



## Habitat indigne et infractions pénales

« La possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » reconnu à plusieurs reprises par le Conseil constitutionnel (ex : C.C. Décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 ; Décision n° 98-403 DC du 29 juillet 1998).

Le Conseil constitutionnel a également dégagé du préambule de la Constitution du 27 octobre 1946 le principe constitutionnel de sauvegarde de la dignité humaine visant à protéger toute personne contre toute forme d'asservissement et de dégradation (ex : C.C. Décision n° 94-343-344 du 27 octobre 1994).

En outre, il ressort de la combinaison du droit à la santé reconnu par le préambule de la Constitution précitée de 1946 et des articles 1, 2 et 3 de la Charte constitutionnelle de l'environnement, issue de la loi constitutionnelle du 1<sup>er</sup> mars 2005, dont le principe est repris à l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989, qu'un droit fondamental est reconnu à tout occupant de ne pas tomber malade ou de se blesser ou d'être susceptible de tomber malade ou d'être blessé du fait du logement qu'il occupe.

Afin d'assurer la protection des occupants victimes d'un habitat indigne et être une arme en cas d'inaction des propriétaires, syndics de copropriété ou administrations compétentes pour agir, la loi pénale s'avère être un moyen d'action et de pression particulièrement efficace.

À cet effet, la loi pénale a créé diverses incriminations applicables en ce domaine, en

fonction du degré d'atteinte subie par les occupants victimes. Il conviendra d'examiner les principales infractions pénales applicables en cas d'habitat indigne, à savoir les contraventions au règlement sanitaire départemental (I), certaines infractions du code pénal (II), et certaines infractions prévues par des lois diverses (III).

### **I) Les contraventions au règlement sanitaire départemental**

Initialement régis par les articles L. 1 et L. 2 du code de la santé publique, c'est aujourd'hui l'article L. 1311-2 du code de la santé publique qui institue les règlements sanitaires départementaux, pris par arrêté préfectoral aux fins de compléter les dispositions dudit code et d'édicter des dispositions particulières. Ainsi, le règlement sanitaire départemental constitue le texte de référence pour imposer dans chaque département des prescriptions en matière d'hygiène et de salubrité aux activités qui ne relèvent pas du champ d'application de la loi du 19 juillet 1976.

Parmi les titres qu'ils comprennent chacun, il y en a toujours un qui concerne les locaux d'habitation et assimilés. En application du code de la santé publique, ces dispositions fixent le cadre de la réglementation en établissant les conditions d'occupation, d'utilisation et d'entretien des habitations, de leurs équipements et de leurs dépendances.

Par exemple, l'article 27-2 du règlement sanitaire départemental des Hauts-de-Seine (92) dispose :

*« Caractéristiques des pièces affectées à l'habitation :*

*Les pièces affectées à l'habitation doivent présenter les caractéristiques suivantes :*

- a) *Les murs ainsi que le sol doivent assurer une protection contre l'humidité, notamment contre les remontées d'eaux telluriques.*
- b) *L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre, par temps clair, l'exercice des activités normales de l'habitation, sans recourir à un éclairage artificiel. A cet effet, la pièce doit être munie de baies donnant sur un espace libre.*
- c) *La superficie d'un logement au sens du décret du 14 juin 1969 doit être au moins de 9 m<sup>2</sup> pour un logement d'une personne, 11m<sup>2</sup> pour 2 personnes et 5m<sup>2</sup> par personne au-delà.*

*Tout logement doit comprendre une pièce de 9m<sup>2</sup> au moins, cette superficie étant calculée sans prise en compte des salles de bains ou de toilette ni des parties formant dégagement ou cul-de-sac d'une largeur inférieure à 2m ».*

Conformément à la jurisprudence du Conseil d'État et aux dispositions des articles L. 1422-1 du code de la santé publique, L. 2122-27, L. 2212-1 et L. 2212-2 du code général des collectivités territoriales, il est rappelé à toutes fins que c'est le maire, sous le contrôle du préfet, qui est chargé de veiller au respect du règlement sanitaire départemental (ex : CE 18 mars 1996, requête n° 168-267, ID juillet/août 1997 ; TA Lyon 27 février 1992, requête n° 91-02389, ID février/mars 1998 ; CE 27 juillet 1990, requête n° 85-741).

Le décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 relatif aux dispositions réglementaires des parties I, II et III du code de la santé publique dispose en son article 7 que *« le fait de ne pas respecter les dispositions des arrêtés pris en application des articles L. 1 ou L. 3 ou L. 4 du code de la santé publique dans leur rédaction antérieure au 8 janvier 1986 est puni de*

*l'amende prévue pour les contraventions de la troisième classe ».* Cette disposition confirme et reprend le décret n° 73-502 du 21 mai 1973, relatif aux infractions à certaines dispositions du titre Ier du livre Ier du code de la santé publique, qui établissait déjà des contraventions de la troisième classe. Conformément à l'article L. 131-13 du code pénal, le montant de l'amende encourue pour les contraventions de la troisième classe est de 450 €.

Il est rappelé que chaque manquement à une disposition du règlement sanitaire départemental constitue une contravention distincte qui donne lieu à une addition des amendes encourues pour chaque chef (ex : Tribunal de police de Paris 2005 « Abouelamayem » : la propriétaire a été condamnée à 410 € d'amende pour quatre contraventions au règlement sanitaire départemental).

Les occupants victimes peuvent saisir la juridiction de proximité compétente, par citation directe ou en se joignant à l'action du ministère public en se constituant partie civile, en faisant valoir leurs préjudices directs nés de l'infraction, à savoir une indemnisation pour trouble de jouissance (c'est-à-dire le remboursement d'une partie des loyers versés du fait de la délivrance d'un logement indécents), pour préjudice moral (c'est-à-dire la réparation du fait de ne pas avoir pu conduire une vie sociale normale dans le logement), pour préjudice corporel en cas de maladie ou de blessure d'un occupant, en particulier d'un enfant (ex : troubles respiratoires découlant d'une humidité importante ; allergies de peau résultant des moisissures ou champignons ; morsures de souris ou de rats...)...

Il est à noter que les occupants victimes sont en droit d'invoquer à l'appui de leurs demandes, non seulement les procès-verbaux de contravention s'ils ont été dressés, tout comme les simples rapports dressés par les agents assermentés ayant constaté les différents manquements au règlement sanitaire départemental. En application de l'article 537 du code de procédure pénale, il est rappelé que ces documents font foi jusqu'à preuve

contraire et que la preuve contraire ne peut être rapportée que par écrit ou par témoins.

## **II) Habitat indigne et infractions du code pénal :**

Bien que les cas d'application soient rares, et que la jurisprudence soit réticente, certaines dispositions du code pénal sont applicables en matière d'habitat indigne.

### **1) Du délit de risque causé à autrui :**

L'article L. 223-1 du code pénal dispose : « Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende ».

Trois éléments doivent être réunis pour que cette infraction soit constituée :

- a) la connaissance du risque par l'auteur du délit : Cela suppose d'apporter la preuve que le propriétaire ou son représentant (ex : agence immobilière) ou le syndic de copropriété ou les agents de l'administration compétente avaient connaissance du risque auquel était exposé l'occupant. Cette preuve résulte le plus souvent des mises en demeure et autres courriers recommandés envoyés en faisant état, ou mentionnant les travaux à effectuer pour remédier aux risques issus des désordres répertoriés.
- b) la violation délibérée d'un texte législatif ou réglementaire : Dans son arrêt Crim. 10 mai 2000 (bull. crim. n° 183), la chambre criminelle de la Cour de Cassation a rappelé que le règlement s'entend des actes des autorités administratives à caractère général et impersonnel, et non d'un arrêté préfectoral ayant déclaré un immeuble insalubre et ayant imposé au propriétaire des travaux de mise en conformité. Il appartient donc à l'occupant d'invoquer les manquements au règlement sanitaire départemental lorsque les désordres

sont de nature à engendrer un préjudice corporel, ou les manquements aux dispositions réglementaires du code de la construction ou de l'habitation en cas de péril imminent ou ordinaire ou de demandes de travaux de mise en sécurité, ou les manquements aux dispositions du code de la santé publique ou prévus par divers textes pour certains domaines (ex : en cas de présence de plomb, d'amiante, de radon, de termites...). Par exemple, en présence de plomb accessible, la jurisprudence unanime (ex : série d'arrêts de la cour d'appel de Paris du 28 octobre 2004 relatifs à des cas de saturnisme infantile, reconnaissant la constitution du délit de risque causé à autrui) reconnaît l'existence du délit de risque causé à autrui en cas de non-respect, tant par le propriétaire ou le syndic que par les agents de l'administration compétente des dispositions des articles L. 1334-2 et suivants du code de la santé publique. En ce domaine, le législateur est d'ailleurs venu confirmer cette jurisprudence en précisant à l'article L. 1334-9 du code de la santé publique que « la non réalisation desdits travaux par le propriétaire, avant la mise en location du logement, constitue un manquement aux obligations particulières de sécurité et de prudence susceptible d'engager sa responsabilité pénale » (loi du 9 août 2004, article 76-III).

- c) un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente : L'occupant doit se prévaloir des enquêtes médicales qui relèvent : en matière de plomb accessible, le risque d'incapacité permanente généralement d'au-moins 2 % en cas d'intoxication d'un mineur (ex : série d'arrêts de la cour d'appel de Paris du 28 octobre 2004 relatifs à des cas de saturnisme infantile, reconnaissant la constitution du délit de risque causé à autrui); en matière de radon, le risque d'incapacité permanente découlant d'une irradiation ; en matière d'amiante, le risque d'infirmité permanente découlant d'une intoxication. En présence de termites, de procédures de péril imminent ou ordinaire ou de demande de travaux de mise en sécurité, l'occupant doit invoquer le risque

immédiat de blessures pouvant entraîner une incapacité permanente découlant de l'absence de solidité de tout ou partie du bâtiment (ex : trous dans le plancher; plancher ou plafond non solide...). En cas d'humidité importante ou d'autres violations du règlement sanitaire départemental, l'occupant doit montrer le risque de préjudice corporel dès lors qu'il est lié à des blessures pouvant engendrer une infirmité permanente.

La jurisprudence a déjà reconnu, sur la base de ce texte, que la responsabilité pénale peut être encourue par un propriétaire, personne physique ou morale (l'article L. 223-2 du code pénal prévoit la responsabilité des personnes morales) qui loue un logement indécent et dangereux, mais aussi par un syndic de copropriété ou une agence immobilière, ainsi que par les agents de l'administration compétente pour agir en cas d'inaction de sa part.

### 2) Du délit d'omission de combattre un sinistre :

L'article L. 223-7 du code pénal dispose :

*«Quiconque s'abstient volontairement de prendre ou de provoquer les mesures permettant, sans risque pour lui ou pour les tiers, de combattre un sinistre de nature à créer un danger pour la sécurité des personnes est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende »*. Il s'agit d'une infraction qui est constituée même lorsqu'aucune personne n'est directement en péril et qui vient en complément de l'incrimination de l'omission de porter secours (Circulaire du 14 mai 1993 commentant les dispositions du nouveau code pénal). La responsabilité pénale des personnes morales est également encourue au titre de ce délit.

Le délit est constitué lorsque :

- a) l'occupant est confronté à un danger pour sa sécurité, c'est-à-dire à risque de mort ou de blessures tel que nous venons de l'indiquer précédemment.
- b) Le propriétaire et/ou le syndic s'abstiennent de prendre les mesures, à savoir procéder aux

travaux à la suite d'une mise en demeure de l'occupant ou de l'administration compétente. Il en va de même s'agissant des agents de l'administration compétente lorsque ceux-ci s'abstiennent de prendre des arrêtés plomb ou d'insalubrité ou de péril imminent ou ordinaire, et/ou s'abstiennent de procéder aux travaux d'office (ex :CA Versailles 14e ch. 6 septembre 2006 n° 05-07726 ; TGI Nanterre 15 janvier 2007 « M'GOMRI », deux décisions retenant chacune, en matière de plomb accessible ayant conduit à l'intoxication d'enfants des locataires, tant la constitution de ce délit envers les agents de l'administration préfectorale compétente en l'espèce, que celle du bailleur resté inactif).

### 3) Du délit de non-assistance à personne en danger :

Il s'agit du délit prévu et réprimé par l'article L. 223-6 du code pénal, délit pour lequel la responsabilité pénale des personnes morales est également encourue.

Selon la jurisprudence (ex: TGI Paris 25 juillet 2002, n° 01/00519 « Hydarra » ; CA Versailles 14e ch., 6 septembre 2006, n° 05-07726 : décisions retenant la constitution de ce délit envers le propriétaire et les agents de l'administration municipale et préfectorale compétentes dans deux cas de plomb accessible et d'intoxication de mineurs, enfants des occupants), ce délit est constitué lorsque des blessures ayant entraîné une mutilation ou une infirmité permanente est avéré, c'est-à-dire lorsque le risque immédiat du délit de risque causé à autrui s'est réalisé, et que soit le propriétaire, soit le syndic de copropriété, soit les agents de l'administration compétente continuent de rester inactif malgré le fait d'avoir été informé, ce qui implique d'apporter cette preuve, notamment par les mises en demeure et autres courriers recommandés adressés, le cas échéant, au propriétaire, au syndic de copropriété et à l'administration compétente et, par l'obtention de la copie des pièces du dossier détenu par l'administration en vertu de la loi du 17 juillet 1978 portant liberté d'accès aux documents administratifs.

#### 4) Du délit d'hébergement indigne :

Pour être caractérisé, ce délit, prévu et réprimé par les articles L. 225-14 et suivants du code pénal qui prévoient donc également la responsabilité pénale des personnes morales de ce chef, suppose la réunion d'éléments objectifs relatifs à l'état du logement (a) et subjectifs relatifs à l'état de dépendance ou de vulnérabilité des personnes (b).

a) Pour qualifier les locaux occupés de contraires à la dignité humaine, la jurisprudence apprécie l'état des lieux en prenant des éléments tels que la surface minimale des pièces, l'isolation des murs, l'écoulement des eaux pluviales, les normes afférentes aux installations électriques, l'humidité, les conditions de chauffage... (ex : Cass.Crim. 10 février 1998, pourvoi n° 96-84 997 ; Cass.Crim. 23 avril 2003, pourvoi n°T 02-82 985).

Comme le rappelle la Cour d'appel de Paris dans son arrêt du 26 juin 1996 : « le règlement sanitaire départemental pose des normes d'habitation auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué ; que les critères d'habitation qu'il pose doivent être pris en considération pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine ».

Il en va de même lorsque les locaux ne permettent pas d'assurer la sécurité des occupants (ex : procédure de péril...).

b) Ce délit implique aussi que la victime soit vulnérable, c'est-à-dire dans un état de faiblesse apparent ou connu de l'auteur (ex : dû à l'âge, la maladie, une infirmité, une déficience physique ou psychique, une grossesse, un état de sujétion psychologique ou physique résultant de l'exercice de pressions graves...[ex :TGI Marseille 27 juin 2003 : « *lesdits logements étaient loués à des personnes manifestement vulnérables pour être le plus souvent : de nationalité étrangère, pour certaines en situation irrégulière, sans emploi ni ressources autres que des prestations sociales, présentant de fait une situation de précarité et de dépendance, n'ayant dès lors d'autre choix que*

*d'accepter les conditions de logement proposées dans la crainte de se trouver sans logement »]), ou que la victime soit dans un état de dépendance apparent ou connu de l'auteur, c'est-à-dire dans un état d'infériorité ou de subordination à l'auteur (ex : bailleur, propriétaire, employeur, syndic de copropriété [ex : Cass.Crim. 23 avril 2003, pourvoi n°T 02-82 985, s'agissant de la condamnation d'un syndic de copropriété, la Cour de Cassation a énoncé que « l'article L. 225-14 du code pénal incrimine le comportement de toute personne qui abuse de la situation de dépendance ou de vulnérabilité d'autrui pour le soumettre à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, sans exiger que l'auteur soit l'employeur ou le bailleur de la victime »]).*

Il est à noter que l'article L. 225-15-1 du code pénal dispose que les mineurs et les personnes qui ont été victimes d'hébergement indigne à leur arrivée sur le territoire français sont considérées comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance.

Le législateur est venu sur ce point confirmer la jurisprudence (ex : Cass.Crim. 11 février 1998 : « la cour d'appel énonce que M. X, étranger en situation irrégulière, a été contraint d'accepter l'offre de M. Y pour pouvoir s'installer en région parisienne et y travailler ») en formulant une présomption.

Par ailleurs, dans le cas de familles avec enfants, il pourrait être judicieux d'engager des poursuites sur la base de ce texte au nom des enfants, victimes toujours présumées de l'hébergement indigne, afin de contourner les difficultés de preuve de la dépendance ou de la vulnérabilité.

Au titre de l'élément intentionnel, doit être rapporté la preuve de la connaissance par l'auteur du caractère incompatible avec la dignité humaine des conditions d'hébergement, et non l'intention de porter atteinte à la dignité de victime (ex: Cass.Crim. 10 mai 2000, pourvoi n° 99-80 784). Il est donc conseillé d'écrire des lettres

recommandées, le cas échéant, au propriétaire, au bailleur, au syndic de copropriété, à l'employeur lorsque le logement fait partie intégrante du contrat de travail, en décrivant la situation des occupants, les circonstances et les désordres affectant les locaux, et de garder les photocopies des lettres et des accusés de réception.

De plus, lorsque ce délit est avéré à l'encontre d'un établissement hébergeant du public, l'administration dispose des pouvoirs énoncés aux articles L. 651-10 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

### **III) Habitat indigne et infractions diverses :**

#### **1) Les délits prévus à l'article L. 1334-7 du code de la santé publique :**

En cas d'arrêté d'insalubrité prescrivant des travaux à réaliser durant un délai déterminé, n'est réprimé d'un an d'emprisonnement que le fait de ne pas y procéder, sans une raison légitime, après une nouvelle mise en demeure de l'administration prescrivant les travaux sous un nouveau délai. Si l'administration n'y procède pas, l'occupant doit lui demander de procéder à cette nouvelle mise en demeure. Toutefois, il est à noter que la jurisprudence n'a pas encore précisé si la mise en demeure pouvait aussi émaner de l'occupant pour pouvoir être retenu au titre de ce délit.

Sont également réprimés respectivement d'un an, deux ans et trois ans d'emprisonnement, le fait de ne pas obtempérer à la mise en demeure du préfet de faire cesser la mise à disposition de locaux dangereux pour les occupants en cas d'utilisation non conforme (1 an), de locaux manifestement surpeuplés (2 ans), de locaux interdits à l'habitation (3 ans).

En outre, sont punis de trois ans d'emprisonnement, les faits de remettre en location ou à disposition gratuite des locaux vides frappés d'arrêté d'insalubrité, de ne pas respecter, de mauvaise foi, un arrêté d'insalubrité comportant une interdiction d'habiter et d'utiliser lesdits locaux (ex : CA Paris

12 mars 2002 n° 2002-17 55 63 : condamnation d'un prévenu ayant continué à louer malgré l'interdiction d'habiter et d'utiliser un local insalubre), de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou les rendre impropres à l'habitation pour faire fuir les occupants (ex : destruction des installations sanitaires...) à compter de la notification de la mise en demeure du préfet ou, dans les autres cas, à compter de la notification de la réunion du CODERST. Pour caractériser la mauvaise foi exigée, il est conseillé à l'occupant de notifier les faits par lettre recommandée avec accusé de réception à l'auteur.

#### **2) Les délits prévus à l'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation :**

Est réprimé d'un an d'emprisonnement, le fait de ne pas obtempérer, sans un motif légitime, en n'exécutant pas les travaux prescrits en application des procédures de péril imminent ou ordinaire (articles L. 511-2 et L. 511-3 du code de la construction et de l'habitation).

Là encore, l'infraction ne sera constituée qu'à compter de l'achèvement du délai donné par l'administration pour procéder aux travaux par une mise en demeure à la suite des travaux prescrits par l'arrêté de péril ordinaire ou imminent. De même que précédemment, la jurisprudence n'a pas indiqué si la mise en demeure pouvait aussi émaner de l'occupant par lettre recommandée avec accusé de réception en donnant un délai pour y procéder, le texte n'excluant pas cette possibilité.

En tout état de cause, si l'administration ne procède pas à une nouvelle mise en demeure en cas de non-respect du délai prévu par l'arrêté, il est conseillé à l'occupant de lui demander d'y procéder.

En outre, en cas d'arrêté de péril, sont punis de trois ans d'emprisonnement, les faits, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les locaux ainsi que de louer ou de mettre à disposition lesdits locaux (articles L. 511-2 et L. 511-5 du code de la construction et de

l'habitation). Là aussi, pour caractériser la mauvaise foi exigée, il est conseillé à l'occupant de notifier les faits à l'auteur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Enfin, en cas d'arrêté de péril, est puni de trois ans d'emprisonnement, le fait de dégrader, détériorer, détruire les locaux ou de les rendre impropres à l'habitation aux fins d'en faire partir les occupants (ex : destruction des installations sanitaires).

L'article L. 511-6 du code de la construction et de l'habitation prévoit également la responsabilité pénale des personnes morales.

### 3) Les délits prévus à l'article L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation :

Chacun d'eux est puni de 100 000 € d'amende et de trois ans d'emprisonnement, délits pour lesquels la responsabilité pénale des personnes morales est encourue.

Tout d'abord, en cas d'arrêté d'insalubrité ou de péril, avec ou sans interdiction d'habiter, est réprimé le fait de percevoir un loyer, ou tout autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement.

Ensuite, est réprimé le fait de menacer, d'intimider ou de rendre impropres à l'habitation les lieux occupés pour contraindre l'occupant à renoncer aux protections instaurées aux articles L. 521-1 à L. 521-3-1 du code de la construction et de l'habitation au profit des occupants de locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Enfin, est réprimé le fait de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement, bien qu'étant mesure de le faire, ce qui implique, à titre de preuve du refus, qu'une demande de l'occupant lui ait été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception. On peut légitimement considérer qu'une obligation de moyens est mise à la charge du propriétaire ou du bailleur de rechercher un hébergement ou un relogement, recherches qu'il lui incombe de prouver.

### 4) Le délit prévu par l'article 8 de la loi du 27 juin 1973 :

Pour les formes d'hébergement collectif soumises à cette loi, cette disposition punit de trois ans d'emprisonnement le fait, pour la personne qui exploite un local hébergement du public par elle-même ou par personne interposée, de ne pas déférer à la mise en demeure du préfet lui imposant de respecter les prescriptions législatives et réglementaires dans un délai déterminé.

\*\*\*

À travers l'ensemble de ces éléments, il apparaît clairement que le droit pénal peut être un outil très persuasif et dissuasif pour combattre l'habitat indigne. Peu utilisé, il est aujourd'hui temps d'y avoir recours.

Jean Emmanuel NUNES  
Avocat au Barreau de Paris

---

Jurislogement est né de l'association de juristes professionnels convaincus que la recherche d'une meilleure mise en oeuvre du droit au logement doit aussi passer par une recherche juridique. Devant la multitude de sujets de droit qui concerne le logement, ils ont décidé de partager leurs connaissances dans le domaine du logement, de l'hébergement, de la santé, des discriminations, du droit des étrangers...

Jurislogement est un lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement, Droit de l'Homme.

---