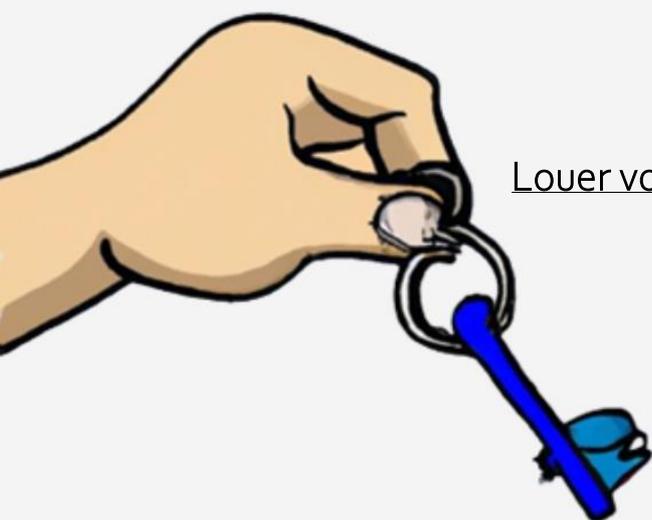


ALLEZ-VOUS METTRE EN LOCATION UN BIEN PRIVÉ OU UN BIEN PROFESSIONNEL ?

Guide de prévention à destination des particuliers ou des professionnels
contre l'installation de réseaux criminels



Louer votre bien en toute sécurité



Les criminels ont besoin de louer des locaux pour exercer leurs activités délictueuses (blanchiment d'argent, stupéfiants, trafic et traite des êtres humains, ...).

Ce guide de prévention se veut être un outil pour les particuliers et pour les professionnels qui désirent mettre en location leur bien. Il aborde les points d'attention, les différentes obligations et les risques liés à l'installation de réseaux criminels.

En appliquant ces conseils, vous éviterez d'être involontairement impliqué dans ces réseaux et vous aiderez les autorités dans leur lutte.

Cette brochure réalisée par le CIEAR Namur s'inspire d'une brochure élaborée par l'ARIEC Limburg en collaboration avec DJSOC qui s'inspire elle-même d'un document émanant du RIEC Oost-Brabant (Pays-Bas).



AVANT LA MISE EN LOCATION

Que votre bien soit mis en location par une agence ou par vos soins, les criminels peuvent être intéressés par celui-ci. Pourtant, c'est avant la mise en location que vous pouvez encore dire facilement « non » aux criminels. Une fois le processus de location enclenché, vous pourrez plus difficilement faire marche arrière.

Si vous en ressentez le besoin, n'hésitez jamais à vous tourner vers les autorités !

Lors de la création de votre annonce :

- 🏠 Indiquez que vous louez votre bien en faisant référence à cette brochure ;
- 🏠 Indiquez que vous coopérerez avec les autorités en cas de doute sur l'intégrité et sur la moralité de la personne ou de la société intéressée.

Dès les premiers retours :

- 🏠 Assurez-vous d'avoir suffisamment d'informations sur le locataire potentiel :
 - Seul le nom, l'adresse, le téléphone et/ou l'e-mail peuvent être demandés ;
- 🏠 Rencontrez votre futur locataire une ou plusieurs fois :
 - Posez des questions telles que :
 - Qui veut louer ?
 - Pour quelles finalités ?
 - Pour quand ?
 - Évitez de traiter avec des intermédiaires
 - Si votre locataire potentiel vient accompagné, qui sont ces personnes ? Quelles fonctions occupent-elles ?
 - Assurez-vous d'au moins rencontrer une fois la personne qui va occuper le bien¹. Si besoin, multipliez les rencontres ;
- 🏠 Vérifiez et comparez les informations collectées et leurs cohérences en allant notamment sur internet (Facebook, LinkedIn, Twitter, ...).

¹ Dans le cas d'un intermédiaire.



LA MISE EN LOCATION

DANS LE CADRE D'UN BAIL D'HABITATION

De manière générale, demandez toujours les documents originaux. N'acceptez pas de copies. Celles-ci peuvent être facilement falsifiées. Procédez vous-même aux photocopies. Vérifiez également l'authenticité et la cohérence des documents fournis en les comparant par exemple entre eux.

En vue de procéder à la sélection et à la conclusion du contrat de bail, le [décret wallon relatif au bail d'habitation](#) (Art. 6) prévoit que le bailleur peut solliciter auprès du candidat les données générales suivantes² :

- 🏠 Le nom et prénom du ou des candidats³ :
 - Vérifiez la conformité des documents d'identité :
 - Utilisez un lecteur de carte d'identité électronique ;
 - Comparez le document soumis par exemple avec le permis de conduire ;
 - Utilisez des outils de vérification comme [Checkdoc](#).
- 🏠 Le moyen de communiquer ;
- 🏠 L'adresse de résidence actuelle ;
- 🏠 La date de naissance ;
- 🏠 La capacité à contracter⁴ ;
- 🏠 La composition de ménage ;
- 🏠 L'état civil⁵ ;
- 🏠 Le montant des ressources financières⁶ :
 - S'il s'agit d'une fiche de paie :
 - Vérifiez la cohérence du salaire vis-à-vis de l'emploi et de l'âge de la personne ;
 - Vérifiez la cohérence des données composant une fiche de paie type ;
 - Vérifiez la concordance entre les documents soumis par exemple du point de vue du nom ou de l'adresse.
 - S'il s'agit d'un relevé bancaire :
 - Demandez trois relevés bancaires indiquant les paiements de salaires ;
 - Demandez la preuve du paiement des trois derniers loyers.
 - Comparez le numéro de compte bancaire avec le compte mentionné dans le contrat de location.

² Aucune autre donnée ne peut être exigée de la part du bailleur à moins qu'elle poursuive une finalité légitime et que la demande soit justifiée par des motifs sérieux, proportionnés avec la finalité poursuivie.

³ Seule une photocopie du recto de la carte d'identité est autorisée.

⁴ Autrement dit que la personne ne soit pas soumise à un régime de protection individuel particulier tel que la mise sous administrateur de biens.

⁵ Marié ou cohabitant légal.

⁶ Il peut s'agir de revenus du travail, mais aussi de revenus de remplacement, de prestations éventuelles et/ou d'allocations familiales.

DANS LE CADRE D'UN BAIL LOCATIF COMMERCIAL

- 🏠 Plusieurs vérifications complémentaires aux précédentes peuvent être envisagées :
- 🏠 Vérifier que l'activité future est conforme à la réglementation communale⁷ ;
- 🏠 Vérifiez l'existence de la société :
 - Consultez la [Banque Carrefour des Entreprises](#) (BCE) ;
 - Consultez internet (site web, avis, blogs, ...).
- 🏠 Vérifiez les activités déclarées sur le site de la Banque Carrefour des Entreprises avec l'usage qui sera fait de votre bien ;
- 🏠 Indiquez que le locataire sera le locataire effectif du bien ;
- 🏠 Vérifiez les données financières des trois dernières années :
 - Demandez les documents comptables ou consultez la [Banque Nationale Belge](#) (BNB).
- 🏠 Vérifiez les qualités de gérance requises pour signer le bail ;
- 🏠 Vérifiez les changements récents et/ou réguliers de gérants/d'adresses ou consultez le [Moniteur Belge](#).

ÉTABLIR UN CONTRAT ET DES CLAUSES UTILES

- 🏠 La réalisation d'un contrat de bail bien réalisé peut vous prémunir de situations problématiques futures :
- 🏠 Utilisez un modèle de contrat de bail type comme ceux du [Syndicat National des Propriétaires et Copropriétaires](#) ou du [SPW Logement](#) ;
- 🏠 Incluez une clause interdisant la sous-location sans votre permission, mais également quelles en sont les conséquences ;
- 🏠 Si vous louez un bien destiné à l'habitation, incluez dans le contrat de bail une clause stipulant que le locataire est tenu d'habiter le bien ;
- 🏠 Incluez une clause indiquant la finalité du bien ;
- 🏠 Vérifiez la bonne affectation des lieux quand à la finalité convenue :
 - Pour un bien habitable :
 - Visitez le bien sur base de l'état de l'immeuble et vis-à-vis des obligations du locataire. Il ne faut pas abuser de ce droit. Cela ne peut en aucun cas être un prétexte pour troubler la jouissance du bien loué. L'usage admet une visite par an.
 - Pour un bail commercial :
 - Visitez le bien dès le début du dix-huitième mois qui précède l'expiration du bail en cours.
- 🏠 Incluez une disposition relative à l'inspection du bien⁸ ;

⁷ Par exemple sur le plan de l'urbanisme.

⁸ Par exemple : à des fins de maintenance, en cas de dommages, de contrôle de l'utilisation des locaux, etc.

- 🏠 Concluez des clauses spécifiques sur la gestion des clés⁹ ;
- 🏠 Prenez vos dispositions pour savoir qui souscrira le contrat d'énergie :
 - Enregistrez ces informations et demandez une copie du contrat.
- 🏠 Soulignez les accords devant encore être respectés comme par exemple dans le cadre de documents manquants ;
- 🏠 Vérifiez la souscription à l'assurance incendie obligatoire ;
- 🏠 Réalisez obligatoirement un état des lieux et un inventaire détaillé du bien ;
- 🏠 Versez obligatoirement la caution sur un compte commun¹⁰ ;
- 🏠 Évitez tous les paiements en espèces¹¹. Cela est interdit dans le cadre du versement d'une caution. En outre, [la loi](#) interdit les paiements en espèces des montants supérieurs à 3.000 euros dans une relation avec un professionnel ;
- 🏠 Enregistrez [obligatoirement](#) votre bail.

⁹ Par exemple : nombre/duplication de clés, changement de serrures, etc.

¹⁰ Il est d'usage de demander trois mois dans le cadre d'une location d'une habitation et de demander un acompte de six mois dans le cadre d'une location commerciale.

¹¹ Les criminels blanchissent de cette manière leurs capitaux illégaux.



COMMENT DÉTECTER UNE INSTALLATION CRIMINELLE ?

- 🏠 Une fois votre locataire installé, des signaux doivent vous alerter sur un possible usage délictueux de votre bien, surtout si ceux-ci se présentent dans les six premiers mois. Les criminels exercent rapidement leur activité.
- 🏠 Si vous avez un doute sur une utilisation inappropriée de votre bien, discutez-en avec votre locataire, soyez vigilant si l'on vous interdit de visiter certaines pièces ou qu'on vous annonce ne pas avoir les clés ;
- 🏠 Si votre locataire n'est pas conciliant, vous pouvez envisager de prendre les mesures nécessaires par l'intermédiaire de la Justice de Paix ;
- 🏠 Si vous avez de sérieux doutes quant à une activité criminelle, rapportez les faits à la police locale.

Au niveau de l'utilisation des locaux

- 🏠 Soyez attentif à ce que vos voisins pourraient vous rapporter ;
- 🏠 Soyez attentif aux signes d'une occupation commerciale normale¹² ;
- 🏠 Soyez attentif aux ajouts récents et à leur excès¹³.

Au niveau financier

- 🏠 Soyez vigilant si le compte bancaire payant le loyer change ;
- 🏠 Soyez vigilant si le compte bancaire provient de l'étranger
- 🏠 Soyez vigilant si le mode de paiement change ;
- 🏠 Soyez vigilant si les montants et/ou les délais de paiement varient.

¹² Par exemple : un logo d'entreprise, une voiture de société, une boîte aux lettres nominative, des marchandises cohérentes avec l'activité, des déchets habituels dans un volume cohérent, etc.

¹³ Par exemple : des serrures, des caméras, des portes, des conduits de ventilation, des fenêtres, des modifications extérieures du bâtiment, etc.



INDICATEURS DE CERTAINES FORMES DE CRIMINALITÉ

Certaines formes de criminalité peuvent être détectées grâce à des indicateurs spécifiques.

DROGUES

Les signes pouvant indiquer la culture du cannabis ou la production de drogues synthétiques¹⁴ sont :

- L'odeur¹⁵ ;
- Le bruit continu de ventilation ;
- Les courants d'air ;
- L'émission de chaleur¹⁶ ;
- La condensation sur les fenêtres ;
- Les dégâts d'eau ;
- Les pannes de courant et les chutes de tension ;
- La lumière artificielle et les sources lumineuses allumées en permanence ;
- Le calfeutrage des fenêtres ;
- L'absence ou la disparition rapide de neige sur l'habitation par rapport aux toits voisins ;
- La présence d'activités de construction¹⁷ et d'enlèvement à des heures irrégulières ;
- L'absence d'occupation/de présence/de réponse ;
- La présence de déchets de laboratoire¹⁸ ;
- Les soupçons et/ou les plaintes des voisins ;
- L'émergence d'un sentiment d'insécurité.

PROSTITUTION ILLÉGALE, TRAITE OU EXPLOITATION DES ÊTRES HUMAINS

Les signes pouvant indiquer des signes de prostitution illégale, de traite des êtres humains ou d'exploitation sont :

Au niveau des travailleurs

- L'absence ou la précarité vestimentaire ;
- La confiscation des documents ;
- La précarité psychologique ;
- L'impossibilité de se déplacer librement ;
- La présence de traces de violence ;

¹⁴ Comme par exemple l'ecstasy et les amphétamines.

¹⁵ D'amande et d'anis pour le cannabis et d'acétone pour les drogues synthétiques.

¹⁶ Murs, sols et plafonds chauds.

¹⁷ Ajout de systèmes de ventilation supplémentaires.

¹⁸ Fûts, tuyaux d'évacuation, produits chimiques, etc. ;



- La présence irrégulière de personnes à l'endroit ;
- L'usage d'une langue étrangère sans parler une langue locale ;
- Le contrôle par « l'employeur » de toute l'activité : travail, logement et transport des personnes employées sur le site ;
- La collecte d'argent par « l'employeur ».

Au niveau du lieu

- La publicité sur Internet d'annonces sexuelles à l'adresse ;
- La surpopulation ou des mauvaises conditions de vie ;
- L'absence de mobiliers dans le bâtiment ou à l'inverse l'abondance de lits/de matelas.

SOCIÉTÉS DÉLICIEUSES

Une société peut servir de couverture à une entreprise illégale ou malhonnête. Les signes qui peuvent l'indiquer sont :

- L'absence ou le peu de fréquentation ;
- Les horaires limités voire souvent fermés ;
- L'absence ou la surabondance d'employés ;
- La présence inhabituelle de ce type de commerce à l'endroit ;
- La présence d'activités commerciales peu claires ou avec peu de stock ;
- L'absence de site web ;
- Les paiements uniquement en espèces ;
- La réalisation de rénovations ou d'achats coûteux non proportionnels à la clientèle ou au chiffre d'affaires ;
- L'absence du patron ou du responsable sur le lieu d'activité ;
- Le changement régulier du patron ou du responsable ;
- L'ouverture de plusieurs entreprises en peu de temps par le même chef d'entreprise ;
- La présence de crimes dans le voisinage immédiat des locaux ;
- La présence de criminels connus dans le listing clients ;
- L'absence d'activité pendant la journée ;
- La présence de nombreuses nuisances ;
- Les soupçons et/ou les plaintes des voisins.





LES DIFFÉRENTS RISQUES AUXQUELS VOUS VOUS EXPOSEZ.

Si vous faites affaire avec des criminels, même involontairement, vous vous exposez à différents risques et dommages.

Vous pourriez être poursuivi pénalement ou civilement par le tribunal ou par les différentes autorités administratives. Les prestataires de services tels que les banques, les assurances, les compagnies d'eau/de gaz et d'électricité pourraient se retourner contre vous.

Vous ou vos proches pourriez être victime de la part des criminels : d'extorsion, de menaces, de violence et d'escroqueries, etc.

Votre bien pourrait être endommagé ou rendu insalubre (dégâts des eaux ou moisissures dans les murs, risque d'incendie, ...). Vous pourriez supporter des coûts par exemple quant à une remise en état du bien (ou ceux de vos voisins), mais aussi vis-à-vis des dégâts à l'environnement, etc.

Votre réputation ou celle de votre entreprise pourrait aussi en souffrir.



SIGNALER



VOUS SOUPÇONNEZ QUELQUE CHOSE DE PARTICULIER ?

ALORS, SIGNALEZ-LE !

Pour une assistance policière urgente, appelez le **112** !

Dans les autres cas, contactez votre [zone de police](#) !

Vous êtes victime d'une tromperie, d'une arnaque, d'une fraude ou d'une escroquerie, ou vos droits en tant que consommateur ou entreprise n'ont pas été respectés ? [Rapportez-le](#) !

Pour une assistance juridique, contactez les différents services de votre commune et/ou de la Région wallonne voire d'un [bureau d'aide juridique](#).

