

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 5 - Ch 14
(Arrêt n° 20, 36 pages)

Arrêt prononcé publiquement le mercredi 07 février 2018, par le Pôle 5 - Ch 14 des appels correctionnels,

Sur appel d'un jugement du tribunal de grande instance de Paris - chambre 31-2 - du 10 juillet 2015, (P11097090062).

PARTIES EN CAUSE :

Prévenus

S.C.I.
N° de SIREN : 350-535-589
- 75019 PARIS

non appelante

Comparante en la personne de son gérant M. , assisté
de Maître OUAKNINE-MELKI Muriel, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire D0708, ayant déposé des conclusions

Né le 07 mai 1960 à TUNIS (TUNISIE)
Fils de et d'
De nationalité française
Gérant, marié
Demeurant
Libre

non appelant

Comparant, assisté de Maître OUAKNINE-MELKI Muriel, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire D0708, ayant déposé des conclusions

Ministère public

appelant principal

Parties civiles

E
Demeurant - 75018 PARIS
appelant

Non comparant, non représenté (cité à parquet le 21/09/2017)

F
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs N , A
S et M
- 75018 PARIS

appelant

Non comparant, représenté par Maître BOISSET Alexandra, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions

**FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES
DÉFAVORISÉS**
ayant élu domicile chez Maître BRAUN, 33 rue Max DORMOY-75018
PARIS

appelante

Représentée par M. Christophe ROBERT, délégué général, muni d'un
pouvoir en date du 04/08/2017, assisté de Maître BRAUN Henri, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire C1790, ayant déposé des conclusions

G
en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de G
Demeurant - 75018 PARIS

appelant

Non comparant, non représenté (cité à parquet le 01/09/2017)

K
ayant élu domicile chez Maître BRAUN, -75018
PARIS

appelant

Non comparant, représenté par Maître BRAUN Henri, avocat au barreau
de PARIS, vestiaire C1790, ayant déposé des conclusions

K
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs G et G
Demeurant - 75014 PARIS

appelante

Non comparante, représentée par Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions

K
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses enfants mineurs G et G
Demeurant - 75014 PARIS

appelant

Comparant, assisté de Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions, et d'un interprète en tamoul

L
Demeurant - 75004 PARIS

appelant

Comparant, assisté de Maître BOISSET Alexandra, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions

Association LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT
ayant élu domicile chez Maître BRAUN, 33 rue Max DORMOY-75018 PARIS

appelante

Représentée par Mme Violette VOLSON, munie d'un pouvoir du 06/07/2018 de Mme Judith SKIRA, présidente, assistée de Maître BRAUN Henri, avocat au barreau de PARIS, vestiaire C1790, ayant déposé des conclusions

L
Demeurant - 75018 PARIS

appelant

Comparant, assisté de Maître BOISSET Alexandra, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions, et d'un interprète en mandarin

M
Demeurant - 75010 PARIS

appelante

Comparante, assistée de Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions



N
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de sa
fille mineure J
Demeurant - 75020 PARIS

appelante

Non comparante, représentée par Maître BOISSET Alexandra, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions

R épouse F
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentants légal de ses
enfants mineurs N , A ,
S et M
Demeurant - 75018 PARIS

appelante

Non comparante, représentée par Maître BOISSET, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions

S
en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses enfants
mineurs M , M , M et
M
Demeurant - 75011 PARIS

appelant

Non comparant, représenté par Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions

S
en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses enfants
mineurs M , M , M et
M
Demeurant - 75011 PARIS

appelante

Non comparante, représentée par Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions

S
agissant en sa nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs C , D et
D
Demeurant - 75012 PARIS

appelant

Non comparant, représenté par Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions



S épouse **T**
agissant en sa nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs C , D et
D
Demeurant - 75012 PARIS
appelante

Non comparante, représentée par Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions

U
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs T , J
et A
Demeurant - 75015 PARIS
appelante

Comparant, assisté de Maître LAVILLE Bénédicte, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire B114, ayant déposé des conclusions, et d'un interprète en
tamoul

U
agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de ses
enfants mineurs T , J
et A
Demeurant - 75015 PARIS
appelant

Non comparant, non représenté (citée à parquet le 15/09/2017)

Y
Demeurant - 75018 PARIS
appelante

Non comparante, représentée par Maître BOISSET Alexandra, avocat au
barreau de PARIS, vestiaire D0368, ayant déposé des conclusions

Parties intervenantes

**AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE DE FRANCE
DÉLÉGATION TERRITORIALE DE PARIS
Sise 35, rue de la Gare - 75019 PARIS**

non appelante

Représentée par M. Florent GUERIN, responsable de la cellule habitat, muni
d'un pouvoir du 28/11/2017 de M. Gilles ECHARDOUR, délégué
départemental



MAIRIE DE PARIS SERVICE TECHNIQUE DE L'HABITAT
4 Rue Lobau - 75004 PARIS

non appelante

Représentée par Mme Christine VADRAS épouse ANMUTH, adjoint du chef de bureau de la lutte contre l'habitat indigne, munie d'un pouvoir du 27/11/2017 de Mme Stéphanie LE GUEDART, sous directrice de la direction du logement et de l'habitat de la mairie de Paris

En présence des témoins :

-Mme DAVY Anne-Claire, née le 15/07/1970 à Cholet (49), urbaniste, demeurant 11 avenue de la République 75011 PARIS.
-Mme LEES Johanna, née le 10/09/1981 à Paris XI (75), anthropologue, demeurant 22 rue Moustier 13001 MARSEILLE.

COMPOSITION DE LA COUR

lors des débats et du délibéré :

président : Danièle DIONISI,
conseillers : Dominique MALLASSAGNE
Florence PERRET (rapporteur),

Greffier

Marine CARION aux débats et Margaux MORA au prononcé,

Ministère public

représenté aux débats par Yves MICOLET, avocat général et au prononcé de l'arrêt par Yves MICOLET.

LA PROCÉDURE :

La saisine du tribunal et la prévention

La S.C.I. et M. Z ont été poursuivis devant le tribunal par citation à la requête du procureur de la République pour les faits de

SOUSSION DE PLUSIEURS PERSONNES VULNÉRABLES OU DÉPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HÉBERGEMENT INDIGNES, en l'espèce d'avoir, à PARIS entre le 1^{er} mars 2011 et le 19 mars 2013, sur tout ou partie de cette période, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, alors que leur vulnérabilité ou leur état de dépendance lui étaient apparents ou connus, soumis à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine avec cette circonstance que les faits ont été commis à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figuraient plusieurs mineurs au sein de l'ensemble immobilier

à Paris 18^{ème} les personnes suivantes : X épouse S et leurs enfants mineurs I et H ; N ; K ; S épouse S et leurs enfants mineurs C , D et D ; G et leurs enfants mineurs G et G ; M.

S ,S et leurs enfants mineurs ;
 mineurs et leurs trois enfants
 épouse S et ses deux enfants mineurs dont J
 enfant mineur F ;J ; M ;J et son ,H
 et leurs enfants mineurs H , M
 épouse K , C et A , V
 et I ;J
 ; Y ; R , L et leur enfant mineur T ;S
 ; F , R et leurs enfants
 mineurs N , A , S
 et M ; Y et G ; X
 , X épouse C et leurs enfants mineurs X , L
 , L et L

Faits prévus par les ART. 131-2 ET. 131-37 ET SUIVANTS DU CODE PENAL.,
 ART.225-14, ART.225-15 AL.3 C.PENAL, et réprimés par ART.225-15 AL.3,
 ART.225-19 C.PENAL

Le jugement

Le TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE PARIS - CHAMBRE 31-2 - par
 jugement contradictoire, en date du 10 juillet 2015, a

Sur l'action publique :

Renvoyé la SCI des fins de la poursuite ;

Renvoyé Z des fins de la poursuite.

Sur l'action civile :

Déclaré irrecevables l'ensemble des constitutions de partie civile.

Les appels

Appel a été interjeté par :

M. le procureur de la République, le 13 juillet 2015 contre Monsieur Z
 et la S.C.I.

Monsieur S et Madame S le 20 juillet 2015 par
 l'intermédiaire de Maître BRAUN, leur appel étant limité aux dispositions civiles,
 agissant en leurs noms propres et en leurs qualité de représentants légaux de
 leurs enfants mineurs (M , M , M
 et M)

Madame M , le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN,
 son appel étant limité aux dispositions civiles.

Monsieur F et Madame R le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, leur appel étant limité aux dispositions civiles, agissant en leurs noms propres et en leurs qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs (N, A, S et M).

Madame Y, le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

Monsieur L, le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

Monsieur S et Madame S, le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, leur appel étant limité aux dispositions civiles, agissant en leurs noms propres et en leurs qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs (C, D et D).

Monsieur K et Madame K le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, leur appel étant limité aux dispositions civiles, agissant en leurs noms propres et en leurs qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs (G et G).

Monsieur L le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

Monsieur le 20 juillet par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

Monsieur U et Madame le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, leur appel étant limité aux dispositions civiles, agissant en leurs noms propres et en leurs qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs (T, J et A).

Madame N le 20 juillet 2015, par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles, agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de sa fille mineure (J).

Monsieur K le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

L'association LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT, le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

La FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, le 20 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître BRAUN, son appel étant limité aux dispositions civiles

Monsieur G le 24 juillet 2015 par l'intermédiaire de Maître FOREMAN, en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de G, son appel étant limité aux dispositions civiles.

DÉROULEMENT DES DÉBATS DEVANT LA COUR :

À l'audience publique de fixation du 06 septembre 2016 devant la chambre 6-1, l'affaire a été renvoyée aux 28 février 2017, 27 juin 2017, puis aux 27 et 28 novembre 2017 devant la chambre de céans.

À l'audience publique du 27 novembre 2017, le président a constaté l'identité de M , prévenu en son nom propre et en sa qualité de gérant de la SCI , assisté de son conseil.

Les parties civiles sont représentées ou assistées comme indiqué au chapeau du présent arrêt.

Maître OUAKNINE-MELKI, avocat des prévenus ; Maître BOISSET, avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus ; Maître BRAUN, avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus ; Maître LAVILLE avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus, ont déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier.

Les témoins Mesdames D et L , citées par la partie civile la FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, ont été appelées et invitées à se retirer de la salle d'audience, les prescriptions de l'article 436 du code de procédure pénale ayant été observées.

Le conseiller rapporteur a indiqué au prévenu M , en son nom propre et en sa qualité de gérant de la SCI , son droit de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

Les parties civiles K et U , ne parlant pas suffisamment la langue française, le président a désigné d'office comme interprète en tamoul J et lui a fait prêter serment "d'apporter son concours à la justice en son honneur et sa conscience" ; l'interprète a apporté son concours chaque fois que cela a été nécessaire.

La partie civile L , ne parlant pas suffisamment la langue française, le président a désigné d'office comme interprète en mandarin L et lui a fait prêter serment "d'apporter son concours à la justice en son honneur et sa conscience" ; l'interprète a apporté son concours chaque fois que cela a été nécessaire.

Monsieur MICOLET, avocat général, a indiqué sommairement les motifs de l'appel principal du ministère public ;

Florence PERRET, conseiller, a été entendue en son rapport.

Le prévenu M , en son nom propre et en sa qualité de gérant de la SCI a été interrogé et entendu en ses moyens de défense,

Ont été entendus :

La partie civile J en ses observations ;

M. Christophe ROBERT pour la fondation ABBÉ PIERRE, partie civile, en ses observations ;

Mme Violette VOLSON pour le COMITÉ ACTIONS LOGEMENT, partie civile, en ses observations ;



La partie civile L en ses observations ;

Le témoin Mme D a été réintroduit dans la salle, a satisfait aux prescriptions de l'article 445 du code de procédure pénale et, avant de déposer, a prêté serment de dire toute la vérité, rien que la vérité ;

Le témoin Mme L a été réintroduit dans la salle, a satisfait aux prescriptions de l'article 445 du code de procédure pénale et, avant de déposer, a prêté serment de dire toute la vérité, rien que la vérité ;

La partie civile K en ses observations.

Puis, les débats ne pouvant être terminés au cours de la même audience, la cour a ordonné qu'ils se poursuivent à l'audience publique du 28 novembre 2017.

À l'audience publique du 28 novembre 2017 le président a constaté que les parties étaient régulièrement représentées ou assistées comme indiqué au chapeau du présent arrêt.

Le prévenu M, en son nom propre et en sa qualité de gérant de la SCI, a été interrogé et entendu en ses moyens de défense ;

Ont été entendus :

Mme C pour la partie civile la MAIRIE DE PARIS SERVICE TECHNIQUE DE L'HABITAT, en ses observations ;

M. F, pour la partie civile l'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ D'ILE DE FRANCE DÉLÉGATION TERRITORIALE DE PARIS, en ses observations ;

Maître LAVILLE Bénédicte, avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus, en sa plaidoirie et conclusions ;

Maître BOISSET Alexandra, avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus, en sa plaidoirie et conclusions ;

Maître BRAUN Henri, avocat des parties civiles comme indiqué ci-dessus, en sa plaidoirie et conclusions ;

Le ministère public en ses réquisitions ;

Maître OUAKNINE-MELKI, avocat des prévenus Z et la S.C.I. en sa plaidoirie et conclusions ;

Le prévenu Z en son nom propre et en sa qualité de gérant de la SCI, a eu la parole en dernier.

Puis la cour a mis l'affaire en délibéré et le président a déclaré que l'arrêt serait rendu à l'audience publique du 07 février 2018.

Et ce jour, le 07 février 2018, en application des articles 485, 486 et 512 du code de procédure pénale, et en présence du ministère public et du greffier, Danièle DIONISI, président ayant assisté aux débats et au délibéré, a donné lecture de l'arrêt.



DÉCISION

Rendue après en avoir délibéré conformément à la loi :

Statuant sur les appels régulièrement interjetés par le ministère public, par la Fondation ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, par l'association LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT (ci-après CAL), par F et R épouse F agissant en leur nom propre et en qualité de représentant légaux de leurs enfants mineurs N, A, S et M, par G en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de G, par K et H agissant en leur nom personnel et en tant que représentants de leurs enfants mineurs A, C et M, par K et K agissant en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs G et G, par L, J, par M, par N agissant en son nom propre et en sa qualité de représentant légal de sa fille mineure J, par S et S en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs M, M, H et M, par S et S épouse T agissant en leur nom propre et en qualité de représentant légaux de leurs enfants mineurs C, D et D, par U et de U Ekamparanathan agissant en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs T, J et A, par Y et L, G,

La cour statuera par arrêt contradictoire à l'encontre de M et de la SCI, comparants et assistés de leur conseil, de F et R épouse F, la FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS, K et H, K, L, l'association LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT, L, M, N, D, S, S, S, S, épouse T, U, Y, L et par défaut à l'égard des parties civiles E, G et U,

La cour rappelle que les deux prévenus, propriétaire et bailleur d'immeubles situés au dans le 18^{ème} arrondissement de Paris sont visés par la prévention pour une période de deux ans courant de mars 2011 à mars 2013, les immeubles litigieux ayant été achetés en 1989 par M qui occupait comme locataire le 42 bis dans le cadre de son activité de vente de voitures ; que ces immeubles ne sont plus aujourd'hui leur propriété pour avoir fait l'objet d'une procédure d'expropriation par la SOREQA (société publique locale d'aménagement) close par arrêt définitif de la cour d'appel de Paris en date du 10 septembre 2015.

Le tribunal correctionnel a relaxé les deux prévenus au terme d'une analyse juridique portant sur les notions de dépendance et de vulnérabilité, non définies par la loi, et d'une comparaison de la notion d'indignité avec celles d'indécence et d'insalubrité, aujourd'hui toutes deux critiquées par le ministère public et les parties civiles.

Les premiers juges ont estimé tout d'abord qu'aucun des occupants des immeubles de la rue n'était vulnérable au sens de la loi et dans un deuxième temps, que les parties insalubres des immeubles, tant privées que communes, ne rendaient pas les

lieux indignes en raison de la levée des arrêtés d'insalubrité à compter de l'automne 2012.

L'impulsion au départ de l'affaire a été donnée par l'association "Comité Action Logement" (CAL) et la "Fondation Abbé Pierre pour les logements des défavorisés" qui, le 20 avril 2012, ont déposé plainte auprès du procureur de la république contre la SCI et son gérant, M

Néanmoins, le service technique de l'habitat de la ville de Paris (STH) avait déjà visité ce vaste ensemble immobilier et rendu des rapports d'insalubrité dès le mois de mars 2011 concernant les parties communes des immeubles, ainsi que certains appartements.

A la suite de ces rapports, puis d'une visite de contrôle effectuée par ce même service le 14 avril 2011, le Conseil Départemental de l'Environnement (dit CODERST) se réunissait et, courant décembre 2011, les parties communes de ces immeubles étaient frappées par plusieurs arrêtés préfectoraux d'insalubrité remédiable. Dans les semaines qui suivaient, certains logements faisaient également l'objet de telles mesures.

Dans le cadre du programme "SOS Taudis" de la fondation Abbé Pierre, le CAL suivait les occupants de cet ensemble immobilier dans leurs diverses démarches liées à leur logement. A la suite de plusieurs réunions d'informations et d'échanges ainsi que des visites des parties communes et de certains logements, une dizaine de locataires et les deux associations plaignantes dénonçaient ce qui, selon elles, constituait les infractions suivantes :

- hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine,
- mise en danger d'autrui,
- extorsion, menaces en vue de contraindre les occupants à renoncer à leurs droits au logement ou afin qu'ils payent le loyer malgré un arrêté d'insalubrité, en méconnaissance de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation,
- abus de faiblesse sur des personnes en état d'ignorance,
- non-respect de l'obligation de rendre des locaux conformes aux prescriptions d'un arrêté d'insalubrité,
- division d'immeubles aboutissant à offrir des logements ne correspondant pas à la surface minimale exigée par la loi.

Outre ces infractions instituées par le législateur pour lutter contre l'habitat indigne, les plaignants signalaient également les manquements suivants d'ordre civil :

- perception de dépôts de garantie supérieurs au plafond fixé par la loi du 6 juillet 1989,
- injonction aux locataires de payer le loyer et les charges en espèces,
- non-respect des dispositions de la loi du 6 juillet 1989 relatives à l'obligation de délivrer des quittances, à la jouissance paisible des lieux, aux types, à la forme et aux règles encadrant le congé donné par le bailleur, à la durée minimale du contrat d'habitation,
- signature de baux meublés au mépris de la définition de la location meublée caractérisé du fait de l'absence d'équipements en état de marche et le non-respect de l'obligation pour le propriétaire de fournir tous les biens mobiliers nécessaires à la vie courante (meubles, literie, gazinière ou plaques chauffantes, réfrigérateur, ustensiles de cuisines...),
- non-respect des règles impératives de l'article L632-1 du code de la construction et de l'habitat concernant la durée du bail meublé, sa forme et son terme,
- informations mensongères sur les contrats de bail en particulier concernant les meubles présents dans le logement au moment de l'entrée dans les lieux.

Dans un complément de plainte, le CAL signalait qu'entre le 7 et le 14 mai 2012, M avait fait abattre toutes les cloisons des locaux déclarés non

habitables, occupés au rue par la famille M
(porte n°) et la famille S (porte n°).

Il expliquait que celui-ci aurait demandé aux locataires de s'absenter quelques heures au motif qu'il allait changer les fenêtres. Lorsque les locataires étaient revenus, l'ensemble des cloisons avait été abattu, les logements étaient remplis de gravats, les affaires personnelles étaient recouvertes de poussières, certaines détériorées, contraignant les locataires à vivre dans une pièce unique rendue inhabitable malgré le jeune âge des enfants et la présence d'un nourrisson de quelques semaines.

Selon le CAL, le propriétaire avait effectué ces travaux de manière sauvage, sans avoir prévenu les locataires de leur nature, sans avoir assuré leur hébergement pourtant obligatoire, sans avoir protégé leurs meubles et affaires personnelles et sans avoir prévu les mesures de sécurité nécessaires. Son objectif était d'obtenir de façon urgente la main-levée des arrêtés constatant le caractère non-habitable des logements sans ouverture sur l'extérieur et pour ce faire, il supprimait les pièces aveugles pour en faire de grands studios.

Une enquête était alors diligentée, successivement par le commissariat du 18ème arrondissement puis par une brigade spécialisée, la BDRP. A l'issue de cette enquête, seule l'infraction d'hébergement dans des conditions indignes de personnes vulnérables ou dans un état de dépendance était retenue par le ministère public dans la citation à comparaître devant le tribunal correctionnel. Les circonstances aggravantes de commission des faits à l'égard de plusieurs personnes et à l'égard de plusieurs mineurs étaient retenues.

Certaines personnes qui pourtant avaient porté plainte n'étaient pas retenues dans la prévention (par exemple C , G) et d'autres, visées dans la prévention n'ont pas vu leur situation examinée par le tribunal (M. et Mme K , E , V , M. et Mme Z et leur enfant T , M. et Mme C et leurs 4 enfants, S , S), même quand elles s'étaient portées parties civiles (Y , L , S).

Il doit être précisé que certaines personnes n'ont jamais pu être entendues et que d'autres, interrogées, n'ont pas toujours exactement daté les renseignements donnés sur leur situation personnelle.

Devant la cour,

M. l'avocat général développe le rapport d'appel rédigé le 17 juin 2016 par le procureur de la République du tribunal de grande instance de Paris au soutien de son recours et requiert l'infirmité du jugement en toutes ses dispositions, la condamnation de M à la peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis simple, une amende de 150.000 euros et une interdiction définitive d'exercer la profession de loueur professionnel ; quant à la SCI , il requiert contre elle une amende délictuelle de 300.000 €.

Par conclusions visées par le greffier, le prévenu sollicite sa relaxe en faisant valoir essentiellement qu'il avait mis à la disposition des locataires des logements en bon état, refaits entre chaque bail, mais que "la culture et le mode de vie de ces personnes" dégradaient très vite les lieux qu'il s'épuisait à réhabiliter.

Il a attribué les problèmes qu'il rencontre à la surpopulation découlant directement de son acceptation, à la demande des associations défendant les mal-logés, de prendre comme locataires des gens dans le besoin qui, seuls au départ dans le logement, faisaient ensuite venir leur compagne ou compagnon et avaient des enfants.

Il a fustigé leur mode de vie très destructeur de l'environnement selon lui.

M a déploré l'influence pernicieuse des associations intervenues

dans la procédure, le CAL et la Fondation Abbé Pierre, auxquelles il reproche un rôle de catalyseur dans les actions entreprises contre lui par ses locataires.

M a tenu à affirmer qu'il avait travaillé tous les jours sans relâche pour améliorer l'état de ses immeubles, que, sans avoir de diplômes relatif à l'exercice de telle ou telle profession dans le bâtiment, il avait acquis auprès de son père maçon des compétences dans tous les corps de métiers du bâtiment et qu'il avait à son tour formé "sur le tas" son locataire M

Il a estimé qu'il a été injustement exproprié, qu'il n'a pas reçu le juste prix de ses biens mais admet que le jugement lui ayant attribué une indemnité de 6.711.000 euros a été confirmé par arrêt de la cour d'appel de Paris le 10 septembre 2015 et est donc définitif.

S'agissant de sa situation personnelle, il indique qu'il a deux enfants encore étudiants, que son épouse ne travaille pas, que depuis deux ans, il vit la plupart du temps en Israël car il aurait été très marqué par cette procédure, qu'il n'a plus que deux biens immobiliers sur le territoire national, sa maison d'Epinay sur Seine rue d'Engghien possédée en nom propre et une autre en Normandie à Trouville en SCI, dont il détient la moitié des parts, l'autre moitié étant détenue par sa femme.

Sur question de la cour, il dit avoir rapatrié tous ses avoirs en Israël et notamment le produit de son indemnité sans la placer, dans l'attente d'un projet éventuel et de ce fait, il ne percevrait aucun revenu.

En résumé, le conseil des prévenus conclut à leur relaxe en demandant à la cour de constater le défaut de condition préalable de vulnérabilité et de dépendance et celui de tout élément matériel et intentionnel de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement indigne.

Il sollicite également dans ses écritures "la condamnation conjointe et solidaire" des parties civiles appelantes à verser aux deux prévenus la somme de 20.000 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les représentants du STH et de l'ARS, munis d'un pouvoir en bonne et due forme, ont été entendus par la cour et ont notamment souligné l'envergure inhabituelle de l'opération immobilière de l'espèce, 4 immeubles contigus possédés par une seule personne physique en plein coeur de Paris.

Les parties civiles appelantes, présentes ou non, représentées ou assistées, se sont exprimées à l'audience et pour certaines, ont déposé des écritures aux termes desquelles elles demandent à la cour de condamner M et la SCI à les indemniser de leurs préjudices.

Leur situation et leurs demandes respectives figurent dans le tableau inséré dans l'arrêt. Elles ont souligné la mauvaise foi des prévenus qui ne leur ont rien payé de ce qu'ils leur doivent aux termes de condamnations prononcées par plusieurs décisions émanant du tribunal d'instance du 18^e arrondissement de Paris.

SUR CE:

SUR LA RECEVABILITE DE L'APPEL:

Considérant que l'appel principal du ministère public a été interjeté dans les formes et délais légaux ; que les appels des parties civiles sont également réguliers ;

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Considérant que des arrêtés d'insalubrité ont été pris sur 53 logements et 6 parties communes par l'autorité préfectorale sur le fondement de l'article L.1331-24 du code de la santé publique qui dispose que "lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe.... Si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants..";

que l'article L.1331-25 du code de la santé publique dispose pour sa part que «à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'Etat dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité.... Cet arrêté vaut interdiction définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne"; que les 53 logements qui ont fait l'objet de telles mesures dans la présente affaire représentaient quasiment l'ensemble des lieux loués ;

que néanmoins, il a été estimé à cette époque que cette insalubrité était remédiable et le propriétaire a été mis en demeure dans ces arrêtés de procéder à des travaux dont l'importance n'a pourtant jamais été chiffrée, ni par l'intéressé, ni par les services de l'Habitat de la mairie de Paris comme il ressort des réponses apportées à l'audience aux questions posées à l'ARS et à la Mairie de Paris ;

Considérant que le code de la santé publique prévoit également que si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu de faire une offre de relogement ou d'hébergement temporaire aux occupants, les frais en étant à sa charge ;

que pendant une période de plusieurs mois, c'est ainsi que certains locataires ont donc arrêté de payer leurs loyers conformément à ces dispositions ; qu'il ressort de la procédure que personne n'a été relogé par le bailleur comme le certifie M HENOT, responsable de la cellule Habitat de l'Agence régionale de santé lorsqu'il a été entendu le 20 février 2013 par les policiers ;

Considérant que l'article 225-14 du code pénal dispose que "le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende", que l'article 225-15 prévoit par ailleurs des circonstances aggravantes lorsque les faits sont commis à l'égard de plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur ;

Considérant, s'agissant de ces conditions, qu'il faut en premier lieu pour que l'infraction soit caractérisée que les personnes hébergées présentent in concreto un état de vulnérabilité ou de dépendance apparent ou connu de celui qui les loge, puis que les logements mis à disposition, quel qu'en soit le mode, soient susceptibles d'attenter à la dignité humaine, ces notions ne donnant lieu à aucune définition légale précise ; que néanmoins, il peut être tiré de leur place dans le corpus de lois et de leur interprétation en jurisprudence quelques enseignements allant à l'encontre des postulats énoncés dans le premier jugement ;

Considérant de ce point de vue, que si la loi du 18 mars 2003 a posé une présomption de vulnérabilité des étrangers dans un temps proche de leur arrivée sur le territoire français, cela ne signifie pas a contrario que les personnes étrangères présentes depuis un certain temps sur le territoire français ne soient pas vulnérables à raison de la seule régularité de leur situation administrative ni que des salariés de nationalité française ne puissent être vulnérables ou dépendants ;

que d'autres facteurs directement liés à l'extranéité, s'ajoutant à des caractéristiques personnelles telles que leur âge, leur état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou celle de toute qualification, peuvent exacerber la vulnérabilité de personnes étrangères telle que la méconnaissance de la langue française et l'absence de liens familiaux ou amicaux sur le territoire national ;

que tel était le cas de la plupart des plaignants de l'espèce, raison pour laquelle de nombreux intervenants ont souligné que M s'adressait très souvent à leurs enfants, même très jeunes mais meilleurs locuteurs en français que leurs parents, pour transmettre ses ordres ; que les personnes entendues devant la cour ont eu recours à plusieurs interprètes et que lorsqu'elles ont voulu s'exprimer en français, certaines étaient difficilement compréhensibles ;

que s'y ajoutait pour une très grande majorité d'entre eux un bas niveau de qualification, un emploi précaire, des revenus presque toujours faibles qui les mettaient en situation de dépendance économique et de vulnérabilité culturelle et sociale ;

Considérant de même que la loi du 18 mars 2003 a instauré une telle présomption légale envers les mineurs et fait également de la soumission d'enfants à un hébergement indigne une circonstance aggravante de l'article 222-15 du code pénal ; que cette protection légale ne peut non plus être réduite à néant par la considération selon laquelle ces mineurs seraient "dans les logements du fait de leurs parents", comme l'ont estimé les premiers juges ; que par définition, c'est toujours le cas, à moins qu'il ne s'agisse d'hébergement de mineurs abandonnés, hypothèse très marginale ;

que par ailleurs, la vulnérabilité d'un adulte accompagné d'enfants, notamment en bas âge, est plus grande que celle d'une personne seule, plus mobile et pouvant accepter pour elle-même ce qu'elle ne saurait souffrir pour ses enfants ; qu'il existe enfin une souffrance spécifique à imposer à ses enfants des conditions de vie très dégradées ;

que cette vulnérabilité ou état de dépendance sera apprécié au moment de l'entrée dans les lieux puisque c'est à ce moment là que le bailleur peut choisir de louer ou de ne pas louer à condition de ne pas exercer de discrimination ; qu'en présence d'une famille déjà constituée, il lui appartient de refuser l'entrée dans des lieux très exigus alors que en cours de bail, il doit entamer une procédure judiciaire au sort incertain ;

Considérant que le législateur n'a pas défini non plus la notion de logement contraire à la dignité humaine ; que le tribunal correctionnel, s'appuyant sur la place de cette infraction dans le chapitre V du code pénal visant les infractions telles que la traite des êtres humains, le proxénétisme, l'exploitation de la mendicité et de la vente à la sauvette, a proposé avec pertinence que soit retenu comme indigne ce qui abaisse ou avilit l'être humain ou porte atteinte aux droits essentiels de sa personnalité ;

qu'en matière spécifique de logement, il pourra être retenu des conditions ne permettant pas d'assouvir les besoins premiers de la personne, tenant à son intimité, à l'obligation de se nourrir, de se reposer, de se protéger des atteintes extérieures et de se maintenir propre, lui et les siens ;

Que conformément à ce qu'ont affirmé les premiers juges, cette notion ne se confond pas avec celle de logement indécent, ni avec celle de logement insalubre, qui sont des notions civiles ou administratives qui peuvent cependant servir à caractériser, avec d'autres indices, l'élément matériel de l'incrimination de mise à disposition d'un logement indigne ; que si l'infraction de l'article 225-14 du code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'infraction à la preuve de la violation d'une norme d'hygiène ou de sécurité imposée par une disposition légale ou réglementaire spéciale issue du code de la construction et de l'habitation, du code civil, de celui de la santé publique ou de tout autre corpus de loi ou de règlements, des écarts nombreux et importants avec les normes techniques en vigueur serviront de mesure à l'estimation de la notion d'indignité ;

que néanmoins et paradoxalement, le tribunal a relaxé les prévenus au motif que les arrêts d'insalubrité avaient été levés et que des travaux avaient été entrepris par M

Mais considérant d'une part, que ces événements ne pouvaient effacer la période antérieure et d'autre part, que les travaux entrepris n'étaient pas de nature à remédier aux profondes dégradations ayant finalement conduit à la destruction au ras du sol de l'ensemble des immeubles ; que consistant en des travaux de peinture ou de carrelage sur les murs ni nettoyés ni enduits préalablement pour tenter d'en cacher l'humidité, ils n'étaient que des cache-misère de nul effet ;

que Florent GUERIN, représentant de l'ARS (Agence régionale de Santé) à l'audience a, pour illustrer le caractère extrêmement superficiel des travaux entrepris par le bailleur, donné l'exemple du 42 bis dont l'arrêt d'insalubrité a été levé puis repris un an après ;

que devant le tribunal correctionnel, la représentante du STH qui est à l'origine de la levée des arrêts a précisé que la première intervention de son service en 2011 était essentiellement motivée par les problèmes d'humidité et l'absence de chauffage ; qu'aucuns travaux n'ont été entrepris par le bailleur de ce point de vue ;

que la cour ne peut donc considérer sur le plan juridique qu'en soi, le fait que les arrêts d'insalubrité aient été en grande majorité levés par le Préfet après les travaux entrepris par le bailleur prémunisse les prévenus de tout engagement de leur responsabilité pénale, ce d'autant moins que cette levée s'est faite après enquête du service technique de l'habitat de la Ville de Paris qui a lui-même admis à la fois devant le tribunal correctionnel et la cour que les travaux étaient de très mauvaise qualité et ne remédiaient en rien à l'origine des désordres de nature multiple ;

que la cour jugera de la présente affaire au vu des principes ci-dessus définis ;

Considérant qu'au regard des critères retenus par la loi pour caractériser l'infraction de mise à disposition d'un logement indigne, le tribunal n'a retenu aucun des occupants de l'immeuble comme personne vulnérable et le seul K comme personne dépendante en raison du contrat de travail qui le liait avec M depuis 2002 ; qu'ont été considérées comme victimes par le jugement une partie seulement des personnes visées dans la prévention alors d'une part, que d'autres ont porté plainte lors de leur audition et que par ailleurs, la plainte n'est pas une condition préalable de la poursuite de l'infraction de l'article 225-14 du code pénal ;

Considérant que cette infraction est une infraction continue qui perdure tant que dure l'hébergement illicite ; que peu importe que l'occupant soit entré dans les lieux avant l'entrée en vigueur du texte ou avant le rachat de l'immeuble par M en 1989 ;

que dans chaque bail signé par les occupants était clairement mentionné que le logement n'était destiné qu'à "une ou deux personnes" ; que donc, dès lors que le nombre d'occupants dépassait ce seuil, il appartenait aux locataires d'en tirer les conséquences et de quitter les lieux ; que l'on ne peut imputer au bailleur d'avoir logé des personnes surnuméraires qui se sont installées sans son accord, plus ou moins longtemps après la signature du bail, quand bien même leur situation personnelle remplirait les conditions de l'article 225-14 du code pénal pour pouvoir être considérées comme victimes ;

qu'en revanche, la compagne/épouse ou le compagnon/mari venu s'installer dans les lieux loués par un contrat mentionnant la présence possible d'une 2^e personne sera susceptible, dans le principe, de se prétendre victime effective de l'infraction et de se constituer partie civile dès lors qu'elle remplira les conditions de vulnérabilité ou de dépendance imposées par l'article 225-14 du code pénal et que son hébergement pourra être qualifié d'habitat indigne ;

Considérant qu'il ressort de la procédure les renseignements suivants concernant les occupants des 4 immeubles :

PLAIGNANTS	présence de mineurs	situation à l'entrée dans les lieux	PC	demandes des parties civiles appelantes
l'association COMITE ACTION LOGEMENT			oui	5.000 € préjudice moral et 30.731 € préjudice matériel, 3.000 € article 475-1 code pénal c/ M et la SCI solidairement
Association Abbé PIERRE			oui	un euro c/M seul et 3.000 € article 475-1 code pénal c/ M et la SCI solidairement
G	1: F	44 perçoit 900 €, paye un loyer «loi de 1948»	oui	ne s'est pas présenté ni personne pour lui, cité à parquet le 1.09.2017

K C	et	4: A , C ,et M	sans son épouse au départ un revenu global de 1973€ tiré de son travail pour le prévenu	oui	6.000 € pour chacun d'eux et leurs 3 enfants au titre du trouble de jouissance soit 6.000€ X5 outre 2.000 euros pour chacun d'eux pour préjudice moral soit 2.000 € X 5 outre 24.000 € d'APL + 2.000 € article 475-1 code pénal c/ M et la SCI solidairement
K K	et	2: G G	depuis 2010 au 40, sa compagne n'est arrivée qu'en 2010 ils déclaraient un revenu commun de 1623€, il parle et comprend le français.	oui	12.000 € pour eux et leurs trois enfants mineurs outre 1.000 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum
L			au 42 bis depuis mai 2006, est animateur socio-culturel saisonnier, il perçoit en alternance des revenus, des allocations chômage ou le RSA	oui	6.000 €, outre 1.500 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 c/ M et la SCI in solidum
Y	et M.L		au 42 bis depuis avril 2007, un revenu global de 1300€ annoncé devant le tribunal correctionnel	oui	6.000 € pour chacun d'eux soit 6.000 € X 2, outre 1.500 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum

M			depuis sept. 2010 au 42 bis, allocation adulte handicapée (79% de handicap)	oui	5.000 € outre 1.000 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum
N S	épouse	2 enfants dont J	depuis X au 42 bis revenus= allocations familiales de 722 euros, ne parle pas le français	oui	6.000 € pour chacune d'elles soit 6.000€ X2 outre 1.500 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum
F B	et R épouse F.	4 enfants: N , A S et M	42 bis, depuis oct.2008 il comprend un peu le français	oui	6.000 € pour chacun d'eux soit 6.000 € X6 outre 1.500 € article.37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 exécution provisoire in solidum
S S	et	4 enfants: H , M , M et M	au 42 bis depuis février 2009, revenu commun de 1500 €, il comprend le français	oui	14.000 € pour eux et leurs 4 enfants mineurs outre 1.000 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum
S S	et S épouse	3 enfants : C , D et D	depuis 2007 au 40, revenu commun de 1530 €, sa femme et ses deux enfants entrent un an après la signature du bail et iols en ont un 3e	oui	12.000 € pour M. et Mme et leurs trois enfants mineurs outre 1.000 € article 37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum



M. E	et	3 enfants: T J et A	depuis mars 2011 au déclaraient 1126 euros à eux deux elle parle et comprend le français	oui	9.000 € pour Mme et ses trois enfants mineurs outre 1.500 € article.37 loi du 10.07.1991 et article 475-1 code pénal + exécution provisoire c/ M et la SCI in solidum
B			depuis février 2013, un revenu mensuel de 1300€, titulaire d'un master 1, parle, lit et écrit le français	non	
C	épouse C et W	4 enfants: L L et X		non	
E			depuis 2006 au bis étudiant avec comme seule ressources une bourse	oui	ne s'est pas présenté ni personne pour lui, cité à parquet le 21.09.2017
K V K	et épouse		n°4, depuis mai 2011 salaire de Mme de 1.400 € net , lui a parfois des missions d'interim, loyer de 770 €		
J Z	et son époux	2 enfants : H I	depuis 2008 au bis, un revenu commun de 1977€ au moment de la signature du bail en 2008, elle parle et comprend le français		
S F	épouse	une fille F		non	
A			bis, porte	non	



Z épouse, Z	et son	un enfant : T	depuis 2007, déclarent un revenu global de 1707euros devant le tribunal correctionnel	non	
J			depuis août 2011, un revenu mensuel de 800€	non	
I son épouse, V	et		depuis mai 2011, revenu global d'environ 2000€		
Y			depuis 2008, a déclaré un revenu de 1110€	non	

Considérant qu'au vu des principes ci dessus énoncés et au-delà des renseignements déjà fournis dans le tableau ci-dessus, il convient d'examiner la situation personnelle de chaque occupant des 4 immeubles pour déterminer s'il présente ou non un état de vulnérabilité ou de dépendance étant rappelé que la loi ne le définit pas, laissant le juge du fond tirer d'un examen in concreto les indices appropriés ;

- s'agissant de Mme M , elle a un handicap physique que même les policiers ont remarqué lors de son audition et dont M a eu connaissance dès l'entrée dans les lieux puisqu'elle a justifié de ses revenus par son allocation adulte handicapée et au plus tard lorsque celle-ci l'a sollicité pour compléter sa demande d'allocation logement puisque y figurait la mention selon laquelle son revenu était constitué de sa seule allocation adulte handicapée ; sa situation de vulnérabilité est avérée, apparente et connue du prévenu ;

- s'agissant de M , reconnu par l'OFPPA réfugié politique, de nationalité bangladaise, parlant mal le français, déjà père de trois enfants au moment de la signature du bail peu après son arrivée en France, il disposait avec sa femme, entrée dans les lieux en même temps que lui, d'un revenu de 1.500 € par mois outre les allocations familiales de 650 € par mois, très nettement insuffisants pour espérer trouver un logement sur le marché privé ; ils étaient donc en situation de précarité financière, aggravée par la naissance en 2012 d'un 4e enfant,

- s'agissant de N épouse S , arrivée en 2010 en France comme réfugiée, elle est entrée dans les lieux en mars 2011 alors qu'elle était enceinte de près de six mois ; elle ne parle pas le français et est rentrée dans les lieux, 28 m2 officiels, 17m2 en réalité, loués 740 € par mois ; elle percevait uniquement les allocations familiales à hauteur de 500 euros à ce moment là, puis 1.000 € lorsqu'elle a eu un autre enfant en 2013 ; le caractère dramatique de sa situation était évident ;

- s'agissant de J , louant 15 m2 depuis mai 2006, il était sans emploi et percevait le revenu de solidarité active lors de son entrée dans les lieux, il n'a pas eu assez d'argent pour remplacer son canapé dévoré de vermine et dormait par terre comme l'a confirmé la policière chargée de faire des constats le 19 mars 2013 ; plus tard, il a enchaîné emploi et chômage comme intermittent du spectacle ; M comme à tous ceux qui avaient été dispensés du paiement du loyer du fait des arrêts,

lui a réclamé plus de 9.000 € de charges rétroactives et lui a ordonné de partir par LRAR ; M connaît parfaitement la situation financière très précaire de son locataire puisqu'il percevait directement les APL de ce dernier tout en réclamant un loyer de 570 € pour 15 m2 dans un état particulièrement déplorable développé plus bas ; il sera considéré comme vulnérable, devant consacrer au moins 80% de ses ressources irrégulières au paiement de son loyer comme il l'a exposé clairement devant le tribunal correctionnel (410 € de RSA quand il l'a perçu et 290 € d'APL) ;

- s'agissant de Y , elle avait un titre de séjour provisoire pour cause de maladie qui n'a pas été renouvelé en 2010 et de ce fait, elle n'a jamais travaillé sur le territoire français et a même cessé de percevoir son allocation adulte handicapée ; aujourd'hui, elle bénéficie d'un statut d'invalidité ; quant à L son compagnon, bien qu'arrivé depuis 5 ans sur le territoire lorsqu'il est entré dans les lieux, il était en situation irrégulière, vivait chez des amis et travaillait sans être déclaré dans le bâtiment ; ils seront considérés comme vulnérables économiquement, leur seul loyer dépassant la moitié du salaire de L d'environ 1300 € et ne leur laissant que 300 à 400 € par mois pour vivre à trois avec le fils de M. L ; Mme Y a eu peur dans un premier temps de porter plainte en disant aux policiers craindre des représailles de la part de M comme de très nombreux locataires l'ont dit ;

- s'agissant de G et G , sri-lankais, arrivés en France respectivement en 2009 et 2010, ils ont eu trois enfants dans leur logement prétendument de 18 m2 mais qui mesurait en réalité 13,05m2, dont les deux premiers nés en octobre 2010 et octobre 2012 ; lors de leur arrivée en 2010, l'épouse était déjà enceinte de sorte que le bailleur ne pouvait être surpris de la présence d'une famille ; G gagnait 900 € comme coiffeur lors l'entrée dans les lieux, sa femme était en situation irrégulière et ne travaillait pas, ils ne parlent pas le français ; ils étaient donc particulièrement vulnérables, surtout avec de très jeunes enfants à charge ;

- s'agissant de K et S , srilankais ayant été reconnus réfugiés par l'OFPRA puis ayant obtenu l'asile, entré sur le territoire français en mai 2006 et en avril 2009 pour sa femme, ne maîtrisent pas la langue française; ils avaient déjà deux enfants lors de la signature du bail pour un logement de 12,06 m2 ; même avec un revenu mensuel de 1530 € pour quatre personnes, puis cinq, ils devaient s'acquitter d'un loyer exorbitant de 660 € et ne pouvaient pas espérer louer sur le marché privé, ni déménager avec le reliquat de leur salaire ; leur état de vulnérabilité sera reconnu surtout avec de très jeunes enfants à charge ;

- s'agissant de A , srilankaise, elle est entrée en France en 2004 régulièrement ; avec son mari, ils ont signé tous les deux le bail pour une surface de 19,50 m2 à 860 € mensuels en mars 2011 à un moment où Mme venait d'obtenir l'asile ; son mari a été incarcéré pendant une période pour violences conjugales ce qui l'a laissée seule au foyer avec ses trois enfants, ils gagnaient 1.126 € à eux deux dont il fallait soustraire 870 € pour le loyer ; leur situation financière était donc catastrophique ; leur état de vulnérabilité est évident surtout avec de très jeunes enfants à charge ;

- s'agissant de F et R épouse F , il a pris à bail le logement en 2008 lorsque sa famille est venue le rejoindre alors qu'il était réfugié en France tout seul depuis 2005 ; sa femme était sans emploi et ils avaient déjà leurs trois enfants; il percevait le SMIC outre les allocations familiales soit environ 2.000 € par mois mais payait 870 € outre les charges pour 23, 74 m2 "évoquant une cave avec des moisissures larges et profondes sur les murs" dira le policier chargé des

constatations sur place ; elle ne parlait pas français et lui très mal, et a dû bénéficier d'un interprète à l'audience ; ils ont un bas niveau d'instruction; leur état de vulnérabilité est patent surtout avec de très jeunes enfants à charge ;

- s'agissant de J , dans la mesure où il disposait de revenus certes modestes mais payait un loyer dit "loi de 1948" pour une surface de 70m2 passé avant que M ne rachète l'ensemble immobilier, qu'il était français et donc à même de bien se faire comprendre, qu'il avait eu les moyens de faire des travaux dans son logement, il ne peut être considéré comme véritablement vulnérable ;

- s'agissant de M. K , il tirait ses maigres revenus des travaux qu'il accomplissait pour son bailleur depuis 2002, comme homme à tout faire (travaux d'entretien ou de réfection de la résidence) et gardien d'immeuble, qu'il en était dépendant pour assumer ses lourdes charges de famille ; qu'il n'était titulaire d'aucun contrat de travail précisant ses tâches exactes et ses horaires de travail ce qui le rendait vulnérable en compliquant son éventuel recours aux dispositions du droit social et à une recherche d'emploi ; qu'il n'avait aucune qualification, ce qui l'empêchait de pouvoir prétendre à un emploi plus qualifié ; que M. K doit être considéré à la fois comme vulnérable et dépendant du prévenu tout à la fois pour son logement et pour ses revenus ;

- que s'agissant de S , il est entré dans les lieux en 2006 et a loué 14m2, il a eu à déplorer l'omni présence de souris et de cafards dans sa pièce ; il ne percevait qu'une bourse comme étudiant. Plus tard, il a perçu le revenu de solidarité active. Il ne pouvait loger ailleurs et seul M a accepté de le loger, son dossier ayant été rejeté à deux reprises pour bénéficier d'un logement étudiant. Il doit être considéré comme une personne vulnérable.

- qu'I et son épouse, V , X et S , M. X et Mme X , J , S , Z et son épouse, Z , Y , visés dans la prévention, n'ont pas été retenus au rang des personnes vulnérables ou dépendantes par le jugement déferé, tout en ayant également souffert des mêmes logements que les autres occupants et ce, pour des raisons tenant à leur situation individuelle plus confortable, notamment sur le plan financier ;

que le dossier en recelant pas de renseignements suffisamment précis pour en juger autrement, il sera considéré qu'ils ne remplissent pas la condition préalable de l'article 225-14 du code pénal ;

Considérant qu'il doit être rappelé qu'à Paris, selon les chiffres donnés par le témoin A entendue par la cour, urbaniste de métier, il faut attendre 15 ans en moyenne pour obtenir un logement social, les loyers ont été multipliés par dix dans la dernière décade à Paris sur le marché privé et il faut gagner plus de 2.000 € et avoir des garants pour espérer pouvoir louer une petite surface de 25 m2 ; que de la sorte, la situation matérielle des locataires parties civiles ne leur permettait en aucun cas de pouvoir y prétendre et qu'ils étaient donc dans l'obligation de se tourner vers ce que Mme D a appelé "le second marché";

Considérant que M ne peut dire à la barre qu'il ignorait l'état de vulnérabilité des personnes précitées, "étant souvent absent", dans la mesure où au contraire, il occupait un bureau central devant lequel ses locataires étaient obligés de passer pour sortir de l'immeuble et que lors de l'audience, il est descendu dans le détail de leur situation et de la description de leur famille ; que lui-même a insisté pour dire qu'il accomplissait en permanence des travaux dans ses immeubles avec M. K.

et qu'enfin, il s'est immiscé de façon très intrusive dans la vie des occupants en allant lui-même frapper aux portes à toute heure et sans prévenir, autant de fois qu'il le fallait pour obtenir ce qu'il voulait ;

Considérant que le prévenu a, par son comportement, accentué la vulnérabilité et la dépendance des personnes qui vivaient dans ses immeubles ; que les locataires, dépourvus de baux, d'état des lieux et de quittances de loyers pour la plupart, alors pourtant qu'ils payaient bien plus cher que le prix moyen dans le même quartier pour des logements en bon état (entre 27 et 54 € le m² habitable au lieu de 23,50 € selon les données du CAL au 1^{er} avril 2012), ne pouvaient prouver pour autant qu'ils s'acquittaient régulièrement de celui-ci, ne pouvaient parfois pas percevoir d'allocation logement, ni même prouver seulement leur domiciliation ; qu'ils étaient ainsi encore plus dépendants que s'ils avaient été normalement remplis de leurs droits et avaient payé des loyers d'un montant correspondant à la moyenne dans le quartier, qui leur aurait laissé un plus grand reste à vivre ou la possibilité de faire des économies pour pouvoir partir ;

qu'en outre, leurs témoignages convergent pour démontrer qu'ils ont subi des menaces en vue de les contraindre à renoncer à leur droit au relogement ou afin qu'ils payent le loyer malgré un arrêté d'insalubrité, en méconnaissance de l'article L521-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ils ont dit avoir été interpellés durement plusieurs fois par semaine par leur logeur ; que tant en procédure qu'à l'audience, les occupants ont relaté comment le propriétaire réclamait le loyer lors de visites régulières au domicile sans s'annoncer ou en envoyant un homme de main ou bien même en changeant autoritairement les serrures de certains logements pour contraindre les occupants à partir ;

qu'il était réclamé sans cesse des paiements en liquide, le prévenu étant même allé jusqu'à interdire les chèques par un panneau dans son bureau et à toucher parfois les APL de ses locataires directement (celles de M. K et de M. L) ;

que cette pression constante qui se manifestait par des cris et des hurlements selon les locataires alors même qu'ils ne comprenaient pas souvent ce qui était dit, les mettait en état de sujétion psychologique ; que Mme M a déclaré avoir été témoin des injures et insultes proférées par M à l'égard des occupantes qui ne comprenaient pas le français ("putes, salopes") ; qu'elle disait que pour sa part, devant le harcèlement de M, elle restait cloîtrée chez elle ; que le fait qu'elle soit la seule à avoir refusé de payer son loyer en espèces conformément aux injonctions du bailleur ne fait pas d'elle une personne insusceptible de vulnérabilité comme l'a relevé à tort le tribunal correctionnel de Paris ;

que l'attitude méprisante et indifférente à tout autre chose que la rentabilité immédiate de ses biens adoptée par M est également illustrée par la destruction de la cloison des logements de la famille S et A, sans même leur laisser le temps de mettre leurs affaires à l'abri ; que malgré des photographies éloquentes montrant notamment la couche énorme de gravats sur tout le sol de la pièce devenue unique, M a persisté, sans se démonter, à dire devant la cour qu'il avait fait les choses "correctement, en balayant" ;

qu'il apparaît que M a fait régner en toute impunité pendant des années la crainte de l'expulsion violente, qu'il a intimidé en permanence les occupants, notamment à partir du moment où les arrêtés ont été pris, l'empêchant de percevoir les loyers, soit pour faire partir ceux qui ne payaient plus, soit pour qu'ils payent un montant de charges indu totalement exorbitant compensant le loyer non acquitté (M. H, habitant du, se voit réclamer 5.769 euros de charges alors qu'il doit à ce titre 20 euros par mois, M. L 9.000 € etc) ;



Considérant que tous les intervenants extérieurs y compris l'expert judiciaire envoyé par le tribunal d'instance et le commissaire enquêteur de la procédure administrative ont noté la tension extrême dans l'immeuble sous l'effet du comportement du bailleur, très agressif, que la représentante du STH a dit que M _____ constituait une exception par son comportement, son manque de coopération et de désir d'améliorer l'état de son immeuble, que la représentante du CAL a expliqué tant en procédure que devant la cour comment M _____ l'empêchait d'entrer dans l'immeuble à partir d'une certaine date ;

que le quasi-harcèlement auquel il s'est livré sur ses locataires qui justifie que certains ne voulaient plus le laisser entrer dans les lieux, n'a fait que fragiliser des personnes déjà vulnérables ne disposant pas de solutions alternatives pour se loger, leur faisant craindre de se retrouver brusquement à la rue ; que si la loi n'exige plus, pour la constitution de l'infraction, qu'un abus de la situation de vulnérabilité ou de dépendance soit exercé par le prévenu, la juridiction peut toujours le constater dans les faits ;

Considérant que la condition préalable de la détermination de l'éventuelle situation de vulnérabilité ou de dépendance des occupants connue du logeur a été examinée, qu'il convient de déterminer si le logement personnel de chaque locataire présente un état contraire à la dignité humaine au delà des défauts ou irrégularités réglementaires qu'il présente le cas échéant en rappelant le principe selon lequel le droit pénal est autonome par rapport au droit civil lié au logement ;

Considérant qu'en l'espèce, les parties communes et de nombreux logements ont été visités tant par les services de la mairie de Paris (STH) que par les techniciens de l'Identité judiciaire qui les ont photographiés et mesurés le 19 mars 2013, par les membres du CAL, par l'expert mandaté par le juge d'instance (M. KACER), par le juge de l'expropriation, par la personne chargée de faire un rapport dans le cadre de l'article L1331-26 du code de la santé publique, par le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique, Pierre COLBOC ; qu'il ressort du rapport de ce dernier, rédigé quatre mois seulement après la fin de la prévention, qu'ils étaient composés de sept bâtiments et d'un enchevêtrement d'adjonctions hétéroclites dans la cour formant le _____ que les murs porteurs étaient fragilisés par des fissures multiples, que les accès mêmes aux logements étaient dangereux du fait des ajouts successifs rendant les couloirs et les escaliers très étroits ; qu'il conclut que l'hypothèse d'une restructuration des immeubles n'est pas envisageable eu égard à leur niveau de dégradation ;

que le juge de l'expropriation a décrit des immeubles surchargés, sur-occupés, en très mauvais état au point qu'il n'a pu accéder à tous les logements, qu'il a évoqué des constructions désordonnées, sans dégagement visuel, des logements aux pièces anormalement petites ou incohérentes, de mauvaise qualité ;

que B _____, membre du conseil syndical d'un immeuble situé au _____, a témoigné dans le cadre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique de l'existence d'infiltrations d'eau provenant du _____, enplacement de l'ancien garage transformé en petits logements ; que de nombreux locataires décrivent le ruissellement de l'humidité sur leurs murs ;

que les arrêtés d'insalubrité eux mêmes qui se fondent sur des constats et des rapports sont très éloquentes et mentionnent pour tous, l'absence de ventilation naturelle et de chauffage ainsi que d'isolation des murs entraînant une humidité par condensation et par infiltrations récurrentes due à l'étanchéité précaire des réseaux humides noyés dans la maçonnerie, une installation électrique non sécurisée, des rembarbes d'escalier non fixées, des raccordements d'eaux ménagères sur les descentes d'eaux pluviales et de



ruissellement en façades et pour certains logements, l'absence d'ouverture des pièces et la défectuosité du chauffe-eau ;

Qu'en l'espèce, c'est tout le gros oeuvre des immeubles et de ses accès qui est profondément dégradé, certains pignons étant affaissés au point que plusieurs fenêtres ne s'ouvrent plus comme le constate le policier envoyé faire des constats sur place, que les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires n'assurent pas de protection contre les infiltrations d'eau dans de très nombreuses habitations, que les murs et plafonds sont par endroits tellement gorgés d'eau que les appareils tombent en se décrochant tout seuls (M. L et M. F pour leurs convecteurs, M. L pour sa hotte aspirante et son radiateur), qu'il y a des remontées d'eau depuis les fondations et des infiltrations à l'intérieur des murs ;

que dans l'appartement de J , la policière Sophie LALLEMANT note le 19 mars 2013 que "le plafond est effondré sur 1m2, laissant apparaître un tuyau d'évacuation d'eaux usées de l'étage supérieur ainsi que des poutres en bois" ;

que de nombreux locataires font état de l'infiltrations des eaux pluviales dans leur logement ; que Y précise qu'elle prenait un parapluie pour aller aux toilettes;

que les escaliers non munis de rebordes sont si raides et obscurs qu'ils apparaissent comme de véritables échelles au point que le juge de l'expropriation renoncera à les emprunter par mesure de sécurité tout comme l'expert mandaté par le tribunal d'instance pour accomplir sa mission de calcul des charges de l'immeuble ; que Mme T a raconté aux enquêteurs être tombée dans les escaliers faute de lumière ;

que la peinture qui recèle du plomb s'écaille, que les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, qui défient les normes en vigueur, ne fonctionnent que sporadiquement,

que les installations électriques sont très défectueuses générant des risques d'incendie et d'électrocution car voisinant avec ces infiltrations d'eau ; que les radiateurs ne fonctionnent pas pour la plupart, obligeant les locataires à brancher des radiateurs sur une prise unique servant déjà à d'autres usages, pouvant entraîner des court-circuit et des incendies ;

que les défauts précédemment cités engagent clairement la santé des occupants (humidité par infiltrations, condensation, non-étanchéité des tuyaux dans les murs,) et même leur sécurité (installation électrique notamment, peinture au plomb, étroitesse et raideur des escaliers mal éclairés, risque de contamination par l'effet de raccordements hasardeux d'eau ménagère et d'eaux vannes sur descente d'eaux pluviales),

que M. S a relaté devant le tribunal correctionnel que l'eau qui coule en fait sauter l'électricité dans son logement, que des plastics recouvraient une partie du plafond ;

que dans le logement de MME U , l'expert M. KACER note qu'un trou dans le mur laisse passer les rongeurs et que le système électrique est tellement défaillant que les plaques électriques font sauter le disjoncteur ; que le 19 mars 2013, le policier M. ALBERTO note que la fenêtre de toit ne s'ouvre pas, générant de l'humidité et des moisissures sur les murs ;

que les accès de l'immeuble sont jonchés d'excréments et d'ordures dans la mesure où la porte donnant sur la rue ne ferme pas, les serrures étant en permanence cassées ; que les immeubles étant ouverts à tout vent, M. K et sa famille ont été deux fois cambriolés comme d'autres locataires,

que les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements ne permettent pas un renouvellement de l'air adapté à une petite surface occupée parfois par plusieurs personnes alors que certaines pièces sont aveugles sans fenêtres ou que les fenêtres ne peuvent plus s'ouvrir ; que tels étaient le cas des logements des familles S et A avant que le propriétaire, qui ne leur avait proposé aucun relogement ni avant ni après, ne fasse tomber à coup de masse la cloison séparant en deux leur pièce ; que ces logements ne bénéficient pas non plus d'un éclairage naturel suffisant ;

que neuf locataires sur les treize qui ont témoigné devant le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique ont signalé la présence de rongeurs et d'insectes dans les logements; que des photos de rats morts ont été produites ; que Mme T , réfugiée sri lankaise, a relaté dans son audition du 22 avril 2013 que les parois en filet du berceau de son fils sont mangées par les souris ; que M. F voit des souris sortir par les bouches d'aération du logement et dit que le bailleur posait à même le sol dans les parties communes des boîtes avec du poison dangereuses pour les jeunes enfants ;

que N épouse S , et sa fille Jade avaient un logement infesté de punaises et dont la fenêtre de toit ne s'ouvrait pas ; que devant la cour, M. L a évoqué, outre les murs ruisselants d'eau, le parquet qui se soulevait, l'absence de chauffage et les rats qui couraient dans l'immeuble ;

que J doit quotidiennement verser de l'eau de Javel dans l'interstice entre le sol et le bac à douche pour freiner la sortie de souris, blattes, mille pattes et vers de terre par les espaces mal scellés ;

que M. K habitant au s'est vu refuser une assurance vu l'état des lieux et la rédaction du bail, qu'il signale comme beaucoup d'autres la présence de rongeurs, des punaises rouges qui leur font des boutons en les piquant, des souris dans les murs ;

que même dans les lieux où ils ont fait eux mêmes les travaux de réfection pour le compte de son employeur, J et M , ce dernier a expliqué que son logement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable n°1 1040220 en date du 25 janvier 2012, aux motifs d'"une humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération du logement, une humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potable et usées visibles dans le logement due à l'état précaire des installations sanitaires non étanches, de leurs canalisations et de leurs pourtours ; cette humidité conjuguée aux effets de la condensation a entraîné la dégradation des revêtements de murs et de plafonds» ainsi qu'une «insalubrité par référence aux caractéristiques du logement due à la configuration du logement dont une pièce à usage de chambre est dépourvue d'un éclairage naturel suffisant» ;

qu'à tout ceci, le prévenu répond que ses locataires se soulageaient dans l'escalier, se douchaient même en dehors de la douche, n'utilisaient pas de papier mais des tuyaux d'eau aux toilettes, faisaient la cuisine sans aérer, démontraient les radiateurs lorsqu'il y avait des visites pour faire croire à l'absence de chauffage ; qu'ils faisaient commerce de sous-location dans leur logement ce qui entraînait une surpopulation entièrement responsable des désordres ;

que si quelques locataires ont sous-loué leurs des surfaces allant de 12 à 20 m2 pour la plupart, c'est évidemment par nécessité, ne serait-ce qu'à cause du montant exorbitant des loyers exigés par M ;

qu'il a été constaté en revanche que contrairement à ce qu'il a prétendu, aucun état des lieux n'était dressé à l'arrivée des locataires, aucun inventaire des prétendus meubles garnissant le meublé n'était dressé et s'il l'était, il ne correspondait pas à la réalité, que

le bailleur a donné à bail des surfaces minuscules sans procéder à une nouvelle division de l'immeuble ou bien proposer à ses locataires d'en louer plusieurs de sorte que chacun dispose d'une surface minimale permettant d'éviter une promiscuité dégradante et de donner un accès suffisant à l'air libre et à la lumière quand bien même les pièces louées dépassaient -de peu- neuf mètres carrés et une hauteur sous plafond de 2,20 mètres en deçà desquelles il y a interdiction de donner à bail aux termes du règlement sanitaire interdépartemental ;

Que les certificats de conformité SECURITAS fournis par le prévenu pour faire croire à l'exécution de travaux réparant les graves désordres constatés par l'autorité administrative émanaient en réalité de son ex-société CAPITOL dans le cadre de laquelle il exploitait jusqu'en 2005 un garage automobile avant de transformer les lieux en logements au et avaient été faits par lui-même et M. K , tous deux sans qualification particulière dans le bâtiment ;

Que contrairement à ce que soutient M , ses travaux n'ont pas été réalisés sous le contrôle d'un architecte, l'attestation du Cabinet MENGEOT Architectes qu'il produit au soutien de cette affirmation ne faisant que constater la réalisation par M lui-même de travaux non décrits et non situés dans le cadre d'une simple mission d'assistance pour 1.600 euros TTC ;

que Catherine PUJOL, architecte et inspecteur de salubrité à la mairie de Paris relate dans son audition devant les enquêteurs du 23 janvier 2013 qu' aucun professionnel, plombier, couvreur, maçon ou électricien n'est intervenu dans l'ensemble immobilier, M se considérant comme compétent tous corps d'état, ce qu'il a d'ailleurs expliqué à la cour,

Que si la description générale de l'ensemble immobilier des et les pratiques du prévenu dans l'exercice de son métier de bailleur contreviennent effectivement à de nombreuses lois et réglementations civiles liées au logement, contenues notamment dans le code de la construction et de l'habitation, le code civil et le code de la santé publique, elles vont bien au-delà car elles concourent à décrire un habitat profondément et irrémédiablement dégradé, de façon permanente et omniprésente dans les logements et dans les parties communes, ne permettant pas aux occupants de connaître une vie familiale normale dans des conditions minimales d'hygiène, de sécurité, de confort et d'habitabilité ; que cet état de fait était de façon indiscutable antérieur à l'entrée dans les lieux des locataires, car d'origine très largement structurelle, aggravé par un manque d'entretien courant ;

que les prévenus qui reprochent aux parties civiles d'être à la source de la sur-occupation des lieux loués et d'avoir de ce fait entraîné la dégradation de l'habitat, ne sauraient s'étonner de ce que louant à une famille déjà constituée ou à un jeune couple ou à une femme enceinte, il y ait surpopulation immédiate dans des surfaces extrêmement exigües ; qu'il s'agit en effet d'anciennes chambres d'hôtel meublées, une chambre égalant un logement ou bien pour le , de l'ancien "garage du CAPITOL" exploité par le prévenu ;

que ces toutes petites surfaces n'ont pas été réunies ou données à bail par 2 ou 3 pour des prix normaux par souci de rentabilité ; que les bâtiments n'ont jamais fait l'objet de réhabilitation ;

que les surfaces des logements, jamais mentionnées sur les baux, précisées dans les annonces publiées sur le Bon Coin ou bien oralement par le bailleur aux occupants désirant obtenir l'APL se sont avérées toutes inférieures à la réalité lorsqu'elles ont été mesurées ; que par exemple, 28 m2 ont été annoncés à N épouse S alors qu'une fois le métrage effectué par les techniciens de l'Identité judiciaire, leur logement faisait 17,40m2 ;

qu'il est prouvé que M n'était pas regardant sur la situation personnelle des futurs occupants et ne leur demandait rien, ce que confirmera par exemple M. L devant la cour ; qu'il connaissait parfaitement leur situation difficile et savait que leur dépendance et la fragilité de leur situation lui permettaient d'exiger des loyers exorbitants, dépassant du double la moyenne du quartier, ses locataires n'ayant pas le choix d'accepter ou de refuser une offre de toit, quelle qu'elle soit ;

que ce point de vue, M. KACER, expert nommé par le tribunal d'instance, chargé de fixer la valeur locative des logements, les a estimés à moins de la moitié des loyers exigés par le prévenu (exemple: M. K payait pour 13,05 m2 un loyer de 650 € alors que l'expert a estimé la valeur locative à 361 euros par mois, M. S payait 660 € pour 12,06 m2 lors de son entrée dans les lieux alors que M. KACER a estimé son loyer à la date de son rapport à 333 €) ; que le montant très excessif des loyers a pu entraîner chez certains locataires la nécessité de loger des personnes contre participation financière malgré l'exiguïté de leur logement très souvent composé d'une pièce unique ;

que M ne saurait donc invoquer que cet état des lieux résulterait d'un défaut d'entretien imputable aux occupants alors qu'il est patent que l'humidité constante, résultant des divers facteurs précités est à l'origine de la dégradation et de l'insalubrité des habitations, et que la vétusté et le délabrement des équipements sanitaires et du chauffage ne peuvent provenir d'un manque de soin locatif ;

qu'après avoir pris connaissance de l'entier dossier, il est patent que seules des personnes dans une situation de grande précarité et dont la position économique et sociale était très défailante ont été admises volontairement comme locataires par M qui les a exploitées , sauf une ou deux individualités déjà sur place lorsque le prévenu a racheté le fonds et qui, bénéficiant d'un loyer dit de loi 1948 et d'une surface plus grande que les autres, ont tenu à rester ;

Qu'au vu de ce qui précède, il convient d'infirmer le jugement quant à la culpabilité de M et de dire que l'infraction de mise à disposition d'un logement indigne est caractérisée à son encontre vis-à-vis de tous les locataires visés dans la prévention hormis J , en retenant les circonstances aggravantes visées dans la poursuite;

que jusqu'au bout des débats, les déclarations de M sont restées très en deçà des accusations dont il est l'objet, lesquelles sont confortées par des éléments objectifs tirés de la procédure tels que des constats indiscutables faits par diverses organismes et autorités indépendantes ; qu'il a pris le parti de ne rien reconnaître et de nier même les évidences, démontrant que non seulement il n'a pas pris conscience de ses agissements mais qu'il serait parfaitement capable de les réitérer si l'occasion lui en était donnée, ce dont la cour doit tenir compte s'agissant de la peine ;

Sur la peine :

Considérant que les faits revêtent une gravité objective par l'atteinte portée à des dispositions protégeant un objectif à valeur constitutionnelle, la sauvegarde de la dignité humaine consistant pour chacun à pouvoir jouir d'un logement décent, en dégradant gravement les conditions de vie d'un nombre important de personnes vulnérables dont des mineurs et ce, par pure cupidité ;

que le prévenu en a tiré de confortables bénéfices, même en ne comptant que les loyers déclarés à l'administration fiscale de 355.000 € par an, et ce avec un grand cynisme, et qu'il n'a entrepris aucun effort pour commencer à indemniser les parties civiles malgré la somme de 6.711.000 euros perçue lors de l'expropriation, bien qu'il avait acheté 450.000 francs en 1989 ;

que la SCI en a également tiré d'importants profits par le truchement de son gérant qui a agi pour son compte et dans son intérêt ;

Considérant que le prévenu n'a pas été condamné au cours des cinq années précédant les faits pour crime et délit de droit commun à une peine de réclusion ou d'emprisonnement ; qu'il peut bénéficier du sursis dans les conditions prévues aux articles 132-29 à 132-39 du code pénal, 734 à 736 du code de procédure pénale ;

Considérant que de ce fait, la cour prononce une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis simple et une amende de 200.000 euros, en rapport avec le gain obtenu, l'importance de l'opération et le très important patrimoine du prévenu ;

Que, considérant l'ampleur de l'entreprise sous couvert de laquelle le prévenu a commis l'infraction et ses larges possibilités d'investir de nouveau dans l'immobilier, il convient de prononcer titre de peine complémentaire la peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur d'hébergement de l'article 225-19-7 du code pénal applicable à l'époque des faits ;

Considérant, s'agissant de la SCI , que cette dernière sera condamnée à payer une amende de 300.000 euros en rapport avec les très importants bénéfices réalisés ;

SUR L'ACTION CIVILE:

Sur la recevabilité de la partie civile :

Considérant au regard du sens de la présente décision que le jugement déféré doit être infirmé et les constitutions de parties civiles déclarées recevables ;

Sur les demandes de la partie civile :

Considérant qu'il convient de se reporter au tableau ci dessus pour voir les demandes d'indemnisation formées par chacune des parties civiles ;

qu'il convient, dans le principe applicable à toutes les parties civiles bien fondées en leur demande, de condamner solidairement M et la SCI , sauf demande expresse contraire , à payer à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice moral à chaque parent la somme de 3.000 euros et à chaque enfant représenté celle de 1.500 €, outre une somme destinée à rembourser les frais de procédure devant le tribunal correctionnel et la cour d'appel de Paris sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et/ou, selon la demande, de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, dont les prévenus s'acquitteront alors in solidum ;

qu'en vertu de leurs demandes respectives, de la composition de leur famille, de la façon dont chacun est entré dans les lieux en violation ou non des clauses du bail, il convient d'allouer à :

- la **Fondation ABBE PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS** la somme de un euro à titre de dommages et intérêts, et celle de 3.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale à payer in solidum par les deux prévenus,

- l'**association LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT** la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts pour prise en charge partielle des salaires des trois personnes employées par l'association et mobilisées sur cet important dossier et celle de 3.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale ; que sa demande de réparation de préjudice moral sera toutefois rejetée dans la mesure où la

lutte contre l'habitat indigne correspond à l'objet même de l'association et que les agissements de M ne peuvent donc lui porter préjudice en soi sur le plan moral ;

- F épouse F agissant en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs A, N, S et M, entrés tous en même temps dans les lieux en octobre 2008, la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour chacun des deux parents outre 1.500 € pour chacun des 4 enfants soit 12.000 € au total ainsi que la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

- K et H agissant en leur nom personnel et en tant que représentants de leurs enfants mineurs A, C et M, ont présenté des demandes qui seront toutes reçues dans la mesure où la famille était déjà constituée lors de leur entrée dans les lieux ; que les parents recevront chacun la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts et chacun des trois enfants 1.500 € en réparation de leur préjudice moral outre pour l'ensemble de la famille celle de 2.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale ; qu'il convient également de les indemniser de leur préjudice de jouissance à hauteur de 1.000 € par personne ; que les premières condamnations seront solitaires entre les deux prévenus et la dernière in solidum ;

qu'ils seront en revanche déboutés de leur demande touchant au reversement de leurs APL, le juste montant de celles-ci n'étant pas prouvé, aucune pièce n'étant versée aux débats pour la calculer ;

- K, réfugié n'a accueilli sa femme K que très peu de temps après la signature du bail d'une surface de 13m2 et ils ont eu trois enfants très rapprochés, dont le dernier est né hors prévention; au vu des principes d'indemnisation en lien avec le teneur du bail, il convient donc d'indemniser les deux parents et de leur allouer la somme de 3.000 € chacun à titre de dommages et intérêts chacun, outre celle de 1.000 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

- L recevra la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice moral et celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

- M recevra la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice moral et celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

- N agissant en son nom propre et en qualité de représentant légal de sa fille mineure J se verra allouer la somme de 3.000 à titre de dommages et intérêts pour elle, de 1.500 € pour sa fille et celle de 1.500 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,



- S et de S agissant en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs M, M Hossain, Maysha doivent tous être indemnisés puisque telle était la composition de la famille au moment de l'entrée dans les lieux ; ils recevront la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour chacun d'eux, celle de 1.500 € pour chacun de leurs 4 enfants soit 12.000 € au total et celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

- S n'a accueilli sa femme S épouse T qu'un an après sa propre entrée dans les lieux avec deux enfants et ils en ont eu un 3^e enfant ensuite ; au vu des principes d'indemnisation en lien avec la teneur du bail, il convient donc de l'indemniser seul avec sa femme et de leur allouer la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts chacun et celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum, ,

- U agit en son nom propre et en sa qualité de représentante légale de ses enfants mineurs T, J et A ; ils doivent tous être indemnisés étant entrés en même temps dans le logement dès le début du bail; la mère recevra 3.000 € et chacun des enfants 1.500 euros à titre de dommages et intérêts, soit 7.500 € au total outre celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum

- Y et L recevront chacun 3.000 euros à titre de dommages et intérêts outre une indemnité de 1.500 € pour leurs frais de première instance et d'appel, la première condamnation étant solidaire entre les deux prévenus et la seconde in solidum,

Considérant que ni S ni U ni J, bien que s'étant régulièrement constitués de partie civile devant le tribunal correctionnel et appelants du jugement déféré qui les a déclarés irrecevables, n'ont fait de demande devant la cour d'appel;

que leur constitution de partie civile **respective** doit être accueillie mais qu'ils doivent en être débouté, ne pouvant être reconnus comme personnes vulnérables ou dépendantes,

Considérant qu'aucune exécution provisoire ne peut être prononcée en cause d'appel ;

Sur la demande reconventionnelle de M :

Considérant que l'article 475-1 du code de procédure pénale sur le fondement duquel M forme sa demande ne prévoit pas la possibilité pour le prévenu de former contre quiconque une demande en remboursement de ses frais irrépétibles ;



PAR CES MOTIFS

La Cour, statuant publiquement par arrêt **contradictoire** à l'égard de M
et de la SCI et vis-à-vis de F et R
épouse F en leur nom personnel et en qualité de représentants légaux de
leurs enfants, de la FONDATION ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES
DÉFAVORISÉS, de K et H en leur nom
personnel et en qualité de représentants légaux de leurs enfants, de K
G et K en leur nom personnel et en qualité de
représentants légaux de leurs enfants, de L, de l'association
LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT, de I, de Y, de M
de N en son nom personnel et en qualité de
représentante légale de sa fille J, de S et S en
leur nom personnel et en qualité de représentants légaux de leurs enfants, de
S et S épouse T en
leur nom personnel et en qualité de représentants légaux de leurs enfants, de
U en son nom personnel et en qualité de représentante
légale de ses enfants, de Y, de l'Agence régionale de santé d'Ile de France
Délégation territoriale de Paris, de la Mairie de Paris service technique de l'habitat et
par **arrêt de défaut** à l'égard des parties civiles E, G
et U,

Déclare recevables les appels interjetés par le ministère public et par les parties civiles,

Confirme le jugement s'agissant de la relaxe de M pour mise à
disposition de logement indigne vis-à-vis de J, de X
et S, M. X et Mme X, V épouse
K et I, J, S
, R et I, Y;

Infirme le jugement entrepris en toutes ses autres dispositions, tant civiles que pénales,

Sur l'action pénale,

Déclare M coupable de mise à disposition d'hébergement contraire
à la dignité humaine,

Condamne M à une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis
simple, à une amende de 200.000 euros (deux cent mille euros) et à une peine
d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur de l'article 225-19-7e du code
pénal,

Condamne la SCI à une peine d'amende de 300.000 euros (trois cent mille
euros),

Sur l'action civile,

Déclare recevable l'ensemble des constitutions de partie civile ;

Constata que E, G et U
, bien qu'appelants, n'ont pas formé de demande devant la cour,

Condamne M et la SCI solidairement à payer à :

- la Fondation ABBÉ PIERRE POUR LE LOGEMENT DES DÉFAVORISÉS la
somme de un euro à titre de dommages et intérêts et in solidum celle de 3.000 € sur le

fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale,

- l'association **LE COMITÉ ACTIONS LOGEMENT** la somme de 10.000 euros à titre de dommages et intérêts en réparation de leur préjudice matériel et in solidum, celle de 3.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

- **F** épouse **F** la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour chacun d'eux, outre 1.500 € pour chacun des 4 enfants mineurs **A**, **N** et **M**, soit 12.000 € au total en réparation de leur préjudice moral ainsi que, in solidum, la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **K** et **H** la somme de 2.000 € à titre de dommages et intérêts pour chacun d'eux et de 1.500 € pour chacun des trois enfants **A**, **C** et **M** en réparation de leur préjudice moral outre celle de 1.000 € par personne au titre des troubles de jouissance (1.000 € X5) à laquelle il faut ajouter que les prévenus paieront in solidum, la somme de 2.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale,

- **K** et **K** la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts chacun, outre celle, in solidum entre les deux prévenus, de 1.000 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **L**, la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice moral et in solidum celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **M**, la somme de 3.000 € en réparation de son préjudice moral et in solidum, celle de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **N** la somme de 3.000 euros à titre de dommages et intérêts pour elle, de 1.500 € pour sa fille mineure **J**, et in solidum, celle de 1.500 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **S** et de **S** agissant en leur nom propre et en leur qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs **M**, **M**, **M** la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts pour chacun d'eux, celle de 1.500 € pour chacun de leurs 4 enfants soit 12.000 € au total et celle de 1.000 € in solidum sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **S** et **S** épouse **T** la somme de 3.000 € à titre de dommages et intérêts chacun et in solidum celle de 1.000 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- **U** la somme de 3.000 € et pour chacun de ses enfants mineurs **T**, **J** et **A** la somme de 1.500 euros à titre de dommages et intérêts, soit 7.500 € au total, outre in solidum la somme de 1.000 € sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,

- Y et L la somme de 3.000 euros chacun à titre de dommages et intérêts outre in solidum une indemnité de 1.500 € pour leurs frais de première instance et d'appel,

Déboute K et H de leur demande touchant au reversement de leurs APL,

Déboute les parties civiles de leur demande d'exécution provisoire ;

Déboute M de sa demande formée sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Le présent arrêt est signé par Danièle DIONISI, président et par Margaux MORA, greffier.

LE PRÉSIDENT



LE GREFFIER



La présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure d'un montant de 169 euros, prévu par l'article 1018 A du code général des impôts, dont est redevable le condamné. Ce montant est diminué de 20 % en cas de paiement dans le délai d'un mois :

- à compter du jour du prononcé de la décision si celle-ci est contradictoire,
- à compter de la signification si l'arrêt est contradictoire à signifier ou de défaut.

Dit que conformément aux dispositions des articles 707-3 et R 55-3 du code de procédure pénale :

- si le prévenu s'acquitte du montant de l'amende et du droit fixe de procédure mentionné ci-dessous, dans un délai d'un mois à compter de ce jour, ce montant est diminué de 20 % (réduction maximale de 1.500 euros),
- le paiement de l'amende ne prive pas le condamné du droit de former un pourvoi en cassation.

Compte tenu de l'absence du condamné au prononcé de la décision, le Président n'a pu l'informer des conséquences qu'entraînerait une condamnation sans sursis prononcée pour une nouvelle infraction commise dans un délai de 5 ans (article 132-29 du code pénal).

La partie civile a la possibilité de saisir la CIVI (Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions), dans le délai d'un an, lorsque l'auteur a été condamné pour l'une des infractions mentionnées aux articles 706-3 et 706-14 du Code de Procédure Pénale. La Commission d'Indemnisation des Victimes d'Infractions compétente est celle du lieu de la juridiction pénale saisie de l'infraction ou celle du domicile de la partie civile demanderesse.

À défaut d'être éligible à la CIVI, elle peut saisir le SARVI (Service d'Aide au Recouvrement des dommages et intérêts pour les Victimes en écrivant à l'adresse suivante : Fonds de Garantie Sarvi - 75569 PARIS CEDEX 12.