

SM12

5 JUIN 2019

REJET

M. SOULARD président,

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

A U N O M D U P E U P L E F R A N Ç A I S

LA COUR DE CASSATION, CHAMBRE CRIMINELLE, en son audience publique tenue au Palais de Justice à PARIS, a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur les pourvois formés par :

- M. ' _____
- la SCI MJCS,

contre l'arrêt de la cour d'appel de PARIS, chambre 5-14, en date du 7 février 2018, qui, pour soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine, a renvoyé les prévenus des fins de la poursuite pour certaines parties civiles et pour les autres, a condamné le premier à deux ans d'emprisonnement avec sursis, à une amende de 200 000 euros et à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur et la seconde à 300 000 euros d'amende et a prononcé sur les intérêts civils ;

La COUR, statuant après débats en l'audience publique du 10 avril 2019 où étaient présents dans la formation prévue à l'article 567-1-1 du code de procédure pénale : M. Soulard, président, M. Guéry, conseiller rapporteur, M. Castel, conseiller de la chambre ;

Greffier de chambre : Mme Lavaud ;

Sur le rapport de M. le conseiller GUÉRY, les observations de la société civile professionnelle BOULLEZ, la société civile professionnelle WAQUET, FARGE et HAZAN, avocats en la Cour, et les conclusions de M. l'avocat général CROIZIER ;

Joignant les pourvois en raison de la connexité ;

Vu les mémoires et les observations produits en demande et en défense et les observations complémentaires produits ;

Sur le premier moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, 225-14 du code pénal, 591 et 593 du code de procédure pénale, insuffisance de motifs, défaut de base légale ; qu'il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir déclaré le prévenu coupable de mise à disposition d'hébergement contraire à la dignité humaine ;

"aux motifs que des arrêtés d'insalubrité ont été pris sur 53 logements et 6 parties communes par l'autorité préfectorale sur le fondement de l'article L1331-24 du code de la santé publique qui dispose que "lorsque l'utilisation qui est faite de locaux ou installations présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants, le représentant de l'Etat dans le département, après avis de la commission départementale compétente en matière d'environnement, de risques sanitaires ou technologiques, peut enjoindre à la personne qui a mis ces locaux ou installations à disposition ou à celle qui en a l'usage de rendre leur utilisation conforme aux prescriptions qu'il édicte dans le délai qu'il fixe... ; que si l'injonction est assortie d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, la personne ayant mis ces locaux à disposition est tenue d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants..." ; que l'article L. 1331-25 du code de la santé publique dispose pour sa part que "à l'intérieur d'un périmètre qu'il définit, le représentant de l'Etat dans le département peut déclarer l'insalubrité des locaux et installations utilisés aux fins d'habitation, mais impropres à cet objet pour des raisons d'hygiène, de salubrité ou de sécurité... ; que cet arrêté vaut interdiction

définitive d'habiter et d'utiliser les locaux et installations qu'il désigne" ; que les 53 logements qui ont fait l'objet de telles mesures dans la présente affaire représentaient quasiment l'ensemble des lieux loués ; que néanmoins, il a été estimé à cette époque que cette insalubrité était remédiable et le propriétaire a été mis en demeure dans ces arrêtés de procéder à des travaux dont l'importance n'a pourtant jamais été chiffrée, ni par l'intéressé, ni par les services de l'habitat de la mairie de Paris comme il ressort des réponses apportées à l'audience aux questions posées à l'ARS et à la mairie de Paris ; que le code de la santé publique prévoit également que si l'exécution des mesures prescrites par la mise en demeure rend les locaux temporairement inhabitables, ou si les locaux font l'objet d'une interdiction temporaire ou définitive d'habiter, le propriétaire ou l'exploitant est tenu de faire une offre de relogement ou d'hébergement temporaire aux occupants, les frais en étant à sa charge ; que pendant une période de plusieurs mois, c'est ainsi que certains locataires ont donc arrêté de payer leurs loyers conformément à ces dispositions ; qu'il ressort de la procédure que personne n'a été relogé par le bailleur comme le certifie M. Henot, responsable de la cellule habitat de l'Agence régionale de santé lorsqu'il a été entendu le 20 février 2013 par les policiers ; que l'article 225-14 du code pénal dispose que "le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende" ; que l'article 225-15 prévoit par ailleurs des circonstances aggravantes lorsque les faits sont commis à l'égard de plusieurs personnes ou à l'égard d'un mineur ; que, s'agissant de ces conditions, il faut en premier lieu pour que l'infraction soit caractérisée que les personnes hébergées présentent in concreto un état de vulnérabilité ou de dépendance apparent ou connu de celui qui les loge, puis que les logements mis à disposition, quel qu'en soit le mode, soient susceptibles d'attenter à la dignité humaine, ces notions ne donnant lieu à aucune définition légale précise ; que néanmoins, il peut être tiré de leur place dans le corpus de lois et de leur interprétation en jurisprudence quelques enseignements allant à l'encontre des postulats énoncés dans le premier jugement ; que, de ce point de vue, si la loi du 18 mars 2003 a posé une présomption de vulnérabilité des étrangers dans un temps proche de leur arrivée sur le territoire français, cela ne signifie pas a contrario que les personnes étrangères présentes depuis un certain temps sur le territoire français ne soient pas vulnérables à raison de la seule régularité de leur situation administrative ni que des salariés de nationalité française ne puissent être vulnérables ou dépendants ; que d'autres facteurs directement liés à l'extranéité, s'ajoutant à des caractéristiques personnelles telles que leur âge, leur état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou celle de toute qualification, peuvent exacerber la vulnérabilité de personnes

étrangères telle que la méconnaissance de la langue française et l'absence de liens familiaux ou amicaux sur le territoire national ; que tel était le cas de la plupart des plaignants de l'espèce, raison pour laquelle de nombreux intervenants ont souligné que M. s'adressait très souvent à leurs enfants, même très jeunes mais meilleurs locuteurs en français que leurs parents, pour transmettre ses ordres ; que les personnes entendues devant la cour ont eu recours à plusieurs interprètes et que lorsqu'elles ont voulu s'exprimer en français, certaines étaient difficilement compréhensibles ; que s'y ajoutait pour une très grande majorité d'entre eux un bas niveau de qualification, un emploi précaire, des revenus presque toujours faibles qui les mettaient en situation de dépendance économique et de vulnérabilité culturelle et sociale ; que, de même, la loi du 18 mars 2003 a instauré une telle présomption légale envers les mineurs et fait également de la soumission d'enfants à un hébergement indigne une circonstance aggravante de l'article 222-15 du code pénal ; que cette protection légale ne peut non plus être réduite à néant par la considération selon laquelle ces mineurs seraient "dans les logements du fait de leurs parents", comme l'ont estimé les premiers juges ; que par définition, c'est toujours le cas, à moins qu'il ne s'agisse d'hébergement de mineurs abandonnés, hypothèse très marginale ; que par ailleurs, la vulnérabilité d'un adulte accompagné d'enfants, notamment en bas âge, est plus grande que celle d'une personne seule, plus mobile et pouvant accepter pour elle-même ce qu'elle ne saurait souffrir pour ses enfants ; qu'il existe enfin une souffrance spécifique à imposer à ses enfants des conditions de vie très dégradées ; que cette vulnérabilité ou état de dépendance sera apprécié au moment de l'entrée dans les lieux puisque c'est à ce moment-là que le bailleur peut choisir de louer ou de ne pas louer à condition de ne pas exercer de discrimination ; qu'en présence d'une famille déjà constituée, il lui appartient de refuser l'entrée dans des lieux très exigus alors que en cours de bail, il doit entamer une procédure judiciaire au sort incertain ; que le législateur n'a pas défini non plus la notion de logement contraire à la dignité humaine ; que le tribunal correctionnel, s'appuyant sur la place de cette infraction dans le chapitre V du code pénal visant les infractions telles que la traite des êtres humains, le proxénétisme, l'exploitation de la mendicité et de la vente à la sauvette, a proposé avec pertinence que soit retenu comme indigne ce qui abaisse ou avilit l'être humain ou porte atteinte aux droits essentiels de sa personnalité ; qu'en matière spécifique de logement, il pourra être retenu des conditions ne permettant pas d'assouvir les besoins premiers de la personne, tenant à son intimité, à l'obligation de se nourrir, de se reposer, de se protéger des atteintes extérieures et de se maintenir propre, lui et les siens ; que conformément à ce qu'ont affirmé les premiers juges, cette notion ne se confond pas avec celle de logement indécent, ni avec celle de logement insalubre, qui sont des notions civiles ou administratives qui peuvent

cependant servir à caractériser, avec d'autres indices, l'élément matériel de l'incrimination de mise à disposition d'un logement indigne ; que si l'infraction de l'article 225-14 du code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'infraction à la preuve de la violation d'une norme d'hygiène ou de sécurité imposée par une disposition légale ou réglementaire spéciale issue du code de la construction et de l'habitation, du code civil, de celui de la santé publique ou de tout autre corpus de loi ou de règlements, des écarts nombreux et importants avec les normes techniques en vigueur serviront de mesure à l'estimation de la notion d'indignité ; que néanmoins et paradoxalement, le tribunal a relaxé les prévenus au motif que les arrêts d'insalubrité avaient été levés et que des travaux avaient été entrepris par M. . . ; que, d'une part, ces événements ne pouvaient effacer la période antérieure et d'autre part, les travaux entrepris n'étaient pas de nature à remédier aux profondes dégradations ayant finalement conduit à la destruction au ras du sol de l'ensemble des immeubles ; que consistant en des travaux de peinture ou de carrelage sur les murs ni nettoyés ni enduits préalablement pour tenter d'en cacher l'humidité, ils n'étaient que des cache-misère de nul effet ; que M. Florent Guerin, représentant de l'ARS (Agence régionale de Santé) à l'audience a, pour illustrer le caractère extrêmement superficiel des travaux entrepris par le bailleur, donné l'exemple du 42 bis dont l'arrêt d'insalubrité a été levé puis repris un an après ; que devant le tribunal correctionnel, la représentante du STH qui est à l'origine de la levée des arrêts a précisé que la première intervention de son service en 2011 était essentiellement motivée par les problèmes d'humidité et l'absence de chauffage ; qu'aucuns travaux n'ont été entrepris par le bailleur de ce point de vue ; que la cour ne peut donc considérer sur le plan juridique qu'en soi, le fait que les arrêts d'insalubrité aient été en grande majorité levés par le préfet après les travaux entrepris par le bailleur prémunisse les prévenus de tout engagement de leur responsabilité pénale, ce d'autant moins que cette levée s'est faite après enquête du service technique de l'habitat de la ville de Paris qui a lui-même admis à la fois devant le tribunal correctionnel et la cour que les travaux étaient de très mauvaise qualité et ne remédiaient en rien à l'origine des désordres de nature multiple ; que la cour jugera de la présente affaire au vu des principes ci-dessus définis ; qu'au regard des critères retenus par la loi pour caractériser l'infraction de mise à disposition d'un logement indigne, le tribunal n'a retenu aucun des occupants de l'immeuble comme personne vulnérable et le seul M. . . comme personne dépendante en raison du contrat de travail qui le liait avec M. . . depuis 2002 ; qu'ont été considérées comme victimes par le jugement une partie seulement des personnes visées dans la prévention alors d'une part, que d'autres ont porté plainte lors de leur audition et que par ailleurs, la plainte n'est pas une condition préalable de la poursuite de l'infraction de l'article 225-14 du code pénal ; que cette infraction est une

infraction continue qui perdure tant que dure l'hébergement illicite ; que peu importe que l'occupant soit entré dans les lieux avant l'entrée en vigueur du texte ou avant le rachat de l'immeuble par M. [redacted] en 1989 ; que dans chaque bail signé par les occupants était clairement mentionné que le logement n'était destiné qu'à "une ou deux personnes" ; que donc, dès lors que le nombre d'occupants dépassait ce seuil, il appartenait aux locataires d'en tirer les conséquences et de quitter les lieux ; que l'on ne peut imputer au bailleur d'avoir logé des personnes surnuméraires qui se sont installées sans son accord, plus ou moins longtemps après la signature du bail, quand bien même leur situation personnelle remplirait les conditions de l'article 225-14 du code pénal pour pouvoir être considérées comme victimes ; qu'en revanche, la compagne/épouse ou le compagnon/mari venu s'installer dans les lieux loués par un contrat mentionnant la présence possible d'une 2^e personne sera susceptible, dans le principe, de se prétendre victime effective de l'infraction et de se constituer partie civile dès lors qu'elle remplira les conditions de vulnérabilité ou de dépendance imposées par l'article 225-14 du code pénal et que son hébergement pourra être qualifié d'habitat indigne ; /.../ ; qu'il convient d'examiner la situation personnelle de chaque occupant des 4 immeubles pour déterminer s'il présente ou non un état de vulnérabilité ou de dépendance étant rappelé que la loi ne le définit pas, laissant le juge du fond tirer d'un examen *in concreto* les indices appropriés ; que s'agissant de Mme [redacted] elle a un handicap physique que même les policiers ont remarqué lors de son audition et dont M. [redacted] a eu connaissance dès l'entrée dans les lieux puisqu'elle a justifié de ses revenus par son allocation adulte handicapée et au plus tard lorsque celle-ci l'a sollicité pour compléter sa demande d'allocation logement puisque y figurait la mention selon laquelle son revenu était constitué de sa seule allocation adulte handicapé ; sa situation de vulnérabilité est avérée, apparente et connue du prévenu ; que s'agissant de M. [redacted] n, reconnu par l'OFPRA réfugié politique, de nationalité bangladaise, parlant mal le français, déjà père de trois enfants au moment de la signature du bail peu après son arrivée en France, il disposait avec sa femme, entrée dans les lieux en même temps que lui, d'un revenu de 1 500 euros par mois outre les allocations familiales de 650 euros par mois, très nettement insuffisants pour espérer trouver un logement sur le marché privé ; qu'ils étaient donc en situation de précarité financière, aggravée par la naissance en 2012 d'un 4^e enfant ; que s'agissant de Mme [redacted] ip, arrivée en 2010 en France comme réfugiée, elle est entrée dans les lieux en mars 2011 alors qu'elle était enceinte de près de six mois ; qu'elle ne parle pas le français et est rentrée dans les lieux, 28 m² officiels, 17m² en réalité, loués 740 euros par mois ; qu'elle percevait uniquement les allocations familiales à hauteur de 500 euros à ce moment-là, puis 1 000 euros lorsqu'elle a eu un autre enfant en 2013 ; que

le caractère dramatique de sa situation était évident ; que s'agissant de M. [redacted], louant 15 m² depuis mai 2006, il était sans emploi et percevait le revenu de solidarité active lors de son entrée dans les lieux, qu'il n'a pas eu assez d'argent pour remplacer son canapé dévoré de vermine et dormait par terre comme l'a confirmé la policière chargée de faire des constats le 19 mars 2013 ; que plus tard, il a enchaîné emploi et chômage comme intermittent du spectacle ; que M. [redacted] comme à tous ceux qui avaient été dispensés du paiement du loyer du fait des arrêts lui a réclamé plus de 9 000 euros de charges rétroactives et lui a ordonné de partir par LRAR ; que M. [redacted] connaissait parfaitement la situation financière très précaire de son locataire puisqu'il percevait directement les APL de ce dernier tout en réclamant un loyer de 570 euros pour 15 m² dans un état particulièrement déplorable développé plus bas ; qu'il sera considéré comme vulnérable, devant consacrer au moins 80 % de ses ressources irrégulières au paiement de son loyer comme il l'a exposé clairement devant le tribunal correctionnel (410 euros de RSA quand il l'a perçu et 290 euros d'APL) ; que s'agissant de Mme [redacted], elle avait un titre de séjour provisoire pour cause de maladie qui n'a pas été renouvelé en 2010 et que de ce fait, elle n'a jamais travaillé sur le territoire français et a même cessé de percevoir son allocation adulte handicapé ; qu'aujourd'hui, elle bénéficie d'un statut d'invalidité ; que quant à M. L. [redacted] son compagnon, bien qu'arrivé depuis 5 ans sur le territoire lorsqu'il est entré dans les lieux, il était en situation irrégulière, vivait chez des amis et travaillait sans être déclaré dans le bâtiment ; qu'ils seront considérés comme vulnérables économiquement, leur seul loyer dépassant la moitié du salaire de M. [redacted] l'environ 1 300 euros et ne leur laissant que 300 à 400 euros par mois pour vivre à trois avec le fils de M. [redacted] ; que Mme [redacted] a eu peur dans un premier temps de porter plainte en disant aux policiers craindre des représailles de la part de M. Z. [redacted] comme de très nombreux locataires l'ont dit ; que s'agissant de M. C. [redacted] et M. G. [redacted] vel, sri-lankais, arrivés en France respectivement en 2009 et 2010, ils ont eu trois enfants dans leur logement prétendument de 18 m² mais qui mesurait en réalité 13,05m², dont les deux premiers nés en octobre 2010 et octobre 2012 ; que lors de leur arrivée en 2010, l'épouse était déjà enceinte de sorte que le bailleur ne pouvait être surpris de la présence d'une famille ; que M. [redacted] gagnait 900 euros comme coiffeur lors l'entrée dans les lieux, que sa femme était en situation irrégulière et ne travaillait pas, qu'ils ne parlent pas le français ; ils étaient donc particulièrement vulnérables, surtout avec de très jeunes enfants à charge ; que s'agissant de M. [redacted] by et M. [redacted] by, sri-lankais ayant été reconnus réfugiés par l'OFPRA puis ayant obtenu l'asile, entré sur le territoire français en mai 2006 et en avril 2009 pour sa femme, ne maîtrisent pas la langue française ; qu'ils avaient déjà deux enfants lors de la signature du bail pour un logement de 12,06 m² ; que même avec un

revenu mensuel de 1 530 euros pour quatre personnes, puis cinq, ils devaient s'acquitter d'un loyer exorbitant de 660 euros et ne pouvaient pas espérer louer sur le marché privé, ni déménager avec le reliquat de leur salaire ; que leur état de vulnérabilité sera reconnu surtout avec de très jeunes enfants à charge ; que s'agissant de Mme [redacted], sri-lankaise, elle est entrée en France en 2004 régulièrement ; qu'avec son mari, ils ont signé tous les deux le bail pour une surface de 19,50 m² à 860 euros mensuels en mars 2011 à un moment où Madame venait d'obtenir l'asile ; que son mari a été incarcéré pendant une période pour violences conjugales ce qui l'a laissée seule au foyer avec ses trois enfants, qu'ils gagnaient 1 126 euros à eux deux dont il fallait soustraire 870 euros pour le loyer ; que leur situation financière était donc catastrophique ; que leur état de vulnérabilité est évident surtout avec de très jeunes enfants à charge ; que s'agissant de M. F [redacted] et Mme F [redacted] épouse [redacted], il a pris à bail le logement en 2008 lorsque sa famille est venue le rejoindre alors qu'il était réfugié en France tout seul depuis 2005 ; que sa femme était sans emploi et ils avaient déjà leurs trois enfants ; qu'il percevait le SMIC outre les allocations familiales soit environ 2 000 euros par mois mais payait 870 euros outre les charges pour 23,74 m² "évoquant une cave avec des moisissures larges et profondes sur les murs" dira le policier chargé des constatations sur place ; qu'elle ne parlait pas français et lui très mal, et a dû bénéficier d'un interprète à l'audience ; qu'ils ont un bas niveau d'instruction ; que leur état de vulnérabilité est patent surtout avec de très jeunes enfants à charge ; /.../ ; que s'agissant de M. [redacted], il tirait ses maigres revenus des travaux qu'il accomplissait pour son bailleur depuis 2002, comme homme à tout faire (travaux d'entretien ou de réfection de la résidence) et gardien d'immeuble, qu'il en était dépendant pour assumer ses lourdes charges de famille ; qu'il n'était titulaire d'aucun contrat de travail précisant ses tâches exactes et ses horaires de travail ce qui le rendait vulnérable en compliquant son éventuel recours aux dispositions du droit social et à une recherche d'emploi ; qu'il n'avait aucune qualification, ce qui l'empêchait de pouvoir prétendre à un emploi plus qualifié ; que M. [redacted] doit être considéré à la fois comme vulnérable et dépendant du prévenu tout à la fois pour son logement et pour ses revenus ; que s'agissant de M. [redacted], il est entré dans les lieux en 2006 et a loué 14m², il a eu à déplorer l'omniprésence de souris et de cafards dans sa pièce ; qu'il ne percevait qu'une bourse comme étudiant ; que, plus tard, il a perçu le revenu de solidarité active ; qu'il ne pouvait loger ailleurs et que seul M. [redacted] a accepté de le loger, son dossier ayant été rejeté à deux reprises pour bénéficier d'un logement étudiant ; qu'il doit être considéré comme une personne vulnérable ; /.../ ; qu'il doit être rappelé qu'à Paris, selon les chiffres donnés par le témoin de Mme [redacted] entendue par la cour, urbaniste de métier, il faut attendre 15 ans en moyenne pour obtenir un

logement social, les loyers ont été multipliés par dix dans la dernière décade à Paris sur le marché privé et il faut gagner plus de 2 000 euros et avoir des garants pour espérer pouvoir louer une petite surface de 25 m² ; que de la sorte, la situation matérielle des locataires parties civiles ne leur permettaient en aucun cas de pouvoir y prétendre et qu'ils étaient donc dans l'obligation de se tourner vers ce que Mme [redacted] a appelé "le second marché" ; que M. [redacted] ne peut dire à la barre qu'il ignorait l'état de vulnérabilité des personnes précitées, "étant souvent absent" dans la mesure où au contraire, il occupait un bureau central devant lequel ses locataires étaient obligés de passer pour sortir de l'immeuble et que lors de l'audience, il est descendu dans le détail de leur situation et de la description de leur famille ; que lui-même a insisté pour dire qu'il accomplissait en permanence des travaux dans ses immeubles avec M. [redacted] et qu'enfin, il s'est immiscé de façon très intrusive dans la vie des occupants en allant lui-même frapper aux portes à toute heure et sans prévenir, autant de fois qu'il le fallait pour obtenir ce qu'il voulait ; que le prévenu a, par son comportement, accentué la vulnérabilité et la dépendance des personnes qui vivaient dans ses immeubles ; que les locataires, dépourvus de baux, d'état des lieux et de quittances de loyers pour la plupart, alors pourtant qu'ils payaient bien plus cher que le prix moyen dans le même quartier pour des logements en bon état (entre 27 et 54 euros le m² habitable au lieu de 23,50 euros selon les données du CAL au 1^{er} avril 2012), ne pouvaient prouver pour autant qu'ils s'acquittaient régulièrement de celui-ci, ne pouvaient parfois pas percevoir d'allocation logement, ni même prouver seulement leur domiciliation ; qu'ils étaient ainsi encore plus dépendants que s'ils avaient été normalement remplis de leurs droits et avaient payé des loyers d'un montant correspondant à la moyenne dans le quartier, qui leur aurait laissé un plus grand reste à vivre ou la possibilité de faire des économies pour pouvoir partir ; qu'en outre, leurs témoignages convergent pour démontrer qu'ils ont subi des menaces en vue de les contraindre à renoncer à leur droit au relogement ou afin qu'ils payent le loyer malgré un arrêté d'insalubrité, en méconnaissance de l'article L. 521-2 du code de la construction et de l'habitation ; qu'ils ont dit avoir été interpellés durement plusieurs fois par semaine par leur logeur ; que tant en procédure qu'à l'audience, les occupants ont relaté comment le propriétaire réclamait le loyer lors de visites régulières au domicile sans s'annoncer ou en envoyant un homme de main ou bien même en changeant autoritairement les serrures de certains logements pour contraindre les occupants à partir ; qu'il était réclamé sans cesse des paiements en liquide, le prévenu étant même allé jusqu'à interdire les chèques par un panneau dans son bureau et à toucher parfois les APL de ses locataires directement (celles de M. [redacted] de M. [redacted] e) ; que cette pression constante qui se manifestait par des cris et des hurlements selon les locataires alors même qu'ils ne comprenaient pas

souvent ce qui était dit, les mettait en état de sujétion psychologique ; que Mme F. a déclaré avoir été témoin des injures et insultes proférées par M. L. à l'égard des occupantes qui ne comprenaient pas le français ("putes, salopes") ; qu'elle disait que pour sa part, devant le harcèlement de M. L., elle restait cloîtrée chez elle ; que le fait qu'elle soit la seule à avoir refusé de payer son loyer en espèces conformément aux injonctions du bailleur ne fait pas d'elle une personne insusceptible de vulnérabilité comme l'a relevé à tort le tribunal correctionnel de Paris ; que l'attitude méprisante et indifférente à tout autre chose que la rentabilité immédiate de ses biens adoptée par M. L. est également illustrée par la destruction de la cloison des logements de la famille F., sans même leur laisser le temps de mettre leurs affaires à l'abri ; que malgré des photographies éloquentes montrant notamment la couche énorme de gravats sur tout le sol de la pièce devenue unique, M. L. a persisté, sans se démonter, à dire devant la cour qu'il avait fait les choses "correctement, en balayant" ; qu'il apparaît que M. L. fait régner en toute impunité pendant des années la crainte de l'expulsion violente, qu'il a intimidé en permanence les occupants, notamment à partir du moment où les arrêtés ont été pris, l'empêchant de percevoir les loyers, soit pour faire partir ceux qui ne payaient plus, soit pour qu'ils payent un montant de charges indu totalement exorbitant compensant le loyer non acquitté (M. L. habitant du 42 bis, se voit réclamer 5 769 euros de charges alors qu'il doit à ce titre 20 euros par mois, M. L. 9 000 euros etc... ; que tous les intervenants extérieurs y compris l'expert judiciaire envoyé par le tribunal d'instance et le commissaire enquêteur de la procédure administrative ont noté la tension extrême dans l'immeuble sous l'effet du comportement du bailleur, très agressif, que la représentante du STH a dit que M. L. constituait une exception par son comportement, son manque de coopération et de désir d'améliorer l'état de son immeuble, que la représentante du CAL a expliqué tant en procédure que devant la cour comment M. L. l'empêchait d'entrer dans l'immeuble à partir d'une certaine date ; que le quasi-harcèlement auquel il s'est livré sur ses locataires qui justifie que certains ne voulaient plus le laisser entrer dans les lieux, n'a fait que fragiliser des personnes déjà vulnérables ne disposant pas de solutions alternatives pour se loger, leur faisant craindre de se retrouver brusquement à la rue ; que si la loi n'exige plus, pour la constitution de l'infraction, qu'un abus de la situation de vulnérabilité ou de dépendance soit exercé par le prévenu, la juridiction peut toujours le constater dans les faits ; que la condition préalable de la détermination de l'éventuelle situation de vulnérabilité ou de dépendance des occupants connue du logeur a été examinée, qu'il convient de déterminer si le logement personnel de chaque locataire présente un état contraire à la dignité humaine au-delà des défauts ou irrégularités réglementaires qu'il

présente le cas échéant en rappelant le principe selon lequel le droit pénal est autonome par rapport au droit civil lié au logement ; qu'en l'espèce, les parties communes et de nombreux logements ont été visités tant par les services de la mairie de Paris (STH) que par les techniciens de l'Identité judiciaire qui les ont photographiés et mesurés le 19 mars 2013, par les membres du CAL, par l'expert mandaté par le juge d'instance (M. Kacer), par le juge de l'expropriation, par la personne chargée de faire un rapport dans le cadre de l'article L1331-26 du code de la santé publique, par le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique, M. Pierre Colboc ; qu'il ressort du rapport de ce dernier, rédigé quatre mois seulement après la fin de la prévention, qu'ils étaient composés de sept bâtiments et d'un enchevêtrement d'adjonctions hétéroclites dans la cour formant le 42 bis, que les murs porteurs étaient fragilisés par des fissures multiples, que les accès mêmes aux logements étaient dangereux du fait des ajouts successifs rendant les couloirs et les escaliers très étroits ; qu'il conclut que l'hypothèse d'une restructuration des immeubles n'est pas envisageable eu égard à leur niveau de dégradation ; que le juge de l'expropriation a décrit des immeubles surchargés, sur-occupés, en très mauvais état au point qu'il n'a pu accéder à tous les logements, qu'il a évoqué des constructions désordonnées, sans dégagement visuel, des logements aux pièces anormalement petites ou incohérentes, de mauvaise qualité ; que M. Bernard Fournier, membre du conseil syndical d'un immeuble situé au 38 rue Marx Dormoy, a témoigné dans le cadre de la procédure préalable à la déclaration d'utilité publique de l'existence d'infiltrations d'eau provenant du 42 bis, emplacement de l'ancien garage transformé en petits logements ; que de nombreux locataires décrivent le ruissellement de l'humidité sur leurs murs ; que les arrêtés d'insalubrité eux-mêmes qui se fondent sur des constats et des rapports sont très éloquents et mentionnent pour tous, l'absence de ventilation naturelle et de chauffage ainsi que d'isolation des murs entraînant une humidité par condensation et par infiltrations récurrentes due à l'étanchéité précaire des réseaux humides noyés dans la maçonnerie, une installation électrique non sécurisée, des rambardes d'escalier non fixées, des raccordements d'eaux ménagères sur les descentes d'eaux pluviales et de ruissellement en façades et pour certains logements, l'absence d'ouverture des pièces et la défektivité du chauffe-eau ; qu'en l'espèce, c'est tout le gros oeuvre des immeubles et de ses accès qui est profondément dégradé, certains pignons étant affaissés au point que plusieurs fenêtres ne s'ouvrent plus comme le constate le policier envoyé faire des constats sur place, que les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires n'assurent pas de protection contre les infiltrations d'eau dans de très nombreuses habitations, que les murs et plafonds sont par endroits tellement gorgés d'eau que les appareils tombent en se décrochant tout seuls (M. et M. f

pour leurs convecteurs, M. [redacted] pour sa hotte aspirante et son radiateur), qu'il y a des remontées d'eau depuis les fondations et des infiltrations à l'intérieur des murs ; que dans l'appartement de M. [redacted], la policière Mme L. [redacted] note le 19 mars 2013 que "le plafond est effondré sur 1 m², laissant apparaître un tuyau d'évacuation d'eaux usées de l'étage supérieur ainsi que des poutres en bois" ; que de nombreux locataires font état de l'infiltration des eaux pluviales dans leur logement ; que Mme [redacted] précise qu'elle prenait un parapluie pour aller aux toilettes ; que les escaliers non munis de rambarde sont si raides et obscurs qu'ils apparaissent comme de véritables échelles au point que le juge de l'expropriation renoncera à les emprunter par mesure de sécurité tout comme l'expert mandaté par le tribunal d'instance pour accomplir sa mission de calcul des charges de l'immeuble ; que Mme [redacted] a raconté aux enquêteurs être tombée dans les escaliers faute de lumière ; que la peinture qui recèle du plomb s'écaille, que les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude, qui défient les normes en vigueur, ne fonctionnent que sporadiquement ; que les installations électriques sont très défectueuses générant des risques d'incendie et d'électrocution car voisinant avec ces infiltrations d'eau ; que les radiateurs ne fonctionnent pas pour la plupart, obligeant les locataires à brancher des radiateurs sur une prise unique servant déjà à d'autres usages, pouvant entraîner des court-circuit et des incendies ; que les défauts précédemment cités engagent clairement la santé des occupants (humidité par infiltrations, condensation, non-étanchéité des tuyaux dans les murs,) et même leur sécurité (installation électrique notamment, peinture au plomb, étroitesse et raideur des escaliers mal éclairés, risque de contamination par l'effet de raccordements hasardeux d'eau ménagère et d'eaux vannes sur descente d'eaux pluviales) ; que M. [redacted] a relaté devant le tribunal correctionnel que l'eau qui coule en fait (sic) sauter l'électricité dans son logement, que des plastics recouvraient une partie du plafond ; que dans le logement de Mme [redacted] l'expert M. [redacted] note qu'un trou dans le mur laisse passer les rongeurs et que le système électrique est tellement défaillant que les plaques électriques font sauter le disjoncteur ; que le 19 mars 2013, le policier M. [redacted] note que la fenêtre de toit ne s'ouvre pas, générant de l'humidité et des moisissures sur les murs ; que les accès de l'immeuble sont jonchés d'excréments et d'ordures dans la mesure où la porte donnant sur la rue ne ferme pas, les serrures étant en permanence cassées ; que les immeubles étant ouverts à tout vent, M. [redacted] et sa famille ont été deux fois cambriolés comme d'autres locataires ; que les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements ne permettent pas un renouvellement de l'air adapté à une petite surface occupée parfois par plusieurs personnes alors que certaines pièces sont aveugles sans fenêtres ou que les fenêtres ne peuvent plus s'ouvrir ; que tels étaient le

cas des logements des familles . . . et . . . avant que le propriétaire, qui ne leur avait proposé aucun relogement ni avant ni après, ne fasse tomber à coup de masse la cloison séparant en deux leur pièce ; que ces logements ne bénéficient pas non plus d'un éclairage naturel suffisant ; que neuf locataires sur les treize qui ont témoigné devant le commissaire enquêteur dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique ont signalé la présence de rongeurs et d'insectes dans les logements ; que des photos de rats morts ont été produites ; que Mme . . . n, réfugiée sri lankaise, a relaté dans son audition du 22 avril 2013 que les parois en filet du berceau de son fils sont mangées par les souris ; que M. . . voit des souris sortir par les bouches d'aération du logement et dit que le bailleur posait à même le sol dans les parties communes des boîtes avec du poison dangereuses pour les jeunes enfants ; que Mme l' . . . épouse . . . sar, et sa fille . . . avaient un logement infesté de punaises et dont la fenêtre de toit ne s'ouvrait pas ; que devant la cour, M. . . a évoqué, outre les murs ruisselants d'eau, le parquet qui se soulevait, l'absence de chauffage et les rats qui couraient dans l'immeuble ; que M. l' . . . doit quotidiennement verser de l'eau de Javel dans l'interstice entre le sol et le bac à douche pour freiner la sortie de souris, blattes, mille pattes et vers de terre par les espaces mal scellés ; que M. . . habitant au 40 s'est vu refuser une assurance vu l'état des lieux et la rédaction du bail, qu'il signale comme beaucoup d'autres la présence de rongeurs, des punaises rouges qui leur font des boutons en les piquant, des souris dans les murs ; que même dans les lieux où ils ont fait eux-mêmes les travaux de réfection pour le compte de son employeur, MM. . . et . . . ko, ce dernier a expliqué que son logement a fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'insalubrité réparable n° l 1040220 en date du 25 janvier 2012, aux motifs d'"une humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération du logement, une humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potable et usées visibles dans le logement due à l'état précaire des installations sanitaires non étanches, de leurs canalisations et de leurs pourtours" ; cette humidité conjuguée aux effets de la condensation a entraîné la dégradation des revêtements de murs et de plafonds ainsi qu'une "insalubrité par référence aux caractéristiques du logement due à la configuration du logement dont une pièce à usage de chambre est dépourvue d'un éclairage naturel suffisant" ; qu'à tout ceci, le prévenu répond que ses locataires se soulageaient dans l'escalier, se douchaient même en dehors de la douche, n'utilisaient pas de papier mais des tuyaux d'eau aux toilettes, faisaient la cuisine sans aérer, démontraient les radiateurs lorsqu'il y avait des visites pour faire croire à l'absence de chauffage ; qu'ils faisaient commerce de sous-location dans leur logement ce qui entraînait une surpopulation entièrement responsable des désordres ; que si quelques locataires ont

sous-loué des surfaces allant de 12 à 20 m² pour la plupart, c'est évidemment par nécessité, ne serait-ce qu'à cause du montant exorbitant des loyers exigés par M. [redacted] ; qu'il a été constaté en revanche que contrairement à ce qu'il a prétendu, aucun état des lieux n'était dressé à l'arrivée des locataires, aucun inventaire des prétendus meubles garnissant le meublé n'était dressé et s'il l'était, il ne correspondait pas à la réalité, que le bailleur a donné à bail des surfaces minuscules sans procéder à une nouvelle division de l'immeuble ou bien proposer à ses locataires d'en louer plusieurs de sorte que chacun dispose d'une surface minimale permettant d'éviter une promiscuité dégradante et de donner un accès suffisant à l'air libre et à la lumière quand bien même les pièces louées dépassaient – de peu – neuf mètres carrés et une hauteur sous plafond de 2,20 mètres en deçà desquelles il y a interdiction de donner à bail aux termes du règlement sanitaire interdépartemental ; que les certificats de conformité Securitas fournis par le prévenu pour faire croire à l'exécution de travaux réparant les graves désordres constatés par l'autorité administrative émanaient en réalité de son ex-société Capitol dans le cadre de laquelle il exploitait jusqu'en 2005 un garage automobile avant de transformer les lieux en logements au 42 bis rue Marx Dormoy et avaient été faits par lui-même et M. [redacted], tous deux sans qualification particulière dans le bâtiment ; que contrairement à ce que soutient M. [redacted], ses travaux n'ont pas été réalisés sous le contrôle d'un architecte, l'attestation du Cabinet Mengeot Architectes qu'il produit au soutien de cette affirmation ne faisant que constater la réalisation par M. [redacted] lui-même de travaux non décrits et non situés dans le cadre d'une simple mission d'assistance pour 1 600 euros TTC ; que Mme Catherine Pujol, architecte et inspecteur de salubrité à la mairie de Paris relate dans son audition devant les enquêteurs du 23 janvier 2013 qu'aucun professionnel, plombier, couvreur, maçon ou électricien n'est intervenu dans l'ensemble immobilier, M. [redacted] se considérant comme compétent tous corps d'état, ce qu'il a d'ailleurs expliqué à la cour ; que si la description générale de l'ensemble immobilier des 40 à 44 rue Marx Dormoy et les pratiques du prévenu dans l'exercice de son métier de bailleur contreviennent effectivement à de nombreuses lois et réglementations civiles liées au logement, contenues notamment dans le code de la construction et de l'habitation, le code civil et le code de la santé publique, elles vont bien au-delà car elles concourent à décrire un habitat profondément et irrémédiablement dégradé, de façon permanente et omniprésente dans les logements et dans les parties communes, ne permettant pas aux occupants de connaître une vie familiale normale dans des conditions minimales d'hygiène, de sécurité, de confort et d'habitabilité ; que cet état de fait était de façon indiscutable antérieur à l'entrée dans les lieux des locataires, car d'origine très largement structurelle, aggravé par un manque d'entretien courant ; que les prévenus qui reprochent aux parties

civiles d'être à la source de la sur occupation des lieux loués et d'avoir de ce fait entraîné la dégradation de l'habitat, ne sauraient s'étonner de ce que louant à une famille déjà constituée ou à un jeune couple ou à une femme enceinte, il y ait surpopulation immédiate dans des surfaces extrêmement exiguës ; qu'il s'agit en effet d'anciennes chambres d'hôtel meublé, une chambre égalant un logement ou bien pour le 42 bis, de l'ancien "garage du Capitol" exploité par le prévenu ; que ces toutes petites surfaces n'ont pas été réunies ou données à bail par 2 ou 3 pour des prix normaux par souci de rentabilité ; que les bâtiments n'ont jamais fait l'objet de réhabilitation ; que les surfaces des logements, jamais mentionnées sur les baux, précisées dans les annonces publiées sur le bon coin ou bien oralement par le bailleur aux occupants désirant obtenir l'APL se sont avérées toutes inférieures à la réalité lorsqu'elles ont été mesurées ; que par exemple, 28 m² ont été annoncés à Mme [nom] épouse [nom] alors qu'une fois le métrage effectué par les techniciens de l'Identité judiciaire, leur logement faisait 17,40m² ; qu'il est prouvé que M. [nom] n'était pas regardant sur la situation personnelle des futurs occupants et ne leur demandait rien, ce que confirmera par exemple M. [nom] devant la cour ; qu'il connaissait parfaitement leur situation difficile et savait que leur dépendance et la fragilité de leur situation lui permettaient d'exiger des loyers exorbitants, dépassant du double la moyenne du quartier, ses locataires n'ayant pas le choix d'accepter ou de refuser une offre de toit, quelle qu'elle soit ; que ce point de vue, (sic) M. [nom], expert nommé par le tribunal d'instance, chargé de fixer la valeur locative des logements, les a estimés à moins de la moitié des loyers exigés par le prévenu (exemple : M. [nom] payait pour 13,05 m² un loyer de 650 euros alors que l'expert a estimé la valeur locative à 361 euros par mois, M. [nom] y payait 660 euros pour 12,06 m² lors de son entrée dans les lieux alors que M. [nom] estimait son loyer à la date de son rapport à 333 euros) ; que le montant très excessif des loyers a pu entraîner chez certains locataires la nécessité de loger des personnes contre participation financière malgré l'exiguïté de leur logement très souvent composé d'une pièce unique ; que M. [nom] ne saurait donc invoquer que cet état des lieux résulterait d'un défaut d'entretien imputable aux occupants alors qu'il est patent que l'humidité constante, résultant des divers facteurs précités est à l'origine de la dégradation et de l'insalubrité des habitations, et que la vétusté et le délabrement des équipements sanitaires et du chauffage ne peuvent provenir d'un manque de soin locatif ; qu'après avoir pris connaissance de l'entier dossier, il est patent que seules des personnes dans une situation de grande précarité et dont la position économique et sociale était très défaillante ont été admises volontairement comme locataires par M. [nom] qui les a exploitées, sauf une ou deux individualités déjà sur place lorsque le prévenu a racheté le fonds et qui, bénéficiant d'un loyer dit de loi 1948 et d'une surface plus grande que les

autres, ont tenu à rester ; qu'au vu de ce qui précède, il convient d'infirmar le jugement quant à la culpabilité de M. [redacted] et de dire que l'infraction de mise à disposition d'un logement indigne est caractérisée à son encontre vis-à-vis de tous les locataires visés dans la prévention hormis M. [redacted], en retenant les circonstances aggravantes visées dans la poursuite ; que jusqu'au bout des débats, les déclarations de M. [redacted] sont restées très en deçà des accusations dont il est l'objet, lesquelles sont confortées par des éléments objectifs tirés de la procédure tels que des constats indiscutables faits par diverses organismes et autorités indépendantes ; qu'il a pris le parti de ne rien reconnaître et de nier même les évidences, démontrant que non seulement il n'a pas pris conscience de ses agissements mais qu'il serait parfaitement capable de les réitérer si l'occasion lui en était donnée, ce dont la cour doit tenir compte s'agissant de la peine » ;

“1°) alors que le délit de soumission d'une personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ne peut résulter que du comportement du bailleur ; que le délit n'est donc pas constitué lorsque l'état du logement résulte des dégradations commises par les occupants ; qu'en déclarant le prévenu coupable du délit de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes, dont au moins un mineur, à des conditions d'hébergement indignes, sans rechercher, si, dès lors que, comme l'établissaient les contrats de location produits lors de l'enquête, ils avaient été remis à neuf lors de l'entrée des occupants, les lieux loués n'avaient subi des dégradations qu'en raison de leur sur-occupation ultérieure par les locataires qui ont également accueilli des sous-locataires, la cour d'appel a violé les textes visés au moyen ;

“2°) alors que l'insuffisance de motifs équivaut à leur absence ; que le délit de soumission de personnes vulnérables ou en état de dépendance à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine implique l'obligation pour le juge du fond d'établir concrètement en quoi les conditions d'hébergement en cause étaient indignes ; qu'en l'espèce, tant le tribunal que les prévenus ont invoqué la levée des arrêtés d'insalubrité réparable après l'exécution des travaux effectués ; que la levée des arrêtés établissait l'absence d'insalubrité ; qu'or, la cour d'appel a retenu que le service technique de l'habitat de la ville de Paris a admis que « les travaux étaient de très mauvaise qualité et ne remédiaient en rien à l'origine des désordres de nature multiple », pour en déduire implicitement que l'insalubrité demeurait et se dispenser, au regard de ce simple constat, d'établir en quoi les « désordres » prétendument subsistants étaient incompatibles avec la dignité humaine ; qu'en statuant ainsi, sans caractériser l'existence d'éléments de fait précis établissant que les conditions

d'hébergement étaient incompatibles avec la dignité humaine, la cour a privé sa décision de motifs et a violé l'article 225-14 du code pénal" ;

Attendu qu'il résulte de l'arrêt attaqué et des pièces de procédure que M. _____ et la SCI MJCS ont été poursuivis pour avoir, entre mars 2011 et mars 2013, en tant que propriétaire et bailleur d'un ensemble immobilier situé 40, 42, 42 bis et 44 rue Marx Dormoy à Paris 18^e, donné en location un certain nombre de locaux insalubres, que le 17 décembre 2014 les prévenus ont été cités à comparaître devant le tribunal correctionnel, des chefs de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes, avec cette circonstance que les faits ont été commis à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figuraient plusieurs mineurs ; que, par jugement en date du 10 juillet 2015 le tribunal correctionnel les a renvoyés des fins de la poursuite ; que le ministère public et les parties civiles ont interjeté appel ;

Attendu que pour infirmer le jugement et déclarer coupable M. _____, l'arrêt relève, pour caractériser la situation de vulnérabilité ou de dépendance de certaines des parties civiles, connue du logeur, que si quelques locataires ont sous loué certaines surfaces allant de 12 à 20 m² pour la plupart, c'est évidemment par nécessité, ne serait-ce qu'à cause du montant exorbitant des loyers exigés par M. _____, qu'il a été constaté en revanche que contrairement à ce qu'il a prétendu, aucun état des lieux n'était dressé à l'arrivée des locataires, aucun inventaire des prétendus meubles garnissant le meublé n'était dressé et s'il l'était, il ne correspondait pas à la réalité, que l'état de délabrement des logements était de façon indiscutable antérieur à l'entrée dans les lieux des locataires car d'origine très largement structurelle, aggravé par un manque d'entretien courant ; que les juges énumèrent en détail, logement par logement, les dégradations des immeubles en cause, les éléments relevés par les arrêtés d'insalubrité eux-mêmes fondés sur des constats et des rapports mentionnant, pour tous les logements, l'absence de ventilation naturelle et de chauffage ainsi que d'isolation des murs entraînant une humidité par condensation et par infiltrations récurrentes due à l'étanchéité précaire des réseaux humides noyés dans la maçonnerie, une installation électrique non sécurisée, des rambarde d'escalier non fixées, des raccordements d'eaux ménagères sur les descentes d'eaux pluviales et de ruissellement en façades, et pour certains logements, l'absence d'ouverture des pièces et la défectuosité du chauffe-eau ; qu'ils soulignent que ces défauts engagent clairement la santé des occupants et même leur sécurité ; que la mainlevée des arrêtés d'insalubrité à la suite de l'exécution de certains travaux ne peut effacer la période antérieure et que les travaux entrepris n'étaient pas de nature à remédier aux profondes dégradations ayant finalement conduit à la destruction au ras du sol de l'ensemble des immeubles ; que la cour relève que la main levée par le préfet d'une grande majorité des arrêtés d'insalubrité après les travaux entrepris par le bailleur ne prémunit pas les prévenus de tout engagement de leur responsabilité pénale, ce d'autant moins que cette levée

s'est faite après enquête du service technique de l'habitat de la ville de Paris qui a lui-même admis à la fois devant le tribunal correctionnel et la cour que les travaux étaient de très mauvaise qualité et ne remédiaient en rien à l'origine des désordres de nature multiple ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, la Cour de cassation est en mesure de s'assurer que la cour d'appel a, sans insuffisance ni contradiction, répondu aux chefs péremptoires des conclusions régulièrement déposées devant elle et caractérisé en tous ses éléments, tant matériel qu'intentionnel, le délit de soumission de plusieurs personnes, dont au moins un mineur, à des conditions d'hébergement indignes, dont elle a déclaré M. [nom] coupable, et a ainsi justifié l'allocation, au profit des parties civiles, de l'indemnité propre à réparer le préjudice en découlant ;

D'où il suit que les griefs, qui reviennent à remettre en question l'appréciation souveraine, par les juges du fond, des faits et circonstances de la cause, ainsi que des éléments de preuve contradictoirement débattus, ne sauraient être accueillis ;

Sur le second moyen de cassation, pris de la violation des articles 6 de la Convention européenne des droits de l'homme, préliminaire, 14 § 3 g du pacte international relatif aux droits civils et politiques, 132-1 et 132-20 du code pénal, 485, 512, 591 et 593 du code de procédure pénale, insuffisance de motifs, défaut de base légale, ensemble le droit au respect de la présomption d'innocence et le principe de non-incrimination ;

“il est fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné le prévenu à une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis simple, à une amende de 200 000 euros (deux cent mille euros) et à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur, et la SCI MJCS à la peine de 300 000 euros d'amende ;

“aux motifs qu'il a pris le parti de ne rien reconnaître et de nier même les évidences, démontrant que non seulement il n'a pas pris conscience de ses agissements mais qu'il serait parfaitement capable de les réitérer si l'occasion lui en était donnée, ce dont la cour doit tenir compte s'agissant de la peine ; que, sur la peine, les faits revêtent une gravité objective par l'atteinte portée à des dispositions protégeant un objectif à valeur constitutionnelle, la sauvegarde de la dignité humaine consistant pour chacun à pouvoir jouir d'un logement décent, en dégradant gravement les conditions de vie d'un nombre important de personnes vulnérables dont des mineurs et ce, par pure cupidité ; que le prévenu en a tiré de confortables bénéfices, même en ne comptant

que les loyers déclarés à l'administration fiscale de 355 000 euros par an, et ce avec un grand cynisme, et qu'il n'a entrepris aucun effort pour commencer à indemniser les parties civiles malgré la somme de 6 711 000 euros perçue lors de l'expropriation, bien qu'il avait acheté 450 000 francs en 1989 ; que la SCI en a également tiré d'importants profits par le truchement de son gérant qui a agi pour son compte et dans son intérêt ; que le prévenu n'a pas été condamné au cours des cinq années précédant les faits pour crime et délit de droit commun à une peine de réclusion ou d'emprisonnement ; qu'il peut bénéficier du sursis dans les conditions prévues aux articles 132-29 à 132-39 du code pénal, 734 à 736 du code de procédure pénale ; que de ce fait, la cour prononce une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis simple et une amende de 200 000 euros, en rapport avec le gain obtenu, l'importance de l'opération et le très important patrimoine du prévenu ; que, considérant l'ampleur de l'entreprise sous couvert de laquelle le prévenu a commis l'infraction et ses larges possibilités d'investir de nouveau dans l'immobilier, il convient de prononcer titre de peine complémentaire la peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur d'hébergement de l'article 225-19-7 du code pénal applicable à l'époque des faits ; que, s'agissant de la SCI MJCS, cette dernière sera condamnée à payer une amende de 300 000 euros en rapport avec les très importants bénéfices réalisés » ;

“1°) alors que le prononcé de la peine présuppose que l'intéressé soit reconnu coupable d'une infraction pénale ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a condamné la SCI MJCS à la peine d'amende de 300 000 euros, sans avoir, ni dans les motifs, ni dans le dispositif de l'arrêt, déclaré la SCI coupable ; qu'en statuant ainsi, en condamnant la SCI sans que sa responsabilité pénale ait été établie, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision ;

“2°) alors que toute personne accusée d'une infraction est présumée innocente jusqu'à ce que sa culpabilité ait été légalement établie ; que tout accusé bénéficie du privilège de non-incrimination ; que le fait que l'accusé ne reconnaisse pas sa culpabilité ne saurait justifier le prononcé de la peine ; qu'en l'espèce, la cour d'appel a retenu que le prévenu « a pris le parti de ne rien reconnaître et de nier même les évidences », « ce dont la cour doit tenir compte s'agissant de la peine » ; qu'en prononçant ainsi, la cour d'appel a violé les textes et les principes visés au moyen ;

“3°) alors qu'en toute matière, la peine doit être motivée en tenant compte de la gravité des faits, de la personnalité de leur auteur et de sa situation matérielle, familiale et sociale ; qu'en l'espèce, afin de

condamner le prévenu à la peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis, la cour d'appel s'est bornée à retenir que les « faits revêtent une gravité objective », que « le prévenu en a tiré de confortables bénéfices », qu'« il n'a entrepris aucun effort pour commencer à indemniser les parties civiles » et que « le prévenu n'a pas été condamné au cours des cinq années précédant les faits pour crime et délit de droit commun à une peine de réclusion ou d'emprisonnement » ; qu'en statuant ainsi, aux motifs inopérants que le prévenu n'a pas commencé à indemniser les parties civiles, ce qu'il n'avait pas à faire puisqu'ayant été relaxé en première instance, et sans s'expliquer sur la personnalité du prévenu et sa situation personnelle, la cour d'appel a violé les textes visés au moyen ;

“4°) alors que toute peine, même complémentaire, doit être individualisée en fonction des circonstances de l'infraction, de la personnalité de son auteur, de sa situation matérielle, familiale et sociale ; que tout jugement doit comporter les motifs propres à le justifier ; qu'en prononçant la peine complémentaire d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur d'hébergement en considération « de l'ampleur de l'entreprise sous couvert de laquelle le prévenu a commis l'infraction et ses larges possibilités d'investir de nouveau dans l'immobilier », sans motiver sa décision au regard de la personnalité du prévenu et de sa situation matérielle, familiale et sociale, la cour d'appel a violé les textes visés au moyen ;

“5°) alors que toute peine doit être individualisée en fonction des circonstances de l'infraction, de la personnalité de son auteur, de sa situation matérielle, familiale et sociale ; que tout jugement doit comporter les motifs propres à le justifier ; que la peine d'amende doit notamment être motivée au regard des ressources et des charges du condamné ; qu'en l'espèce, afin de prononcer des peines d'amende à l'encontre du prévenu et de la SCI MJCS, la cour d'appel a retenu qu'elle condamnait le prévenu à « une amende de 200 000 euros, en rapport avec le gain obtenu, l'importance de l'opération et le très important patrimoine du prévenu » et que, « s'agissant de la SCI MJCS, cette dernière sera condamnée à payer une amende de 300 000 euros en rapport avec les très importants bénéfices réalisés » ; qu'en prononçant comme elle l'a fait, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision” ;

Sur la première branche du moyen ;

Attendu que l'arrêt, après avoir motivé la culpabilité des prévenus, et déclaré coupable M 1, a prononcé sur les peines auxquelles chacun des prévenus a été condamné et sur les intérêts civils mis à leur charge ;

Attendu que si le dispositif de l'arrêt n'a pas expressément déclaré la SCI MJCS coupable, il se déduit de ses motifs, dépourvus d'ambiguïté, et qui mentionnent notamment que les deux prévenus sont visés par la prévention, que la cour d'appel a entendu déclarer cette personne morale coupable des faits qui lui sont reprochés dans les mêmes conditions que son gérant, c'est-à-dire à l'égard des mêmes victimes ;

D'où il suit que le grief ne peut être accueilli ;

Sur les quatre autres branches ;

Attendu que pour condamner M. _____ à la peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis, à une amende de 200 000 euros et à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur, et la SCI MJCS à la peine de 300 000 euros d'amende, l'arrêt, après avoir énoncé que M. _____, selon ses affirmations, n'était pas titulaire de diplôme mais avait acquis des compétences dans tous les corps de métier du bâtiment, qu'il était marié et père de deux enfants encore étudiants, qu'il vivait la plupart du temps en Israël, ne possédait plus que deux biens immobiliers sur le territoire national, avait rapatrié ses avoirs en Israël, notamment le produit de son indemnité d'expropriation, et ne percevait aucun revenu, relève que le prévenu a pris le parti de ne rien reconnaître et de nier même les évidences, démontrant que non seulement il n'a pas pris conscience de ses agissements mais qu'il serait parfaitement capable de les réitérer si l'occasion lui en était donnée, ce dont la cour doit tenir compte s'agissant de la peine ; que les faits revêtent une gravité objective par l'atteinte portée à des dispositions protégeant un objectif à valeur constitutionnelle, la sauvegarde de la dignité humaine consistant pour chacun à pouvoir jouir d'un logement décent, en dégradant gravement les conditions de vie d'un nombre important de personnes vulnérables dont des mineurs et ce, par pure cupidité, que le prévenu en a tiré de confortables bénéfices, même en ne comptant que les loyers déclarés à l'administration fiscale de 355 000 euros par an, et ce avec un grand cynisme, et qu'il n'a entrepris aucun effort pour commencer à indemniser les parties civiles malgré la somme de 6 711 000 euros perçue lors de l'expropriation de l'immeuble qu'il avait acheté 450 000 francs en 1989 ; que les juges ajoutent que la SCI en a également tiré d'importants profits par le truchement de son gérant qui a agi pour son compte et dans son intérêt ; que la cour d'appel conclut que le prévenu pouvant bénéficier du sursis il sera prononcé à son encontre une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis simple et une amende de 200 000 euros, en rapport avec le gain obtenu, l'importance de l'opération et le très important patrimoine du prévenu ; que, considérant l'ampleur de l'entreprise sous couvert de laquelle le prévenu a commis l'infraction et ses larges possibilités d'investir de nouveau dans l'immobilier, il convient de prononcer à titre de peine complémentaire la peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de

logeur d'hébergement de l'article 225-19-7 du code pénal applicable à l'époque des faits ; qu'enfin, la SCI MJCS sera condamnée à payer une amende de 300 000 euros en rapport avec les très importants bénéfices réalisés ;

Attendu qu'en l'état de ces énonciations, qui répondent à l'exigence résultant des articles 132-1 du code pénal et 485 du code de procédure pénale, selon laquelle, en matière correctionnelle, toute peine doit être motivée en tenant compte de la gravité des faits, de la personnalité de leur auteur et de sa situation personnelle, et abstraction faite du motif inopérant tiré de l'absence d'aveu de M. _____ la cour d'appel, qui a nécessairement pris en compte les ressources et les charges des prévenus, a justifié son choix de prononcer une peine d'emprisonnement avec sursis, l'interdiction d'exercer l'activité de logeur d'hébergement, et les peines d'amende, sans méconnaître les dispositions légales invoquées ;

D'où il suit que le moyen ne peut être accueilli ;

Et attendu que l'arrêt est régulier en la forme ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, chambre criminelle, et prononcé par le président le cinq juin deux mille dix-neuf ;

En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président, le rapporteur et le greffier de chambre.