



Habitat indigne : jurisprudence en matière pénale

N° 2010-38 / A jour au 3 octobre 2014/ complété N.Bouché 6/12/2016

Note ANIL réalisée avec l'appui du PNLHI

La seule infraction visant à réprimer directement les situations d'habitat indigne au code pénal, est celle relative à la « soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont ou connus de l'auteur des faits, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine » (CP : art. 225-14). D'autres infractions de ce code peuvent être rattachés à la question ainsi, par exemple, l'infraction pour mise en danger d'autrui (CP : art. 223-1).

En parallèle, l'ordonnance du 15 décembre 2005, a redéfini les incriminations et sanctions pénales vis-à-vis des propriétaires ou exploitants d'hôtels indécents. Certains des différents comportements sont incriminés relèvent du code de la construction et du non-respect de la protection des occupants (CCH : L.521-4), d'autres concernent la non-exécution des prescriptions des arrêtés de péril (CCH : L.511-6) ou d'insalubrité (CSP : L.1337-4), ou encore à la sécurité d'un établissement recevant du public (CCH : L.123-3 et 123-4).

Cette note a pour objectifs d'analyser et de faire connaître, les décisions de jurisprudence rendues en matière pénale et comportant un intérêt particulier dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

Les éléments constitutifs de l'infraction pénale

Il ne peut y avoir de délit qu'à la condition de réunir un élément matériel, (soit la commission d'un acte (ex : dégradations), soit une omission (non-assistance) et un élément moral (l'intention de commettre l'infraction). La culpabilité pénale suppose en effet, l'intention de son auteur de commettre l'infraction (CP : 121-3).

Ce principe connaît cependant des dérogations notamment dans les cas suivants :

- pour le délit de mise en danger d'autrui, la répression de l'infraction peut intervenir en l'absence du dommage causé (absence de l'élément matériel) ;
- la répression de l'infraction peut intervenir en cas d'imprudence ou de négligence ou de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité sans intention de causer un dommage à autrui donc en l'absence de l'élément intentionnel (absence de l'élément moral). Cette hypothèse suppose que les obligations de sécurité soient prévues par la loi (CP : 121-3).

La cour de cassation confirme que l'ignorance du prévenu de l'état des logements ou ses carences à vérifier l'état de son propre bien, son occupation réelle et les conditions dans lesquelles vivaient ses locataires ne peut l'exonérer ou atténuer sa responsabilité pénale. Tout bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement, et ne peut voir sa responsabilité atténuée au motif qu'il ignorait tout de l'état de dégradation de ses logements ([Cass. Civ. Ch. Crim : 27.5.14](#)).

Pour mémoire la cour d'appel de Douai ([CA : 15.3.13](#)) dans la même affaire avait souligné le fait que tout bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement (loi du 6.7.89 : art. 6 relatif à la l'obligation faite au bailleur d'un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé / décret du 30.1.02 précisant que le logement doit répondre aux normes de sécurité).

I - Application par le juge de la loi pénale générale / Incriminations et sanctions du Code pénal

La répression des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine (CP : art. 225-14 à art. 225-15-1)

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 (CP : art. 225-14).

Le Code pénal donne une définition des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

Le juge recherche deux types d'éléments pour qualifier l'hébergement des personnes comme contraire à la dignité humaine : des éléments objectifs relatifs à l'état du logement, et des éléments subjectifs permettant d'apprécier les notions de dépendance ou de vulnérabilité des occupants.

Valeur constitutionnelle de la protection de la dignité humaine

La protection de la dignité humaine constitue une préoccupation centrale du droit. Le Conseil constitutionnel a consacré le principe de sauvegarde de la dignité humaine, fondé sur le préambule de la Constitution du 27 octobre 1946, destiné à protéger la personne humaine contre toute forme « d'asservissement et de dégradation » (Conseil const. : 27.10.94). Il a également affirmé que « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » (Conseil const. : 19.1.95 et 29.7.98). Enfin, lors de l'examen de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le Conseil constitutionnel n'a pas manqué de rappeler que « l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent » (Conseil const. : 7.12.00).

Le lien entre logement décent et les conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ne fait plus de doute « *l'hébergement dans le foyer en cause - dans des conditions de complète dégradation et de totale insalubrité...- contrevient au principe, ayant désormais valeur constitutionnelle, du droit à un logement décent et (qu')il peut être tenu, pour les raisons pertinentes explicitées en première instance, pour contraire à la dignité humaine* » ([CA Paris : 19.1.98](#)).

La loi pénale précise, désormais, la notion d'hébergement contraire à la dignité humaine.

Qualification des lieux

Le juge doit apprécier l'état des lieux afin de qualifier les logements ou locaux comme offrant des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

Les critères d'appréciation sont très larges.

Sont des éléments rendant l'hébergement incompatible avec la dignité humaine

« (...) les gendarmes ont, à l'occasion d'une perquisition régulière, découvert plusieurs personnes de nationalité roumaine (...) logeant dans un studio dont ils ont noté l'état de saleté déplorable, la vétusté de l'installation électrique (fils arrachés, prise pendante) et le délabrement du mobilier ».

« Attendu que, pour déclarer le délit constitué, les juges d'appel constatent que le logement (...) contrevient aux dispositions du règlement sanitaire départemental relatives, notamment, à la surface minimale des pièces, à la hauteur sous plafond, à l'écoulement des eaux pluviales, à l'épaisseur et l'isolation des murs, ainsi qu'aux normes afférentes aux installations électriques (...) ce local, dont la superficie totale n'excédait pas 20m², était occupé par trois personnes, dont un enfant et une femme enceinte ; que les juges ajoutent que la santé des occupants était mise en péril par l'humidité et les conditions de chauffage qui ont été à l'origine d'une intoxication oxycarbonée » ([Cass. Crim : 11.2.98](#)).

« Aux motifs que les constatations du contrôleur du travail, corroborées par les photographies annexes à la procédure ainsi que la description faite de la loge par les fonctionnaires de police établissent que des conditions de logement indécentes ont été imposées à Diva Z... ; que Danielle Y... ne saurait invoquer que cet état des lieux résulterait d'un défaut d'entretien imputable à la gardienne alors qu'il est

patent que l'humidité constante, résultant d'un défaut d'étanchéité est à l'origine de la dégradation et de l'insalubrité de la loge, et que la vétusté et le délabrement des équipements sanitaires et du chauffage ne peuvent provenir d'un manque de soin » ([Cass. Crim : 23.4.03](#)).

Les six appartements d'un immeuble sommairement aménagés en trente deux studios pour la plupart inférieurs à 9m², dont l'installation électrique est dangereuse, les escaliers branlants et les sanitaires succincts ont été jugés comme un hébergement incompatible avec la dignité humaine ([Tribunal correct. Nice : 15.2.08](#)).

S'agissant d'un îlot insalubre, le juge a relevé tous les éléments physiques des logements loués. Ceux-ci ne respectaient aucune condition de surface, d'hygiène, de sécurité et d'équipement minimal. Loués en état de suroccupation, ils avaient été par ailleurs déclarés insalubres. Les conditions d'habitat contraires à la dignité humaine ont été caractérisées (Tribunal correct. Marseille : 27.6.03).

Des studios aménagés sans autorisation dans un ancien local commercial, dont l'éclairage est insuffisant, la hauteur sous plafond non conforme, humides ainsi que non ventilés, laissant apparaître des excréments de rat, infestés de cafards et loués 600 € par mois, constituent des conditions d'hébergement manifestement contraires à la dignité humaine ([CA Paris : 2.7.07](#)).

Un pavillon sur deux étages abritant 23 personnes dans des locaux de moins de 10m², voire dans des réduits dépourvus de fenêtres ou non aménagés, suroccupés, dont l'installation électrique est hors normes, humides, non ventilés, avec deux commodités, une salle de bains et une pièce affectée à la cuisine pour tous les locataires, offre des conditions d'habitat incompatibles avec la dignité humaine ([Tribunal correct. Nanterre : 28.5.08](#)).

Des chambres, petites, ni chauffées, ni éclairées, dépourvues de toilettes, infestées de cafards, ainsi qu'un abri de tôle, édifié sans autorisation, transformé en logement sans fenêtres, loués dans un hôtel - restaurant et ce, en dépit d'une interdiction d'habiter prise en cours d'enquête, constituent des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ([CA Paris : 30.6.08](#)).

Un bailleur avait mis en location deux appartements, divisés chacun en quatre logements et occupés pour la plupart par des personnes en situation irrégulière.

Dans le premier appartement, les conditions d'hébergement étaient réparties de la manière suivante :

- deux logements d'une pièce de 10 m² logeant deux personnes ;
- un logement d'une pièce de 10 m² logeant cinq personnes dont deux enfants ;
- un logement d'une pièce de 10 m² comprenant trois personnes dont deux enfants.

Le propriétaire percevait 410 € par mois pour chaque logement.

Le second appartement était également divisé en quatre logements, mais seulement deux d'entre eux étaient mis en location pour un loyer de 490 € par mois.

Suite aux constats effectués sur place, il est établi que ces locaux résultant d'opérations interdites (divisions abusives), étaient mis à disposition en situation de suroccupation connue du logeur, qu'ils étaient insalubres (cafards, moisissures, défaut d'hygiène..) et présentaient des éléments de dangerosité en terme de sécurité (tuyau de gaz périmé, fils électriques apparents et dénudés, pose non conforme d'une prise électrique....). Le tribunal a qualifié d'indigne les conditions d'hébergements ([Trib. Correct. Evry : 13.3.12](#) / Confirmé par CA de Paris 18.11.13).

Le juge s'appuie sur le règlement sanitaire départemental pour la qualification des conditions d'hébergement

« Considérant que le règlement sanitaire départemental pose les normes d'habitation auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué (...) que les critères d'habitation qu'il pose doivent être pris en considération pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine » ([CA Paris : 26.6.96](#)). Ainsi, les infractions au RSD sont susceptibles de fonder la qualification de conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

Lors du recouvrement d'une créance, un commissaire de police assistant l'huissier constate les «conditions d'hébergement lamentables » de 23 personnes dans un bâtiment de deux étages. L'enquête révéla que « ces personnes résidaient dans des pièces inférieures à 15m², sans installations électriques

aux normes ni ouverture sur l'extérieur pour la plupart. Les lieux ont été décrits comme humides, le système électrique, comme la juxtaposition des branchements sur une prise unique, et l'ameublement le plus souvent réduit à un couchage et à un empilage de meubles de première nécessité. Ainsi, les occupants étaient entassés dans des réduits exigus, le plus souvent privés de fenêtres, d'aération extérieure et sans accès à un point d'eau privé ». Toutes les observations ultérieures montrèrent la contravention aux règles du RSD ([CA Versailles : 8.1.09](#)).

Il s'appuie également sur les constats d'un service d'hygiène : ainsi le constat du SCHS de Roubaix : « absence d'eau chaude, de chauffage, de local poubelles ce qui a entraîné le stockage des ordures ménagères et la prolifération d nuisibles, installation électrique défectueuses et hauteur sous plafond non respectées » (CA Douai : 12.3.13).

Cependant, les non-conformités des logements liées aux volumes, à l'éclairage et à la disposition des sanitaires propres à chaque locataire, ne suffisent pas à caractériser des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ([TGI Nantes : 23.1.14](#)).

La qualification d'abus de vulnérabilité ou de dépendance de la victime

Cet élément objectif démontré (logements ou locaux offrant des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine), l'infraction suppose, pour être constituée, qu'elle ait été commise à l'égard d'une personne vulnérable ou en situation de dépendance.

Tout hébergement n'est pas contraire à la dignité de la personne du seul fait de son état, même très mauvais. Il faut que le logeur abuse de la situation de vulnérabilité ou de dépendance de la personne hébergée.

La vulnérabilité exprime l'idée de faiblesse tandis que la dépendance renvoie à un rapport liant une personne à une autre.

Dans les deux cas, ces situations conduisent les personnes à un état d'infériorité dont peut profiter un bailleur, un propriétaire, un « logeur ».

Présomption de vulnérabilité ou de dépendance au profit de certaines personnes

« Pour l'application des articles 225-13 (« le fait d'obtenir d'une personne dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, la fourniture de services non rétribués ou en échange d'une rétribution manifestement sans rapport avec l'importance du travail accompli est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 € d'amende ») et 225-14, les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits décrits par ces articles à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance ».

Les mineurs et les étrangers, lors de leur première arrivée en France, sont, désormais, de plein droit considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance lorsqu'ils subissent des conditions d'hébergement indignes (CP : art. 225-15-1).

Appréciation de la vulnérabilité

Personne de nationalité étrangère en situation irrégulière

Dans l'affaire de l'îlot insalubre de Marseille, le juge a noté que « lesdits logements étaient loués à des personnes manifestement vulnérables pour être le plus souvent de nationalité étrangère, pour certaines en situation irrégulière, sans emploi ni ressources autres que les prestations sociales, présentant de fait une situation de précarité et de dépendance, n'ayant dès lors d'autre choix que d'accepter les conditions de logement proposées dans la crainte de se trouver sans logement » (Tribunal correct. Marseille : 27.6.03).

Sont considérées comme vulnérables :

- les personnes étrangères, sans ressources, les femmes célibataires avec enfants et percevant comme uniques ressources des prestations familiales, à qui ont été loués des logements insalubres (humidité, électricité dangereuse, absence de chauffage et de ventilation) (Tribunal correct. Lille : 30.4.03),

- les personnes pour la plupart par des personnes en situation irrégulière occupant deux appartements, divisés chacun en quatre logements de 10m2 ([Tribunal Correct. d'Evry : 13.3.12](#) / Confirmé par CA de Paris 18.11.13).

Faiblesse des ressources

La vulnérabilité des personnes peut également résulter de la faiblesse de leurs ressources, de leur précarité (RMI, allocations handicapés...), de l'absence de bail... (Tribunal correct. Nice : 15.2.08). Les peines alors prononcées peuvent être sévères : 30 mois d'emprisonnement dont mois fermes, confiscation de biens liés à l'activité répréhensible et octroi à chaque occupant, partie civile, de 5000 € au titre du préjudice moral, de 2000 € au titre du préjudice de jouissance ainsi que des dommages et intérêts individualisés pour réparer le préjudice matériel.

Un propriétaire qui donnait en location quatre chambres dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, disposant d'une aération et d'un éclairage insuffisants ainsi que d'un espace cuisine aménagé dans un couloir, a été reconnu coupable d'avoir soumis des personnes en situation de dépendance à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. Les locataires, démunis de toutes ressources, bénéficiaient de diverses aides sociales et ne pouvaient pas prendre le risque de quitter leur chambre dans la crainte de se retrouver sans abri ([Tribunal correct. Lille : 13.3.09](#)).

Les juges retiennent également cette accusation étant donné la situation de forte précarité des locataires : Rmistes, ressortissants étrangers, personnes âgées avec peu de revenus... ([Tribunal Correct. Marseille : 14.3.12](#)).

Détresse sociale

L'état de vulnérabilité des personnes logées dans 8 studios insalubres a été caractérisé et ce, eu égard à la situation de détresse sociale, de dépendance économique et financière attestées par l'inspectrice de salubrité et l'enquête de police. Les faits étaient connus du bailleur qui se faisait payer les loyers en espèces sur place. La conjonction de l'état de vulnérabilité et des conditions d'hébergement manifestement contraires à la dignité humaine a mené la Cour d'appel à requalifier sur le fondement de conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, dont les peines maximales sont plus importantes, l'infraction initialement poursuivie sur le chef de non-respect de l'interdiction d'habiter (CSP : L.1337-2 et L.1337-4) ([CA Paris : 2.7.07](#)).

Sont contraires à la dignité humaine les conditions dans lesquelles D louait à un couple avec deux enfants mineurs, en contrepartie d'un loyer et sans bail établi par écrit, un appartement dont il n'était pas propriétaire et dans lequel étaient hébergées, en sus, des femmes se livrant à la prostitution, réduisant la famille à être entassée dans une seule pièce. Le bailleur a donc soumis ce ménage se trouvant dans une extrême précarité à une cohabitation ne répondant pas aux normes sociales admises et à une vie familiale normale ([CA Paris : 21.2.07](#)).

Personne précédemment incarcérée

Le seul fait qu'une personne ait été incarcérée précédemment ne suffit pas à caractériser une situation de vulnérabilité ou un état de dépendance ([TGI Nantes : 23.1.14](#)).

Personne sous tutelle ou curatelle

Cependant, a été hébergé dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine un homme sorti de lieu de détention et sous curatelle de l'UDAF et dont la situation était connue du bailleur ([Tribunal correct. Brest : 18.03.14](#)).

Appréciation de la dépendance

La dépendance suppose un lien de subordination.

Un syndic de copropriété abuse de la situation de dépendance d'une gardienne d'immeuble

L'abus de la situation de dépendance est caractérisé et le délit est constitué lorsque le syndic de copropriété, poursuivi sur le fondement de l'article 225-14 du Code pénal, a soumis la gardienne de l'immeuble à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ([Cass. Crim : 23.4.03](#)).

Le juge utilise des indices pour retenir l'abus de vulnérabilité ou de dépendance de la personne hébergée et apprécie concrètement la situation.

Le séjour en foyer de travailleurs migrants ne relève pas d'une situation de dépendance

Malgré un hébergement dans des conditions de complète dégradation et de totale insalubrité, la Cour d'appel a considéré que le l'infraction n'était pas constituée, les éléments d'abus de vulnérabilité ou de situation de dépendance exigées par l'article 225-14 du Code pénal n'étant pas caractérisés : « *en effet, si le législateur a voulu étendre la protection instituée par l'article 225-14 du Code pénal aux personnes socialement ou culturellement vulnérables, il n'a pas entendu inclure dans cette catégorie les personnes étrangères ou un ensemble de personnes étrangères à raison de leur seule extranéité* ». « *Le foyer en cause était ouvert à tous les travailleurs migrants* », étrangers en situation régulière, exerçant des activités professionnelles. « *Le séjour dans ce foyer était libre* », les résidents aux ressources insuffisantes bénéficiaient d'aides publiques mais « *les éléments de l'espèce n'ont pas révélé de contrainte économique ou morale, à raison, par exemple, d'une situation irrégulière sur le territoire français* » ([CA Paris : 2.7.07](#)).

Le juge a pris en compte le fait qu'il s'agissait d'un foyer de travailleurs migrants, géré dans un cadre réglementaire même s'il était insalubre.

Les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine peuvent accompagner des conditions de travail également incompatibles avec la dignité humaine

L'état de dépendance morale et économique de la victime caractérisant une situation de vulnérabilité incontestable a pu être retenu : solitude familiale et conflit avec son père, faibles revenus, les salaires étant versés à son père, et dépourvue de tout document relatif à son emploi tels qu'un contrat de travail ou bulletins de paie. Les photographies du rapport de l'inspection du travail faisaient apparaître l'état déplorable des deux logements successifs mis à sa disposition par ses employeurs (insalubrité, défectuosité de certains éléments d'habitation et dangerosité de l'installation électrique) ([CA Bordeaux : 16.4.04](#)).

Se rend coupable d'exploitation du travail d'une personne et de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine de plusieurs personnes vulnérables, le prévenu hébergeant un couple en état de vulnérabilité psychologique et intellectuelle dans un mobile-home en mauvais état ainsi que sans eau, l'obligeant ainsi à utiliser la baignoire dévolue aux chiens du chenil. Le logement était dépourvu de toilettes et d'éclairage électrique. Les prévenus ont été condamnés à des amendes de 30 000 et 20 000 € ainsi qu'à verser 3000 € de dommages - intérêts à chaque partie civile ([CA Paris : 21.1.08](#)). Un employeur ayant imposé à son salarié des conditions de travail et d'habitat contraires à la dignité humaine a été condamné à lui verser 4500 € de dommages-intérêts. L'enquête des gendarmes montrait que l'employé avait été soumis à des horaires de travail de nature à nuire à sa santé, qu'était mis à sa disposition un logement précaire et inconfortable, composé de quatre pièces dans lesquelles pouvaient être hébergées jusqu'à quatorze personnes (CA Dijon : 12.2.08).

Le législateur n'a pas défini d'autres facteurs de dépendance ou de vulnérabilité dans la loi et laisse au juge une marge d'appréciation pour statuer selon les différentes situations qu'il rencontre. Il apparaît que la condition de vulnérabilité est largement appréciée.

Voir également l'arrêt de la Cour de cassation crim [22/06/2016 N° de pourvoi: 14-80041](#)

"il sera déclaré coupable du délit d'emploi d'étrangers sans titre de travail ; que, MM. D..., E...et Z...ont été logés dans un local situé à proximité immédiate du chantier de travail dans des conditions d'hébergement particulièrement précaires, ne respectant pas des règles d'hygiène et de sécurité suffisantes, conditions qu'ils étaient contraints d'accepter en raison de leur situation de précarité et de dépendance à l'égard de M. X..., afin qu'il accepte de leur fournir ce travail ; que celui-ci sera déclaré coupable de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions de travail indignes" " il convient de considérer que la société s'est rendu coupable de complicité du délit commis par M. X...de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes, en fournissant le local qui a facilité la préparation ou la consommation de l'infraction"...

Dans cette affaire, la Cour condamne également la société, personne morale pour complicité et rappelle que " dès lors que l'article 225-14 du code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'indignité

desdites conditions d'hébergement à la preuve de la violation d'une norme d'hygiène ou de sécurité imposée par une disposition légale ou réglementaire spéciale, la cour d'appel a justifié sa décision" ...

L'auteur des faits peut être une personne autre que le bailleur de la victime

Le Code pénal incrimine le comportement de toute personne qui abuse de la situation de vulnérabilité ou de dépendance d'une personne pour la soumettre à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, peu importe que l'auteur des faits ne soit pas le bailleur de la victime. En l'espèce, des logements ont été mis en location par le mari de la propriétaire qui avait signé faussement des baux à son nom, alors que ceux-ci faisaient l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec mise en demeure de reloger les locataires et d'effectuer des travaux. Le prévenu a été reconnu coupable de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes et a été condamné à un an de prison avec sursis et 15 000€ d'amende ([Cass. Crim : 5.9.12](#))

L'élément intentionnel du délit étant sanctionné, le juge n'a pas à rechercher la préexistence d'un lien entre l'auteur de l'infraction et la victime : « *attendu qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a justifié sa décision, dès lors que, contrairement à ce qui est allégué, l'article 225-14 du Code pénal, dans sa rédaction alors en vigueur, incrimine le comportement de toute personne qui abuse de la situation de dépendance ou de vulnérabilité d'autrui pour la soumettre à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, sans exiger que l'auteur soit l'employeur ou le bailleur de la victime* ». L'élément de connaissance de la situation par le syndic de copropriété était caractérisé « *Dlle Y ...qui soutenait que la responsabilité pénale du syndic ne pouvait être retenue pour d'éventuelles fautes commises par le syndicat des copropriétaires, ... celle-ci, depuis la mise en demeure, ne pouvait ignorer les conditions d'hébergement, ni la nécessité d'y remédier dans un bref délai* » ([Cass. Crim : 23.4.03](#)). La vulnérabilité de la personne tenait au fait que, âgée de 60 ans, elle était employée depuis plus de 15 ans et ne disposait d'aucun autre logement que celui qui était lié à son emploi.

Peines applicables

Outre la peine d'emprisonnement, le juge peut aller jusqu'à prononcer la confiscation de l'immeuble ayant servi à la réalisation de l'infraction ([CA Versailles : 8.1.09](#)). Les conditions d'hébergement sont qualifiées d'incompatibles avec la dignité humaine dans une affaire où la bailleuse avait transformé son pavillon en trois logements, dont un en sous-sol, et donnait également à bail une construction édifée dans le jardin ainsi qu'un garage abritant 4 logements. L'entretien était inexistant et les logements déclarés insalubres par plusieurs arrêtés. Parmi les occupants, en grande faiblesse économique, figuraient des enfants mineurs. La propriétaire a été condamnée à verser 25 000 € d'amende et 4 000 € de dommages - intérêts à chacune des parties civiles. A titre complémentaire, la publication dans la presse locale du jugement ainsi que son affichage en mairie ont été ordonnés ([Tribunal correct. Nanterre : 5.9.08](#)).

Un bailleur a été condamné pour hébergement contraire à la dignité humaine en raison de l'indignité attestée des lieux. La vulnérabilité des personnes hébergées était avérée (mineurs, locataires au chômage, en retraite ou faiblement rémunérés, parfois en état de surendettement) et la mauvaise foi du bailleur caractérisée. Les sanctions sont exemplaires : 18 mois d'emprisonnement avec sursis et avertissement, 20 000 € d'amende, affichage du jugement en mairie et confiscation de l'immeuble A titre de dommages - intérêts, les cinq parties civiles se sont vu allouer de 1 000 à 5 000 € et la ville de Boulogne 20 000 € ([Tribunal correct. Nanterre : 26.3.09](#)).

En raison de la soumission de plusieurs personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes, les juges condamnent le propriétaire à une peine de 2 ans d'emprisonnement avec sursis, une amende de 20 000 € et la confiscation du second appartement. Une peine complémentaire ordonne également l'affichage de la décision en mairie durant deux mois ([Trib. Correct. d'Evry : 13.3.12](#) / Confirmé par CA de Paris 18.11.13).

La mise en danger d'autrui

« Le fait d'exposer directement autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente par la violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement est puni d'un an

d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende » (CP : art. 223-1).

L'infraction de mise en danger d'autrui se distingue des autres infractions dans la mesure où ce délit n'exige pas l'existence d'un dommage. Est ainsi incriminé un comportement indépendamment de son résultat. L'application de cette disposition implique comme condition préalable l'existence d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement. A défaut, aucune poursuite ne pourra être engagée. Son élément matériel est le risque d'une extrême gravité. Il doit s'agir d'un risque de mort, de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une incapacité permanente. Ce risque doit être immédiat et direct. L'élément moral est constitué par le caractère manifestement délibéré de la violation de l'obligation particulière imposée par la loi ou le règlement. La jurisprudence impose, en matière de preuve, de distinguer entre la simple violation d'une règle générale ou réglementaire et l'existence d'une violation délibérée.

Grâce à l'amélioration constatée des enquêtes pénales en matière d'habitat indigne, comprenant de plus en plus fréquemment des expertises démontrant la réalité de la gravité du danger, le juge tend de plus en plus à retenir ce chef d'inculpation. Il en est ainsi lorsque les faits sont suffisamment établis : risque d'incendie et d'électrocution présenté par l'installation électrique d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité.

Délabrement d'un escalier

La mise en danger de la vie d'autrui : ce délit est retenu étant donné le délabrement de l'escalier commun emprunté quotidiennement par les locataires (éclairage insuffisant, rampe branlante, garde corps insuffisamment haut, marches cassées...). En revanche, le bailleur est relaxé pour le délit d'homicide involontaire. Malgré le mauvais état de l'escalier, un doute subsiste sur le lien de causalité entre le décès du locataire et l'état de l'immeuble, étant donné que la santé de la victime était fortement altérée (substances médicamenteuses et cannabis retrouvés dans le corps de la victime, mauvaise vue et mobilité réduite... ([TGI de Marseille. 14.3.12](#))..

Présence de plomb accessible

Un diagnostic technique a révélé la présence de plomb dans un logement loué à une personne dont la fille âgée de six mois a ingéré du plomb et a été intoxiquée. Les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été effectués (CSP : L.1334-2). Malgré les empêchements à réaliser les travaux du fait de l'administration puis du locataire, la responsabilité du propriétaire a été reconnue pour mise en danger de l'enfant à raison de la méconnaissance de son obligation de délivrer un logement en bon état dès la signature du bail (Cass. Crim : 20.11.12).

Risques d'effondrement de planchers, d'électrocution et d'incendie

Un bailleur ayant loué, en toute connaissance de cause, un logement, dont les planchers menacent de s'effondrer, l'installation électrique fait courir aux trois occupants un risque d'électrocution ou d'incendie et frappé d'un arrêté d'insalubrité a été reconnu coupable du délit de mise en danger d'autrui. Les peines prononcées ont été 2000 € d'amende avec sursis et 1000 € de dommages - intérêts pour chacune des trois parties civiles (Tribunal correct. Valenciennes : 3.4.08).

Le risque d'incendie étant indiscutable en raison de l'état déplorable des installations électriques et exposant autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures graves, une Cour d'appel, conformément au rapport explicite et complet du service communal d'hygiène et de santé, a condamné le bailleur à 30 000 € d'amende. Des locaux industriels étaient utilisés comme logements dans des conditions contraires à la dignité humaine ainsi que comme lieux de manifestations publiques. Le juge a affirmé que le propriétaire était de mauvaise foi puisque, connaissant parfaitement l'état et les modalités de fonctionnement des salles dont l'occupation lui rapportait d'importants revenus, il avait continué à les louer sans procéder à leur mise en conformité et sans pallier aux risques qu'elles engendraient ([CA Paris : 1.4.08](#)).

Une commission communale de sécurité qui a inspecté un hôtel meublé a constaté des manquements graves aux obligations de sécurité (installation électrique défectueuse et dangereuse, fils dénudés, absence de détection incendie automatique, existence de bouteilles de gaz dans les chambres, état de propreté des sanitaires déplorable, état d'insalubrité de certaines chambres...) a émis un avis défavorable à la poursuite d'activité. Un arrêté de fermeture de l'établissement a été pris mais ne fut pas exécuté. Le

gérant et le mandataire du propriétaire de l'hôtel ont été poursuivis du chef de mise en danger d'autrui par violation manifestement délibérée d'une obligation de sécurité ou de prudence et reconnus coupables. Le gérant a été condamné à deux mois d'emprisonnement ainsi qu'à 10 000 € d'amende et le mandataire du propriétaire de l'établissement à un mois d'emprisonnement ainsi qu'à 10 000 € d'amende. Chacun des locataires constitués parties civiles se sont vu allouer 1500 € de dommages-intérêts ([Tribunal correct. Créteil : 20.6.08](#)).

Après avoir rappelé que la loi du 8.7.89 oblige le bailleur à remettre à son locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, à délivrer au locataire un logement en bon état d'usage ainsi que de réparation, le juge mentionne le décret du 6.3.87 qui imposait, notamment, que les installations électriques assurent la sécurité des utilisateurs. Or, en l'espèce, l'état du réseau électrique (absence de prises de terre, ...) impliquait que le circuit électrique était dangereux. Le bailleur connaissait la situation pour être venu dans les locaux et pour avoir refusé l'intervention d'un homme de l'art pour remédier aux risques et ainsi respecter l'obligation de sécurité due. Il fut condamné à ce titre à 3 mois d'emprisonnement avec sursis ([CA Versailles : 12.3.09](#)). Cet arrêt vise le décret du 6.3.87 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location qui est aujourd'hui remplacé par le décret du 30.1.02 relatif aux caractéristiques du logement décent qui pose des normes plus exigeantes.

L'homicide ou blessures involontaires

Des maires ont pu être reconnus coupables d'homicide involontaire, le juge estimant « qu'en sa qualité d'autorité de droit commun pour la police spéciale des établissements recevant du public, le maire était chargé d'assurer l'exécution de la réglementation sur les risques d'incendie et de panique et avait le pouvoir d'ordonner la fermeture des établissements exploités en violation des prescriptions réglementaires ». En l'espèce, le maire avait été informé de l'irrégularité de la situation et le tribunal a considéré « qu'au regard de sa mission, de son expérience, de ses pouvoirs et des moyens qu'il tenait de la réglementation, il n'a pas accompli les diligences normales, son abstention ayant contribué à la mort de plusieurs victimes caractérisant ainsi le lien de causalité entre le manquement du prévenu et le sinistre » ([Cass. crim : 29.6.99](#)).

Dans d'autres affaires, la responsabilité pénale des propriétaires et gérants d'immeuble a été retenue suite au décès des occupants par intoxication. Celle-ci était due au « mauvais état des installations et au mauvais fonctionnement d'appareils à gaz » ([Cass. crim : 1.7.76](#)).

La responsabilité pénale d'un exploitant d'hôtel a été retenue pour ne pas avoir répondu aux recommandations de la commission municipale de sécurité. Quatre personnes étaient décédées suite à l'incendie survenu dans cet hôtel ([Cass. crim : 20.9.93](#)).

Un arrêt rendu en matière de responsabilité pénale après décès pourrait dessiner l'avenir de la répression pénale en matière de logements indignes.

Le juge a considéré que le bailleur avait ainsi commis une faute caractérisée en donnant à bail un logement en mauvais état de réparation et ne répondant pas aux normes de la décence prévues par le décret du 30 janvier 2002. Il a été reconnu coupable d'homicide involontaire sur la personne des pompiers ([Cass. crim : 7.9.10](#)). Il s'agissait d'une question de non-respect des exigences de sécurité électrique : des pompiers avaient trouvé la mort dans l'incendie provoqué par le défaut de conformité de l'installation électrique de la chambre de bonne louée. Les expertises montraient, notamment, que le remplacement du fil de plomb du fusible par un fil de cuivre avait joué un rôle déterminant dans l'incendie du téléviseur qui s'était propagé à la pièce, créant ainsi les conditions de la boule de feu à l'origine du décès des pompiers.

Or, on peut imaginer transposer la qualification d'homicide involontaire à des faits dans lesquels un occupant trouverait la mort dans un logement frappé d'arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter et auquel le bailleur n'aurait pas proposé un hébergement - relogement. Cela serait également envisageable si le bailleur ne demandait pas l'expulsion de l'occupant resté dans les lieux malgré les propositions d'hébergement - relogement.

II - Application des sanctions pénales spécifiques à l'habitat indigne **Atteinte à la protection des occupants (CCH : L.521-4)**

I.« Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 € le fait :

- en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L.521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L.521-2 ;
- de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire ».

II. « Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes : 1° la confiscation du fonds de commerce ou des locaux mis à bail ; 2° l'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales ».

Menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé

Dans cette espèce un arrêté de péril ou d'insalubrité a été pris et le bailleur menace, intime ou dégrade le lieu loué afin de contraindre l'occupant à renoncer aux droits qu'il détient en vertu des articles L.521-1 à 521-3-1 du CCH.

Un logeur qui avait dégradé volontairement les toilettes, le mobilier et les fenêtres du bien loué a pu être condamné pour dégradations ou détériorations volontaires d'un bien, dégradations commises en réunion, menaces de mort et violation de domicile. La peine prononcée a été de 3 mois d'emprisonnement avec sursis simple complété d'un avertissement. Il a dû verser au locataire, constitué partie civile, 2 000 € de dommages et intérêt en réparation du préjudice subi (Tribunal correct. Paris : 30.11.06).

Le chef de menaces et actes d'intimidation à l'égard des occupants pour les contraindre à renoncer à leur droit au relogement ou hébergement ainsi que celui de non-respect de l'interdiction d'habiter prononcée par l'arrêté préfectoral (Code de la santé publique : L.1337-2 et L.1337-4) ont été retenus à l'encontre d'un propriétaire. Celui-ci a été condamné à une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis, au paiement d'une amende de 50 000 €, de 3 000 € de dommages intérêts à chacune des 7 parties civiles et de 10 000 € pour la ville de Lille, partie civile (Tribunal correct. Lille : 11.1.07).

Dans une affaire où la bailleuse avait notamment changé les serrures, opéré des coupures d'eau, supprimé l'eau chaude, bloqué l'accès aux poubelles, il a été jugé que le délit de menaces et actes d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre à renoncer à son droit au relogement ou à l'hébergement était constitué ([Tribunal correct. Nanterre : 5.9.08](#)).

Perception indue des loyers

Plus de deux ans après notification d'un arrêté d'insalubrité réparable prescrivant des travaux de mise en conformité, un propriétaire loue une chambre sans y avoir réalisé les travaux.

La Cour d'appel, considérant qu'à la prise de bail, l'arrêté d'insalubrité était applicable, juge que le loyer réglé par le preneur était indu et condamne, en conséquence, le propriétaire à son remboursement. De plus, constatant que le logement était non décent (surface de 7,35 m², volume de 17,27 m³, absence de chauffage et d'eau chaude, installation électrique non conforme aux normes de sécurité), elle le condamne à verser au locataire 1 500 € de dommages intérêts ([CA Paris : 16.12.08](#)).

Au mépris de l'interdiction de percevoir les loyers ou toute autre somme, un bailleur a continué à percevoir les loyers au-delà du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté préfectoral d'insalubrité ainsi que d'autres sommes, qualifiées de charges, auprès de plusieurs locataires. Il a été reconnu coupable de ces faits ainsi que de ceux d'inexécution d'une injonction de mise en conformité de local ou installation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, de remise à

disposition de locaux vacants insalubres, dangereux ou impropres à l'habitation, de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre à renoncer à son droit au relogement ou à un hébergement décent, de soumission de plusieurs personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes et de mise en danger d'autrui. En conséquence, il a été condamné à 10 mois d'emprisonnement avec sursis et à une amende 10 000 € ([Tribunal correct. Lille : 13.3.09](#)).

Dans le même sens : TGI de Bobigny 28.02.14 : condamnation du gérant de la SCI bailleresse pour perception de loyers dans un immeuble sous arrêté de péril imminent à 2000 € d'amende et 4 mois avec sursis, dommages et intérêts aux locataires.

Plusieurs incriminations en péril et en insalubrité visent les situations où le propriétaire n'assure pas le relogement ou l'hébergement des occupants, ou/et n'exécute les travaux prescrits, alors qu'il est en mesure de le faire : l'infraction n'est constituée que si cet élément intentionnel peut être prouvé.

Il ne suffit pas de constater que les travaux (ou le relogement) n'ont pas été réalisés comme prescrits par l'arrêté : voir, en ce sens, l'arrêt de la CA chambre crim de Versailles du 10/09/2014 ayant infirmé le jugement du TGI de Nanterre qui avait prononcé la relaxe du prévenu au motif qu'il n'avait pas pu exécuter les travaux du fait de la résistance des locataires; la Cour a jugé que l'absence d'offre de relogement temporaire satisfaisant était imputable au propriétaire et ne l'exonérait pas de son obligation de faire les travaux prescrits, donc que l'élément intentionnel était manifeste.

Refus volontaire de procéder à l'hébergement et au relogement de l'occupant

Une prévenue a été relaxée du chef d'abstention volontaire de reloger l'occupant d'un immeuble après déclaration d'insalubrité, le juge ayant considéré qu'elle ne s'était pas abstenue volontairement de reloger le preneur dans un délai de trois mois dès lors qu'elle n'était propriétaire d'aucun autre logement et ne pouvait que solliciter des tiers pour y pourvoir, ce qu'elle avait fait mais sans succès ([CA Douai : 31.10.08](#)). En sens inverse : CA de Versailles du 10/09/2014 visé ci-dessus.

Non-respect des prescriptions d'un arrêté de péril (CCH : L.511-6)

«I. Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :

le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L.511-2 et L.511-3.

II. Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- *le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ;*
- *le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux prise en application de l'article L.511-2 et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L.511-5.*

III. Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

- *1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction ;*
- *2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales. »*

Refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux

Un propriétaire qui avait méconnu un arrêté de péril non imminent résultant de la vétusté et du manque d'entretien et lui enjoignant d'effectuer des travaux s'est vu notifier un deuxième arrêté (arrêté de péril imminent lui prescrivant des mesures d'urgence afin de garantir la sécurité publique) puis un troisième arrêté le mettant en demeure de conjurer le péril résultant du défaut d'entretien dans un délai de 6 mois.

Il avait, en outre, méconnu son obligation de relogement des familles occupantes.

Le juge l'a déclaré coupable des faits constitutifs d'un refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits par arrêté et condamné à 18 mois d'emprisonnement ainsi qu'à une amende de 20 000 €, à verser 4 000 € de dommages - intérêts et les fonds versés à titre de cautionnement à chacune des parties civiles. L'affichage du jugement en mairie fut ordonné ([Tribunal correct. Nanterre : 26.3.09](#), frappé d'appel).

Alors qu'il prétendait ne pas avoir eu les moyens financiers de faire face aux dépenses nécessaires pour exécuter les travaux, le juge a estimé qu'il aurait été tout à fait concevable qu'il utilise le rapport de l'immeuble pour payer les travaux exigés ou de vendre d'autres immeubles dont il était propriétaire. Les juges ont considéré que l'infraction était constituée car le bailleur n'avait pas réalisé les travaux dans les délais prescrits par l'arrêté, et qu'une expertise judiciaire démontrait que les quelques travaux accomplis n'avaient pas permis de « remédier à la dangerosité de l'immeuble ([Tribunal correct. Marseille : 14.3.12](#)).

Non-respect de l'interdiction d'habiter

Le non-respect de mauvaise foi de l'interdiction d'habiter et le refus de reloger ou d'héberger les occupants de l'immeuble : le bailleur reconnaît n'avoir entrepris aucune démarche de relogement des occupants et avoir continué à louer ses logements à de nouveaux locataires, ce malgré l'interdiction d'habiter ([Tribunal correct. Marseille : 14.3.12](#)).

Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril

En attente de jurisprudence.

Non-respect des prescriptions d'un arrêté relatif à la sécurité d'un établissement recevant du public (CCH : L.123-3 et 123-4)

Article L.123-3 : « I. - Dans le cas où un établissement recevant du public est à usage total ou partiel d'hébergement et que le maire a prescrit, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité constatée par la commission de sécurité et, le cas échéant, pour réaliser des aménagements et travaux dans un délai fixé, le maire peut, à défaut d'exécution volontaire, et après mise en demeure demeurée infructueuse, procéder d'office aux travaux nécessaires pour mettre fin à la situation d'insécurité manifeste, et voir condamner l'exploitant à lui verser une provision à valoir sur le coût des travaux. En cas de litige sur les conditions d'entrée dans l'immeuble, le juge des référés statue.

Lorsque la commune procède d'office aux travaux, elle agit en lieu et place des propriétaires, pour leur compte et à leurs frais. Sa créance est recouvrée comme en matière de contributions directes. Le maire peut également prononcer une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux applicable jusqu'à la réalisation des mesures prescrites.

Si une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux est décidée ou si l'état des locaux impose une fermeture définitive de l'établissement, l'hébergement ou le relogement des occupants est assuré dans les conditions fixées aux articles L. 521-1 et suivants du présent code.

Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police.

II. - Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application du I.

III. - Est puni d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 75 000 € le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation.

IV. - Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté fondé sur le I ;

- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux prononcée en application du troisième alinéa du I.

V. - Les personnes physiques encourent également les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation du fonds de commerce ou de l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et

ayant servi à commettre l'infraction ;

2° L'interdiction pour une durée de cinq ans au plus d'exercer une activité professionnelle ou sociale dès lors que les facilités que procure cette activité ont été sciemment utilisées pour préparer ou commettre l'infraction. Cette interdiction n'est toutefois pas applicable à l'exercice d'un mandat électif ou de responsabilités syndicales.

VI. - Les personnes morales encourent, outre l'amende prévue à l'article 131-38 du code pénal, les peines complémentaires prévues aux 2°, 4°, 8° et 9° de l'article 131-39 du même code. La confiscation mentionnée au 8° du même article porte sur le fonds de commerce ou l'immeuble destiné à l'hébergement des personnes et ayant servi à commettre l'infraction.

VII. - Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement, il est fait application de l'article L. 651-10 du présent code. »

En attente de jurisprudence.

Non-respect des prescriptions d'un l'arrêté d'insalubrité (CSP : L.1337-4)

« Est puni d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 50 000 € :

- le fait de ne pas déférer à une injonction prise sur le fondement du premier alinéa de l'article L.1331-24 ;
- le fait de refuser, sans motif légitime et après mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites en application du II de l'article L.1331-28.

Est puni de deux ans d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 € :

le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L.1331-23.

Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € :

- le fait de ne pas déférer, dans le délai fixé, à une mise en demeure du préfet prise sur le fondement de l'article L.1331-22 ;
- le fait, à compter de la notification de la réunion de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques prévue par l'article L.1331-27, ou à compter de la notification de la mise en demeure lorsque ces locaux sont visés par des mesures prises sur le fondement des articles L.1131-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-26-1, de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir des occupants ;
- le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et le cas échéant d'utiliser des locaux, prise en application des articles L.1331-22, L.1331-23, L.1331-24, L.1331-25 et L.1331-28 ;
- le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l'objet de mesures prises en application des articles L.1331-25 et L.1331-28. »

Non-respect de la prescription de travaux

La Cour de cassation a confirmé un arrêt de la CA de Douai du 12.03.2013 ayant sanctionné un propriétaire qui n'avait exécuté que partiellement les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité : "c'est donc par une exacte appréciation des éléments du dossier que les premiers juges ont déclaré M. X... coupable des délits d'inexécution d'une injonction de mise en conformité de local ou d'installation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, et de refus, sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble qui lui étaient reprochés" (Cass crim du 27.05.2014).

Dans une espèce où la mise en danger d'autrui a été retenue, le juge a considéré que l'infraction d'abstention volontaire de respecter les prescriptions d'un arrêté préfectoral d'insalubrité était constituée ainsi que l'obtention, par fraude ou suite à de fausses déclarations, de prestations familiales ou allocations de toute nature liquidées ou versées par des organismes de protection sociale (Code de la sécurité sociale : L.114-13). En conséquence, il a condamné le propriétaire à 6 mois d'emprisonnement avec sursis et à 3 000 € d'amende. Il a, en outre, ordonné l'affichage en mairie du jugement (Tribunal correct. Valenciennes : 13.11.08).

Cette affaire présente la particularité d'avoir déclaré recevable en tant que partie civile la CAF et d'avoir

condamné le prévenu à lui verser 1 000 € de dommages intérêts.

En l'espèce, un diagnostic technique a révélé la présence de plomb dans un logement loué à une personne dont la fille âgée de six mois a ingéré du plomb et a été intoxiquée. Les travaux n'ont pas été effectués du fait de l'administration, puis de la locataire. Le propriétaire a été poursuivi pour mise en danger de l'enfant à raison de la méconnaissance de l'obligation incombant au propriétaire d'un local d'hébergement de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du risque d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication d'un mineur (CSP : L.1334-2). Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement conforme aux critères de la décence, dès la signature du bail (Cass. Crim : 20.11.12).

Refus sans motif légitime de réaliser tous les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité portant sur les parties communes et 46 logements à Clichy la Garenne : 50 000 € d'amende + dommages et intérêts aux parties civiles, parmi lesquelles la Ville (CA crim Versailles 10/09/2014, déjà cité ci-dessus)

Le propriétaire d'un immeuble déclaré en état d'insalubrité réparable (CSP : L.1331-28 II) est dans l'obligation de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté pour remédier à cette insalubrité. Par conséquent, le refus de ce dernier, sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites est pénalement sanctionné par une amende de 10 000 euros (CSP : L.1337-4) ([TGI Nantes : 27.9.12](#)).

Non-respect de l'interdiction d'habiter

Malgré une interdiction d'habiter notifiée plus de trois ans auparavant, une propriétaire logeait, à titre onéreux, dans quatre locaux (caves et sous sols) de son pavillon quatre familles avec sept enfants. Les locaux avaient une surface comprise entre 10 m² et 29 m². Elle fut condamnée à trois mois d'emprisonnement avec sursis et à 3 000 € d'amende pour ne pas avoir déféré, dans le délai fixé, à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article L.1331-22 ([CA Paris : 19.3.07](#)). La moindre sévérité de ces sanctions s'explique par la modestie de la situation de la logeuse.

Un propriétaire qui s'était abstenu de faire cesser la situation de suroccupation de l'appartement qu'il louait alors qu'un arrêté préfectoral le mettait en demeure s'est vu condamné à une amende de 1 500 € ([TGI Tours : 29.4.10](#)).

Non-respect de l'interdiction de remettre à disposition des locaux vacants

La relocation de locaux vacants frappés d'un arrêté d'insalubrité a été sanctionnée, tout comme le refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits, la perception induue des loyers, les menaces et actes d'intimidation en vue de contraindre les occupants à renoncer à leurs droits. Les peines prononcées ont été de 10 mois d'emprisonnement avec sursis, 10 000 € d'amende, un avertissement, 300 € de dommages - intérêts au titre du préjudice matériel et 1 500 € de dommages - intérêts au titre du préjudice moral ([Tribunal correct. Lille : 13.03.09](#)).

Dans un autre affaire, un bailleur a été reconnu coupable de diverses infractions, en remettant en location un logement déclaré insalubre irrémédiable et frappé d'une interdiction définitive d'habiter par arrêté préfectoral. Il a été condamné à 3 mois de prison ferme et une peine complémentaire de confiscation du logement. En l'espèce, le locataire a fait une demande d'APL et a pu en bénéficier, le bailleur ayant établi une attestation de loyer déclarant le logement décent. Suite à un contrôle de la CAF, celle-ci a déposé plainte pour escroquerie, en raison de l'insalubrité du logement (CP : 313-1 et 313-7) (TGI Valenciennes : 19.9.12).

Une peine de 3 mois de prison ferme et une amende de 5 000 € ont été prononcées à l'encontre d'un bailleur pour des faits de remise à disposition d'un local vacant insalubre ou dangereux malgré une interdiction administrative. Ce bailleur avait déjà été condamné pour des faits similaires ([CA Nîmes : 11.7.13](#))

Pour des faits de remise à disposition aux fins d'habitation de local par nature impropre à cette destination malgré mise en demeure, le bailleur a été condamné au paiement d'une amende de 1 000 € et 500 € de dommages-intérêts ([TGI Nantes : 23.1.14](#)).

Les peines

Amendes et peines de prison

Les tribunaux prononce les peines et fixe leur régime en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. Lorsque la juridiction prononce une peine d'amende, elle détermine son montant en tenant compte également des ressources et des charges de l'auteur de l'infraction.

La nature, le quantum et le régime des peines prononcées sont fixés de manière à concilier la protection effective de la société, la sanction du condamné et les intérêts de la victime avec la nécessité de favoriser l'insertion ou la réinsertion du condamné et de prévenir la commission de nouvelles infractions (CP : 132-24)..

On note une tendance à une sévérité croissante des peines retenues et, très souvent, celles-ci sont aggravées en appel, mais les amendes comme les peines de prison restent très inférieures au montant autorisé.

- 15 mois d'emprisonnement ferme (et ce, en l'absence de récidive) ([Tribunal correct. Nice : 15.2.08](#)) ;
- des peines d'emprisonnement, avec sursis mais avec mise à l'épreuve (Tribunal correct. Valenciennes : 20.3.08) ;
- l'aggravation du montant des peines d'amende : de 20 000 à 35 000 € ;
- des travaux d'intérêt général (TIG) s'ajoutant à 6 mois de prison avec sursis (Tribunal correct. Valenciennes : 31.1.08).

Peines complémentaires

Des peines complémentaires sont souvent prononcées :

- confiscation de l'immeuble ayant servi à l'infraction ([Tribunal correct. Nanterre : 28.5.08](#) et [26.3.09](#) / [CA de Versailles : 8.1.09](#)).
- confiscation des deux immeubles du bailleur, récidiviste déjà condamné par la cour d'appel de Douai pour mise en danger d'autrui ([Tribunal correct. Valenciennes : 24.6.09](#)) ;
- interdiction d'exercice de toute activité dans le domaine des transactions immobilières pour une durée de 5 ans ([CA Versailles : 8.1.09](#)).

Autres

- publication des jugements dans la presse ou/et en mairie (Tribunal correct. Nanterre et Valenciennes) ;
- confiscation de la voiture, de l'ordinateur et des numéraires du prévenu ([Tribunal Correct. Nice :15.2.08](#)).

Très fréquemment les prévenus sont reconnus coupables de plusieurs infractions.

Coupables de plusieurs infractions (refus d'exécuter les travaux prescrits par l'arrêté refus de reloger les occupants, mise en danger d'autrui et soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine) les juges ont condamné le propriétaire à une peine de 10 mois d'emprisonnement avec une interdiction d'exercer une activité professionnelle en lien avec la gestion immobilière pendant 5 ans.

La SCI est condamnée au paiement d'une amende de 50 000 € avec confiscation de son immeuble. Sur le plan civil, la SCI doit réparation du préjudice matériel et moral des locataires (parties civiles), estimé à 5 000 € ([Tribunal Correct. Marseille : 14.3.12](#)).

La Cour d'appel de Douai, 6e chambre correctionnelle, en date du 12 mars 2013, a condamné le prévenu pour soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, mise en danger d'autrui (en raison d'un risque d'incendie et d'électrocution) et infractions au code de la santé publique (refus d'exécuter les prescriptions de travaux prévues par l'arrêté préfectoraux). Les peines étaient de dix-huit mois d'emprisonnement, dont neuf mois avec sursis, 20 000 € d'amende, et 1 500 € à titre de dommages-intérêts au profit de la mairie de Roubaix (action civile) (CA Douai : 12.3.13/ Voir également ci-dessous).

Voir également les peines prononcées en cas de « conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ».

Condamnation pour complicité de l'infraction "conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine" **d'une société, personne morale** (Cass crim 22/06/2016, déjà cité) : 5 000 € d'amende. Et pour l'auteur principal de l'infraction : 1 an d'emprisonnement avec sursis et 10 000 euros d'amende. Alors que l'arrêt de cassation est sévère, les peines prononcées par la cour d'appel de Metz le sont peu ...

Sur la condamnation à une peine de prison ferme

En matière correctionnelle, la condamnation à une peine de prison ferme, ne peut être prononcée qu'en dernier recours si la gravité de l'infraction et la personnalité de son auteur rendent cette peine nécessaire et si toute autre sanction est manifestement inadéquate (CP : 132-24).

Compte tenu de la gravité des infractions commises, le propriétaire d'un immeuble loué en 32 pièces minuscules en meublé à une trentaine de vieux migrants, a été condamné à 30 mois de prison ferme, dont 15 mois sans sursis pour conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine (voir ci-dessus ([Tribunal correct. Nice : 15.2.08](#))).

Pour condamner M. X...à une peine d'emprisonnement, partiellement sans sursis, la cour d'appel s'est bornée à retenir, que le prévenu a dirigé de nombreuses sociétés civiles immobilières qui exploitaient des immeubles abritant des logements donnés en location, et que ce professionnel a fait l'objet de plusieurs signalements en raison de l'état de délabrement des immeubles qu'il possédait. Son comportement dicté par le seul appât du gain et l'exploitation de personnes vulnérables devant être sévèrement sanctionné. La cour de cassation a ainsi considéré qu'en se prononçant ainsi, la cour d'appel, ne s'était pas expliquée sur le caractère manifestement inadéquat de toute autre sanction et ne s'est pas prononcée sur l'aménagement de la peine d'emprisonnement sans sursis, a méconnu le texte susvisé ;

L'affaire est donc sur ce point renvoyée devant la cour d'appel de Douai ([Cass. Crim. : 27.5.14](#)).

Indemnisation des préjudices (matériel et moral)

Il convient de souligner la demande de certaines collectivités locales visant à obtenir une indemnisation de leurs préjudices (matériel et moral).

Ainsi le tribunal correctionnel de Brest a déclaré recevable l'action civile engagée d'une part par la métropole (Brest Métropole Océane) et d'autre part par la commune de Brest ([TGI Brest : 18.3.14](#)) et a condamné le prévenu à la somme de 2 626 € et 3 471 € au profit de Brest Métropole Océane et de la commune de Brest au titre du préjudice matériel (travaux réalisés par les collectivités en substitution du propriétaire).

La chambre criminelle de la CA de Versailles (10/09/2014 déjà cité) a également retenu la ville de Clichy comme partie civile (2000€ de dommages et intérêts), ainsi que la CA de Paris, la commune de Grigny (arrêt du 18/11/2013)

Remarque : Le principe de l'opportunité des poursuites, permet au Parquet d'emprunter la voie des alternatives aux poursuites plutôt que de poursuivre l'auteur présumé des faits devant le juge répressif, notamment dans des affaires simples ne présentant pas de situations de danger ou d'indignité pour les personnes logées.

Ces mesures ont pour but d'assurer la réparation du dommage subi par la victime, de mettre fin au trouble causé par l'infraction ou de contribuer au reclassement de l'auteur des faits. En cas d'inexécution de la mesure, le Parquet peut poursuivre l'auteur présumé des faits.. Elles ont pour but d'assurer la réparation du dommage subi par la victime, de mettre fin au trouble causé par l'infraction ou de contribuer au reclassement de l'auteur des faits. En cas d'inexécution de la mesure, le Parquet peut poursuivre l'auteur présumé des faits.