Artikel 15 van de bijzondere wet van 6 januari 2014 met betrekking tot de Zesde Staatshervorming.

## PROPOSITION DE RÉOLUTION

Le Sénat,

A. considérant que si la convention d'occupation précaire telle qu'elle est balisée par les cours et tribunaux constitue une incontestable avancée par rapport à l'occupation sans titre ni droit, elle ne procure pas encore une stabilité optimale;

B. vu la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil;

C. vu la loi du 29 avril 2013 visant à modifier l'article 433*quinquies* du Code pénal en vue de clarifier et d'étendre la définition de la traite des êtres humains;

D. considérant que la précarité s'exprime par des situations financières, familiales, sociales ou matérielles difficiles et qu'en l'occurrence la définition de «situation sociale précaire» ne peut être clairement définie;

E. vu la loi du 10 mai 2007 tendant à lutter contre certaines formes de discrimination empêchant le bailleur d'exiger de connaître certaines informations personnelles telles celles mentionnées à l'article 433*quater* du Code pénal;

F. considérant que l'occupation temporaire n'est pas régie par une loi particulière mais qu'elle est tout de même soumise aux règles de droit commun et au respect de l'ordre public;

G. considérant que bien que les règles ne soient pas aussi strictes que pour la conclusion d'un contrat de bail, des obligations de la part du propriétaire et des occupants se doivent d'être respectées;

H. considérant que contrairement au contrat de bail, le propriétaire peut mettre fin à la convention sans délai de préavis, sauf si un préavis a été expressément prévu dans le contrat d'occupation et qu'il n'existe pas de durée de la convention, celle-ci pouvant prendre fin de plusieurs manières et notamment par révocation par le propriétaire;

I. considérant qu'en l'absence de réglementation en la matière, les parties sont libres de convenir du montant du prix à acquitter périodiquement;

## VOORSTEL VAN RESOLUTIE

De Senaat,

A. overwegende dat de overeenkomst van bezetting ter bede, zoals ze door de hoven en rechtbanken is gedefinieerd, weliswaar een onbetwistbare vooruitgang is ten opzichte van de bewoning zonder akte of bewijs, maar nog geen optimale stabiliteit biedt;

B. gelet op de wet van 10 augustus 2005 tot wijziging van diverse bepalingen met het oog op de versterking van de strijd tegen mensenhandel en mensensmokkel en tegen praktijken van huisjesmelkers;

C. gelet op de wet van 29 april 2013 tot wijziging van artikel 433*quinquies* van het Strafwetboek met het oog op het verduidelijken en het uitbreiden van de definitie van mensenhandel;

D. overwegende dat een preciaire toestand tot uiting komt in moeilijke financiële, familiale, sociale of materiële omstandigheden en dat er eigenlijk geen duidelijke definitie kan worden gegeven van wat een «precaire sociale toestand» is;

E. gelet op de wet van 10 mei 2007 ter bestrijding van bepaalde vormen van discriminatie, die de verhuurder verbiedt om te vragen naar bepaalde persoonlijke gegevens, zoals die welke worden vermeld in artikel 433*quater* van het Strafwetboek;

F. overwegende dat de tijdelijke bezetting niet wordt geregeld door een specifieke wet, maar dat ze toch onder de regels van het gemeen recht en onder de eerbiediging van de openbare orde valt;

G. overwegende dat de regels weliswaar niet zo streng zijn als voor het sluiten van een huurcontract, maar dat de verplichtingen van eigenaar en bewoners moeten worden geëerbiedigd;

H. overwegende dat, in tegenstelling tot wat met het huurcontract het geval is, de eigenaar de overeenkomst zonder opzeggingstermijn kan beëindigen, tenzij het contract van bezetting uitdrukkelijk voorziet in een opzegging en de overeenkomst geen looptijd heeft, zodat ze op verscheidene manieren kan aflopen, onder andere door herroeping door de eigenaar;

I. overwegende dat, aangezien er over die aangelegenheid geen regelgeving bestaat, partijen vrij zijn om het eens te worden over het periodiek te betalen bedrag;

J. considérant que la contrepartie de la jouissance temporaire du bien faisant l'objet de la convention d'occupation précaire peut consister en une prestation en nature;

K. considérant que de manière distincte, le Code pénal incrimine également le proxénétisme immobilier, à savoir le fait de vendre, louer ou mettre à disposition aux fins de la prostitution des chambres ou tout autre local dans le but de réaliser un profit anormal. Ne constitue donc pas une infraction le simple fait de louer une chambre ou une carrée, pourvu que le propriétaire ne réalise pas un profit anormal,

Demande au gouvernement fédéral, en collaboration avec les entités fédérées et tous les acteurs concernés:

1) de lancer des pistes de réflexion pour une politique cohérente et intégrée en matière d'occupation précaire d'un logement, afin d'éviter toute forme d'exploitation sexuelle ou autre;

2) de veiller à ce que l'occupation temporaire, en pleine expansion dans les différentes Régions du pays, puisse bénéficier à terme d'un réel cadre législatif;

3) de prendre les mesures appropriées afin que la convention d'occupation temporaire ne puisse donc être établie pour contourner le décret wallon du 15 mars 2018 relatif au bail d'habitation ou au *woninghuurdecreet* flamand du 9 novembre 2018;

4) d'assurer une information ciblée rappelant notamment que l'occupation précaire est encadrée par une convention qui ne peut être conclue qu'en présence d'un motif qui atteste de la situation d'attente du bien, comme la délivrance d'un permis, des travaux de rénovation ou de démolition, de démarches liées à la succession, etc.;

J. overwegende dat de tegenprestatie voor het tijdelijk genot van het goed waarvoor de overeenkomst van bezetting ter bedde geldt, uit een vergoeding in natura kan bestaan;

K. overwegende dat het Strafwetboek afzonderlijk ook het vastgoedsouteneurschap strafbaar stelt, te weten het feit dat men kamers of enige andere ruimte verkoopt, verhuurt of ter beschikking stelt met het oog op prostitutie met de bedoeling een abnormaal profijt te realiseren. Het feit dat men een kamer verhuurt is op zich dus geen misdrijf, op voorwaarde dat de eigenaar geen abnormale winst realiseert,

Vraagt de federale regering, in samenwerking met de deelstaten en alle betrokken actoren:

1) na te denken over een coherent en geïntegreerd beleid inzake de bezetting ter bedde van een woning, om elke vorm van seksuele of andere uitbuiting te voorkomen;

2) ervoor te zorgen dat de tijdelijke bezetting, die in alle Gewesten van het land in volle expansie is, op termijn een echt wettelijk kader krijgt;

3) passende maatregelen te treffen opdat de overeenkomst van tijdelijke bezetting niet kan worden opge maakt om het Waalse decreet van 15 maart 2018 *relatif au bail d'habitation* of het Vlaamse *woninghuurdecreet* van 9 november 2018 te omzeilen;

4) te zorgen voor gerichte informatie, die erop wijst dat de bezetting ter bedde gepaard gaat met een overeenkomst die alleen kan worden gesloten op grond van een motief dat verband houdt met de toestand van afwachting waarin het goed verkeert, bijvoorbeeld het afgeven van een vergunning, renovatie of afbraak, voortgang in de nalatenschap, enz.;

5) de protéger le public fragile, et particulièrement les mineurs, contre toute forme d'exploitation en encourageant notamment les autorités académiques à ne pas minimiser le phénomène de la prostitution étudiante et à sensibiliser leur communauté étudiante et leur personnel à cette question et exercer un contrôle plus proactif des publicités diffusées dans les établissements d'enseignement supérieur.

Le 13 mai 2022.

Julien UYTTENDAELE.

Fatima AHALLOUCH.

Bert ANCIAUX.

Jean-Frédéric EERDEKENS.

5) het kwetsbare publiek, vooral de minderjarigen, te beschermen tegen elke vorm van uitbuiting, onder andere door de academische autoriteiten aan te moedigen het verschijnsel van prostitutie onder studenten niet te minimaliseren en hun studentengemeenschap en hun personeel bewust te maken van dat probleem en een meer proactieve controle uit te oefenen op de reclame die in de instellingen van hoger onderwijs wordt verspreid.

13 mei 2022.