# LIGUE DES DROITS DE L'HOMME DE LIEGE

**Association sans but lucratif**

(Statut d'ONG travaillant avec le Conseil de l'Europe)

*Membre de l'Association*
*Groupe d'Action Droit au Logement*


## DELITS COMMIS PAR UN PROPRIETAIRE

En principe, les conflits entre locataire et propriétaire sont de la compétence du Juge de Paix. Cependant, certains actes commis par un propriétaire sont interdits par le Code Pénal. En effet, le propriétaire ne peut pas se rendre justice lui-même en expulsant son locataire ou en mettant ses affaires dehors. Sauf grave urgence, il ne peut même pas entrer dans le logement sans l'accord du locataire, et encore moins changer la serrure. Il ne peut pas non plus vous insulter, vous menacer de violence, vous brutaliser ou prendre vos affaires.

Au cas où cela arrive, il faut déposer plainte au commissariat de police, et **le policier est obligé d'enregistrer votre plainte et éventuellement de vous porter assistance. Le policier devra vous donner une copie de cette plainte**. En cas de refus, demander à voir un commissaire.

Les articles suivants du **Code Pénal** sont d'application, les policiers le savent :

Articles 439, 479 et 487 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué s'introduit dans votre logement en votre absence avec un double des clefs, ou contre votre volonté sous la menace ou par violence.

Articles 461, 463, 467 et 484 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué vous prend des objets personnels (mobilier, vêtements, argents, papiers, etc.).

Articles 528 et 530 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué vient abîmer des objets qui vous sont personnels.

Article 448 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué vous injurie.

Articles 327 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué fait des menaces contre vous, votre famille ou vos biens.
(*Avertir que l'on va se plaindre devant un tribunal, n'est pas une menace.*)

Article 398 du Code Pénal
Si le propriétaire ou son délégué vous porte des coups.




**SIEGE SOCIAL : rue des Mineurs 17, 4000 Liège, Belgique**
**Tél.: 04/221.47.59 - Fax.: 04/222.48.41**

Liège, le 15 septembre 2015

# ORDRE DE SERVICE n°258

**OBJET : Expulsions illégales.**

Si le règlement des conflits entre locataire et propriétaire est de la compétence du Juge de Paix, il arrive parfois que ceux-ci s'accompagnent de transgressions au Code pénal. Comme toute infraction, ces dernières doivent faire l'objet de la rédaction d'un procès-verbal.

Pour rappel :

- Art. 439 : violation de domicile ;
- Art. 461, 463 : soustraction frauduleuse et vol ;
- Art. 327 : menace ;
- Art. 398 : coups et blessure.

Une assistance devra parfois être apportée. Ainsi, en cas de vol des clés empêchant la réintégration du logement, il conviendra d'exiger leur restitution immédiate par le propriétaire.

Ce dépôt de plainte et cette assistance sont parfois l'occasion de détecter des pratiques de marchands de sommeil, priorité de notre plan zonal de sécurité. Face à des propriétaires excédés par les agissements de leurs locataires (défauts de paiement répétés, par exemple) ils constituent l'opportunité de leur rappeler la procédure légale et de les renvoyer vers le Juge de Paix.

Le présent Ordre de Service abroge et remplace l'Ordre de Service 012-099 du 19 mars 2012.

Je demande aux Dirigeants de service de veiller à la bonne diffusion de cette information.

---

Réf.: OS/2015.258-MF/TD-DRH

Le Chef de Corps,

C. BEAUPERE

## 2. *Mon propriétaire m'a mis à la porte sans passer par le juge*

Tous les coups sont bons : menaces verbales, menaces de faire intervenir un ami pour vous chasser du logement, le propriétaire change la serrure en votre absence, il jette vos affaires sur le palier etc….. Certains propriétaires vous font croire que la location d'une chambre garnie n'entre pas dans le cadre de la loi : c'est faux !

**A la police :** vous vous plaigniez à la police. Réponse dans 90 % des cas : *ah Monsieur, ça, c'est un conflit entre vous et votre propriétaire, cela ne nous regarde pas, il faut aller trouver le juge de Paix de votre commune.*

**Mots exacts à employer à la police**: dès le début, ne pas parler de « propriétaire », mais dire ***je dépose plainte*** *contre* ***Mer x..*** pour menaces verbales (art. 327 du Code pénal), bris de serrure, violation de mon domicile (art. 439,479, 487, 528), mise en danger de mes biens (art 461, 463,467, 484). A la fin seulement dire qu'il est votre proprio.

**C'est une infraction pénale, et pas un conflit entre proprio et locataire**: violation de domicile, bris de serrure, mise en danger de mes biens (ce sont les termes exacts à employer, c'est la langue de la police, ce sont les policiers qui nous l'ont dit). Plus d'une fois, les policiers ont alors appelé le propriétaire en lui expliquant qu'il commet une infraction punissable. A chaque fois, le propriétaire est venu sur le champ déposer les nouvelles clefs au commissariat !!!

**Explication** : devoir enregistrer une plainte demande 1 heure de travail en plus. Vous renvoyer au juge prend 2 minutes !

Editeur responsable : Front commun SDF, J.Peeters : 225/1 r. du Progrès 1030 Bruxelles : 0479/68 60 20 www.frontsdf.be. BE86 0001 7175 3250