

**Cour d'Appel de Paris**

**Tribunal judiciaire de Paris**

**Jugement prononcé le :** 28/05/2021

**31<sup>e</sup> chambre correctionnelle 2**

**N° minute :** 1

**N° parquet :** 16077000255

Extraits des minutes du greffe du  
tribunal judiciaire de Paris

**Plaidé le 16/04/2021**

**Délibéré le 28/05/2021**

## JUGEMENT CORRECTIONNEL

A l'audience publique du Tribunal Correctionnel de Paris le VINGT HUIT MAI  
DEUX MILLE VINGT ET UN,

### Composé de :

Président : Madame LOUIS-LOYANT Cécile, vice-président,

Assesseurs : Madame LASSERRE-JEANNIN Florence, vice-président,  
Madame J C , juge,

Assisté de Madame BROUSSY Nathalie, greffière,

en présence de Madame LE GUILCHER Aude, vice-procureur de la République,

a été appelée l'affaire

### ENTRE :

Monsieur le PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE, près ce tribunal, demandeur et  
poursuivant

### PARTIES CIVILES :

Madame A S demeurant : 75018 PARIS, partie  
civile, en nom propre et en qualité de représentant légal de ses 4 enfants mineurs,  
comparante assistée de Maître Bénédicte LAVILLE avocat au barreau de PARIS  
(B.1141), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière, en  
présence de A K B , interprète en serment préalablement prêté.

Monsieur A R demeurant : 75018 PARIS, partie  
civile, en nom propre et en qualité de représentant légal de ses 4 enfants mineurs,  
non comparant représenté avec mandat par Maître Bénédicte LAVILLE avocat au  
barreau de PARIS (B.1141), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la  
greffière

Monsieur **U S** demeurant : 75116 PARIS,  
partie civile, en nom propre et en qualité de représentant légal de ses 2 enfants mineurs,  
comparant assisté de Maître Bénédicte LAVILLE avocat au barreau de PARIS (B.1141), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière, en présence de **B** interprète en , serment préalablement prêté.

Madame **U S M** , demeurant : 75116 PARIS, partie civile, en nom propre et en qualité de représentant légal de ses 2 enfants mineurs,  
non comparante représentée avec mandat par Maître Bénédicte LAVILLE avocat au barreau de PARIS (B.1141), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière,

Monsieur **M J** demeurant : 75018 PARIS, partie civile,  
comparant assisté de Maître Alexandra BOISSET avocat au barreau de PARIS (D.368), commise d'office, qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière

**L'ASSOCIATION DROITS ET HABITATS** (anciennement COMITE ACTION LOGEMENT), dont le siège social est sis Maison des associations - boîte 29 15 passage Ramey 75018 PARIS, partie civile, prise en la personne de Judith SKIRA, sa présidente en exercice,  
représentée avec mandat par Maître Cécile BENOLIEL avocat au barreau de PARIS (P.238), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière

**LA VILLE DE PARIS** dont le siège est sis Hôtel de Ville Place de l'Hôtel de Ville 75196 PARIS CEDEX 04, prise en la personne de Madame la Maire de Paris,  
représentée avec mandat par Maître Fabienne DELECROIX avocat au barreau de PARIS (R.229), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière

**ET**

**Prévenu**

Nom : **B M**

né le

de filiation non précisée

Nationalité : française

Situation familiale : marié

Situation professionnelle : retraité

Antécédents judiciaires : déjà condamné

Demeurant :

Situation pénale : libre

comparant assisté de Maître Jean-Claude CHARBIT avocat au barreau de PARIS (R.135), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière

**Prévenu du chef de :**

**SOUSSION DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 30 mars 2010 au 30 décembre 2016 à PARIS 18EME**

**Prévenue**

Raison sociale de la société :

N° SIREN/SIRET : 439 491 770

Adresse :

93220 GAGNY

Antécédents judiciaires : jamais condamnée

représentée avec mandat par M B , son gérant, et Maître Jean-Claude CHARBIT avocat au barreau de PARIS (R.135), qui a déposé des conclusions visées par la présidente et la greffière

**Prévenue du chef de :**

SOUMISSION, PAR PERSONNE MORALE, DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 30 mars 2010 au 30 décembre 2016 à PARIS 18EME

**DEBATS**

Les prévenus ont été cités par le procureur de la République pour l'audience du 07 janvier 2021.

M B a été cité selon acte d'huissier de justice délivré à étude le 28 octobre 2020.

La a été citée selon acte d'huissier de justice délivré à étude le 28 octobre 2020.

L'affaire a été appelée à l'audience du 07/01/2021 pour fixation et renvoyée contradictoirement pour examen au fond au 16 avril 2021.

A cette date, M B a comparu à l'audience assisté de son conseil ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Il est prévenu :

d'avoir à PARIS 18<sup>ème</sup>, du 30 mars 2010 et jusqu'au 30 décembre 2016, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation avec des locataires qui incitait à sous louer dans des conditions de suroccupation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, sans chauffage, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la présence de rongeurs, de punaises de lit et de cafards, des fissures aux murs, des plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux au titre du péril et de la notification de plusieurs arrêtés demandant d'exécuter des travaux de sortie d'insalubrité (arrêté du 2 avril 2015 sur les parties communes générales ; arrêté du 3 avril 2015 sur les parties communes du bâtiment rue ; arrêtés du 3 avril 2015 sur les lots 33 ; 36 ; 38 ; 40 ; 41)

faits commis notamment au préjudice de F L ; F  
C I ; G F ; G D ; G L en  
situation irrégulière à leur entrée dans les lieux (lot - 3ème étage porte face -  
35m² - loyer 800EUR)

A S ; A R et leur quatre enfants, R né en 2001, T  
né en 2003, T née en 2009, T née en 2014, de nationalité  
(lot - 3ème étage porte gauche 38m² - loyer 810EUR)

N. M , de nationalité ne parlant pas français (lot - 4ème  
étage porte gauche 39m² loyer 950EUR) incité à la sous- location avec 10  
personnes

K M de nationalité , sans profession, en situation irrégulière à  
son entrée dans les lieux (lot - 4ème étage porte face - loyer 745EUR) incité à la  
sous- location avec 5 personnes

U S ; U M et leurs deux enfants, M née en 2011, A  
née en 2013 sans profession (lot - 2ème étage porte droite 35m² loyer 800EUR)

M J , ne lisant pas le français, sans profession à son entrée dans les lieux,  
(lot - 3ème étage porte droite 40m² loyer 900EUR) incité à la sous-location avec  
6 personnes de nationalité

Faits prévus par ART.225-14, ART.225-15 §III AL.1 1°, ART.225-15-1  
C.PENAL. et réprimés par ART.225-15 §III 1°, ART.225-19 C.PENAL.

La est régulièrement représentée par M B , son  
gérant, et par son conseil muni d'un mandat ; il y a lieu de statuer contradictoirement à  
son égard.

Elle est prévenue :

d'avoir à PARIS 18ème, du 30 mars 2010 et jusqu'au 30  
décembre 2016, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit,  
par son représentant, M B , gérant agissant pour son compte, soumis  
plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou  
connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec  
la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux  
d'habitation avec des locataires qu'il incitait à sous louer dans des conditions de  
suroccupation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à  
la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de  
santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus  
faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence  
de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un  
immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, sans  
chauffage, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la  
présence de rongeurs, de punaises de lit et de cafards, des fissures aux murs, des  
plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour  
avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux au  
titre du péril et de la notification de plusieurs arrêtés demandant d'exécuter des  
travaux de sortie d'insalubrité (arrêté du 2 avril 2015 sur les parties communes  
générales ; arrêté du 3 avril 2015 sur les partie commune du bâtiment rue ; arrêtés  
du 3 avril 2015 sur les lots 33 ; 36 ; 38 ; 40 ; 41)

faits commis notament au préjudice de F L ; F C  
I ; G F ; G D ; G L en situation  
irrégulière à leur entrée dans les lieux (lot - 3ème étage porte face - 35m² - loyer  
800EUR)

A S ; A R et leur quatre enfants, R né en 2001, T né en 2003, T née en 2009, T née en 2014, de nationalité bangladaise (lot 38 - 3ème étage porte gauche 38m² - loyer 810EUR)

N M , de nationalité bangladaise, ne parlant pas français (lot - 4ème étage porte gauche 39m² loyer 950EUR) incité à la sous- location avec 10 personnes

K M de nationalité bangladaise, sans profession, en situation irrégulière à son entrée dans les lieux (lot - 4ème étage porte face - loyer 745EUR) incité à la sous- location avec 5 personnes

U S ; U M et leurs deux enfants M née en 2011, A née en 2013 sans profession (lot - 2ème étage porte droite 35m² loyer 800EUR) M J , ne lisant pas le français, sans profession à son entrée dans les lieux, (lot - 3ème étage porte droite 40m² loyer 900EUR) incité à la sous-location avec 6 personnes de nationalité bangalaise.

Faits prévus par ART.225-16, ART.225-15 §III AL.1 1°, ART.225-14, ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.225-16, ART.225-15 §III 1°, ART.225-14, ART.131-38, ART.131-39 C.PENAL.

Avant l'audition de S A et de S U , la présidente a constaté que ceux-ci ne parlaient pas suffisamment la langue française ;

Elle a désigné A K B , interprète en bengali, et lui a fait prêter le serment d'apporter son concours à la justice en son honneur et en sa conscience ; l'interprète a ensuite prêté son ministère chaque fois qu'il a été utile.

A l'appel de la cause, la présidente a constaté la présence et l'identité de M B , représentant légal de la , et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal.

La présidente a informé le prévenu de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire.

La présidente a instruit l'affaire, interrogé le prévenu présent sur les faits et reçu ses déclarations.

M G a été entendu en ses observations au nom de la Mairie de Paris.

S A , J M et S U , parties civiles, ont été entendus en leurs explications.

Violette VOLSON a été entendue en ses observations au nom de l'Association Droits et Habitat (anciennement Comité Action Logement)

Maitre Fabienne DELECROIX, conseil de la Ville de Paris, a été entendue en ses demandes et plaidoirie.

Maitre Alexandra BOISSET, conseil de J M , a été entendue en ses demandes et plaidoirie.

Maitre Bénédicte LAVILLE, conseil des consorts A et U , a été entendue en ses demandes et plaidoirie.

Maître Cécile BENOLIEL, conseil de l'Association Droits et Habitat, a été entendue en ses demandes et plaidoirie.

Le ministère public a été entendu en ses réquisitions.  
Maître Jean-Claude CHARBIT, conseil de M B et de la  
, a été entendu en sa plaidoirie.

Le prévenu a eu la parole en dernier.

Le greffier a tenu note du déroulement des débats.

Puis à l'issue des débats tenus à l'audience du SEIZE AVRIL DEUX MILLE VINGT ET UN, le tribunal composé comme suit :

Président : Madame LASSERRE-JEANNIN Florence, vice-président.

Assesseurs : Madame S A , juge,  
Madame NOVELLA Martine, magistrat honoraire,

assistées de Madame BROUSSY Nathalie, greffière

en présence de Madame PESQUIE Brigitte, vice-procureur de la République,

a informé les parties présentes ou régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 28 mai 2021 à 13:30.

A cette date, vidant son délibéré conformément à la loi, la Présidente a donné lecture de la décision, en vertu de l'article 485 du code de procédure pénale.

**Le tribunal a délibéré et statué conformément à la loi en ces termes :**

\*\*\*\*\*

#### EXPOSE DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Le 22 septembre 2014, L F , C I F , F  
G , D G , L G , locataires d'un logement sis  
au rue Paris 18<sup>ème</sup>, adressaient un courrier au Bureau de la sécurité de  
l'habitat, de la direction des transports et de la Protection du public afin de dénoncer  
leurs conditions insalubres et dangereuses de logement. Ils se plaignaient d'une fuite  
d'eau émanant du plafond, ainsi que de la vétusté générale de leur logement et des  
parties communes de l'immeuble. Ils évoquaient des problèmes de plafond gorgé d'eau  
avec un risque d'écroulement, de punaises de lit, de souris, et soulignaient que leur  
propriétaire M. B ne répondait pas à leurs appels, ne leur faisaient pas de  
quittance de loyer notamment. Mme F mettait en cause son propriétaire de  
ne pas mettre en œuvre des travaux de rénovation.

Le 22 septembre 2014, S A , R A adressaient un courrier  
similaire au même bureau de la sécurité de l'habitat afin de dénoncer les mêmes  
risques liés à leur habitat et sollicitaient un arrêté de mise en sécurité (dégâts des  
eaux). Ils évoquaient leur peur de vivre dans un tel logement, avec des risques  
électriques liés aux dégâts des eaux, des risques d'écroulement du plafond, et des  
risques sanitaires.

Le 29 septembre 2014, l'ensemble des locataires de M. B , victimes à la procédure, adressaient un courrier à la préfecture de Paris faisant état des multiples risques liés aux problèmes d'eaux, de saleté, de dangerosité pour les enfants et les adultes vivant dans ces logements.

Le 13 octobre 2014, le Bureau de la sécurité de l'habitat, de la direction des transports et de la protection du public transmettait ce signalement à l'Unité de lutte contre l'habitat indigne.

**Une enquête préliminaire était alors diligentée.**

Etait transmis également un arrêté du 12 Novembre 2012 pris par la préfecture de Paris, direction des transports et de la protection du public, interdisant l'occupation du logement situé au 2<sup>ème</sup> étage porte face de l'immeuble, rue à Paris 18<sup>ème</sup>, en ce qu'il était constaté l'effondrement partiel sur une surface d'environ 2 m<sup>2</sup>, de la sous-face en plâtre constitutive du plancher haut (plafond) de la cuisine. En effet, compte-tenu du danger grave et immédiat que présentait cette situation pour la sécurité des occupants de ce logement, il avait été décidé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2012, en application de l'article L.2512-12 du code général des collectivités territoriales, d'interdire à l'occupation ce logement dans lequel avait été constatée une situation de péril, au sens de l'article L.511-1 du code de la construction et de l'habitation. Conformément à l'article L.511-5 du code de la construction et de l'habitation, « Lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants dans les conditions prévues aux articles L. 521-1 à L. 521-3 » du dit code.

Un rapport technique du service Technique de l'habitat en date du 30 mars 2010 était également transmis (p. 11, 12, 13) et faisait état de sur occupation et d'insalubrité dans quatre logements de la dont M. B était le gérant. La sur occupation était constatée dans les logements suivants:

- Lot n° , 2<sup>ème</sup> étage, porte droite, Locataire M. U S , 38 m<sup>2</sup>, 10 personnes, nombre de clés fournies : 7
- Lot n° , 3<sup>ème</sup> étage porte droite, locataire M. M F , 38 m<sup>2</sup> 10 personnes, 6 clés fournies ;
- Lot n° , 3<sup>ème</sup> étage gauche, locataire M. R A , logement en travaux suite effondrement au niveau du plancher de la salle d'eau, nombre de clés fournies : 8.
- Lot n° , 4<sup>ème</sup> étage, porte gauche, 35 m<sup>2</sup>, 10 personnes.

**Les locataires étaient entendus :**

- Le 13 octobre 2014, Mme F était entendue par l'unité de coordination de lutte contre l'immigration clandestine et déposait plainte.

Elle expliquait louer un appartement de 38 m<sup>2</sup>, loué auparavant à sa mère, et à son arrivée en France, elle et son mari avaient versé 2400 euros en espèces à titre de caution et d'un mois d'avance au propriétaire pour que le bail soit à leur nom. Elle précisait être roumaine et se trouver en situation irrégulière à son arrivée en France en 2007.

Le loyer s'élevait à 800 euros hors charges et le propriétaire refusait de leur délivrer les quittances de loyer ce qui les avait mis en difficulté pour régulariser leur situation administrative. Le loyer devait être versé en espèces, à défaut le propriétaire menaçait de leur faire payer 20% de plus pour la TVA.

Elle indiquait vivre dans ce logement avec son mari, sa mère et ses deux frères.

Elle expliquait que le propriétaire ne faisait pas les travaux nécessaires à la réfection de l'appartement et aux parties communes, qu'il ne payait pas les appels de fonds du syndic.

Elle évoquait des problèmes liés aux rongeurs, cafards, punaises de lit, fuites d'eau, affaissement du plancher et du plafond, humidité ambiante, et indiquait que son propriétaire en était parfaitement informé depuis 2012 lorsque les voisins du 4<sup>ème</sup> étage avaient été évacués par les pompiers car leur plafond s'était écroulé.

Elle indiquait que M. B leur disait qu'il n'habitait pas l'immeuble et que donc c'était aux occupants de faire jouer leur assurance.

Elle précisait souffrir de sinusite chronique liée à l'humidité et être piquée par les punaises de lit en dépit des produits mis pour les éradiquer. Son frère D souffrait également à cause des punaises de lit.

- Mme A épouse A déposait plainte à son tour le 13 octobre 2014.

Elle expliquait venir du et être mère de quatre enfants. Elle indiquait percevoir 1756,74 euros d'allocations.

Elle rapportait que son mari vivait dans l'appartement depuis 2006, au début avec des amis, et puis avec elle et leurs deux premiers enfants, âgés de 6 et 8 ans à leur arrivée en France en 2008.

#### - Concernant les conditions du bail :

Le logement avait une surface de 45 m<sup>2</sup>, le loyer s'élevait à 810 euros avec les charges hors l'eau, qui était facturée entre 600 et 800 euros tous les 6 mois.

Depuis peu, le paiement du loyer se faisait par chèque ou virement, car lorsqu'elle le payait en espèces, le propriétaire pouvait lui dire qu'elle ne payait pas.

Le propriétaire ne délivrait pas toujours de quittance de loyer.

En 2019, l'assurance avait pris en charge des travaux : WC, lumière, carrelage quand le plafond du 2<sup>ème</sup> était tombé.

Elle indiquait se trouver dans ce logement par nécessité car elle n'avait pas d'autre endroit où aller avec sa famille. Elle ajoutait que logement était infesté par les souris et les cafards et que l'une de ses filles avait peur de ces bêtes et que le plafond tombe.

#### - Elle précisait les nuisances de l'appartement :

« La nuit il y a trop de bruit ; il y a des problèmes de fuites d'eau dans l'appartement, le mur de la cuisine est humide, il y a un problème de gaz et d'électricité, et aussi dans la salle de bain.

L'eau tombe sur le compteur de gaz, la fuite vient d'au-dessus, il y a un gros trou. Dans les toilettes aussi, il y a un trou dans le plafond et l'eau coule. La nuit c'est pire parce qu'il y a plein de monde au-dessus de chez nous. J'ai peur que ça tombe. Il y a des problèmes d'électricité souvent. Le sol il n'est pas droit ; le carrelage dans le couloir, il se lève ; j'ai mis un tapis de dessus »

Elle ajoutait que le propriétaire était parfaitement informé du caractère dangereux, insalubre et indigne du logement, qu'il ne faisait rien et disait d'attendre et de laver les murs salis par les fuites d'eau et que c'était à l'assurance des locataires de prendre en charge les travaux.



Elle précisait que M. B était propriétaire de six appartement dans l'immeuble.

Elle indiquait également qu'ils étaient piqués par des punaises de lit et que sa grande fille avait de l'asthme.

- M. S H était entendu le 1er décembre 2014.

Il indiquait être entré dans les lieux en mai 2007 et vivre en colocation avec huit personnes jusqu'à l'arrivée de sa femme en 2008. M. B lui avait fait signé un nouveau bail avec un seul mois de garanti sans lui rembourser le mois en trop qu'il avait versé lors de la signature du premier bail, un an auparavant (850 euros).

M. B lui avait dit « *soit on laisse comme ça, soit tu dégages* ». Son épouse était enceinte, il ne pouvait se retrouver à la rue.

Il versait 850 euros pour le loyer et 50 euros pour l'eau, il n'avait ni quittance ni facture d'eau. Il payait le loyer par virement. La famille était composée de trois enfants (dont un à naître).

M. S H précisait être titulaire d'un titre de séjour, percevoir 1000 euros d'allocation chômage et 1163 euros d'allocations sociales.

Il soulignait qu'il n'y avait jamais eu de travaux dans l'appartement, qu'il avait refait plusieurs fois la peinture, avait changé à ses frais le ballon d'eau chaude et les sols à la suite de l'humidité ambiante.

Il indiquait que tous les occupants de l'immeuble avaient des problèmes avec M. B

Il relevait que c'était par contrainte qu'il logeait dans cet appartement très sale, humide, avec des fuites d'eau, des problèmes électriques, une absence d'aération au niveau des fenêtres, des cafards et des rongeurs. Son propriétaire était parfaitement informé de ces nuisances, mais il ne faisait rien et ne voulait rien dépenser.

Il ajoutait qu'il n'y avait pas de chauffage et qu'il avait dû acheter des convecteurs électriques.

- M. M K était entendu le 1er décembre 2014.

Il indiquait que le logement faisait 48 m<sup>2</sup>, qu'il avait fait une salle de bain car il n'y en avait pas, qu'il avait acheté des convecteurs également à ses frais. Le montant du loyer s'élevait à 745,50 euros par mois avec un dépôt de garantie de 1400 euros.

Il versait le loyer en espèces puis par virement.

Dans son appartement, il y avait cinq personnes, le propriétaire lui avait remis quatre clés ; M. B avait augmenté le loyer de 150 euros et lui avait dit avec quatre ou cinq personnes dans l'appartement il n'y aura pas de problème pour le loyer.

Sur sa situation personnelle, il avait un titre de séjour, percevait le RSA et une allocation de logement de 280 euros.

M. B l'avait menacé à plusieurs reprises de l'expulser s'il ne payait pas l'eau.

Il relatait les mêmes problème d'insalubrité que ses voisins.

- M. J M était entendu le 4 décembre 2014.

Il indiquait être entré dans les lieux le 1<sup>er</sup> novembre 2011, il était célibataire et en situation irrégulière, sans emploi, avec une autorisation de six mois lui ayant permis d'obtenir le logement.

Son bail datait du 1<sup>er</sup> novembre 2013, l'appartement mesurait 43 m<sup>2</sup>, le loyer était de 900 euros ; lors du renouvellement M. B lui avait demandé le règlement de la facture de l'eau de 4000 euros. Il n'avait versé que 1000 euros.

Vu le montant du loyer, il avait demandé à M. B s'il pouvait faire de la colocation, ce dernier avait accepté sans difficulté et lui avait indiqué de ne pas dépasser six personnes.

Il percevait 1050 euros de salaire.

Le logement était sale, il avait dû refaire les peintures, avait changé la moquette et rebouché les trous présents pour éviter les rongeurs, il avait ragréé le sol qui était en mauvais état et avait dû changer la porte d'entrée.

Il précisait ne savoir ni lire ni écrire le français ce qui expliquait, selon lui, la mention du bail « *appartement refait à neuf* ». Son propriétaire n'avait fait aucun travaux.

Il rencontrait les problèmes d'insalubrité similaires à ceux de ses voisins et dénonçait :

- l'humidité ambiante,
- un plafond ruisselant d'eau à cause de la pluie,
- de nombreuses fuites d'eau,
- le plancher tombé,
- des souris et des cafards.

Il indiquait ne pas se sentir en sécurité, et confirmait que le bailleur refusait de faire des travaux

**M. M N était entendu le 8 décembre 2014.**

Son bail datait du 31 décembre 2013, l'appartement avait une surface de 39 m<sup>2</sup>, le loyer était de 950 euros, avec un dépôt de garantie de 950 euros. Il versait le loyer en espèces car il n'avait jamais réussi à obtenir un RIB de M. B

Il avait douze places, mais ils vivaient à dix au moment de son audition, il avait sous loué ce logement avec le conseil de M. B car le loyer était trop cher pour lui.

Il était titulaire d'un titre de séjour, et travaillait comme cuisinier avec un salaire de 1000 euros, outre 58 euros d'allocation logement.

Le propriétaire n'avait jamais effectué des travaux, en dépit des problèmes de fuites d'eau au plafond, M. B lui ayant indiqué de contacter son assurance.

Il avait acheté un chauffage.

Il relevait les mêmes problèmes d'insalubrité que ses voisins.

\*\*\*\*

**L'enquête administrative des services techniques de la ville de Paris faisait ressortir les éléments suivants:**

Le 7 novembre 2014, Mme LEMOINE, Ingénieure au service technique de l'habitat de la mairie de Paris en charge du dossier, était auditionnée et confirmait que la structure de bâtiment était fragilisée et que les lots appartenant à la

dont M. B était gérant, lots n° 27, 33, 36, 37, 38, 40 et 41 feraient l'objet de prise d'arrêté d'insalubrité après transmission des rapports à l'ARS. Elle indiquait également avoir constaté une sur occupation manifeste dans les logements correspondants aux lots 36, 40 et 41. Elle ajoutait que M. B était déjà connu pour des faits de sur occupation au à Paris 18<sup>ème</sup>.

Les services techniques de la ville de Paris après constats, dressaient de nouveaux rapports à la suite desquels le Préfet de Paris, Agence Régionale de Santé d'Ile de France, délivrait des arrêtés en dates des 2 et 3 avril 2015 déclarant l'état d'insalubrité

des logements situés au : 4<sup>ème</sup> étage, porte face ; 4<sup>ème</sup> étage, porte gauche ; 3<sup>ème</sup> étage, porte gauche ; 3<sup>ème</sup> étage, porte face ; 3<sup>ème</sup> étage, porte droite ; 2<sup>ème</sup> étage, porte droite ; 1<sup>er</sup> étage, porte gauche ; 1<sup>er</sup> étage, porte face ; 2<sup>ème</sup> étage, porte droite ;  
 rue Paris 18<sup>ème</sup> ainsi que les parties communes de l'immeuble.

\*\*\*\*\*

**Le 27 novembre 2014 l'unité de coordination de lutte contre l'immigration clandestine** se rendait sur les lieux de l'immeuble rue à Paris 18<sup>ème</sup>, et procédaient aux constats suivants :

- un nombre important de noms inscrits sur les boîtes aux lettres laissait supposer une sur-occupation de certains logements,
- une forte odeur d'humidité envahissait l'immeuble
- et un nivellement de l'escalier était douteux.

Sur chacun des logements, les policiers constataient des dégradations liées aux problèmes d'humidité, d'isolation, de saleté rendant les logements des locataires impropres et confirmaient ainsi les déclarations de locataires plaignants. La structure des planchers présentait un dévers important, les murs porteurs étaient gorgés d'eau et poreux, une odeur d'humidité se dégageait fortement des logements lesquels ne disposaient pas de système de chauffage (mais de chauffage d'appoint mis en place par les locataires).

Des procès-verbaux attestaient de la dangerosité des fuites d'eau pouvant fragiliser la structure générale de l'immeuble et mettre en danger ses occupants.

Le service technique de l'habitat de la mairie diligentait une nouvelle visite technique de l'immeuble en date du 14 octobre 2014.

Était constatée dans trois logements une sur-occupation :

- chez M. M N : 12 personnes ;
- chez M. A K (4<sup>ème</sup> face, non visé dans la prévention) 8 couchages ;
- chez M. A R (3<sup>ème</sup> gauche, non visé par la prévention) 8 couchages.

#### **Les locataires étaient entendus à nouveau l'automne 2015:**

Tous les locataires étaient entendus et faisaient remarquer l'état déplorable de leurs conditions de vie au sein des appartements (humidité générale, problèmes structurels, rongeurs, cafards, fuites d'eau) corroborant ainsi les constatations. Ils indiquaient payer leur loyer majoritairement en espèces ou par virement directement auprès de M. B. Certains par peur de se voir reprocher le fait de ne pas payer leur loyer, préféraient le régler par virements bancaires. Les quittances de loyer n'étaient pas toujours émises.

- Mme S A

Le 9 septembre 2015, Mme A indiquait qu'à la suite de l'arrêté d'insalubrité des logements d'avril 2015, M. B lui avait proposé d'occuper le logement de M. M pendant ses congés afin de faire des travaux dans le sien, qu'elle avait récupéré fin août 2015. Elle avait refusé de lui payer un loyer.

Le 13 octobre 2015, elle confirmait ses premières déclarations et présentait un certificat médical attestant de l'asthme chronique de sa fille aînée dû à l'humidité

ambiante du logement.

Le 12 novembre 2015, elle se présentait à l'Unité de lutte contre l'immigration clandestine et déclarait de nouvelles détériorations de son appartement suite à l'effondrement du plafond de sa voisine d'en dessous. Les pompiers étaient venus sur place le 1<sup>er</sup> novembre 2015, lui avaient indiqué que le sol de sa cuisine risquait de s'effondrer si elle marchait trop.

Elle déclarait que M. B avait fini les travaux dans son appartement mais que tout était mal fait et que l'eau continuait à s'écouler dans les murs, que rien n'avait été fait pour assurer la solidité de son appartement

- M. S H

Le 8 septembre 2015, il déclarait avoir été relogé dans le logement de M. J M

Le 14 septembre 2015, il présentait une demande d'attestation de M. B relativement à l'occupation du logement de M. J M qu'il avait refusée de signer.

- M. J M était entendu le 3 septembre 2015 et dénonçait le fait que M. B avait mis à disposition des autres locataires son logement ; il se retrouvait à la rue, chez des amis pendant le temps des travaux. Ses affaires entreposées dans une cave lui avaient été dérobées.

#### **Le syndic de copropriété**

Le cabinet Junegé en charge de la gestion de l'immeuble informait qu'il avait abandonné la gestion de l'immeuble car la situation de l'immeuble était ingérable, qu'une dette de près de 490 000 euros courait pour l'ensemble de la copropriété et que la ne s'était jamais acquittée de ses charges qui s'élevaient à 192 000 euros.

#### **Concernant M. B**

Des investigations et réquisitions étaient faites à l'encontre du gérant de la , M. B . Il apparaissait que celui-ci déclarait plusieurs adresses aux différents services administratifs et était gérant de sept sociétés civiles immobilières (cf. Tome 2 : feuillet 265 / 382 : schéma des différentes sociétés de M. B ).

- Relativement à la sur occupation des logements :

Le signalement de ces faits était l'initiative du Bureau de Sécurité de l'Habitat de la Mairie de PARIS, en date du 30 mars 2010. Il faisait état de :

- Au deuxième étage porte droite, appartement loué par M. I S , il observait également la présence de dix couchages,
- Au troisième étage porte droite, il remarquait la présence de sept individus de type indien et la présence de dix couchages,
- Au troisième étage porte de gauche, il prenait contact avec la locataire Mme A S , il ne remarquait aucune sur occupation,
- Au quatrième étage porte de gauche, il prenait contact avec le locataire M. M K , qui lui déclarait la présence de onze individus de type indien, il dénombrait également douze couchages.

L'ensemble des logements visités étaient dans un état d'insalubrité avancé. Il précisait également qu'aucun locataire ne voulait être auditionné par peur de représailles de M. B.

Auditionné le 20 juin 2011, sur les faits du rue à Paris 18<sup>ème</sup>, M. B M déclarait que la était propriétaire de cinq logements à cette adresse.

Il rétorquait qu'après avoir été mis au courant de la sur-occupation dans ses logements, il avait envoyé en février 2011 une mise en congé de ses locataires à savoir:

- M F
- A R
- K M
- S U

Il remettait les photocopies de ces mises en congé, congé effectif en date du 01/07/2011.

Interrogé sur le fait de fournir lors de la signature du bail, plusieurs clés des appartements, il déclarait ne pas être à l'origine de la remise de celles-ci.

Concernant l'insalubrité, il déclarait que les appartements étaient quasi-neuf à l'entrée des locataires, et que les dégradations survenues faisaient suite à un dégât des eaux de la colonne des eaux usées, et que la vétusté des lieux était due au locataires,

M. B indiquait ne pas avoir reçu de courrier de la mairie de Paris en mars 2010, ainsi que du service technique de l'habitat de Paris en novembre 2009 et mars 2010, ni de qui que ce soit, l'informant de la sur occupation des logements, et qu'il n'était que très rarement présent au rue

M. R K, locataire de l'appartement du quatrième étage (Bâtiment ) était auditionné en date du 23/06/2011, et déclarait que la sur occupation avait commencé en 2007, et que le propriétaire était bien au courant car ce dernier venait relever les loyers sur place en début de chaque mois. M. K précisait que lors de la signature du bail, M. B lui remettait une fiche où était inscrite la mention « neuf personnes peuvent loger », mais que ce document avait disparu.

Le 10 novembre 2014, (p. 784), les enquêteurs constataient que les locataires Mme A, M. U et M. K M s'étaient vu remettre une mise en congé par M. B le 1/07/2007, mais les mêmes locataires étaient toujours dans les locaux lors de la visite de l'inspecteur d'insalubrité de la ville de Paris, Mme Lemoine, le 22 octobre 2014. Cette dernière précisait que le loyer était de 200 euros environ par locataire et que l'argent était remis tous les mois à M. B

Le service des expulsions du commissariat du 18<sup>ème</sup> arrondissement indiquait qu'il n'y avait eu aucune demande d'expulsion à l'adresse de l'immeuble.

- Concernant la soumission de plusieurs personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes

M. B. était entendu le 8 avril 2015.

- Sur la situation vulnérable des locataires, M. B montrait connaître parfaitement ses logements, ses locataires et leurs situations personnelle, familiale et professionnelle. Il était également parfaitement informé de la présence d'enfants au domicile de ses locataires,

- Sur les faits de sur occupation, il les contestait en indiquant que sur les baux était mentionnée expressément la formule : « pas de sur occupation ». Il expliquait avoir engagé une procédure d'expulsion l'encontre de M. K M pour des faits de non-paiement d'eau et de sur occupation.
- Concernant le fait d'avoir refusé de restituer une partie de la caution lors d'un renouvellement de bail, il indiquait avoir conservé l'argent en paiement des factures d'eau non payées de son locataire.
- Le 14 septembre 2015, il était entendu sur les faits dénoncés par M. J M relativement au non-respect de l'arrêté préfectoral du 3 avril 2015 en prêtant son logement à d'autres locataires le temps de faire les travaux dans leur propre logement. Il reconnaissait les faits.

**C'est dans ces conditions que M. B était renvoyé par citation de Mme le procureur de la République devant le tribunal de céans.**

\*\*\*\*

**A l'audience,**

***Michaël GUEDJ ingénieur à la Mairie de Paris, coordinateur du service de l'habitat insalubre était entendu.***

Il exposait que concernant l'immeuble en cause, il y avait une partie insalubrité et une partie péril.

Il expliquait qu'il y avait eu un transfert de compétence en juillet 2017 et que toutes les procédures sur le péril d'avant 2017 relevaient du Préfet de Paris.

Sur l'ensemble immobilier du rue , l'ensemble des lots avaient fait l'objet d'un arrêté de travaux. L'arrêté insalubrité parties communes concernait l'immeuble qui était tellement dégradé que la Maire de Paris avait lancé une appropriation publique. Cette procédure avait conduit à une appropriation des lots lancée en 2017 et à une construction de logements sociaux.

Cet immeuble était encore occupé par quelques ménages n'ayant pas droit à du logement social et cinq ménages occupaient ces lots.

Il précisait que la avait fait l'objet de six arrêtés d'insalubrité, que les problèmes d'infiltration avaient très dégradé les parties communes et créé des affaissements de plancher.

***Mme A était entendue par le truchement d'un interprète en bengali et se constituait partie civile :***

Elle confirmait que son mari était arrivé en 2006, et elle en 2008, enceinte.

Elle précisait qu'en 2009, le syndic avait fait quelques travaux, mais que le logement n'était pas propre, qu'il y avait tout le temps des fuites d'eau, et beaucoup de trous partout.

Elle indiquait qu'ils avaient installé un chauffage à leurs frais.

Sur le logement loué à M. B et sa situation familiale elle indiquait :

*« Il y avait un salon et une chambre. Mon mari et moi dormions dans la chambre et les enfants dans le salon. Mes enfants ont 20 ans, 18 ans, 11 ans, 7 ans et 3 ans. Les aînés ne travaillent pas mais ne vivent pas avec nous. L'aîné est parti au Bangladesh. Mon mari travaille mais moi non, je garde les enfants.*

*Avant nous vivions dans une situation déplorable maintenant nous avons déménagé.*

*Maintenant il y a 2 chambres séparées. L'appartement actuel est tout à fait neuf.*

*Je perçois l'allocation logement. Nous payons 768€ avec les charges. L'appartement fait 90m². Il est plus grand pour un loyer quasiment pareil ».*

Elle réfutait l'idée avancée par M. B à savoir qu'ils étaient propriétaires d'un logement à la Plaine St Denis.

**M. U** était entendu par le truchement d'un interprète en et se constituait partie civile :

Il confirmait ses précédentes déclarations tant sur sa situation personnelle, que sur le logement et ses conditions d'habitat :

« Je suis entré dans l'appartement en 2007. J'ai déménagé depuis 2019.

Il y avait beaucoup de problème d'eau.

Aujourd'hui c'est beaucoup mieux. Maintenant le logement est équipé d'un chauffage, d'une fenêtre, d'une aération, il y a de l'eau chaude. C'est une grande différence avec avant.

Quand je suis entré dans l'appartement, j'ai trouvé qu'il était un peu peint mais pas grand-chose.

Après chaque année, j'ai entrepris des travaux moi-même.

Il y avait un problème d'électricité, le ballon d'eau chaude n'existait pas. J'en ai installé un moi-même.

Il y avait de l'humidité qui faisait que le mur était mouillé. La peinture tombait au bout de 6 mois.

Nous étions effectivement plusieurs personnes dans l'appartement mais il l'avait autorisé. Il y avait quatre personnes avec moi mais d'autres personnes venaient de façon non permanente.

Les quatre autres personnes étaient gratuitement hébergées.

En 2010, ma femme est arrivée ; en 2011, un nouveau bail a été signé et il était indiqué une garantie d'un mois au lieu de 2 mois. A ce moment il m'avait demandé de quitter le logement.

Je payais 850€ de loyer par mois plus les factures d'eau.

M. B. sortait les factures à son nom ».

Il précisait ne pas avoir sous-loué l'appartement, qu'il y avait au total huit personnes et que M. B lui avait remis quatre clés.

**M. MIAH** était entendu et se constituait partie civile.

Il confirmait à l'audience ses précédentes déclarations :

« J'habite toujours dans les lieux mais les conditions ne sont pas bonnes. Mes deux enfants tombent souvent malades.

Je suis entré dans l'appartement en 2012. Un autre bail a été signé en 2013. J'avais fait une demande de regroupement familial. Le nouveau bail a été signé après l'arrivée de ma famille.

Quand je suis arrivé, c'était à moitié bon. L'appartement n'était pas tout neuf mais c'était vivable. J'avais fait des travaux moi-même : parquet, peinture des murs, fixation de tapis. Il n'y avait pas de chauffage. J'ai trouvé beaucoup de souris. La situation des murs était extrêmement mauvaise et les souris passaient en faisant des trous.

C'est vrai, qu'il m'avait autorisé à héberger six personnes et il m'avait remis six clés. Les personnes hébergées m'aidaient pour le loyer. Ils me donnaient de l'argent. Je payais le loyer à M. B ».

**Mme Violette VOLSON**, directrice et représentante de l'association Droits et Habitat, était présente et confirmait la constitution de partie civile de l'association.

Elle exposait le travail au sein de l'association qu'elle avait réalisé au soutien de la

défense des locataires et le contexte de l'habitat indigne sur Paris:

« C'est une situation qu'on a connu début 2014 par le biais de M. U

Nous avons eu vent des difficultés rencontrées par la Fondation Abbé Pierre et les services sociaux. A partir de ce moment, nous nous sommes rendus sur place plusieurs fois et nous avons mis en place des suivis individuels et organisé des réunions avec les locataires. Globalement les locataires nous faisaient tous état des mêmes désordres : humidité, fissures, nuisibles. Ce sont des familles qui parlent mal français, qui ne connaissent pas leurs droits et qui avaient une demande de logement social.

Nous nous sommes rapprochés du service de l'habitat et de la préfecture. Nous avons été entendus par le responsable du service de l'habitat indigne.

Il y a encore des immeubles comme cela dans le 18<sup>ème</sup>. La spécificité de celui-là était que c'était tout l'immeuble. A cette échelle, c'est plus rare.

Je ne suis pas technicienne mais nous constatons des problèmes de certains copropriétaires, d'autres personnes qui achètent en mauvais état pour louer à des gens qui ne peuvent se loger dignement.

La situation de cet immeuble était assez alarmante : des fenêtres vétustes, une sensation d'étouffement, des chauffages d'appoint, des plaques et des crises d'asthme des enfants... On le sentait vite quand on entrait.

On a à faire à un certain type de propriétaires qui cherchent à tirer profit. Souvent il est compliqué d'obtenir des travaux ou alors ils sont faits vite et mal pour cacher les problèmes.

Ici le propriétaire ne répondait pas aux demandes des locataires. Ce qui revenait souvent concernant les échanges portait sur les factures d'eau.

Sur les demandes de paiement des loyers, on a permis aux locataires de faire valoir leurs droits. L'arrêté a suspendu le paiement des loyers. Nous avons expliqué aux locataires qu'ils n'avaient plus à payer, même si le propriétaire le demande et les menace ».

**M. B** était entendu et contestait les faits reprochés.

Sur sa situation, M. B indiquait :

« J'étais un ouvrier - collaborateur PSA. J'étais électricien équipement industriel.

J'ai travaillé pendant de longues années avec eux, 25 ans. J'ai arrêté suite à un problème de santé en 1998.

Entre temps, j'ai acquis certains biens par crédit.

A l'époque mon salaire était de 1900€/mois. J'ai aussi travaillé le soir à des heures de nettoyage pour compléter mes revenus. J'avais 4 enfants dont 1 grand invalide de 17 ans. J'ai 7 enfants en tout.

L'enfant invalide va en centre la journée.

J'ai trouvé à acheter quelques biens et j'ai monté des dossiers de crédit. J'ai fait des heures de ménage pour parvenir à payer ces crédits.

J'achetais ces appartements-là par rapport au prix et je faisais des travaux. Je les rénouvais doucement.

Pour les travaux, parfois je recourrais à un artisan ou j'en faisais moi-même.

J'ai commencé à acheter en 1995-96. Plus il y a de travaux, moins c'est cher.

Avant, j'avais la rue Jean Robert, 2 locaux commerciaux, mais l'immeuble du Blue Night a été vendu et démoli, un café à Aubervilliers (SCI Minassi), la SCI Makram est propriétaire d'un parking à Max Dormoy.

La SCI Machiba était propriétaire d'un bien au Pré St Gervais mais l'immeuble a été acheté par Nexity. C'était un petit appartement. Là on attend.



La SCI rêves a disparu.

J'achète toujours au nom d'une SCI. C'est pour les crédits et les associés.

Mon appartement à Gagny fait 55m<sup>2</sup>. Nous vivons ma femme, mes 2 enfants mineurs et moi. Le jeune handicapé vit dans un appartement avec sa mère.

Aujourd'hui il ne reste aucun bien immobilier. Le capital a été dépensé à la SCI le bien-être.

Les travaux du rue ont été payés car les travaux ont été faits avec ceux des parties communes ».

- **Concernant la sur occupation :**

M. B maintenait sa version de non reconnaissance des faits.

Il expliquait :

« Aujourd'hui, on me reproche les locations.

Les appartements quand on les loue, j'ai toujours répondu aux questions des gens.

Maintenant j'ai compris qu'on me reprochait de l'habitat indigne.

Dans mon bail, je précise que la sous location est interdite.

Quand la personne me dit que sa famille va arriver, je fais signer un bail à la personne seule d'abord.

Je n'ai jamais autorisé que l'appartement soit sous-loué ou qu'il y ait de la colocation.

Quand on dit sous-location, on parle de sur-occupation donc ça me cause des dégâts.

Quand je loue, je demande quel travail fait la personne.

Ces personnes m'ont présenté des fiches de paye plus élevées que ça.

Je demandais aussi des garants.

[...]

« Concernant la famille A, elle a été bien installée. Le mari était déjà là.

Je n'ai jamais été au courant des colocations. Ils ne m'ont jamais demandé à vivre à 2, 3...

Je n'ai jamais indiqué à quelqu'un d'héberger des gens.

Concernant M. K j'ai des documents au sujet de la sur-occupation.

Quand je l'ai constatée, j'ai agi. Je vais produire des jugements d'expulsions.

Il y a plusieurs clés par verrou plus la clé de la boîte aux lettres. Pour chaque verrou, il y a 3 clés.

Donc pour un verrou, je donne 4 clés et pour 2 verrous, 7 clés ».

« M. M devait avoir 2 verrous.

Il hébergeait des gens avant que sa femme arrive.

Je n'ai jamais autorisé la colocation.

Il y a un digicode en bas ».

[...]

Je n'ai jamais autorisé la sous-location ni la sur-occupation et j'ai réagi à chaque fois.

- **Sur les conditions d'insalubrité des logements :**

« Quand on dit état neuf, c'est qu'on a fait la peinture et qu'on a regardé s'il y avait un problème dans l'appartement.

Je ne loue pas un appartement en état d'insalubrité.

Concernant le chauffage, il y avait une centrale à gaz. En 2015-2016, l'architecte a dit qu'il fallait éliminer le gaz. On a retiré le chauffage central et les chaudières.

Cela a été remplacé par des convecteurs électriques dans chaque appartement.

S'ils ont été cassés ou qu'ils ne fonctionnaient plus, je n'étais pas au courant ; je ne

*sais pas ce qu'ils ont fait avec les convecteurs. Peut-être qu'ils avaient besoin de plus de chauffage.*

*Il y avait du chauffage dans tous les appartements. J'ai le rapport d'architecte et du bureau d'études pour les travaux ».*

- Sur les travaux effectués :

*« Quand je parle des travaux, ce n'est pas un cache-misère que j'ai fait. Les travaux commandés par le syndic judiciaire ont été faits sous la surveillance d'un architecte.*

*J'ai les réunions et les constatations de l'architecte et du bureau d'études. J'ai une attestation en ce sens.*

*Je n'ai jamais accepté une situation d'insalubrité.*

*Je n'ai jamais agressé quelqu'un ni menacé. Je n'ai mis personne à la porte.*

*S'ils n'acceptent pas le bail, ils sont libres de partir.*

*Je n'ai pas touché de loyers depuis l'arrêté d'insalubrité.*

*On était occupés avec l'architecte pour les travaux.*

*Je sais qu'ils avaient des connaissances parmi eux qui pouvaient leur faire des travaux ».*

\*\*\*\*

**Me DELECROIX, conseil de la Ville de Paris**, reprenant ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, était entendue en ses demandes et plaidoirie.

**Me BOISSET, conseil de M. M** , reprenant ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, était entendue en ses demandes et plaidoirie.

**Me LAVILLE, conseil des consorts A** et **U** , reprenant ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, était entendue en ses demandes et plaidoirie.

**Me BENOLIEL, conseil de l'Association Droits et Habitats**, reprenant ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, était entendue en ses demandes et plaidoirie.

**Mme le procureur de la République** était entendue en ses réquisitions et requérait la culpabilité des deux prévenus.

**Me CHARBIT, conseil des prévenus**, reprenant ses conclusions régulièrement déposées à l'audience, entendu en sa plaidoirie, sollicitait la relaxe et à titre subsidiaire des peines moins lourdes.

**A l'issue de l'audience, M. B** ajoutait : « *Concernant les charges d'eau, vous verrez combien les locataires ont payé* ».

\*\*\*\*\*

## EXPOSE DES MOTIFS

### I/ Sur l'action publique

**A/ Sur les faits de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes**

Selon l'article 225-14 du code pénal :

*« 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 ».*

En outre, l'article 225-15 du code pénal dispose que :

*I. – Lorsqu'elles sont commises à l'égard de plusieurs personnes :*

*1° Les infractions définies aux articles 225-13 et 225-14 sont punies de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 € d'amende ; [...]*

*III. – Lorsqu'elles sont commises à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs :*

*1° Les infractions définies aux articles 225-13 et 225-14 sont punies de dix ans d'emprisonnement et de 300 000 € d'amende ».*

En l'occurrence, pour que l'infraction soit caractérisée, il convient de constater la réunion de trois conditions :

- un état de soumission d'une personne en raison de la vulnérabilité ou l'état de dépendance
- une connaissance par l'auteur de cet état de vulnérabilité ou de dépendance ou une apparence de cet état,
- des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Concernant la première condition, la cour d'appel de Paris dans son arrêt de 7 février 2018 (Pôle 5, Chambre 14, dossier n°16/04982) indique que les personnes hébergées *« doivent présenter in concreto un état de vulnérabilité ou de dépendance apparent ou connu de celui qui les loge. Si la loi du 18 mars 2013 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, l'absence d'activité personnelle 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 »*

La cour d'appel de Paris rappelle également *« que la loi du 18 mars 2003 a instauré une 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 être réduite à néant par la considération selon laquelle ces mineurs seraient dans les logements du fait de leurs parents [...] 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 une souffrance spécifique à imposer à ses enfants des conditions de vie très dégradées ».*

Concernant la troisième condition liée au logement contraire à la dignité humaine, force est de constater que le législateur n'a pas défini cette notion ; la cour d'appel

retient 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 peut 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 ; Cette notion ne se confond pas avec un logement indécent ni avec celle de logement insalubre ».

**Selon la prévention, il est reproché aux prévenus :**

d'avoir à PARIS 18eme, rue , du 30 mars 2010 et jusqu'au 30 décembre 2016, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu dont plusieurs mineurs, a des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation avec des locataires qu'il incitait à sous louer dans des conditions de sur occupation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, sans chauffage, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la présence de rongeurs, de punaises de lit et de cafards, des fissures aux murs, des plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux au titre du péril et de la notification de plusieurs arrêtés demandant d'exécuter des travaux de sortie d'insalubrité (arrêté du 2 avril 2015 sur les parties communes générales ; arrêté du 3 avril 2015 sur les parties communes du bâtiment rue ; arrêtés du 3 avril 2015 sur les lots 33; 36, 38 ;40,41), faits commis notamment au préjudice de :

- F L , F C I , G F G D , G L en situation irrégulière à leur entrée dans les lieux (lot - 3eme étage porte face - 35m<sup>2</sup>- loyer 800€)
- A S , A R et leur quatre enfants, R né en 2001, T né en 2003, T née en 2009, T née en 2014, de nationalité (lot 3ème étage porte gauche - 38m<sup>2</sup> - loyer 810€)
- N M , de nationalité bangladaise, ne parlant pas français (lot 4ème étage porte gauche - 39m<sup>2</sup>- loyer 950€) incité à la sous-location avec 10 personnes
- K M de nationalité , sans profession, en situation irrégulière à son entrée dans les lieux (lot 4ème étage porte face - loyer 745€) incité à la sous-location avec 5 personnes
- U S U M et leurs deux enfants, M née en 2011, A née en 2013 sans profession (lot - 2ème étage porte droite - 35m<sup>2</sup> - loyer 800€)
- M J , ne lisant pas le français, sans profession à son entrée dans les lieux, (lot - 3ème étage porte droite - 40m<sup>2</sup> - loyer 900€) incité à la sous-location avec 6 personnes de nationalité bangalaise »

**En l'espèce,**

**I- Concernant l'état de soumission des parties civiles en raison de leur vulnérabilité et de leur état de dépendance :**

Il ressort des éléments du dossier, des témoignages, des rapports administratifs et judiciaires, des auditions et déclarations des parties civiles que toutes étaient en situation de particulière vulnérabilité en ce qu'elles étaient des étrangers, ne parlant pas ou peu le français, ayant une situation administrative compliquée, avec peu de revenu.

Les parties civiles étaient toutes également en situation de dépendance vis-à-vis de M. B car elles n'avaient pas d'autres lieux pour habiter, en particulier avec des enfants en bas âges ou à naître, et d'autres choix que d'accepter ses conditions de logement et de loyer.

**2- Concernant la connaissance par M. B de la situation de vulnérabilité et de l'état de dépendance de ses locataires :**

M. B semblait contester la situation de vulnérabilité et de dépendance de ses locataires, mais il indiquait très clairement que ses nouveaux locataires lui étaient présentés par des anciens, que des compatriotes les accompagnaient pour la signature du bail et la traduction, que ses locataires avaient peu de revenus et pourtant il leur louait les logements, les plaçant dans des conditions de dépendance et les obligeant, pour certains, à sur occuper les appartements afin qu'il puisse percevoir ses loyers.

A l'audience, M. B évoquait pour la première fois avoir remis plusieurs clés à ses locataires comprenant les clés du ou des deux verrous de l'appartement et la clé de la boîte aux lettres ; mais les locataires indiquaient avoir reçu plusieurs clés pour permettre la sur occupation, car ils ne pouvaient pas payer le montant du loyer avec leurs seuls revenus ; tel était par exemple le cas de M. N, ou encore de M. K.

M. B a donc volontairement choisi ses locataires en raison de leur situation précaire, tant sur le plan administratif, que familial, professionnel et financier. Il est à relever que Mme A épouse A est arrivée en France avec deux enfants âgés de 6 et 8 ans et enceinte ; à l'arrivée de l'épouse de M. H, dans le logement, celle-ci était également enceinte. Ces familles étaient peu mobiles du fait de la présence d'enfants et ne pouvaient se retrouver sans logement.

A la vue des photos des appartements présentes dans le dossier, des déclarations des parties civiles, des témoignages et des rapports, les logements mis à la location par M. B ne pouvaient pas être mis sur le marché parisien de la location dans l'état où ils étaient ; seules des personnes en état de vulnérabilité pouvaient accepter de telles conditions.

**3- Concernant les conditions d'hébergement de ses locataires :**

Alors même que M. B ne reconnaît pas la sur occupation des logements loués et les conditions indignes d'hébergement de ses locataires, il ressort très clairement des éléments du dossier, des rapports, des témoignages que :

**a) La sur occupation résulte des conditions mêmes du bail et du montant du loyer :**

M. B avance trois arguments pour contester la sur occupation des logements :

\* Il avait engagé des procédures d'expulsion à l'encontre de ses locataires

Cependant, le 10 novembre 2014, alors même que les enquêteurs constataient que les locataires Mme A , M. U et M. K M s'étaient vu remettre une mise en congé par M. B le 1/07/2007, les mêmes locataires étaient toujours dans les locaux lors de la visite de l'inspecteur d'insalubrité de la ville de Paris, Mme Lemoine, le 22 octobre 2014.

En outre, le service des expulsions du commissariat du 18<sup>ème</sup> arrondissement indiquait qu'il n'y avait eu aucune demande d'expulsion à l'adresse de l'immeuble.

\* Il avait remis des clés en nombre suffisant

A l'audience, M. B justifiait pour la première fois avoir remis soit 4 clés ou soit 7 clés par logement en fonction du nombre de verrous. Il expliquait que lorsque le logement avait un seul verrou, il remettait trois clés pour le verrou de l'appartement et une clé pour la boîte aux lettres, et lorsque l'appartement avait deux verrous, il remettait sept clés.

Cependant, ces nouvelles déclarations ne correspondent pas à celles des locataires, ni au rapport du service Technique de l'habitat en date du 30 mars 2010, où la sur occupation était constatée avec les indications suivantes :

- Lot n° , 2<sup>ème</sup> étage, porte droite, Locataire M. U S , 38 m<sup>2</sup>, 10 personnes, nombre de clés fournies : 7
- Lot n° , 3<sup>ème</sup> étage porte droite, locataire M. M F , 38 m<sup>2</sup> 10 personnes, 6 clés fournies ;
- Lot n° , 3<sup>ème</sup> étage gauche, locataire M. R A , logement en travaux suite effondrement au niveau du plancher de la salle d'eau, nombre de clés fournies : 8.

\* Etait mentionné sur le bail : « sur occupation interdite »

Cet argument ne peut prospérer dans la mesure où ses locataires ne savaient ni lire ni écrire le français d'une part, et se trouvaient en état de dépendance économique d'autre part. Ils n'avaient d'autre choix que d'accepter les conditions du bail telles qu'imposées par M. B

Enfin, M. R K , locataire de l'appartement du quatrième étage (Bâtiment ) auditionné le 23/06/2011 déclarait que la sur occupation avait commencé en 2007, et que le propriétaire était bien au courant car ce dernier venait relever les loyers sur place en début de chaque mois. Il précisait que lors de la signature du bail, M. B lui remettait une fiche où était inscrite la mention « neuf personnes peuvent loger », mais que ce document avait disparu.

#### **b) les conditions d'hébergement indignes sont décrites par l'ensemble des locataires ayant déposé plainte**

M. B déclarait que les appartements étaient quasi-neuf à l'entrée des locataires, et que les dégradations survenues faisaient suite à un dégât des eaux de la colonne des eaux usées, et que la vétusté des lieux était due aux locataires, et qu'il avait effectué les travaux conformément aux arrêtés d'insalubrité.

Cependant,

- A l'audience, Mme A , M. U et M. M , anciens locataires de la , mais aussi Mme Violette VOLSON, directrice de

l'Association Droits et Habitat ont confirmé l'état vétuste et insalubre des logements, le fait qu'ils avaient dû acheter des convecteurs pour se chauffer, M. U acheter un ballon d'eau chaude, faire des travaux constants de peinture, procéder au ragréage du sol...

- les locataires indiquaient tous être dans la crainte de l'écrasement d'un plafond ou d'un plancher comme cela s'était déjà produit ;
- certains locataires avaient des problèmes de santé dus en particulier à la constante humidité de l'air ambiant, aux nuisibles
- M. M D K ancien propriétaire de part de indiquait que les appartements détenus par M. B étaient complètement pourris.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les éléments constitutifs de l'infraction sont réunis tant dans leur matérialité que dans leur intentionnalité.

Il convient en conséquence de retenir M. B et la dans les liens de la prévention en retenant les circonstances aggravantes visées dans la poursuite.

### **B/ Sur les peines**

Mme le procureur de la République était entendue en ses réquisitions, requérait à l'encontre de M. B deux ans d'emprisonnement assorti d'un sursis probatoire pendant trois ans avec obligation d'indemniser les parties civiles, 20 000€ d'amende et une interdiction définitive d'exercer l'activité sociale ayant permis la commission de l'infraction, à l'encontre de la la dissolution de la société et la confiscation du bien ou du montant de l'expropriation.

Selon l'article 132-1 du code pénal, « dans les limites fixées par la loi, la juridiction détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale, conformément aux finalités et fonctions de la peine énoncées à l'article 130-1 selon lequel en effet, afin d'assurer la protection de la société, de prévenir la commission de nouvelles infractions et de restaurer l'équilibre social, dans le respect des intérêts de la victime, la peine a pour fonctions :

1° De sanctionner l'auteur de l'infraction ;

2° De favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion ».

### **1- Concernant M. B**

A l'audience, M. B déclarait être retraité et percevoir une pension de 14 000€ par an. Avec ses revenus fonciers, ses revenus s'élevaient à 19 000€ en 2019.

Sur son patrimoine, il indiquait qu'il ne lui restait aucun bien immobilier, précisant qu'il avait dépensé le capital dans les travaux des logements de la SCI le Bien-être. Il ajoutait ne pas avoir vraiment de capital, sauf le logement familial et que son compte bancaire s'élevait 2200€.

Sur le plan familial, il expliquait avoir sept enfants dont un gravement handicapé, qu'il était séparé de sa première femme et qu'avec sa nouvelle compagne, il avait eu deux enfants, lesquels étaient à charge.

Son casier judiciaire portait trace de deux mentions dont une réhabilitée. M. B a été déclaré coupable par le tribunal correctionnel de Paris le 12-10-2016 pour des faits d'exécution d'un travail dissimulé et d'emploi d'un étranger non muni d'une autorisation de travail salarié et condamné pour les premiers faits à 800 euros d'amende et pour les seconds à quatre amendes de 400 euros.

A l'audience, il précisait ne pas avoir encore payé les amendes.

l'Association Droits et Habitat ont confirmé l'état vétuste et insalubre des logements, le fait qu'ils avaient dû acheter des convecteurs pour se chauffer, M. U acheter un ballon d'eau chaude, faire des travaux constants de peinture, procéder au ragréage du sol...

- les locataires indiquaient tous être dans la crainte de l'écrasement d'un plafond ou d'un plancher comme cela s'était déjà produit ;
- certains locataires avaient des problèmes de santé dus en particulier à la constante humidité de l'air ambiant, aux nuisibles
- M. M D K ancien propriétaire de part de SCI Le BIEN ETRE indiquait que les appartements détenus par M. B étaient complètement pourris.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, les éléments constitutifs de l'infraction sont réunis tant dans leur matérialité que dans leur intentionnalité.

Il convient en conséquence de retenir M. B et la SCI Le BIEN ETRE dans les liens de la prévention en retenant les circonstances aggravantes visées dans la poursuite.

### **B/ Sur les peines**

Mme le procureur de la République était entendue en ses réquisitions, requérait à l'encontre de M. B deux ans d'emprisonnement assorti d'un sursis probatoire pendant trois ans avec obligation d'indemniser les parties civiles, 20 000€ d'amende et une interdiction définitive d'exercer l'activité sociale ayant permis la commission de l'infraction, à l'encontre de la SCI Le BIEN ETRE la dissolution de la société et la confiscation du bien ou du montant de l'expropriation.

*Selon l'article 132-1 du code pénal, « dans les limites fixées par la loi, la juridiction détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale, conformément aux finalités et fonctions de la peine énoncées à l'article 130-1 selon lequel en effet, afin d'assurer la protection de la société, de prévenir la commission de nouvelles infractions et de restaurer l'équilibre social, dans le respect des intérêts de la victime, la peine a pour fonctions :*

*1° De sanctionner l'auteur de l'infraction ;*

*2° De favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion ».*

### **1- Concernant M. BALHOUS**

A l'audience, M. B déclarait être retraité et percevoir une pension de 14 000€ par an. Avec ses revenus fonciers, ses revenus s'élevaient à 19 000€ en 2019.

Sur son patrimoine, il indiquait qu'il ne lui restait aucun bien immobilier, précisant qu'il avait dépensé le capital dans les travaux des logements de la SCI le Bien-être. Il ajoutait ne pas avoir vraiment de capital, sauf le logement familial et que son compte bancaire s'élevait 2200€.

Sur le plan familial, il expliquait avoir sept enfants dont un gravement handicapé, qu'il était séparé de sa première femme et qu'avec sa nouvelle compagne, il avait eu deux enfants, lesquels étaient à charge.

Son casier judiciaire portait trace de deux mentions dont une réhabilitée, M. B a été déclaré coupable par le tribunal correctionnel de Paris le 12-10-2016 pour des faits d'exécution d'un travail dissimulé et d'emploi d'un étranger non muni d'une autorisation de travail salarié et condamné pour les premiers faits à 800 euros d'amende et pour les seconds à quatre amendes de 400 euros.

A l'audience, il précisait ne pas avoir encore payé les amendes.



Il y a lieu également de condamner M. B à verser à la Mairie de Paris 1500 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

**B/R et S A**

R et S A se constituent partie civile et sollicitent la condamnation solidaire des prévenus à :

- 32 875,50 euros en raison des troubles de jouissance qu'ils avaient subis
- 20 000 euros en raison des troubles dans leurs conditions d'existence
- 10 000 euros pour leurs préjudices moraux
- 1 000 euros sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale et aux dépens

Il convient de recevoir la constitution de partie civile de R et S A ayant directement souffert de l'infraction commise par les prévenus.

Sur leurs demandes, il convient de condamner solidairement M. B et la SCI Le BIEN ETRE à verser à R et S A :

- 32 875,50 euros en raison de leurs troubles de jouissance
- 20 000 euros en raison de leurs troubles dans leurs conditions d'existence

En revanche, il convient de rejeter leur demande d'indemnisation du préjudice moral lequel est inclus dans le préjudice lié au trouble dans les conditions de l'existence qui vise l'atteinte à leur dignité notamment.

Il y a lieu également de condamner M. B à verser à R et S A 500 euros à chacun sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale.

Il n'y a pas de lieu de condamner aux dépens.

**C/S et M U**

S et M U se constituaient partie civile et sollicitaient la condamnation solidaire des prévenus à :

- 27 707,50 euros en raison des troubles de jouissance qu'ils avaient subis
- 15 000 euros en raison des troubles dans leurs conditions d'existence
- 8 000 euros pour leurs préjudices moraux
- 1 000 euros sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale et aux dépens

Il convient de recevoir la constitution de partie civile de S et M U ayant directement souffert de l'infraction commise par les prévenus.

Sur leurs demandes, il convient de condamner solidairement M. B et la SCI Le BIEN ETRE à verser à S et M U :

- 27 707,50 euros en raison de leurs troubles de jouissance
- 15 000 euros en raison de leurs troubles dans leurs conditions d'existence

En revanche, il convient de rejeter leur demande d'indemnisation du préjudice moral lequel est inclus dans le préjudice lié au trouble dans les conditions de l'existence qui vise l'atteinte à leur dignité notamment.

Il y a lieu également de condamner M. B à verser à S et M U

Faute d'accord sur l'indemnisation, la SOREQA a saisi le juge de l'expropriation qui s'agissant des lots de copropriété appartenant à la SCI Le BIEN ETRE, relevant l'existence de poursuites pénales, par jugement du 26 septembre 2019, a fixé l'indemnité à intervenir due par la société SOREQA sous la forme alternative, soit au profit de la SCI Le BIEN ETRE, soit pour le compte de qui il appartiendra.

La SCI Le BIEN ETRE a interjeté appel de ce jugement et la Cour d'appel de Paris le 15 avril 2021 a relevé d'office la caducité de la déclaration d'appel de la SCI Le BIEN ETRE ; elle a, en outre, invité les parties à présenter leurs observations sur ce moyen de caducité et a sursis à statuer sur les moyens et prétentions des parties, renvoyant l'examen de l'affaire à l'audience du 27 mai 2021.

Au jour du présent jugement, les lots n° 2, 3, 4, 5, 6, 7, 33, 36, 37, 38, 40 et 41 à usage de cave et d'habitation de l'immeuble sis , rue Paris, ayant fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation, appartiennent à la société SOREQA, et ce qui est en cours de discussion devant les juridictions civiles concerne l'indemnité d'expropriation.

En vertu de l'article 225-26 du code pénal selon lequel :

*« I.- Les personnes physiques et morales coupables de l'infraction de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévue à l'article 225-14 encourent également les peines complémentaires suivantes :*

*1° La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction. Lorsque les biens immeubles qui appartenaient à la personne condamnée au moment de la commission de l'infraction ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation en valeur prévue au neuvième alinéa de l'article 131-21 est égal à celui de l'indemnité d'expropriation ; »*

Ainsi, au vu de la gravité des faits, si cette peine de confiscation devenue obligatoire depuis la loi du 25 novembre 2018 ne l'était pas au moment des faits, il convient néanmoins de la prononcer. A ce titre, il convient d'ordonner la confiscation en valeur égale à celle de l'indemnité d'expropriation, indemnité qui sera fixée par les juridictions civiles.

## **II/ Sur l'action civile**

### **A/ La Mairie de Paris**

La Mairie de Paris, Direction du logement, se constitue partie civile, et sollicite la condamnation solidaire de prévenus à 1 euro de dommages et intérêts et 1500 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Il convient de recevoir la constitution de partie civile de la Mairie de Paris dont l'infraction a causé directement à la Ville de Paris un préjudice d'image, la ville de Paris s'étant engagée dans une lutte très active contre l'habitat indigne et les pratiques de marchands de sommeil.

Sur ses demandes, il y a lieu d'y faire droit et de condamner ainsi solidairement M. B et la SCI Le BIEN ETRE à verser à la Mairie de Paris 1 euro de dommages et intérêts.

500 euros à chacun sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale.  
Il n'y a pas de lieu de condamner aux dépens.

**D/ J M**

J M se constituait partie civile et sollicitait la condamnation solidaire des prévenus à :

- 16 200 euros en raison des troubles de jouissance qu'il avait subis
- 5 000 euros en raison des troubles dans leurs conditions d'existence
- 3500 euros pour leurs préjudices moraux
- 1 000 euros sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale et aux dépens

Il convient de recevoir la constitution de partie civile de J M ayant directement souffert de l'infraction commise par les prévenus.

Sur leurs demandes, il convient de condamner solidairement M. B et la SCI Le BIEN ETRE à verser à J M :

- 16 200 euros en raison de leurs troubles de jouissance
- 5 000 euros en raison de leurs troubles dans leurs conditions d'existence

En revanche, il convient de rejeter sa demande d'indemnisation du préjudice moral lequel est inclus dans le préjudice lié au trouble dans les conditions de l'existence qui vise l'atteinte à leur dignité notamment.

Il y a lieu également de condamner M. B à verser à 1000 euros sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale.

Il n'y a pas de lieu de condamner aux dépens.

**E/ L'Association Droits et Habitats**

L'Association Droits et Habitats (anciennement Comité Action logement) se constituait partie civile, et sollicitait la condamnation solidaire des prévenus à :

- 3500 euros pour son préjudice matériel
- 2000 euros pour son préjudice moral
- 200 euros sur le fondement de l'article 475-1 code de procédure pénale

Il convient de recevoir la constitution de partie civile de l'Association Droits et Habitats dont l'infraction lui a causé directement un préjudice d'image, l'association s'étant engagée dans une lutte très active contre l'habitat indigne et les pratiques de marchands de sommeil.

Sur ses demandes, il y a lieu de condamner solidairement M. B et la SCI Le BIEN ETRE à verser à l'Association Droits et Habitats 3500 euros de dommages et intérêts pour son préjudice matériel.

En revanche, il convient de rejeter sa demande d'indemnisation au titre de son préjudice moral, dans la mesure où ce préjudice correspondant à l'objet même de l'association et que les agissements des prévenus ne peuvent lui porter préjudice en soi sur le plan moral.

Il y a lieu également de condamner M. B à verser à l'Association Droits et

Habitats 200 euros sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et contradictoirement à l'encontre de M B et de la SCI LE BIEN ETRE, prévenus, à l'égard de S A et R A, agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de leurs 4 enfants mineurs, S U ET M S U, agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de leurs 2 enfants mineurs, J M, l'ASSOCIATION DROITS ET HABITATS (anciennement COMITE ACTION LOGEMENT) et MA VILLE DE PARIS, prise en la personne de Madame la Maire de Paris, parties civiles ;

### SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Déclare M B **coupable** des faits qui lui sont reprochés ;

Condamne M B. à un **emprisonnement délictuel de DEUX ANS** ;

Vu les articles 132-40, 132-41 du code pénal, 132-47, 132-48, 132-49, 132-50, et 132-51 du code pénal ;

DIT que cette peine sera totalement assortie du **sursis probatoire pendant 03 ans** ;

DIT que M B doit se soumettre pour cette durée, aux mesures de contrôles prévues à l'article 132-44 du code pénal :

- Répondre aux convocations du juge de l'application des peines ou du service pénitentiaire d'insertion et de probation désigné ;

- Recevoir les visites du service pénitentiaire d'insertion et de probation et lui communiquer les renseignements ou documents de nature à permettre le contrôle de ses moyens d'existence et de l'exécution de ses obligations ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;

- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;

- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'emploi ou de résidence, lorsque ce changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;

- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement à l'étranger ;

DIT que M B est soumis pour toute la durée d'exécution de sa peine

aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

5° Réparer en tout ou partie; en fonction de ses facultés contributives, les dommages causés par l'infraction, même en l'absence de décision sur l'action civile ;

6° Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

En l'absence du condamné lors du prononcé du jugement, l'avertissement prévu par l'article 132-40 du code pénal n'a pu être délivré.

Condamne M B au paiement d'une **amende de vingt mille euros** (20 000 euros) ;

En l'absence du condamné lors du prononcé du jugement, la présidente n'a pu l'aviser que s'il s'acquitte du montant de cette amende dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle cette décision a été prononcée, ce montant sera minoré de 20% sans que cette diminution puisse excéder 1500 euros.

Le paiement de l'amende ne fait pas obstacle à l'exercice des voies de recours.

Dans le cas d'une voie de recours contre les dispositions pénales, il appartient à l'intéressée de demander la restitution des sommes versées.

à titre de peine complémentaire

Prononce à l'encontre de M B l'**interdiction définitive de diriger, administrer, gérer ou contrôler une entreprise ou une société** ;

Déclare la **SCI LE BIEN ETRE** coupable des faits qui lui sont reprochés ;

Prononce la **dissolution de la SCI LE BIEN ETRE** auteur de l'infraction ;

Ordonne la **confiscation en valeur égale à l'indemnité d'expropriation** qui sera fixée par les juridictions ;

En application de l'article 1018 A du code général des impôts, la présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure de 127 euros dont sont redevables chacun des condamnés; M B et la **SCI LE BIEN ETRE** ;

Les condamnés sont informés qu'en cas de paiement du droit fixe de procédure dans le délai d'un mois à compter de la date où ils ont eu connaissance du jugement, ils bénéficient d'une diminution de 20% de la somme à payer.

#### **SUR L'ACTION CIVILE :**

Déclare recevables les constitutions de parties civile de S A et R A agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de R T, T et T A, de M S U et S U agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de M et A U, de J M, de l'Association Droits et Habitats et de la Ville de Paris.

Déclare la **SCI LE BIEN ETRE** et M B responsables du préjudice subi par S A et R A agissant en nom propre et en qualité de

représentants légaux de R , T , T et T A , de M S U et S U agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de M et A U , de J M , de l'Association Droits et Habitats et de la Ville de Paris, parties civiles ;

Condamne la SCI LE BIEN ETRE et M B à payer solidairement à S A et R A agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de R , T , T et T A , parties civiles :  
- la somme de trente-deux mille huit cent soixante-quinze euros et cinquante centimes (32 875,50 euros) en réparation des troubles de jouissance ;  
- la somme de vingt mille euros (20 000 euros) en réparation des troubles dans les conditions d'existence ;

Condamne M B à payer à S A et R A chacun la somme de cinq cents euros (500 euros) au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Condamne la SCI LE BIEN ETRE et B M à payer solidairement à M S U et S U agissant en nom propre et en qualité de représentants légaux de M et A U , parties civiles :  
- la somme de vingt-sept mille sept cent sept euros et cinquante centimes (27 707,50 euros) en réparation des troubles de jouissance ;  
- la somme de quinze mille euros (15000 euros) en réparation des troubles dans les conditions d'existence ;

En outre, condamne M B à M S U et S U chacun la somme de cinq cents euros (500 euros) au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Condamne la SCI LE BIEN ETRE et M B à payer solidairement à J M , partie civile :  
- la somme de seize mille deux cents euros (16 200 euros) en réparation des troubles de jouissance ;  
- la somme de cinq mille euros (5000 euros) en réparation des troubles dans les conditions d'existence ;

En outre, condamne M B à payer à J M , partie civile, la somme de mille euros (1000 euros) au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Condamne la SCI LE BIEN ETRE et M B à payer solidairement à l'ASSOCIATION DROITS ET HABITATS (anciennement COMITE ACTION LOGEMENT), partie civile, la somme de trois mille cinq cents euros (3500 euros) au titre de son préjudice matériel ;

En outre, condamne M B à payer à l'ASSOCIATION DROITS ET HABITATS (anciennement COMITE ACTION LOGEMENT), partie civile, la somme de deux cents euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Condamne la SCI LE BIEN ETRE et M B à payer solidairement à la VILLE DE PARIS, prise en la personne de Madame le Maire de Paris, partie civile, la somme de un euro (1 euro) à titre de dommages et intérêts.

En outre, condamne M B à payer à la VILLE DE PARIS, prise en la

Informe les prévenus de la possibilité pour les parties civiles, non éligibles à la CIVI, de saisir le SARVI, si ils ne procèdent pas au paiement des dommages intérêts auxquels ils ont été condamnés dans le délai de 2 mois à compter du jour où la décision est devenue définitive ;

et le présent jugement ayant été signé par la présidente et la greffière.

LA GREFFIERE

LA PRESIDENTE

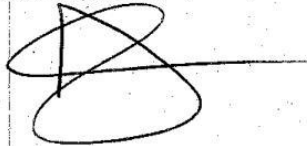


Copie certifiée conforme à la minute  
Le greffier

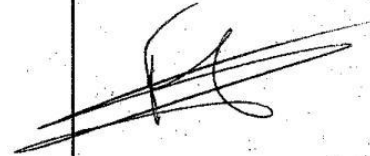
Informe les prévenus de la possibilité pour les parties civiles, non éligibles à la CIVI, de saisir le SARVI, si ils ne procèdent pas au paiement des dommages intérêts auxquels ils ont été condamnés dans le délai de 2 mois à compter du jour où la décision est devenue définitive ;

et le présent jugement ayant été signé par la présidente et la greffière.

LA GREFFIERE



LA PRESIDENTE



En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux judiciaires d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En foi de quoi la présente décision a été signée par le directeur de greffe

