

Jugement prononcé le : 10/03/2021  
N° minute : 1  
N° parquet : 14163000976

(A3)

Plaidé les 23-24-25/11/20 et le 16/12/2020  
Délibéré le 10/03/2021

## JUGEMENT CORRECTIONNEL

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

### Composé de :

Président : Madam , juge  
Assesseurs : Madame juge,  
Madame , magistrat à titre honoraire  
Assistées de Madame greffier,  
en présence de Madame vice-procureur de la République,  
a été appelée l'affaire

### ENTRE :

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

### PARTIES CIVILES :

Le syndicat des copropriétaires du pris en la personne de Maître  
75019 PARIS ès qualité d'administrateur judiciaire. domicilié

*Non comparant représenté avec mandat par Maître CHABERT Benoît (toque A39) lors des débats, substitué par Maître SIMON Tristan (toque A39) à l'audience du 23 novembre 2020.*

*Non comparant représenté par Maître EL HAMEL Bilal (toque A39) substituant Maître CHABERT Benoît (toque A39) lors du prononcé du délibéré*

La Fondation Abbé Pierre, dont le siège social est sis Espace solidarité habitat 78/80 rue de la REUNION 75020 PARIS , pris en la personne de

*Comparante assistée de Maître DAOUD Emmanuel (toque G190) et Maître RIGAMONTI Valentin (toque G190) lors de l'audience du 23 novembre 2020.*

*Non comparante, représentée avec mandat par Maître DAOUD Emmanuel (toque G190) et Maître RIGAMONTI Valentin (toque G190) aux audiences des 24, 25*

novembre 2020 et 16 décembre 2020

Non comparante, représentée par Maître RIGAMONTI Valentin (toque G190) lors du prononcé du délibéré

Madame

75019 PARIS,

Comparante assistée de Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats  
Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Madame

75019 PARIS,

Comparante assistée de Maître LOYER Laurent (toque E1567) à l'audience du 23 novembre 2020  
Non comparante, représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020  
Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Madame

75019 PARIS,

Comparante assistée de Maître LOYER Laurent (toque E1567) à l'audience du 23 novembre 2020  
Non comparante, représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020  
Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Monsieur

75019 PARIS,

Comparant assisté de Maître LOYER Laurent (toque E1567) à l'audience du 23 novembre 2020  
Non comparant représenté avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020  
Non comparant, représenté par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Madame

75019 PARIS,

Non comparante représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats  
Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Madame

75019 PARIS,

Non comparante représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats  
Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré

Monsieur

x 75019 PARIS,

*Comparant assisté de Maître LOYER Laurent (toque E1567) à l'audience du 23 novembre 2020*

*Non comparant, représenté avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020*

*Non comparant, représenté par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Madame

75019 PARIS,

*Comparante assistée de Maître LOYER Laurent (toque E1567) à l'audience du 23 novembre 2020*

*Non comparante, représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020 (toque E1567)*

*Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Madame

75019 PARIS,

*Comparante assistée de Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats*

*Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Monsieur

93800 EPINAY SUR

SEINE,

*Non comparant, représenté avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats*

*Non comparant, représenté par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Madame

75019 PARIS

*Comparante assistée de Maître SPYRIDONOS Jérôme (toque E2079) lors des débats*

*Non comparante, représentée par Maître SPYRIDONOS Jérôme (toque E2079) lors du prononcé du délibéré*

Madame

75019 PARIS

*Non comparante représentée avec mandat par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors des débats*

*Non comparante, représentée par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Monsieur

75019 PARIS

*Comparant assisté de Maître SPYRIDONOS Jérôme (toque E2079) lors des débats*

*Non comparant, représenté par Maître LOYER Laurent (toque E1567) lors du prononcé du délibéré*

Monsieur

75019 PARIS

*comparant lors des débats*  
*Comparant lors du prononcé du délibéré*

Monsieur

escalier E 75019 PARIS

*Comparant à l'audience du 23 novembre 2020*  
*Non comparant, non représenté aux audiences des 24-25 novembre 2020 et du 16 décembre 2020*  
*Non comparant, non représenté lors du prononcé du délibéré*

**ET**

**PRÉVENU**

Raison sociale de la société :

Enseigne :

N° SIREN/SIRET :

Adresse :

75019 PARIS

Antécédents judiciaires : jamais condamné

*Non représentée lors des débats*  
*Non représentée lors du prononcé du délibéré*

**Prévenu des chefs de :**

- SOUMISSION, PAR PERSONNE MORALE, DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- LOCATION OU MISE A DISPOSITION DE MAUVAISE FOI, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL VACANT MENACANT RUINE - ARRETE DE PERIL NOTIFIE faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- PERCEPTION PAR PERSONNE MORALE DE SOMME OU LOYER POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL AYANT FAIT L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE OU D'UNE INJONCTION POUR INSALUBRITE, DANGEROUSITE OU SUROCCUPATION faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- MENACE OU ACTE D'INTIMIDATION, PAR PERSONNE MORALE, EN VUE DE CONTRAINDRE L'OCCUPANT D'UN LOCAL INSALUBRE A RENONCER A SON DROIT AU RELOGEMENT OU A UN HEBERGEMENT DECENT faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- DESTRUCTION, DEGRADATION OU DETERIORATION, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL FAISANT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL DANS LE BUT D'EN FAIRE PARTIR LES OCCUPANTS faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- REFUS DELIBERE, PAR PERSONNE MORALE, SANS MOTIF LEGITIME ET MALGRE MISE EN DEMEURE, D'EXECUTER SUR UN BATIMENT MENACANT RUINE LES TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ARRETE DE PERIL faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

**PRÉVENU**

Raison sociale de la société :

Enseigne :

N° SIREN/SIRET :

Adresse :

75019 PARIS

Antécédents judiciaires : jamais condamné

*Non représentée lors des débats**Non représentée lors du prononcé du délibéré***Prévenu des chefs de :**

- SOUMISSION, PAR PERSONNE MORALE, DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- LOCATION OU MISE A DISPOSITION DE MAUVAISE FOI, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL VACANT MENACANT RUINE - ARRETE DE PERIL NOTIFIE faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- PERCEPTION PAR PERSONNE MORALE DE SOMME OU LOYER POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL AYANT FAIT L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE OU D'UNE INJONCTION POUR INSALUBRITE, DANGEROUSITE OU SUROCCUPATION faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- MENACE OU ACTE D'INTIMIDATION, PAR PERSONNE MORALE, EN VUE DE CONTRAINDRE L'OCCUPANT D'UN LOCAL INSALUBRE A RENONCER A SON DROIT AU RELOGEMENT OU A UN HEBERGEMENT DECENT faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- DESTRUCTION, DEGRADATION OU DETERIORATION, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL FAISANT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL DANS LE BUT D'EN FAIRE PARTIR LES OCCUPANTS faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- REFUS DELIBERE, PAR PERSONNE MORALE, SANS MOTIF LEGITIME ET MALGRE MISE EN DEMEURE, D'EXECUTER SUR UN BATIMENT MENACANT RUINE LES TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ARRETE DE PERIL faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

**PRÉVENU**

Raison sociale de la société :

N° SIREN/SIRET :

Adresse :

LUXEMBOURG

LUXEMBOURG

Antécédents judiciaires : jamais condamné

*Non représentée lors des débats**Non représentée lors du prononcé du délibéré***Prévenu des chefs de :**

- SOUMISSION, PAR PERSONNE MORALE, DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

- LOCATION OU MISE A DISPOSITION DE MAUVAISE FOI, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL VACANT MENACANT RUINE - ARRETE DE PERIL NOTIFIE faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- PERCEPTION PAR PERSONNE MORALE DE SOMME OU LOYER POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL AYANT FAIT L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE OU D'UNE INJONCTION POUR INSALUBRITE, DANGEROUSITE OU SUROCCUPATION faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- MENACE OU ACTE D'INTIMIDATION, PAR PERSONNE MORALE, EN VUE DE CONTRAINDRE L'OCCUPANT D'UN LOCAL INSALUBRE A RENONCER A SON DROIT AU RELOGEMENT OU A UN HEBERGEMENT DECENT faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- DESTRUCTION, DEGRADATION OU DETERIORATION, PAR PERSONNE MORALE, DE LOCAL FAISANT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL DANS LE BUT D'EN FAIRE PARTIR LES OCCUPANTS faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- REFUS DELIBERE, PAR PERSONNE MORALE, SANS MOTIF LEGITIME ET MALGRE MISE EN DEMEURE, D'EXECUTER SUR UN BATIMENT MENACANT RUINE LES TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ARRETE DE PERIL faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

#### **PRÉVENU**

Nom

né le 4 juillet 1962 à KIEV (UKRAINE)

Nationalité : française

Situation familiale : non renseigné

Situation professionnelle : non renseigné

Demeurant : 75004 PARIS

Antécédents judiciaires : jamais condamné

Situation pénale : libre

*Comparant assisté de Maître FELLI Saveriu (toque D467) lors des débats*

*Comparant assisté de Maître FELLI Saveriu (toque D467) lors du prononcé du délibéré*

#### **Prévenu des chefs de :**

- SOUMISSION DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- LOCATION OU MISE A DISPOSITION DE MAUVAISE FOI DE LOCAL VACANT MENACANT RUINE - ARRETE DE PERIL NOTIFIE faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- PERCEPTION DE SOMME OU LOYER POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL AYANT FAIT L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE OU D'UNE INJONCTION POUR INSALUBRITE, DANGEROUSITE OU SUROCCUPATION faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

- MENACE OU ACTE D'INTIMIDATION EN VUE DE CONTRAINDRE L'OCCUPANT D'UN LOCAL INSALUBRE A RENONCER A SON DROIT AU RELOGEMENT OU A UN HEBERGEMENT DECENT faits commis du 21 décembre 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- DESTRUCTION, DEGRADATION OU DETERIORATION DE LOCAL FAISANT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL DANS LE BUT D'EN FAIRE PARTIR LES OCCUPANTS faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- REFUS DELIBERE, SANS MOTIF LEGITIME ET MALGRE MISE EN DEMEURE, D'EXECUTER SUR UN BATIMENT MENACANT RUINE LES TRAVAUX PRESCRITS PAR L'ARRETE DE PERIL faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME

**PRÉVENU**

Nom :

né le 6 décembre 1958 à PARIS 75017

Nationalité : française

Situation familiale :

Situation professionnelle :

Demeurant :

75017 PARIS FRANCE

Antécédents judiciaires : déjà condamné

Situation pénale : libre

*Non comparant, représenté avec mandat par Maître SARDA Philippe (toque A702) lors des débats,*

*Non comparant, représenté par Maître SARDA Philippe (toque A702) lors du prononcé du délibéré*

**Prévenu des chefs de :**

- SOUMISSION DE PLUSIEURS PERSONNES VULNERABLES OU DEPENDANTES DONT AU MOINS UN MINEUR A DES CONDITIONS D'HEBERGEMENT INDIGNES faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- LOCATION OU MISE A DISPOSITION DE MAUVAISE FOI DE LOCAL VACANT MENACANT RUINE - ARRETE DE PERIL NOTIFIE faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- PERCEPTION DE SOMME OU LOYER POUR L'OCCUPATION D'UN LOCAL AYANT FAIT L'OBJET D'UNE MISE EN DEMEURE OU D'UNE INJONCTION POUR INSALUBRITE, DANGEROUSITE OU SUROCCUPATION faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- MENACE OU ACTE D'INTIMIDATION EN VUE DE CONTRAINDRE L'OCCUPANT D'UN LOCAL INSALUBRE A RENONCER A SON DROIT AU RELOGEMENT OU A UN HEBERGEMENT DECENT faits commis du 21 décembre 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME
- DESTRUCTION, DEGRADATION OU DETERIORATION DE LOCAL FAISANT L'OBJET D'UN ARRETE DE PERIL DANS LE BUT D'EN FAIRE PARTIR LES OCCUPANTS faits commis du 21 août 2012 au 7 août 2017 à PARIS 19EME



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

- d'avoir à PARIS 19<sup>ème</sup>, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières mis à disposition à titre d'habitation, des locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié, en l'espèce :

(S)

*faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.3, ART.L.511-5 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §III C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19<sup>ème</sup>, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières l perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.3, ART.L.521-1 AL.1, ART.L.521-2 §I C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §II C.CONSTRUCT.*

- D'avoir à PARIS 19<sup>ème</sup>, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières (à l'art. L521-1 à L521-2), en vue de contraindre les occupants de locaux du (à l'art. L521-1 à L521-2) à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L521-2

L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue :

-  
-  
-  
-  
-  
-  
-  
-

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.2, ART.L.521-1, ART.L.521-3-1 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §II C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières  
détruit, dégradé ou détérioré des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations ;

-  
-  
-  
-

*faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §III C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières  
, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations, *faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT.*

a été cité par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à personne le 16 mars 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle il a comparu. L'affaire a été renvoyée contradictoirement aux audiences des 23,24 et 25 novembre 2020. n'a pas comparu aux audiences mais était régulièrement représenté par conseil muni d'un mandat, il y a lieu de statuer contradictoirement à son encontre.

Il est prévu :

- d'avoir à PARIS 19<sup>ème</sup>, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit pour le compte des sociétés civiles immobilières  
 soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la présence de rongeurs et de cafards, des fissures aux murs et aux plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux et de la notification de plusieurs arrêtés demandant de faire cesser l'occupation des locaux insalubres, dangereux ou menaçant ruine, faits commis au préjudice de

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

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières mis à disposition à titre d'habitation, des locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié, en l'espèce :

*faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.3, ART.L.511-5 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §III C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.3, ART.L.521-1 AL.1, ART.L.521-2 §I C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §II C.CONSTRUCT.*

- D'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières (424 808 822), en vue de contraindre les occupants de locaux du à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.2, ART.L.521-1, ART.L.521-3  
C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §II C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières (ART.L.521-4 §I AL.2, ART.L.521-1, ART.L.521-3 C.CONSTRUCT.), détruit, dégradé ou détérioré des locaux (ART.L.521-4 §I AL.1, §II C.CONSTRUCT.) ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations ;

*faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1  
C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §III C.CONSTRUCT.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières (ART.L.511-6 §II AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1 C.CONSTRUCT.), refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations, faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT.

La SCI a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 26 juin 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle elle n'était pas représentée. L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23,24 et 25 novembre 2020. La SCI

a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 12 novembre 2020 (pli avisé non réclamé). Elle n'était pas représentée aux audiences ; il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 412 alinéa 1 du code de procédure pénale.

Elle est prévenue :

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation et percevant des loyers de personnes



immobilière agissant pour son compte, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

*faits prévus par ART.L.521-4 §1 AL.3, §III, ART.L.521-1 AL.1, ART.L.521-2 §1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §1 AL.1, §III C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux du , à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;

*faits prévus par ART.L.521-4 §1 AL.2, §III, ART.L.521-1, ART.L.521-3-1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §1 AL.1, §III C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, détruit, dégradé ou détérioré des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations

faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations, faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.

La SCI a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 26 juin 2020 (LRAR revenue destinataire inconnu à cette adresse) pour l'audience du 7 juillet à laquelle elle n'était pas représentée. L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23,24 et 25 novembre 2020. La SCI a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 12 novembre 2020 (pli avisé non réclamé). Elle n'était pas représentée aux audiences ; il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 412 alinéa 1 du code de procédure pénale.

Elle est prévenue :

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la présence de rongeurs et de cafards, des fissures aux murs et aux plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux et de la notification de plusieurs arrêtés demandant de faire cesser l'occupation des locaux insalubres, dangereux ou menaçant ruine, faits commis au préjudice de :

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

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants immobilière gérants de fait de la société civile agissant pour son compte, mis à disposition à titre d'habitation, des locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié, en l'espèce : à compter du 1er mars 2014., faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.3, §IV, ART.L.511-5 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.
- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants immobilière gérants de fait de la société civile agissant pour son compte, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.3, §III, ART.L.521-1 AL.1, ART.L.521-2 §I C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants immobilière gérants de fait de la société civile agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux du à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;

faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.2, §III, ART.L.521-1, ART.L.521-3-1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, détruit, dégradé ou détérioré des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations au préjudice de ; *faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*
- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations, *faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

Le S.A. a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à parquet étranger le 16 juin 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle elle n'était pas représentée. L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23,24 et 25 novembre 2020. Le S.A a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à parquet étranger le 20 juillet 2020. Elle n'était pas représentée aux audiences ; il y a lieu de statuer par défaut à son encontre en application des dispositions de l'article 412 alinéa 1 du code de procédure pénale.

Elle est prévenue :

- d'avoir à PARIS 19ème du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait des sociétés civiles immobilières agissant pour son compte, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, avec des traces de fuites et d'infiltrations d'eau, des



gérants de fait des sociétés civiles  
immobilières agissant pour  
son compte, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la  
notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et  
l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au  
préjudice de :

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.3, §III, ART.L.521-1 AL.1, ART.L.521-2 §I  
C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §III  
C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en  
tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses  
représentants gérants de fait des  
sociétés civiles immobilières  
agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux  
du à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application  
des articles L521-1 à L521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation  
(notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont  
frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque  
des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement  
inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en  
l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les  
locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les  
occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;

*faits prévus par ART.L.521-4 §I AL.2, §III, ART.L.521-1, ART.L.521-3-1  
C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.521-4 §I AL.1, §III  
C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en  
tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses  
représentants gérants de fait des

sociétés civiles immobilières  
 agissant pour son compte, détruit, dégradé ou détérioré des locaux  
 ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations

-  
-  
-  
-

*faits prévus par ART.L.511-6 §II AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-1-1 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §II AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.*

- d'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants I  
 gérants de fait des sociétés civiles immobilières :  
 agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations, faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL.

**DEBATS**

A l'appel de la cause, lors de l'audience du 23 novembre 2020, la présidente a constaté que la SCI

représentées, que n'étaient pas  
 conseil et que absent était régulièrement représenté par son  
 l'identité des prévenus et a donné connaissance de l'acte qui a saisi le tribunal. était présent et assisté par son conseil, a rappelé

A cette audience, une demande de renvoi de Maître SARDA Philippe a été évoquée. Le tribunal l'a rejeté.

Avant l'audition des parties civiles, la présidente a constaté que certaines d'entre elles ne parlaient pas suffisamment la langue française. Elle a désigné  
 interprètes en polonais, convoquées, et leur a fait prêter serment d'apporter leur concours à la justice en leur honneur et en leur conscience ; les interprètes ont ensuite prêté leur ministère chaque fois qu'il a été utile.

Le tribunal a ensuite entendu les parties civiles présentes à l'audience

et l'affaire a été renvoyée en continuation au 24 novembre 2020 à

13h30.

Lors de cette audience, le tribunal a continué l'audition des parties civiles présentes,  
pour la mairie de Paris, pour la fondation  
Abbé Pierre.

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

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

A l'issue des débats tenus à l'audience du 24 novembre 2020, l'affaire a été renvoyée en continuation au 25 novembre 2020.

A cette date, la présidente a proposé à l'ensemble des parties de continuer l'examen du dossier et de renvoyer l'affaire en continuation à une date ultérieure. L'ensemble des parties a accepté la date du 16 décembre 2020.

A cette date, Maître DELECROIX Fabienne, conseil de la mairie de Paris a été entendue en sa plaidoirie ;

Maître SPYRIDONOS, conseil de l  
a été entendu en sa plaidoirie ;

Maître LOYER Laurent a été entendu en sa plaidoirie pour les intérêts de Monsieur

Maître RIGAMONTI, conseil de la fondation Abbé Pierre a été entendu en sa plaidoirie ;

Maître CHABERT Benoît, conseil du Syndicat des copropriétaires du  
été entendu en sa plaidoirie ;

Le ministère public a été entendu en ses réquisitions ;

Maître FELLI Saveriu, conseil de l  
a été entendu en sa plaidoirie ;

Maître SARDA Philippe, conseil de  
plaidoirie ; a été entendu en sa

Le prévenu présent a eu la parole en dernier.

Le greffier a tenu note du déroulement des débats.

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

Président : Madame vice-président,

Assesseurs :

Madame juge,  
Madame juge,

assistées de Madame , greffier

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

a informé les parties présentes ou régulièrement représentées que le jugement serait prononcé le 10 mars 2021 à 13:30.

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

#### **Composé de :**

Président : Madame juge,

Assesseurs : Madame  
Madame , magistrat à titre honoraire

Assistées de Madame greffier, et en présence du ministère public.

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

#### **LES FAITS**

L'immeuble est constitué de 64 lots répartis en 45 appartements, 4 locaux commerciaux, 7 caves et entre 15 copropriétaires.

22 appartements et 2 locaux commerciaux sont la propriété de la SCI

12 appartements et 3 caves sont la propriété de la SCI

Le gérant associé majoritaire ( 999 parts ) de la SCI

dont le siège est situé 75019 est le SA, une société Luxembourgeoise constituée le 13 juin 2000, dont les administrateurs sur la période de prévention sont , nommé le 25 octobre 2012, ex épouse de nommée le 27 janvier 2014, mère de , nommé le 25 octobre 2012 et enfin nommée le 25 octobre 2012.

La SCI a acquis ces biens le 25 novembre 1999 au prix de 1.500 000 francs ( 228 673 euros), la SCI le 15 novembre 1999 au prix de 800 000 francs ( 122 000 ) euros.

#### **Chronologie de la gestion de l'immeuble**

Plusieurs syndics se sont succédés depuis 2002: le cabinet jusqu'en 2008, le cabinet : de 2008 à 2012, année au cours de laquelle il a été remplacé par le cabinet

Par jugement du 20 novembre 2007 les SCI \_\_\_\_\_ ont été condamnées au paiement de la somme de 209.631 euros correspondant au montant des charges impayées.

Par ordonnance de référé du 18 décembre 2007 un administrateur provisoire a été désigné afin de convoquer l'assemblée générale de copropriété, le cabinet \_\_\_\_\_ refusant de procéder à cette convocation sollicitée par les 2 SCI qui souhaitaient voir annulée la résolution 11 de l'assemblée générale du 11 mars 2007 concernant les travaux votés à hauteur de 680 000 euros et l'appel de fonds y correspondant (cote 643). L'ordre du jour de l'assemblée générale du 9 avril 2008 portait donc sur les points suivants: « *rapport sur la situation financière de l'immeuble et des débiteurs, annulation de la résolution 11, démission de la société \_\_\_\_\_ et candidature du cabinet \_\_\_\_\_ aux fonctions de syndic* ».

L'état financier de la copropriété au 31 décembre 2007 correspondait à une situation financière manifestement obérée (cote 649).

Selon le relevé de répartition des charges pour les années 2011-2013 l'ensemble des copropriétaires avait un solde positif à la fin de chaque échéance annuelle à l'exception de la SCI Verdi qui présentait un solde débiteur de 125.006,21 euros au 7 août 2014 (cote 1457). En revanche la SCI \_\_\_\_\_ à la même date avait un solde créditeur de 17.191,59 euros (cote 1435).

Entendu dans le cadre de l'enquête M \_\_\_\_\_, propriétaire occupant a déclaré que le litige entre les 2 SCI et le cabinet \_\_\_\_\_ était fondé sur le non paiement de leur quote-part des travaux votés à l'assemblée générale du 9 février 2006 (680 000 euros), d'où l'arrêté de péril du 15 septembre 2008.

En ce qui concerne le litige entre les 2 SCI et le cabinet \_\_\_\_\_ il serait fondé sur le fait que les SCI voulaient récupérer les loyers directement sur leur compte alors que le syndic essayait de remettre à flot les comptes de la copropriété (cote 138-139).

2 autres copropriétaires, la SCI \_\_\_\_\_ et M. \_\_\_\_\_ ont confirmé que les rapports étaient tendus avec les SCI \_\_\_\_\_ qui bloquaient les décisions contraignant ainsi chaque copropriétaire à payer pour ces 2 SCI qui sont majoritaires.

Entendu le 31 juillet 2014 un représentant de l'ANAH (Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat) a confirmé qu'une somme de 172.290 euros avait été versée à la copropriété au titre des subventions pour la réhabilitation de l'immeuble en 2007 et 2008 sur présentation des factures de travaux (cote 1190). Questionné sur le motif pour lequel seule cette somme avait été versée alors que la subvention accordée initialement était de 337 775 euros il a répondu que « *comme la copropriété n'a pas pu obtenir tous les prêts sollicités pour l'ensemble des travaux, ceux ci ont été revus à la baisse et donc notre subvention également.* »

Le cabinet \_\_\_\_\_, syndic qui a succédé au cabinet \_\_\_\_\_ en décembre 2012 a indiqué en audition que son cabinet avait été contacté par M. \_\_\_\_\_ pour reprendre la gestion de l'immeuble, \_\_\_\_\_ précisant qu'il était majoritaire dans l'immeuble et en conflit avec le cabinet \_\_\_\_\_

En réponse à la question sur la gestion de l'immeuble il a précisé « *jusqu'en 2013 les relations avec les 2 SCI \_\_\_\_\_ passaient directement par M. \_\_\_\_\_ par tous moyens ( courriels et rendez vous physiques). Il s'est présenté physiquement à la première assemblée générale le 17 décembre 2012 et pour toutes les autres assemblées qui se sont tenues les SCI \_\_\_\_\_ étaient représentées soit par \_\_\_\_\_ soit par M. \_\_\_\_\_ Ces messieurs disposaient d'un pouvoir pour assurer la représentation des 2 SCI. Les SCI souhaitaient le licenciement du gardien*

M. et les autres copropriétaires avaient voté contre. S'agissant des travaux abordés au cours des réunions de copropriété, le cabinet a découvert que des travaux étaient nécessaires mais que la SCI était débitrice envers le syndicat de copropriétaires de plus de 100.000 euros du fait d'une condamnation judiciaire intervenue en 2011. Dès lors la copropriété ne pouvait financer de tels travaux qui avaient été estimés à 50.000 euros en 2011. A l'assemblée générale du 30/10/2013 les SCI se sont opposées à une action en justice à l'encontre de la SCI pour le recouvrement de sa dette vis à vis des copropriétaires qui s'élevait à la somme de 145.688,89 euros. Elles se sont engagées moralement à verser 6000 euros par mois à compter de novembre 2013 pour apurer la dette à la suite de cela l'échéancier n'a jamais été respecté.....S'agissant des travaux qui étaient abordés au cours des réunions de syndic, les représentants de M., soit M. et M. s'opposaient systématiquement aux travaux sollicités légitimement par les copropriétaires et mon syndic [...] A partir de l'été 2014 et faute de pouvoir assurer sereinement la gestion de cet immeuble, nous avons indiqué à l'ensemble des copropriétaires qu'il conviendrait de faire désigner un administrateur judiciaire ce qui a été initié par un groupe de copropriétaires à partir de de la rentrée 2014 [...] Je vous confirme que ces 2 SCI ont fait obstacle volontairement au bon fonctionnement de la copropriété. Dans le PV d'assemblée générale du 30/10/13 il est fait mention d'entreprises intervenant dans les appartements privés des SCI mais aucunement dans les parties communes. Les SCI n'ont pas non plus proposé spontanément de faire intervenir une société de travaux dans les parties communes pour pallier aux désordres structurels de l'immeuble [...] En avril 2014 la copropriété devait 30000 euros à ses fournisseurs compagnie des eaux, gardiens, syndicats et architecte»

S'agissant de l'assemblée générale du 30 octobre 2013, mentionnée par le cabinet à la- quelle M. était présent pour les SCI l'autorisation d'agir en justice à l'encontre de la SCI et l'engagement de « M. représentants légaux des SCI de verser mensuellement à la copropriété un montant de 6000 euros » sont rejetés à la majorité des voix exprimées. en l'esnèce les voix de pour les

Ainsi que l'indiquait le syndic le 12 décembre 2014, 12 copropriétaires ont assigné en référé le syndicat des copropriétaires représenté par son syndic aux fins d'obtenir la désignation d'un administrateur provisoire. Dans son ordonnance du 29 janvier 2015, le juge des référés a constaté que les 2 SCI totalisaient une dette de charges d'un montant de 162.312,66 euros ce qui interdisait toute mise en œuvre des travaux ordonnés par la préfecture dans son arrêté de péril du 28 octobre 2014 et empêchait le syndicat d'assurer la conservation de l'immeuble et de rétablir son équilibre financier.

Maître CAUCHEMEZ-LAUBEUF était désignée administrateur provisoire par ordonnance de référés du 29 janvier 2015 (cotes 1863-1867).

### Chronologie des désordres

Antérieurement à l'arrêté de péril du 21 août 2012, point de départ de la prévention, l'immeuble avait déjà fait l'objet de 2 mises en demeure et d'un arrêté de péril.

Ainsi le 13 février 2002 s'agissant du logement occupé par M. au 3è étage gauche il était notamment relevé une fissuration de part et d'autre de la façade et en partie centrale du mur séparatif avec le palier (cote 1157).

Le 13 janvier 2005 il était relevé des désordres structurels dans les parties communes (planchers hauts du couloir gauche des niveaux 1 à 5 étayés, fissure verticale de 2mm sur le mur du palier du 3<sup>e</sup> étage) et s'agissant du logement occupé par M. [redacted] au 3<sup>e</sup> étage droite il était relevé un décollement de solive en plancher haut de l'entrée où un étai a été posé, ainsi que des fissures sur différents murs (cote 1159).

Un arrêté de péril a été pris le 15 septembre 2008 puis abrogé le 21 janvier 2009 « *les travaux « conjurant le péril étant réalisés et achevés* » (cote 1166) mais le 14 mars 2012 une mise en demeure de reprendre les travaux était délivrée suite à l'effondrement du plafond d'un logement inoccupé du rez de chaussée et l'affaissement de 8cm du plancher au niveau de la baignoire dans l'appartement du 1<sup>er</sup> étage situé à l'aplomb (cote 1168). L'architecte avait constaté une fuite d'eau importante suite à l'affaissement du réseau d'évacuation sous le poids de la structure (cote 1172).

En effet, en janvier 2012 le Service Technique de l'Habitat avait été saisi par une assistante sociale suite à l'effondrement du plancher haut du logement, occupé par la famille [redacted] et situé au 1<sup>er</sup> étage couloir de gauche.

Mme [redacted], inspectrice de salubrité au S.T.H depuis 2006, s'était rendue sur place et avait constaté : « *le logement était composé de 2 pièces occupées par 4 adultes (deux parents et deux grands enfants) d'une superficie approximative de 30m<sup>2</sup> maximum, et subissait d'importantes infiltrations d'eau dans la cuisine. Dans cette cuisine il n'y avait plus de plafond, les poutres en bois étaient apparentes et imbibées d'eau infiltrant les murs occasionnant un goutte à goutte constant. Le plafond en plâtre était tombé, il ne restait que les poutres. On voyait l'évacuation en PVC du logement situé à l'aplomb. L'électricité était dangereuse car le dispositif était ancien avec des fils volants dans la cuisine et dans la pièce principale. Les fenêtres étaient en bois et étaient vétustes et n'avaient plus la fonctionnalité d'une fenêtre. Le WC s'évacuait directement dans la descente des eaux pluviales située en façade de la cour. La situation d'insalubrité était désastreuse...* » (cote 1305).

Mme [redacted] avait donc rédigé un rapport de signalement à l'attention du Bureau de la Sécurité de l'Habitat de la préfecture de police qui, après une mise en demeure de conjurer le péril le 14 mars 2012 puis une autre le 13 avril 2012 aux fins de réaliser les mesures de sécurité nécessaires, avait pris sur l'immeuble un arrêté de péril le 21 août 2012 visant les désordres structurels du logement occupé par la famille [redacted] de celui situé à l'aplomb au 2<sup>e</sup>me étage et occupé par la famille [redacted] notifié le 23 août 2012 à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

A l'article 1 du dit arrêté, s'agissant de la chambre de l'appartement occupé par la famille [redacted] il était notamment enjoint de « *procéder à un sondage généralisé du plancher haut et le purger des éléments instables* » de faire de même s'agissant de la pièce humide et de « *faire cesser les apports d'humidité dans le mur situé entre la chambre et la pièce humide ainsi que celui de la façade sur cour afin de leur restituer toutes leurs qualités porteuses* ».

Le même type de mesures était prescrit s'agissant de l'appartement occupé par la famille [redacted] afin « *d'assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) du 2<sup>e</sup>me étage.* »

En effet l'architecte de la préfecture de police qui s'était rendu sur place le 16 août 2012 avait constaté « *l'effondrement du plancher haut d'un logement inoccupé du rez de chaussée, une fuite d'eau importante due à l'affaissement du réseau d'évacuation sous le poids de la structure entraînant des résurgences gravitaires, un affaissement de l'ordre de 8cm au droit de la baignoire dans la salle de bains du logement superposé au 1<sup>er</sup> étage occupé par M. [redacted]* ». L'architecte avait alors fait appel en urgence à la société Les Charpentiers de Paris pour procéder à l'étalement des poutres concernées et à la pose de bastaings pour reprendre les déformations du plancher et son affaissement.

Cet arrêté de péril avait été suivi de 2 arrêtés d'insalubrité à titre remédiable pris le 18 janvier 2013 pour chacun des deux logements visés ci dessus, puis d'une mise en demeure d'effectuer les travaux le 24 septembre 2013.

Le 7 février 2014 un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter avait été pris visant le logement au rez de chaussée sur cour occupé par Mme [nom] lui même suivi d'une mise en demeure d'effectuer les travaux du 11 avril 2014.

Le 28 mai 2014 le STH de la mairie de Paris avait procédé à une enquête qui a permis de constater que dans le logement occupé par la famille [nom] « le plancher s'est affaissé depuis la dernière visite menée en février 2014. Aucun étaieement n'a été mis en place. »

Il avait également été constaté dans le logement occupé par la famille [nom] et jouxtant celui de la famille [nom] « suite aux travaux menés dans [ce dernier] logement et aux mouvements consécutifs des murs et des planchers, les cloisons en carreaux de plâtre se sont lézardées, des éléments se sont effondrés. Les bâtis de porte sont déformés. Le carrelage de sol est très fâencé. »

Un signalement de désordres avait donc été effectué le 3 juin 2014 auprès de la préfecture de police qui par arrêté du 10 juin 2014 a interdit d'accès et d'occupation ces 2 logements [nom] au motif qu' « il existe un danger grave et immédiat pour la sécurité des occupants ».

Ayant effectué une visite de contrôle le 25 juillet 2014 le représentant de l'ANAH qui a été entendu le 31 juillet 2014, disait avoir constaté: « il existe encore des désordres de structure du fait de l'insuffisante consolidation de la charpente. Il y a également des gros problèmes d'infiltration d'eau dans les murs qui crée de l'humidité. Il y a un manque d'entretien des parties communes certainement lié aux impayés relevant d'un principal propriétaire bailleur qui est la SCI [nom] Nous allons demander à la Ville de Paris de mettre la copropriété sous un administrateur provisoire de façon à régler les impayés et engager les travaux indispensables à la sécurité des occupants. » « M. [nom] était présent au début de notre intervention. Il s'est présenté comme le propriétaire majoritaire de ce bâtiment. [nom] est resté pendant tout le temps de notre intervention, il s'est présenté comme l'associé de [nom]. Etait également présent un représentant du cabinet [nom] » (cote 1190).

De juillet à décembre 2014, 4 autres arrêtés d'insalubrité à titre remédiable ont été pris concernant notamment les 2 autres logements du rez de chaussée sur cour à savoir celui occupé par Mme [nom] et celui occupé par Mme [nom].

L'arrêté de péril du 21 août 2012 été modifié par arrêté du 28 octobre 2014 et étendu en juin 2014 au logement inoccupé situé au rez de chaussée du bâtiment sur rue, côté cour, à la dalle dans la cour ainsi qu'aux parties communes du bâtiment sur rue

Le 18 octobre 2016 le Service Technique de l'Habitat a procédé à une actualisation de la situation de l'immeuble au regard de l'insalubrité et a fait le constat suivant:

« concernant les parties communes: les dégradations dans le bâtiment sur rue s'aggravent, notamment concernant:

- les fissurations en façade sur cour,
- la planéité des paliers des 1er et 2ème étage,
- les planchers hauts des logements situés au rez de chaussée et au 1er étage sur cour, côté [nom]
- le défaut d'étanchéité de la chute d'eaux usées traversant ces deux logements.
- la première volée de l'escalier dont une marche est étayée,
- la présence d'une humidité importante dans les murs du couloir d'entrée entre la porte intermédiaire et la cour,

*-la descente d'eaux pluviales en façade sur rue au niveau du rez de chaussée haut, qui est fendue,*

*-les enduits des souches de conduits de fumée.*

*Les travaux visant à conjurer les situations de péril telles que décrites dans l'arrêté du 21 août 2012, modifié par arrêté du 28 octobre 2014, ont débuté courant août 2016. Ceux-ci sont interrompus. L'architecte, questionné sur les motifs de cet arrêt, n'a pas donné suite.*

*Selon l'administrateur judiciaire: la situation financière est correcte ( les appels de fonds travaux ont été versés) et a permis de lancer l'ensemble des ordres de service pour procéder aux travaux nécessaires à la levée de l'arrêté de péril. La procédure de saisie immobilière est en cours contre la SCI La procédure d'exécution en paiement est également en cours contre la SCI*

*concernant les parties privatives: il n'a pas été réalisé de travaux dans les logements. Plusieurs d'entre eux sont vacants » (cote 1747).*

Le 2 janvier 2017, un architecte de sécurité de la préfecture de police s'est de nouveau rendu sur place et a constaté que l'interdiction à l'occupation des logements anciennement occupés par les familles était respectée que le piochage des sols et cloisons était en cours et que les travaux de renforcement étaient en attente.

Il a été relevé que les travaux de stabilisation du sol de la cour et des formes de pentes sont achevés.

En revanche les travaux prescrits dans le logement du 1er étage couloir de droite par l'arrêté du 11 décembre 2014 n'ont pas été réalisés. Il est noté: « les infiltrations d'eau dans le séjour et dans la salle de bains provenant probablement des deux descentes d'eaux usées traversant le logement et des équipements sanitaires du logement situé à l'aplomb au 2ème étage, n'ont toujours pas été interrompues depuis la dernière visite. Les sondages réalisés en plancher bas du logement permettent de constater le pourrissement localisé d'une solive d'enchevêtrement dans le séjour, à proximité de la descente d'eau usée. » Il en est de même s'agissant de la façade sur cour du bâtiment sur rue, et du logement en rez de chaussée de cour occupé par la famille « insalubre, non ventilé et la stabilité du faux plafond en rampant de toiture ( mezzanine ) n'est pas garantie. »

S'agissant du volet sécurité il était noté que la réfection complète des installations électriques dans les parties communes de l'immeuble était « prévue » par M architecte de l'immeuble, alors que « la situation constituait toujours un péril selon les dispositions des articles L511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'un risque sérieux pour la sécurité des occupants au titre des articles L.121-9 ». Il était donc notamment enjoint de faire « réparer le coffret ERDF détérioré comportant un fil et des dés à nu à une hauteur d'environ 1,80m dans le placard électrique situé dans l'entrée de l'immeuble ».

Le 4 mai 2017 un architecte de sécurité de la préfecture de police s'est de nouveau rendu sur place et a constaté que les travaux structurels prescrits par l'arrêté de péril du 21 août 2012 modifié par arrêté du 28 octobre 2014 étaient achevés, notamment les travaux de stabilisation du sol de la cour et des formes de pente. En conséquence tant l'arrêté de péril du 21 août 2012 modifié que l'arrêté d'interdiction à l'occupation du 10 juin 2014 ont été abrogés par arrêtés du 1er juin 2017, s'agissant des 3 logements situés au 1er et au 2ème étage. En revanche l'immeuble demeure suivi par le service de la sécurité de l'habitat jusqu'à la conjuration du péril existant en raison des désordres structurels subsistant dans le logement de ainsi que dans les parties communes.

L'enquête et l'audience

Au mois de mai 2014, la fondation Abbé Pierre a dénoncé auprès du service technique de l'habitat de la ville de Paris la situation des occupants de l'immeuble

. Un signalement a alors été transmis à l'Unité de Lutte contre l'Habitat Indigne et le 10 juin 2014 une enquête préliminaire était ouverte.

Les 26 locataires victimes visés à la prévention ont été entendus entre le 16 juin 2014 et le 18 février 2015.

Un album photo de 21 logements a été constitué par le service enquêteur.

Le 1<sup>er</sup> août 2014 un rapport de l'ULHI faisait état des auditions des locataires « pour la plupart d'un niveau social précaire, soit par leur état de santé, soit par la présence d'enfants en bas âge ou de personnes étrangères » qui « révélaient des rapports difficiles avec leur propriétaire et confirmaient l'insalubrité manifeste de leur logement »

Il était relevé que « depuis la prise de l'arrêté de péril sur l'immeuble le 21 août 2012 certains locataires avaient suspendu le paiement de leurs loyers conformément à la législation. Par voie de conséquence ceux ci précisaient faire l'objet de menaces et d'intimidations ou étaient victimes de dégradations de la part de [redacted] et de ses hommes de main afin de les inciter à quitter spontanément leur logement. Les autres locataires, ne relevant aucun désagrément particulier important, préféraient continuer de payer leur loyer pour ne pas entrer en conflit avec leur propriétaire. »

Il était noté que certains locataires avaient intégré les lieux après la prise de l'arrêté de péril, disaient ne pas disposer d'un contrat de location et « remettre les loyers en numéraire à un récolteur, en l'occurrence à [redacted] et occasionnellement à [redacted] sans remise systématique de quittance. »

[redacted] ont été entendus dans le cadre d'une audition libre, respectivement les 12 et 18 janvier 2017.

Le GIR de Paris était saisi aux motifs que « les deux SCI étaient destinataires des paiements en espèces déposés sur des comptes non identifiés par [redacted] les loyers sur un compte bancaire belge. Ces transits d'argent [...] l'arborescence de sociétés écrans laissaient supposer un détournement d'aides publiques et une dissimulations de revenus... » ainsi que le relate le procès verbal de synthèse du l'ULHI du 7 août 2017.

Aux audiences des 23, 24, 25 novembre et 16 décembre 2020, seul [redacted] était présent et assisté de son conseil.

[redacted] était représenté par son conseil.

Les 2 SCI ont été citées à étude, la lettre RAR porte la mention : « avisé non réclamé »

Le [redacted] SA a été cité à parquet étranger

Ont été entendus les locataires suivants :

[redacted] assistés d'un interprète,

Ont également été entendus [redacted], copropriétaires, M. [redacted] ingénieur des travaux et responsable de la lutte contre l'insalubrité pour la ville de Paris, et Mme [redacted] de la Fondation Abbé Pierre.

## MOTIFS

6 infractions sont reprochées tant aux deux personnes physiques qu'aux trois personnes morales ( SA , SCI et SCI )

Une seule infraction est définie au code pénal , il s'agit de l'infraction de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indigne.

Les 5 autres infractions sont définies au code de la construction et de l'habitation. Il s'agit de :

-la mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié,

-la perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dus,

-menaces ou actes d'intimidations en vue de contraindre les occupants à renoncer au droit à un relogement ou à un hébergement décent,

-destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de péril en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux,

-refus délibéré sans motif légitime, et malgré mise en demeure, d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Depuis la période de prévention ces infractions ont fait l'objet de modifications et d'une recodification à droit constant, la dernière par ordonnances du 16 septembre 2020 entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2021 pour les arrêtés de péril notifiés postérieurement.

### Sur la caractérisation des infractions

#### 1) sur l'infraction de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes.

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19e, du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017, soumis plusieurs personnes dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance était apparent ou connu, dont plusieurs mineurs, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, en l'espèce en installant dans des locaux, en signant des baux d'habitation et percevant des loyers de personnes dont la vulnérabilité est due à la situation administrative, la méconnaissance de la langue française, l'âge, l'état de santé ou le handicap, ou dont la dépendance est caractérisée par leurs revenus faibles ou absents, leur emploi précaire ou absent, leur isolement ou leur absence de justificatifs de ressources, pour les faire habiter dans des locaux à l'intérieur d'un immeuble dont les parties communes et les lots privatifs sont vétustes, avec des traces de fuite et d'infiltrations d'eau, des moisissures, la présence de rongeurs et de cafards, des fissures aux murs et aux plafonds et des planchers affaissés, et ce, en parfaite connaissance de cause pour avoir fait l'objet de constat d'huissier, de mises en demeure de faire des travaux, et de la notification de plusieurs arrêtés demandant de faire cesser l'occupation des locaux insalubres et dangereux ou menaçant ruine, faits commis au préjudice de

L'article 225-14 du code pénal dispose que le fait de soumettre une personne dont la vulnérabilité ou l'état sont apparents ou connus de l'auteur à ces 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.

Depuis la loi du 5 août 2013 l'article 225-15-III-1° prévoit que les peines sont portées à 10 ans d'emprisonnement et 300.000 euros d'amende lorsque les faits concernent plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs.

Pour que l'infraction soit caractérisée il faut que ses deux éléments constitutifs soient réunis à savoir une vulnérabilité ou un état de dépendance apparent ou connu ainsi que l'indignité des conditions d'hébergement.

L'article 225-14 du code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'indignité des conditions d'hébergement à la preuve d'une violation d'une norme d'hygiène et de sécurité imposée par une disposition légale ou réglementaire spéciale ainsi que le rappelle la Cour de Cassation dans son arrêt du 22 juin 2016, mais il est constant que des locaux décrits comme insalubres sont nécessairement impropres à l'habitation et donc incompatibles avec la dignité humaine. A fortiori lorsqu'un arrêté d'insalubrité a été pris. De même la prise d'un arrêté de péril est exclusive de la qualité de logement digne.

Il est également constant que le fait que des travaux aient été entrepris pour obtenir la levée des arrêtés de péril ou d'insalubrité ne saurait exonérer le bailleur de sa responsabilité dès lors que ces travaux « cache misère » n'étaient pas de nature à remédier aux désordres structurels affectant l'immeuble.

S'agissant de la vulnérabilité ou de la dépendance, il est de jurisprudence constante que l'irrégularité de la situation administrative, par la précarité de la situation sociale qu'elle induit et donc l'impossibilité d'exercer ses droits qui lui est inhérente caractérise une situation de dépendance ou de vulnérabilité.

Il est également acquis que la méconnaissance de la langue française, conjuguée à des éléments personnels tels que l'âge, l'état de santé, l'absence d'activité professionnelle ou de qualification est de nature à exacerber la vulnérabilité liée à l'extranéité, laquelle se traduit par la quasi impossibilité pour un étranger qui ne dispose pas de garants en France de prétendre accéder à un logement, hors circuit parallèle, c'est à dire « le second marché » selon les termes de l'arrêt de la Cour d'appel du 7 février 2018.

Par ailleurs si la présomption légale de vulnérabilité instaurée par la loi du 18 mars 2003 en faveur des mineurs, n'est pas textuellement étendue à l'adulte accompagnant, il est cependant patent que la vulnérabilité d'un adulte accompagné d'enfants est plus importante que celle d'une personne seule plus mobile et qu'au surplus, le fait d'imposer à ses enfants des conditions de vie très dégradées génère une souffrance spécifique qui participe de la vulnérabilité.

Enfin l'infraction prévue et réprimée par l'article 225-14 du code pénal est une infraction continue qui perdure tant que dure l'hébergement illicite. Dès lors il importe peu que l'occupant soit entré dans les lieux avant l'entrée en vigueur du texte ou avant le rachat des lots concernés par les SCI

Il ressort des pièces du dossier et des auditions que :

-M. [redacted] est entré dans les lieux (lot 33) le 1er mars 2013. Il est de nationalité française. Déclaré inapte au travail suite à des problèmes cardiaques, il s'est vu contraint de solliciter une allocation adulte handicapé auprès de la MDPH ainsi que le RSA au mois de juin 2014.

Dans son audition le 3 juillet 2014 il fait état d'un logement d'une pièce très humide avec un carrelage « pourri », une fenêtre qui ferme mal, des fuites d'eau dans la salle de bains, des remontées de mauvaises odeurs dans les toilettes, un lavabo mal fixé et une porte d'entrée mal réglée, des cafards qui sortaient du plafond et des murs.

Il dit avoir accepté ce logement parce qu'il était « dans la détresse [...] je devais trouver une solution rapidement. »

La défense fait valoir que l'indignité du logement n'est pas caractérisée faute de constatations du temps de l'occupation par M. [redacted] celles réalisées (cote 536) l'ayant été auprès d'un nouveau locataire, dans un appartement propre.

Certes les photos du logement ont été prises alors que M. [redacted] ne pouvait plus occuper les lieux puisqu'il avait été victime en avril 2014, alors qu'il séjournait en Tunisie, de l'intrusion dans son appartement du bailleur qui avait procédé à un changement de serrures, fait évacuer ses meubles et effets personnels et installé de nouveaux locataires. Le Tribunal d'Instance, dans son jugement du 15 septembre 2017 avait qualifié cette « voie de fait » de « faute grave. »

Sur l'album photo il apparaît que logement, occupé alors par M. [redacted] est certes propre. Pour autant la présence de fissures sur un mur et sur le carrelage très endommagé concordent avec les désordres signalés par M. [redacted]

Au vu des déclarations de ce dernier, corroborées même a contrario, par les photos prises après qu'un « coup de propre » ait été donné au logement, et au vu de la situation de vulnérabilité de M. [redacted] l'infraction est caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs.

-M. [redacted] est entré dans les lieux (lot 11) en 1989; il s'acquittait d'un loyer trimestriel de 590,51 euros, qui a été porté à 600 euros par mois par la SCI [redacted]. Il est marocain, retraité, percevait une pension trimestrielle d'un montant de 1336, 63 euros. Son épouse et sa fille majeure qui vivaient avec lui étaient sans revenu.

Son logement situé au 1er étage couloir de gauche était expressément visé, avec celui à l'aplomb occupé par Mme [redacted], par l'arrêté de péril du 27 août 2012. Un arrêté d'insalubrité à titre réparable a également été pris le 18 janvier 2013 puis un arrêté d'interdiction d'occupation et d'accès le 10 juin 2014 après que le plancher se soit effondré.

Le 11 juin 2014 les enquêteurs, accompagnés de M. [redacted] procédaient aux constatations suivantes: un « appartement en partie détruit » « la pièce à vivre et la chambre à coucher sont totalement délabrées... » « l'espace réservé au cabinet de toilettes, à la salle de bains et à la cuisine est dans son ensemble ravagé et inexistant, le plancher comme le plafond menace de s'effondrer » « un trou est apparent entre le lot 11 et le lot 12... » « concernant l'état général de l'appartement les murs et le plafond sont encrassés par la moisissure et l'humidité, les peintures s'écaillent, les sols sont gondolés, détruits, la boiserie des fenêtres s'effrite et l'état de l'installation électrique n'est pas conforme aux normes UE. »

En conclusion il est noté « l'état de l'appartement laisse apparaître sans difficulté les caractéristiques pénales de la soumission à des conditions d'hébergement indignes ».

Ces constatations corroborent celles faites par Mme [redacted] du STH en janvier 2012 et exposées plus haut.

La défense affirme qu'il a été prouvé qu'il ne résidait pas dans les lieux en se fondant sur les dispositions d'un jugement du tribunal d'instance du 26 mars 2013 autorisant l'expulsion de M. [redacted] « les constatations effectuées par l'huissier permettant de conclure à l'inoccupation des lieux par le défendeur, des preuves de la présence personnelle de M. [redacted] n'ayant pu être relevées ».

Or il ressort bien au contraire du signalement de des services sociaux de la ville de Paris du 22 mai 2014 exposé plus haut sur la situation locative de M. [redacted] et Mme [redacted] qu'au mois de mai 2014 la famille était la proie du harcèlement de la SCI Verdi afin qu'elle libère les lieux.

Au vu de par ailleurs de la situation de précarité et donc de vulnérabilité avérée de la famille, l'infraction est caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs, la circonstance selon laquelle un jugement d'expulsion a été rendu le 26 mars 2013 étant indifférente, dès lors qu'un arrêté de péril avait été notifié.

-Mme [redacted] est entrée dans les lieux le 1er octobre 2014 ( rez de chaussée sur cour); elle s'acquittait d'un loyer d'un montant de 620 euros. Etudiante de nationalité russe, elle indique que le logement, qu'elle avait du prendre en urgence, venait d'être repeint, et qu'il était « nickel » à son arrivée mais que en raison d'une mauvaise isolation du mur (pose de BA 13) des moisissures sont réapparues très vite, sans compter des problèmes d'électricité et de fuite de WC, outre le froid.

la défense soutient que l'appartement était en bon état lorsqu'il lui a été loué et que la plupart des réparations a été faite au fur et à mesure.

Certes Mme [redacted] dit elle même que l'appartement était « nickel » à son arrivée mais ce qu'il ressort de son audition en procédure (cote 1728) c'est que les travaux faits pour l'entrée dans les lieux d'un nouveau locataire que certains d'entre eux qualifieront de « cache misère » font long feu puisqu'en réalité ils ne pallient pas les désordres structurels tels que des problèmes d'isolation et d'infiltration d'où l'humidité et par voie de conséquence les moisissures, en plus du froid, le logement occupé par Mme [redacted] se situant au rez de chaussée sur cour d'un bâtiment ne comportant que 3 logements de plein-pied.

Les désordres qu'elle souligne sont identiques à ceux correspondant aux logements adjacents occupés par

Ainsi, dans sa séance du 16 juin 2014, concernant le logement de

[redacted] avait adopté à l'unanimité l'avis de déclaration d'insalubrité du logement aux motifs : « humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement et d'isolation thermique des parois - Humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potables et usées due au mauvais état des installations sanitaires et de leur pourtour, non étanches et insuffisance de protection contre les intempéries due au défaut d'étanchéité au pourtour du châssis du toit» (cote 1763 à 1767). Il en a été de même lors de cette séance pour le logement occupé par Mme [redacted] pour le motif d' humidité de condensation (cote 1769).

Le fait que Mme [redacted] soit étudiante en architecture ne saurait exclure une situation de dépendance, comme semble l'affirmer la défense. En effet il est constant que pour un étudiant a fortiori étranger, trouver à se loger à Paris sur le marché « classique » relève de l'exploit, et qu'un appui de la communauté d'origine et linguistique peut se révéler indispensable pour accéder au « second marché » . Dès lors qu'il lui avait été donné, ainsi qu'elle le relate, le numéro de téléphonie de M. [redacted], dont elle partage la langue, elle était dans une situation objective de dépendance à l'égard de ce dernier.

L'infraction est donc caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs.

-M est entré dans les lieux (lots 25 et 26) en 1978 ( bail cote 296). En 1985 il loue une 3ème pièce adjacente ( bail cote 300). En 2014 le loyer trimestriel était de 740 euros. Tunisien, né en 1940, ne sachant pas lire le français, il perçoit une pension de retraite de 950 euros par mois. S'agissant de l'état de son appartement il dit ne pas rencontrer de « grosses difficultés » puisque ayant travaillé dans le bâtiment il fait l'entretien lui même: *« régulièrement je reprends une fissure au dessus du plafond de la cuisine...Le sol de la pièce lot 26 s'effondre de son milieu vers l'extérieur ainsi que le sol de la pièce proche de l'escalier. La porte de l'entrée et les fenêtres se ferment mal du fait des dénivelés. De même la canalisation d'évacuation des eaux usées ....se bouche régulièrement et provoque des remontées d'eau usée. Les murs de la cuisine présentent des traces d'humidité et de moisissures »* (cote 285).

La défense soutient que le délit de soumission ne saurait être constitué faute d'occuper les lieux puisque le 30 décembre 2013 le tribunal d'instance, après avoir constaté que les époux disposaient d'un autre logement dans le 12ème arrondissement, a ordonné leur expulsion.

Le jugement (cote 1966) se fonde sur un constat d'huissier dressé le 7 mai 2012 dont il ressort que *« le fils du défendeur réside dans les lieux ainsi que cela résulte des déclarations même de faites à l'huissier le 7 mai 2012 et corroborées par les courriers trouvés sur les lieux lors des opérations de constat »*.

La teneur de ce constat n'est pas en contradiction avec les déclarations de M. selon lesquelles depuis 2005 il est séparé de son épouse à laquelle il verse une pension de 450 euros par mois et fait des aller retours entre la Tunisie et la France depuis qu'il est à la retraite et enfin qu'il vit avec son fils aîné dans l'appartement ses 5 autres enfants ayant leur propre logement.

En tout état de cause, cette décision ne saurait faire disparaître la situation objective d'indignité du logement ainsi qu'elle ressort des constatations effectuées par les enquêteurs le 20 juin 2014 : *« Le vestibule: le sol ondulé est constitué de tomettes. Les angles des murs sont fissurés. Le plafond présente des fissures et des trous en raison de la dégradation des cloisons. Des fils électriques pendent et traversent les pièces.*

*La cuisine ...présente de nombreuses fissures importantes au plafond et sur les murs. Relevons que les lieux sont vétustes à l'état d'entretien négligé. Des traces d'infiltrations et de moisissures sont présents sur l'ensemble de la pièce.*

*La chambre 1... fissures importantes au plafond et aux murs et particulièrement aux angles. Relevons également que le plancher est dénivelé vers l'extérieur et présente une fissure traversant la pièce en son milieu..... »*

A ces caractéristiques communes à toutes les pièces, dont la salle de bains, s'ajoutent celle de fenêtres qui ne ferment pas correctement et sont mal isolées ainsi qu'une installation électrique défaillante avec des fils dénudés non sécurisés ou sécurisés avec un domino (cote 335).

Les photos prise par les enquêteurs figurant à l'album photo attestent de la présence dans chaque pièce de ces fissures au sol, au plafond et sur les murs et même du *« déplacement des murs d'angle dans la chambre 1 »*.

Il convient également de rappeler que dès le 13 février 2002 ce logement avait fait l'objet d'un courrier de la préfecture de police à la SCI l'enjoignant de prendre les mesures de sécurité qui permettront de maintenir durablement la solidité des ouvrages, l'architecte de sécurité ayant constaté la fissuration *« de part et d'autre de la la façade sur cour et en partie centrale du mur séparatif, entre le palier du 3ème étage et le logement ( sur 5 mm environ d'épaisseur et 1m de longueur )*

*alors qu'une poutre apparente présente d'anciennes traces d'infiltrations »* ainsi que *« dans la salle d'eau du logement située côté cour, sur sa longueur ainsi qu'au niveau du mur latéral séparatif du logement contigu »*.(cote 1157)

L'ensemble de ces éléments caractérisent tant le caractère indigne du logement que l'état de dépendance et de vulnérabilité de M. L'infraction est donc établie en son élément matériel.

-Mme ainsi que son concubin M. sont entrés dans les lieux (lot 103) en janvier 1989, ils ont conclu un nouveau bail en mars 2012 avec la SCI et son « administrateur de biens ». Le loyer mensuel était de 530 euros et la superficie du logement de 20 m2. Leurs 3 enfants mineurs sont nés respectivement le 5 février 2010, le 29 septembre 2011 et le 19 août 2012. Madame indique être diabétique insulino-dépendante depuis la naissance de sa deuxième fille et elle précise que 2 de ses enfants souffrent d'asthme causé par l'humidité du logement. Elle est sans profession, tout comme M. S'agissant du logement elle mentionne des problèmes électriques, des infiltrations à l'origine de l'humidité dans les murs et la présence d'insectes et rongeurs ainsi que l'absence de chauffage (cote 926). Ces déclarations sont confirmées par M.

Le 7 février 2014 un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter a été pris visant le logement lui-même suivi d'une mise en demeure d'effectuer les travaux du 11 avril 2014.

La défense soutient que l'infraction n'est pas constituée dès lors que les dires de Mme n'ont pas été vérifiés par des constatations et une enquête sérieuse.

Pour la signature du 2ème bail conclu en mars 2012, Mme était alors enceinte de son 3ème enfant qui naîtra en août, la SCI était « représentée son administrateur de biens » (cote 923) Elle indique avoir rencontré « le propriétaire M. suite à son signalement en 2012 pour insalubrité du logement.

Le 7 février 2014 un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter était pris suivi d'une mise en demeure d'effectuer les travaux du 11 avril 2014.

Lors de son audition par les enquêteurs M. a affirmé ne pas être au courant de cet arrêté (cote 1878).

Selon la note rédigée par l'assistante sociale de la ville de Paris la situation de la famille avait été jugée prioritaire par la commission DALO dès le 12 novembre 2010, et le dossier logement était passé devant le CODERST le 18 novembre 2013 en raison de la présence de rats au domicile. Elle a également fait état de ce qu'il avait été constaté « la présence d'une grande bouteille de gaz dans le logement de Madame et la proximité du compteur électrique par rapport à la fenêtre qui reste ouverte en permanence (seul moyen d'aération) et qui est en contact avec les fortes eaux de pluie ».

Elle a ajouté « les conditions de logement mettent en danger les enfants (plus de chauffage, plus d'eau) ».

Dans sa séance du 18 novembre 2013 le CODERST a adopté à l'unanimité l'avis de déclaration d'insalubrité du logement aux motifs : « humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement et d'isolation thermique des parois. Cette humidité a entraîné un développement important de moisissures - Humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potables et usées due à l'état précaire des installations sanitaires non étanches de leurs canalisations et de leurs pourtours, au manque d'étanchéité des planchers et parois par ailleurs détériorés par les fuites - Insuffisance de protection contre les intempéries due au mauvais état des menuiseries extérieures du logement - Insécurité des personnes due à la dangerosité de l'installation électrique présentant notamment des fils volants non protégés mécaniquement - Insalubrité par référence

aux caractéristiques du logement décent due à l'absence d'installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et adaptée aux caractéristiques du logement »(cote 1763 à 1767).

Il est à noter que M. [redacted] était présent à cette séance « en qualité d'associé gérant de la SCI [redacted] a mentionné notamment : « le but de l'occupante est d'être relogée » et précisé qu'il ne pourra pas reloger la famille occupante durant les travaux puis a « présenté ses excuses aux membres pour son humeur » Il avait également indiqué que « la SCI propriétaire doit faire face aux problèmes de squat et d'accès à ses logements ».

L'ensemble de ces éléments caractérisent tant le caractère indigne du logement que l'état de dépendance et de vulnérabilité de Mme [redacted]

[redacted] est entré dans les lieux le 1er octobre 2012. Algérien en situation régulière dont les 2 enfants vivent en Algérie il exerce la profession de livreur au salaire mensuel de 1300 euros.

Questionné sur les problèmes qu'il rencontrerait dans le logement il répond que le seul problème est l'humidité dans la salle bains.

La défense soutient que l'infraction n'est pas constituée en l'absence de plainte de la part de M. [redacted] quant à l'état de son logement, les constatations auxquelles il a été procédé n'ayant pas relevé de problème particulier.

S'il est constant que le fait que M. [redacted] ne se soit pas plaint de l'état de son appartement ne saurait prévaloir sur une situation objective d'hébergement indigne, force est de constater que ses déclarations sur l'humidité dans la salle de bains ne sont corroborées par aucun élément, sauf la « présence de moisissures autour du pommeau de douche et sur le joint silicone dans le coin droit du lavabo ». Il est précisé que dans cette pièce la peinture des murs, pour la partie non carrelée, et celle du plafond est « d'aspect neuf sans trace de moisissure » ainsi qu'il ressort du procès verbal de constatations, effectuées en présence M. [redacted] le 18 juin 2014 (cote 218). Ce constat est corroboré par les photos du lot 19 figurant à l'album.

Il est vrai qu'un doute subsiste quant à la localisation de l'appartement occupé par M. [redacted] en juin 2014 puisque selon l'album photo, son logement correspond au lot 19, et que cela signifie qu'il ne se situe pas au fond à gauche du couloir de gauche, comme indiqué au procès verbal d'audition (cote 193). En effet cette localisation correspond au lot 18 anciennement occupé par Mme [redacted] et vide de tout occupant au moment du transport sur les lieux ainsi que l'album photo et le procès verbal de constatations (cote 195) le confirment.

A l'audience M. [redacted] explique que M. [redacted] a occupé un autre logement à son arrivée dans l'immeuble, à savoir un des 3 logements en rez de chaussée sur cour, et qu'il a été relogé au 2ème étage, appartement que M. [redacted] lui a proposé et qu'il a accepté.

C'est ce qu'avait indiqué Mme [redacted] dans son audition par les enquêteurs: « il y avait un énorme trou à l'aplomb de l'appartement qui allait de mon logement jusqu'à l'appartement d'à côté occupé par M. [redacted] qui a été relogé dans les étages. Mon logement et celui de M. [redacted] était un seul et unique lot occupé par un atelier d'architecte ».

Compte tenu de la date d'entrée dans les lieux de M. [redacted] et de la période de prévention il n'est donc pas contestable qu'il a habité dans un logement indigne avant d'être relogé.

Néanmoins , en l'absence également de tout document au dossier permettant de retenir un état de vulnérabilité ou de dépendance de M. il y a lieu de considérer que le délit n'est pas caractérisé.

Mme est entrée dans les lieux (lots 8-9) au mois de février 2014. Selon les termes du bail produit par son conseil, le loyer était fixé à 430 euros plus 30 euros de charges pour une chambre de 11,50m2, ce qu'elle confirme à l'audience. Mme est de nationalité algérienne, en CDD au salaire de 700 euros, son mari, diabétique, percevant le RSA. Elle affirme qu' au moment de la signature du bail lui ont fait signer une lettre de congé sans date au prétexte qu'il ne lui était pas réclamé de dépôt de garantie. Elle déplore l'humidité du logement qui oblige à laisser la fenêtre ouverte jour et nuit...(cote 238). Au procès verbal de constatations des enquêteurs il est noté que le logement est correctement voire très correctement entretenu. « *La pièce principale mesure environ 8m2, elle est équipée d'une fenêtre en PVC à doubles vantaux, elle est rénovée de manière succincte, quelques traces d'humidité mais sans gravité, le sol ne semble pas droit comme dans les autres appartements* ». De la salle de bains il est dit « *la pièce dégage une odeur certaine d'humidité* ». Ce constat est corroboré par les photos des lots,8 et 9 figurant à l'album.

Le fait que Mme ait reconnu que l'appartement avait été refait au moment où il lui a été loué, qu'il était propre et que l'origine des problèmes d'humidité dont elle s'est plainte n'ait pas été recherchée ainsi que le soutient la défense qui n'hésite pas à laisser entendre qu'un mauvais entretien du logement pourrait être à l'origine des problèmes d'humidité dénoncés, se heurte aux constatations faites par les enquêteurs sur le bon entretien de son logement par la locataire. Par ailleurs l'origine des problèmes d'humidité est parfaitement connue puisque ces problèmes ne sont que la manifestation des désordres structurels ( fissures, infiltrations, fenêtres qui ferment mal compte tenu de ce que l'immeuble « bouge ») ayant donné lieu aux mises en demeure, arrêtés de péril et d'insalubrité relatés plus haut. Cette cause structurelle explique d'ailleurs que la rénovation – succincte ainsi que l'ont qualifiée les enquêteurs – n'ait pu résister 4 mois.

Au vu de la situation de précarité et donc de vulnérabilité de Mme et des éléments du dossier corroborant ses dires quant au caractère indigne du logement, l'infraction est donc caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs.

Mme est entrée dans les lieux (lot 102) le 1er décembre 2009. Ses 2 enfants mineurs sont née le 29 novembre 2009 et né le 23 juillet 2012. De nationalité polonaise, elle précise à l'audience qu'elle ne travaillait pas à l'époque, étant enceinte, et que son mari percevait le SMIC. Elle précise qu' elle était pressée de trouver un logement puisqu'elle était sur le point d'accoucher. Elle s'acquittait d'un loyer mensuel de 623, 75 euros plus 30 euros de charges pour une superficie de 21 m2 et en octobre 2012 le loyer était de 702 euros charges comprises selon ses indications à l'audience. Elle indique également qu' à leur entrée dans les lieux les murs avaient été repeints par les précédents locataires à leur départ et que les travaux qui ont été faits par la suite par le bailleur n'étaient qu'un cache misère et enfin qu' « *il y avait des cafards et des souris, des moisissures et champignons de partout, des fissures dans les murs et l'eau s'infiltrait dans l'appartement.* »

Le pédiatre qui suivait âgée de 34 mois a attesté le 22 octobre 2012 qu'elle présentait des pathologies infectieuses fréquentes « *possiblement favorisées par l'état d'insalubrité dans lequel vit la famille* »

La condition de dépendance ou de vulnérabilité n'est pas discutée par la défense qui émet seulement des réserves sur le caractère véritablement indigne de l'état du logement qui ne serait pas établi de manière évidente. Or il ressort des constatations effectuées par les enquêteurs le 11 juin 2014 (cote 30) qu'une « forte odeur d'humidité » est présente dès l'entrée dans le logement, la porte d'entrée côté intérieur est « infestée par des moisissures sur son pourtour », le montant est « gondolé » et elle « ne ferme pas correctement. » « Au dessus de cette porte la peinture des murs est écaillée et le sol est bombé. » « Au dessus du clic clac le plafond déformé présente des traces d'humidité dans son ensemble. » « L'installation électrique présente des traces de dangerosité, souillée par l'humidité. » « Sur la mezzanine où se trouve la chambre à coucher une barre de fer maintient sommairement le plafond qui présente des traces d'effondrement partiel... il n'y a aucune isolation au niveau de la fenêtre vélux, l'encadrement en bois est vétuste et présente des traces de moisissures. Le sol présente un gonflement et des traces d'humidité importantes. Il n'est pas dans l'alignement normal... » Il est noté que la cuisine est bien entretenue du fait des travaux réalisés par M. En conclusion il est indiqué que « cet appartement est manifestement insalubre, présente un caractère de dangerosité pour ses occupants... deux adultes et deux enfants mineurs. Le risque d'incendie est certain. » Les enquêteurs ont « matérialisé » leurs constatations par 53 clichés qui figurent à l'album photos. La localisation de ce logement (rez de chaussée de plein pied sur cour) est identique à celle des logements de Mme ) et donc les problèmes structurels affectant ce bâtiment sont identiques (infiltrations etc).

Dans sa séance du 16 juin 2014 le CODERST, a adopté à l'unanimité l'avis de déclaration d'insalubrité du logement aux motifs : « humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement et d'isolation thermique des parois . Cette humidité par condensation a entraîné la dégradation des revêtements des murs et de la sous face de la toiture » (cote 1768 à 1770)

Le 1er juin 2017 la préfecture de police adressait à M et Mme copie de la mise en demeure du même jour à Maître CAUCHEMEZ – LAUBEUF, d'effectuer les travaux nécessaires à la conjuration du péril existant sur l'immeuble et rappelant s'agissant de M et M

« le caractère insalubre du logement, non ventilé, dont la stabilité du faux plafond (mezzanine) en rampant de toiture n'est pas garantie »; et que selon notamment l'architecte en charge du suivi des travaux « les désordres constatés dans le logement sont liés à des travaux intérieurs réalisés par le propriétaire (absence de ventilation de toit intégrée lors de la mise en place du doublage de la toiture) ».

S'agissant de ces travaux Mme précisera à l'audience que le propriétaire les effectuait sans l'aviser, que M. était entré dans le logement avec les ouvriers alors qu'elle n'était pas présente, qu'ils avaient entamé des travaux dans la salle de bains alors que la famille était dans les lieux et qu'elle avait dû insister pour que la famille ait un logement de remplacement pendant la durée des travaux.

A l'audience M. a confirmé ses déclarations devant les enquêteurs à savoir que la famille avait été relogée au 4ème étage de l'immeuble pendant la durée des travaux.

Au vu de l'ensemble de ces éléments corroborant les dires de Mme étant rappelé que l'arrêté d'insalubrité suffit à caractériser le caractère indigne du logement, l'infraction est caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs .

Mme De nationalité ukrainienne s'exprimant avec difficulté en français, elle était assistée d'un interprète à l'audience. Séparée de son mari, qui est aujourd'hui décédé, ainsi qu'elle le précise à l'audience, elle élève seule ses 2 enfants mineurs. Assistante de vie elle dispose d'un revenu mensuel de 700 euros. Elle indique être entrée dans les lieux (local, attenant au lot 17, non numéroté sur le règlement de copropriété) en 2008 et n'avoir signé un contrat de bail qu'en novembre 2013, une fois sa situation administrative régularisée. Elle s'acquittait d'un loyer de 450 euros pour 8m2. Dans son audition par les services de police (cote 224) elle indique que le principal problème du logement, outre le fait qu'il était trop petit, était l'humidité. A l'audience elle précise qu'il y avait « beaucoup de moisissures dans la cuisine et la salle de bains ainsi que des champignons ».

Les enquêteurs, en juin 2014, n'ont pas relevé la présence de moisissures, l'état des revêtements de sol, murs et plafond étant correct (cote 226). Les clichés photographiques insérés dans l'album sous la référence lot 17B ne sont pas probants.

La défense soutient que l'infraction n'est pas constituée puisque Mme ne s'est pas particulièrement plainte de l'état de son logement, que les constatations ont conclu qu'il était dans un état correct, qu'elle ne cherchait pas un autre appartement, et qu'elle ne semblait pas non plus en état de dépendance et de vulnérabilité.

Or il est constant que le logement, situé à l'aplomb de celui occupé par Mme ne pouvait que présenter les mêmes problèmes liés aux désordres structurels affectant l'immeuble dès lors que les travaux entrepris par les propriétaires et qualifiés par les locataires de « cache misère » n'étaient aucunement pérennes.

Une chambre de 11m2 ainsi qu'il est indiqué sur le contrat de bail (cote 963) pour un jeune couple déjà parent d'un enfant (né à Paris le 1er juin 2009), constitue de toute évidence un logement indigne ne serait ce que par la suroccupation et l'absence d'intimité qu'elle implique.

Par ailleurs la dépendance et la vulnérabilité de la situation de Mme qui vit désormais seule avec ses 2 enfants, né le 1er mars 2006 en Ukraine, et qui ne maîtrise pas le français ne sont pas sérieusement contestables. Au surplus le manque d'isolation et l'humidité du logement ont affecté l'état de santé de Oleg ainsi qu'en atteste le docteur.

Au vu de l'ensemble de ces éléments l'infraction est caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs.

le couple est entré dans les lieux (lot 17) le 1er juillet 2012. De nationalité polonaise, ne parlant pas français, M. , ouvrier dans le bâtiment, percevait un salaire de 1300 euros et sa compagne ne travaillait pas. Leur fils est né le 4 mai 2013. M. s'acquittait d'un loyer de 610 euros pour un de 35 mètres cubes ainsi qu'il était indiqué sur le bail (cote 547) et donc de moins de 15 m2 ainsi qu'il le précise à l'audience. Il a fait lui-même des travaux pour tenter de remédier aux problèmes d'humidité (présence de champignons).

Les constatations des enquêteurs sont identiques à celles effectuées dans le local attenant occupé par Mme issu du découpage du lot 17 selon leurs termes et les peintures sont de couleur identiques. Il est précisé que les revêtements de murs et plafond paraissent récents.

La défense soutient que les constatations effectuées dans l'appartement ont fait apparaître qu'il était dans un état correct et qu'il n'a pas été établi que M. était en état de vulnérabilité ou de dépendance.

Or si l'arrêté du 14 mars 2018 déclarant l'état d'insalubrité du logement produit par le conseil de M est certes postérieur à la période de prévention, les facteurs d'insalubrité décrits préexistaient à savoir:

-humidité de condensation due à l'absence de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement.

-humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potables et usées due à la mauvaise étanchéité des installations sanitaires et de leurs abords ( raccordements, sols, revêtements muraux, joints aux pourtours des appareils).

-insécurité des personnes due à la dangerosité de l'installation électrique, notamment due à l'absence de capot de protection sur le ballon d'eau chaude.

-insalubrité par référence aux caractéristiques du logement décent due à l'absence d'installation permettant un chauffage normal.

Par ailleurs la vulnérabilité de M. liée notamment à son absence de maîtrise du français ce qui l'a d'ailleurs conduit à accepter de s'acquitter d'un loyer de 580 euros hors charges pour un logement de 35 m<sup>3</sup>, et à faire des travaux, qui ne lui incombait pas en tant que locataire, pour tenter de remédier aux problèmes d'humidité n'est pas sérieusement contestable.

Au vu de ces éléments caractérisant tant la situation de vulnérabilité que l'état indigne du logement, l'infraction est établie en son élément matériel.

-Mme est entrée dans les lieux (lot 36) au mois de février 2011. De nationalité polonaise, rémunérée entre 500 et 1200 euros par mois pour des gardes d'enfant, son mari était en recherche d'emploi, elle s'acquittait d'un loyer de 625,32 euros pour une superficie de 34m<sup>2</sup> selon le bail mais en réalité d'environ 14 m<sup>2</sup> selon ses déclarations devant les services de police. Elle a précisé qu'à leur arrivée il n'y avait pas d'eau chaude, ce qui a duré pendant 4 mois jusqu'à ce que le ballon soit changé. Elle a fait état d'un « trou » dans le sol de la pièce, recouvert par un tapis par son mari, de « beaucoup de champignons dans l'appartement. Ça ne se voit pas parce que mon mari a tout refait dans l'appartement » (cote 343). Les constatations des enquêteurs corroborent les dires de Mme, sauf en ce qui concerne le trou dans le sol puisqu'un tapis le recouvre (cote 188). Il est souligné la présence de taches de moisissures autour de la fenêtre « malgré l'entretien régulier par les occupants », ainsi que le fait que le sol n'est pas droit.

Les clichés photographiques figurant à l'album mettent en évidence les fissures du carrelage au sol.

L'infraction, qui n'est pas discutée par la défense, est donc établie en ses deux éléments matériels constitutifs.

-M. Le couple est entré dans les lieux (lot 21) le 1er août 2009 et s'acquittait d'un loyer de 637 euros. Le contrat de bail qui indique seulement qu'il s'agit d'un logement d'une pièce ne précise pas la superficie (cote 575). De nationalité polonaise, ainsi que son épouse, M ne sait pas lire ni écrire le français, il bénéficiait du RSA soit 400 euros par mois. Son épouse ne travaillait pas. Leur fille, née le 2 mai 2006, vit avec eux. Dans son audition M. indique avoir repris le bail d'un ami polonais et qu'étant au RSA il lui était difficile de trouver un logement. (cote 212-213)

Il a fait état d'humidité et de présence de moisissures, qui l'obligent à repeindre souvent et à l'origine des problèmes d'allergie de sa fille, outre le carrelage au sol fissuré.

La défense soutient que l'infraction n'est pas constituée aux motifs que M ne s'était pas plaint de l'état de son appartement, n'avait saisi son bailleur d'aucune revendication, ne cherchait pas d'autre logement et que les photos prises par les enquêteurs montrent un appartement correct.

Or les constatations effectuées par les enquêteurs (cote 221) confirment les dires de et sont corroborées par les clichés figurant à l'album photo.

reconnaîtra à l'audience que Mme avait signalé un problème de fuite et qu'il était intervenu pour réparer l'arrivée d'eau. En revanche il indiquera ne pas avoir remarqué que le carrelage était fissuré.

L'état de dépendance et de vulnérabilité, non discuté, est par ailleurs avéré au vu des éléments personnels rappelés plus haut.

L'infraction est donc établie en ses deux éléments matériels constitutifs.

-M. est entré dans les lieux (lot 13) au mois de janvier 2009 et s'acquittait d'un loyer de 650 euros. Il indique avoir trouvé le logement par l'intermédiaire de son voisin, M. qu'il a connu en travaillant sur des chantiers. De nationalité égyptienne, titulaire d'un titre de séjour, il était au chômage indemnisé à hauteur de 850 euros par mois au moment de son audition. Le logement étant en mauvais état à son arrivée, il a été convenu avec son bailleur qu'il le remette en état en échange d'un remboursement de la peinture à hauteur de 500 euros. Il a indiqué avoir donc effectué des travaux (plomberie, changement de douche et de sanitaire, création d'un coin cuisine qu'il a équipé). Les matériaux et équipements lui ont coûté 1200 euros mais il n'a été remboursé que de 500 euros.

Le contrat porte en effet la mention: « le bailleur remboursera à la Sté LLD (Lotus Lotfy Décoration) une facture forfaitaire de 500 euros HT correspondant aux [illisible] de peinture. » (cote 778).

Il indique également que le plancher s'affaisse et qu'il reprend donc régulièrement les fissures causées par cet affaissement. Il précise avoir déjà envoyé des courriers à la Mairie pour signaler les problèmes rencontrés dans l'immeuble et avoir fait une demande de logement social.

Le procès verbal de constatations (cotes 28-29) est un copier-coller de celui concernant le logement de M, lot 13 (cotes 26-27)

Les clichés photographiques figurant à l'album avec la référence « LOT 13. » attestent de traces d'humidité, d'un « dénivelé » au niveau de la porte d'entrée, de fils électriques à nu dans la pièce d'eau, un ballon d'eau chaude corrodé avec un branchement électrique apparent.

Selon la défense le délit n'est pas constitué aux motifs que M ne s'est plaint de rien, maintient son logement en bon état et ne demande rien à personne et qu'il ne semble pas en situation de vulnérabilité ou de dépendance.

Ainsi qu'il a pu être exposé s'agissant de M non seulement M a entrepris des démarches auprès de la mairie de Paris mais le fait qu'il ne se soit pas plaint auprès de son bailleur n'est aucunement la preuve de ce que son logement ne présente pas les caractéristiques d'un logement indigne. Cette absence de plainte constitue au contraire la manifestation évidente de la situation de dépendance de M qui a accepté un « marché de dupe » avec son bailleur, trop content de trouver à se loger, et qui sait pertinemment qu'il lui serait extrêmement difficile de trouver un logement sur le marché libre alors qu'il est au chômage.

L'infraction est donc établie en ses deux éléments matériels constitutifs.

-Mme \_\_\_\_\_ est entrée dans les lieux (lot 35) le 1er mai 2006. Elle s'acquittait d'un loyer de 672 euros pour un logement d'une superficie de 15m<sup>2</sup>. De nationalité marocaine, handicapée, bénéficiaire du RSA. Mme \_\_\_\_\_ qui est divorcée de son mari décédé aujourd'hui vit seule avec ses 2 filles nées en 2000 et 2003. Sa plus jeune fille Mounia présente un asthme aggravé par l'humidité ainsi qu'en atteste le docteur \_\_\_\_\_ (cote 199).

Dans son audition elle indique que son problème le plus important est l'humidité puisqu'il y a des infiltrations d'eau par le plafond et que l'eau s'écoule par le plafonnier de la pièce principale. Elle précise que l'électricité n'ayant jamais fonctionné elle doit faire « passer un fil » pour avoir de la lumière (cote 197)

Le procès verbal de constatations (cote 220) relève que « du fait de sa taille et du nombre d'occupants la pièce donne une impression de suroccupation. » et confirme les dires de Mme \_\_\_\_\_ précisant qu'il n'y a pas d'« éclairage intégré » dans la salle de bains.

L'infraction, pour laquelle la défense s'en rapporte est donc établie en ses deux éléments matériels constitutifs.

-Mme \_\_\_\_\_ est entrée dans les lieux (lot 46) au mois de juin 2012. Elle s'acquittait d'un loyer de 620 euros pour une superficie de 19m<sup>2</sup>. Étudiante de nationalité russe, employée occasionnellement en qualité de chef de rang sur les bateaux de Paris, elle a comme colocataire une collègue de travail. Elle a déclaré aux services de police qu'il n'y avait pas de problème dans le logement « juste une infiltration d'eau au plafond quand il pleut » (cote 208).

Le procès verbal de constatations mentionne une trace d'humidité au plafond, le réfrigérateur et le micro-onde sont branchés sur une « multiprise électrique », et les clichés figurant à l'album photographique corroborent les dires de Mme \_\_\_\_\_ et sont conformes aux constatations s'agissant notamment des traces de coulures d'eau, sur le mur de façade.

La défense fait valoir que Mme \_\_\_\_\_ ne s'est pas plainte de l'état de son logement qui ne présentait pas de problème particulier.

Or l'emplacement des traces d'infiltration d'eau suffit à caractériser l'indignité du logement, situé au 5e étage du bâtiment, qui n'est donc pas « étanche » en raison des désordres de structures de l'immeuble déjà exposés, à savoir les fissures en façade occasionnant des infiltrations.

En revanche, la seule extranéité de Mme \_\_\_\_\_ en l'absence de tout élément au dossier sur sa situation personnelle, ne suffit pas à caractériser l'état de dépendance ou de vulnérabilité.

L'infraction n'est donc pas établie.

- M. \_\_\_\_\_, né le 9 mai 1947, est entré dans les lieux (lot 5G, logement de fonction) en qualité de gardien en 2005.

De nationalité algérienne, son épouse et son enfant vivant en Algérie. Il n'avait pas de loyer à payer mais percevait un salaire de 677,84 euros jusqu'au mois d'octobre 2013 date à laquelle son employeur a cessé de le payer. Lors de son audition il déclarait être retraité et percevoir une pension de 600 euros (cote 121).

Il a précisé que « le logement lui convenait » mais qu'il était petit ( 10m<sup>2</sup> avec une petite salle de bains et une fenêtre donnant sur la cour).

Le procès verbal de constatations mentionne 9m<sup>2</sup> comme superficie de l'« appartement constitué d'une pièce principale et avec coin cuisine et d'une salle d'eau en enfilade ». Il est noté la « présence de moisissures dans la salle d'eau dues à

l'humidité ainsi que celle d'un « *trou percé dans un angle au niveau du plafond sur la cloison contre le coin cuisine. Trou ne permettant pas une bonne aération* ». (cote 32)

La défense soutient qu'il ne saurait y avoir de soumission à un hébergement indigne dès lors qu'il ne s'est pas plaint de l'état de son logement et a affirmé ne pas souhaiter en changer.

Or il est constant que tant l'indignité du logement que la situation de vulnérabilité ou de dépendance s'apprécient sur des critères objectifs et ainsi qu'il a été rappelé plus haut, la vulnérabilité ou la dépendance de la victime sont de nature à expliquer qu'elle accepte son sort sans se plaindre.

Mme \_\_\_\_\_, à l'audience, qualifie ce logement de « *trou à rat de 9m2* ». La situation de dépendance de M. \_\_\_\_\_ est caractérisée puisque son logeur était également son employeur. Ainsi changer de logement signifiait pour lui la perte de son emploi de gardien. Il fait état lors de son audition par les services de police d'une décision du conseil des prud'hommes du 26 mars 2014 condamnant le syndicat des copropriétaires représenté par le cabinet \_\_\_\_\_ à lui payer la somme de 5061, 12 euros au titre des arriérés de salaires.

L'infraction est donc caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs.

- M. \_\_\_\_\_ est entré dans les lieux (lot 12) le 15 décembre 2008. De nationalité algérienne, peintre en bâtiment, il vivait dans le logement avec sa femme et leur bébé de 5 mois à la date de son audition.

Il a indiqué que lorsqu'il est entré dans les lieux « *ils étaient vides. Il n'y avait que la baignoire et la hotte de la cuisine* ». Il était convenu verbalement avec le syndic qu'il fasse les travaux en échange d'une remise de loyer. Il a donc « *refait l'intégralité de l'électricité, de la plomberie, des plâtres et des peintures. Seul le plancher est resté tel qu'il était* ». Après 15 jours de travaux il a présenté une facture de matériaux et main d'œuvre d'un montant de 3000 euros que le représentant du syndic a refusé de lui régler en lui disant qu'il le dispensait du règlement du premier mois de loyer mais qu'il devait quitter les lieux à la fin du mois. Ne voulant pas perdre tout cet argent engagé il a accepté de ne pas être payé et a ensuite signé le contrat de bail pour un loyer de 643,54 euros plus 50 euros de charges. Il précise: « *comme je ne savais pas encore lire je n'ai pas fait de difficultés* ». Pour les travaux effectués il a finalement été remboursé de 500 euros (cote 104).

Le procès verbal de constatations (cote 26) fait état de cloisons affaissées, fissurées au point de laisser apparaître une gaine éclectique entre la pièce principale et la cuisine, d'affaissement du plancher, d'encadrements de porte descellés. M. \_\_\_\_\_ a expliqué aux enquêteurs la présence d'une planche sur la partie basse de la porte par la nécessité d'empêcher les rats présents dans l'immeuble de rentrer dans la pièce principale. Ces constatations sont corroborées par les clichés figurant à l'album photographique.

Un arrêté d'interdiction d'accès et d'occupation a été pris le 10 juin 2014 ainsi qu'il a été exposé plus haut.

L'infraction, qui n'est pas contestée par la défense, est donc bien établie en ses deux éléments constitutifs.

- Mme \_\_\_\_\_ est entrée dans les lieux (lot 41) en octobre 2010. De nationalité française, assistante commerciale au salaire de 1300 euros, elle s'acquittait d'un loyer de 450 euros par mois pour une superficie de 16m2 et a indiqué lors de son audition

par les services de police n'avoir jamais eu de problème avec le logement et « je n'ai aucun problème avec mon bailleur Monsieur [redacted] il est très gentil avec moi » (cote 181).

Le procès verbal de constatations (cote 230) relève que la pièce est sale et vétuste, l'installation électrique est en mauvais état (fils dénudés), « *convecteur électrique posé à même le sol sur un parquet de bois (risque incendie)* », le sol de la pièce est « *complètement bosselé, il semble s'affaisser fortement* ».

La défense soutient que le délit n'est, de façon manifeste, pas constitué puisque Mme [redacted] a déclaré n'avoir jamais eu de problème particulier avec son logement, et ne pas en chercher un autre.

Si Mme [redacted] a effectivement tenu ces propos et a également dit de M [redacted] qu'il était « *très gentil avec elle* » il n'en reste pas moins que les constatations auxquelles il a été procédé par les enquêteurs caractérisent un logement indigne.

Un arrêté du 14 mars 2018 déclarant l'état d'insalubrité du logement, produit par le conseil de Mme [redacted] est venu confirmer l'existence des facteurs d'insalubrité décrits par les enquêteurs puisqu'il y est relevé :

-humidité de condensation due à l'absence de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement.

-humidité par infiltrations récurrentes d'eaux potables et usées due à la mauvaise étanchéité des installations sanitaires et de leurs abords ( raccordements, sols, revêtements muraux, joints aux pourtours des appareils).

-insuffisance de protection contre les intempéries due à la mauvaise mise en jeu de la fenêtre.

-insécurité des personnes due à la dangerosité de l'installation électrique, notamment en raison du nombre insuffisant de prises en état de fonctionnement, ainsi qu'au dysfonctionnement du système de fermeture de la porte palière du logement.

-insalubrité par référence aux caractéristiques du logement décent due à l'absence d'installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie adaptée aux caractéristiques du logement.

En revanche la vulnérabilité ou la dépendance de Mme [redacted] ne saurait être présumée et elle

ne ressort ni du dossier ni des pièces communiquées par son conseil aux débats, le certificat médical du 20 décembre 2018 selon lequel elle présente une sinusite chronique et qu' « *elle doit vivre dans un lieu non humide et sans poussière afin d'éviter des complications* », ne suffisant pas à caractériser une vulnérabilité apparente ou connue à l'époque de la prévention.

L'infraction n'est donc pas établie.

-Mme [redacted] est entrée dans les lieux (lot 29) au mois de mai 2002. De nationalité ukrainienne, divorcée, employée de ménage au salaire de 1000 euros elle a précisé lors de son audition par les services de police n'avoir « *aucun problème d'insalubrité dans le logement* ». Elle a indiqué préférer continuer à payer le loyer d'un montant de 632 euros « pour ne pas avoir de problème » et fait état de bonnes relations avec le bailleur (cote 214).

Le procès verbal de constatations mentionne que l'appartement est « *dans un état de salubrité et d'hygiène respectable* » et qu' « *il a fait l'objet d'une réfection récente* », ce qui est confirmé tant par les clichés photographiques que par les déclarations de [redacted] quant aux travaux faits dans le logement avant son arrivée.

Dès lors en l'absence de caractérisation tant de la vulnérabilité ou dépendance de Mme que de l'indignité du logement l'infraction n'est pas établie.

-M. est entré dans les lieux (lot 48) en 1999, à l'âge de 14ans. Il était venu rejoindre son père locataire en titre. De nationalité marocaine, divorcé, il est employé comme animateur et perçoit un salaire de 1500 euros. Il a fait état lors de son audition par les services de police de « *gros problèmes avec les canalisations qui fuient* » (cote 709).

Le procès verbal de constatations ainsi que les clichés photographiques relèvent les traces d'humidité sur les murs tant dans la pièce principale que dans la salle de bains.

En l'absence de caractérisation de la situation de vulnérabilité ou de dépendance de M. seul visé à la prévention, et de toute information sur la situation de M. l'infraction n'est pas établie.

-Mme est entrée dans les lieux (lot 15) le 29 juillet 2005. De nationalité philippine, en situation irrégulière, elle occupe un emploi non déclaré de femme de ménage (cote 284).

Elle fait état de gros problèmes d'humidité dans le logement (15m<sup>2</sup>), notamment dus à l'absence d'étanchéité de la fenêtre qui ferme mal, d'où les traces de moisissure et la peinture des murs écaillée. Elle ajoute que « *l'installation électrique n'est toujours pas aux normes. Il y a toujours eu des fils volants* ».

Ses déclarations ont été confirmées par les enquêteurs (cote 183).

Elle indique à l'audience être toujours dans les lieux et y vivre avec son époux et sa fille âgée de 40 ans dont les 3 enfants sont aux Philippines avec leur père.

L'infraction est donc caractérisée dans ses 2 éléments matériels constitutifs, ce qui n'est pas contesté par la défense.

-Mme est entrée dans les lieux (lot 101) le 1er juillet 2007 elle a fait état de nombreux problèmes dans le logement (cote 291). De nationalité philippine elle est en possession d'un titre de séjour. Employée de ménage au salaire de 1400 euros elle a confirmé à l'audience que son époux ne travaillait pas, et que les problèmes (infiltration d'eau par le plafond de la mezzanine qui s'était affaissé) dans le logement perduraient. Elle avait du demander à M de lui « installer un morceau de bois au niveau de la porte » pour empêcher l'eau de pluie de rentrer dans le logement qui est au rez de chaussée.

Le procès verbal de constatations mentionne les traces d'infiltrations d'eau au dessus de la mezzanine, mur côté façade fissuré, encadrement de porte descellé. Les clichés photographiques corroborent ces constatations.

Dans sa séance du 16 juin 2014 le CODERST a adopté à l'unanimité l'avis de déclaration d'insalubrité du logement aux motifs : « *humidité de condensation due à l'insuffisance de dispositif efficace et réglementaire pour assurer l'aération permanente du logement et d'isolation thermique des parois. Cette humidité par condensation a entraîné la dégradation des revêtements des murs et de la sous face de la toiture* » (cote 1768 à 1770).

De sa fille née le 21 décembre 2006 elle confirme à l'audience qu'elle est asthmatique depuis l'arrivée dans le logement. Elle avait produit une facture de SOS Oxygène ainsi que des prescriptions en ALD de l'hôpital Necker (cote 442).

L'infraction est donc caractérisée en ses deux éléments matériels constitutifs, ce qui n'est pas contesté par la défense.

**2) sur l'infraction de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié**

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19e, du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017 mis à disposition à titre d'habitation des locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié à à compter du 1er mars 2013, Mme à compter du 1er octobre 2014, M à compter du 1er octobre 2012, Mme à compter du 15 novembre 2013, M. à compter du 1er mars 2014.

L'article L511-5 du code de la construction et de l'habitation disposait que lorsque les locaux sont frappés d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter ou d'utiliser ou lorsque les travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables, le propriétaire est tenu d'assurer le relogement ou l'hébergement des occupants [...]. A compter de la notification de l'arrêté de péril, les locaux vacants ne peuvent être ni loués ni mis à disposition pour quelque usage que ce soit.

L'article L511- 6 §2 al 3 du même code disposait que le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser des locaux et l'interdiction de les louer ou mettre à disposition prévue par l'article L511-5 est puni d'un emprisonnement de 3 ans et d'une amende de 100 000 euros.

Ces articles ont été recodifiés à droit constant à l'article L511-22§ III 2° créée par ordonnance du 16 septembre 2020.

Il est établi et non contesté que l'arrêté de péril du 21 août 2012 a valablement été notifié à l'ensemble des copropriétaires le 23 août 2012, accompagné des textes légaux applicables, que cet arrêté n'était pas abrogé quand les locaux ont été loués à à compter du 1er mars 2013, Mme à compter du 1er octobre 2014, à compter du 1er octobre 2012, M. à compter du 1er mars 2014 et de Mme laquelle était dans les lieux depuis 2008 mais à qui la SCI n'a fait signer un contrat de bail qu'en novembre 2013, une fois sa situation administrative régularisée.

Dès lors l'infraction est caractérisée en son élément matériel.

**3) sur l'infraction de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril et des arrêtés d'insalubrité**

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19e, du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017 perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 21 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dus, au préjudice de

L'article L521-4 §1 al3 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'est puni d'une peine de 3 ans d'emprisonnement et d'une amende de 100.000 euros le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation d'un logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du §1 de l'article L521-2.

L'article L521-2 §1 du même code dispose que le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L123-3 à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites.

Il résulte de l'ensemble ces textes que l'infraction est constituée dès lors que des loyers ont été perçus à compter du 1er septembre 2012, l'arrêté de péril du 21 août 2012 ayant été notifié régulièrement à l'ensemble des copropriétaires le 23 août 2012.

faits sont établis par les éléments du dossier, et non contestés à l'audience, étant observé que la défense n'a pas conclu sur ce chef de prévention s'agissant de Mme

Lors de son audition par les services de police M.E. avait indiqué: « depuis la prise de l'arrêté de péril en 2012 j'ai perçu des loyers de la part de locataires, les deux SCI ont été poursuivies en justice et une ordonnance de jugement nous a demandé de rembourser cette perception. Je ne connais pas le montant mais je vous communiquerai ultérieurement par le biais de mon avocat l'ordonnance ».

A l'audience M.] indique seulement : « les locataires qui ont payé ont été remboursés ».

S'agissant de M., il est soutenu par la défense que la preuve n'est pas rapportée d'une perception indue de loyers dont l'intéressé n'a par ailleurs pas demandé le remboursement dans le cadre de la procédure engagée contre sa bailleresse.

M. est entré dans les lieux le 1er mars 2013 et affirme avoir payé le loyer (hors APL versée directement par la CAF au propriétaire) jusqu'au mois de mars 2014, son éviction de l'appartement intervenant au mois d'avril 2014.

Il produit 2 « quittances de loyer » en sa possession à savoir 2 échéanciers de paiement datés du 25 juillet et du 23 décembre 2013, dont le contenu, rigoureusement identique, fait apparaître que le « net à payer » est de 583,44 euros, et mentionne « règlement échelonné du loyer de juillet 2013: 288,72 » mais aucun échéancier ou échelonnement. De ces documents il ne saurait être déduit autre chose qu'un éventuel impayé pour le seul mois de juillet 2013 (cote 755 et 756), M. affirmant qu'il remettait chaque mois 300 euros en numéraire et qu'« il » ne lui rendait jamais la monnaie.

Par ailleurs ces documents attestent que l'APL est bien versée entre les mains du propriétaire ainsi qu'elle l'a été d'avril 2013 à mai 2014. (cotes 763 à 767)

S'agissant des autres quittances de loyer en sa possession il indique qu'elles étaient

parmi ses documents personnels qu'il n'a jamais pu récupérer après son éviction.  
Le fait qu'il n'ait pas sollicité le remboursement de ces loyers payés indûment devant le Tribunal d'Instance qu'il avait saisi pour obtenir sa réintégration dans le logement dont il avait été évincé en avril 2014, demande à laquelle le Tribunal a fait droit en qualifiant de voie de fait le comportement de la SCI ] est indifférent puisqu'il ne s'agissait pas de l'objet du litige.

L'infraction est donc établie en son élément matériel.

S'agissant de Mme [ ] la défense fait valoir que par arrêt du 20 novembre 2020 la Cour d'Appel de Paris a jugé que la créance du locataire au titre des loyers payés indûment était inférieure au montant des charges impayées. Il ressort en effet des motifs de l'arrêt que « la SCI reconnaît avoir indûment perçu des loyers malgré l'arrêté de péril mais demande à la cour de déduire de la créance la somme de 770, 62 euros dont le règlement n'est pas justifié par les preneurs » et le dispositif de l'arrêt est le suivant : « dit que les époux Ziecina sont redevables de la somme de 259,99 euros envers la SCI [ ] au titre du solde des charges locatives »

Il ressort donc clairement de cette décision que l'infraction est établie en son élément matériel.

S'agissant de [ ] la défense fait valoir qu'un jugement rendu le 30 août 2019 par le tribunal d'instance du 19e arrondissement révèle que ce locataire disposait simplement d'une créance au titre de la non régularisation des provisions sur charges à hauteur de 1420 euros.

Il sera rappelé qu'en matière civile le procès est la chose des parties. En l'espèce la SCI [ ] avait fait assigner M. [ ] et Mme [ ] aux fins de faire constater l'acquisition de la clause résolutoire, d'être autorisée à procéder à leur expulsion (à l'audience la SCI se désistera de ces 2 demandes, les locataires ayant quitté les lieux) et de les voir condamnés au paiement de l'arriéré locatif et d'une indemnité d'occupation.

Le Tribunal a accueilli l'exception d'inexécution pour cause d'insalubrité, soulevée par [ ] et jugé qu'« ils ne sauraient être condamnés au paiement d'un quelconque arriéré locatif pour la période courant du 1er juillet 2017 au 31 mars 2018. » et précisé que la période antérieure ne peut faire l'objet d'une demande en paiement d'un quelconque arriéré locatif au vu des arrêtés de péril et d'insalubrité en vigueur.

M. [ ] qui affirme avoir payé le loyer ( 580 euros + 20 euros de charges ) jusqu'au mois de mars 2014 produit au débat une quittance de loyer n°8 pour le mois de février 2013 et une quittance n°12 pour le mois de juin 2013.

Par ailleurs figurent en procédure 7 « reçus » portant le tampon « Administrateur de [ ] Dirigeant habilité, gérant: SCI [ ] pour des périodes allant de septembre 2012 à mai 2013 et des montants de 600 euros ou inférieurs (cote 551).

L'infraction est donc établie en son élément matériel.

S'agissant de Mme [ ] la défense affirme qu'elle n'a pas fait l'objet d'une audition et que ses propos rapportés dans le cadre dans le procès verbal de constatations ne sauraient valoir preuve en l'absence de tout justificatif.

Lorsque les enquêteurs ont procédé aux constatations sur le lot 29 occupé par Mme [redacted] cette dernière a déclaré avoir signé le contrat de bail avec [redacted] pour le compte de la SCI [redacted] sans état des lieux « pour un loyer de 652 euros par mois charges comprises, 30 euros actuellement, qu'elle paye en espèces tous les mois directement à [redacted] avec remise de quittance, lorsqu'il passe dans l'immeuble ».

Ces déclarations circonstanciées ajoutées au fait qu'elle ait dit préférer continuer de payer le loyer pour ne pas avoir de problèmes ainsi qu'il a été exposé plus haut, et ne pas souhaiter déposer plainte et qu'à l'audience M. [redacted] n'ait « rien à dire » la concernant suffit à caractériser l'infraction en son élément matériel.

S'agissant de M. [redacted] la défense fait valoir que la preuve n'est pas rapportée au dossier d'un règlement de loyer après l'arrêté de péril et que par jugement du 10 décembre 2018 le Tribunal d'instance l'a condamné au paiement d'un arriéré locatif.

Aux termes du jugement produit aux débats, M. [redacted] est condamné à payer « la somme de 3600 euros à la date du 23 février 2018 (février 2018 inclus) à valoir sur les sommes dues au titre des loyers et charges, avec intérêts au taux légal à compter du 24 novembre 2017 » date du commandement de payer la somme de 2700 euros.

Selon ses déclarations aux enquêteurs M. [redacted], qui dit avoir réglé son loyer par des virements sur un compte en Belgique, affirme avoir payé indûment pendant 23 mois.

Il est constant que ne figurent pas au dossier la preuve des virements effectués par M. [redacted] mais vu le montant du loyer (456 euros) la somme due au mois de Février 2018 ne peut correspondre qu'à environ 8 mois de loyers impayés, ce qui est la preuve que des loyers ont bien été perçus entre le 21 août 2012 date de l'arrêté de péril et du début de la période de prévention, et le 7 août 2017 date de la fin de la période de prévention.

L'infraction est donc établie en son élément matériel.

#### 4) sur l'infraction de menaces ou actes d'intimidations en vue de contraindre les occupants à renoncer au droit à un relogement ou à un hébergement décent

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19e, [redacted] du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017, en vue de contraindre les occupants de locaux du [redacted] à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L521-3-1 du code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables) menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce en multipliant les visites sur place ou en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue, au préjudice de

L'article L521-4 §1 al2 punit de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait , en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L521-1 à L521-3-1 de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe.

S'agissant de M : la défense conteste la matérialité de l'infraction au motif que lors de son audition par les enquêteurs il a clairement répondu « non » à la question qui lui était posée de savoir s'il avait fait l'objet de menaces ou d'actes d'intimidation de la part du propriétaire ou du bailleur.

Lors de cette audition en juin 2014 M avait indiqué: « dès son arrivée M. nous a harcelé en voulant augmenter les charges, en nous réclamant un rappel de charges sur 5 ans sans aucune justification. Il cherchait par tous les moyens à nous faire partir, car nous avons un 3 pièces loi de 48 et qu'il voulait le récupérer pour en faire 3 appartements. En 2013 il nous a proposé une somme de 10.000 euros pour que nous quittions l'appartement. Il venait souvent dans l'immeuble à toutes heures de la journée. Il n'a jamais été menaçant avec ma famille et son attitude a toujours été normale même si ses propositions pour nous faire partir ne nous semblaient pas toujours honnêtes »

A la question suivante: « avez vous fait l'objet de menaces verbales, physiques ou d'actes d'intimidation de la part du propriétaire ou bailleur? » la réponse de M est: « NON »(cote 245).

Le fait que des menaces ou actes d'intimidations quelconques soient rapportés par différents locataires ne suffit pas à caractériser l'infraction à l'égard de M.

dès lors que ce dernier exclut toute menace , et ne fait pas référence à des actes d'intimidation dont sa famille ou lui même auraient été victimes mais seulement à un « harcèlement ».

S'agissant de Mme dans son audition par les services enquêteurs elle relate les menaces qui auraient été proférées par M après l'arrêté de péril de 2012, pour savoir qui avait fait les signalements et celles d'entrer de force dans son logement avec des gros bras et de tout casser. Elle fait également état de ce que, en septembre 2012, jouets et poussette auraient été entreposés dans la cour après que « M. et 2 autres personnes de l'est » soient entrés dans son son logement en son absence et sans autorisation (cotes 922 et suivantes).

Le 18 avril 2014 M a signalé au service social que le propriétaire avait cassé la porte du studio pour occuper le logement « Ils ont sorti tout ce qu'il y avait dans la maison dans la cour. »

Dans son audition par les services enquêteurs le 18 juillet 2014 M déclare: « dès lors que nous avons avisé les services sociaux M. est devenu agressif verbalement et menaçant. Il voulait nous faire quitter les lieux .Au début il venait seul puis par la suite il venait avec des hommes de main pour nous intimider.... »(cote 932).

Dans le cadre de son audition libre, à la question des enquêteurs: « avez vous procédé à une violation de domicile, à des dégradations, détériorations et destructions, à des menaces et actes d'intimidations en vue de contraindre la famille

à quitter les lieux et à des insultes raciales ou islamophobes lors de la commission de l'Agence Régionale de Santé envers Mme

M. affirme n'avoir « jamais essayé de la faire partir. Par contre elle m'a expliqué que j'étais un connard de français et qu'elle avait le bras long et qu'elle

obtiendrait ce qu'elle voudrait. Elle est folle et déséquilibrée ».

Au vu des déclarations circonstanciées et concordantes de Mme M. l'infraction est caractérisée en son élément matériel.

S'agissant de Mme la défense fait valoir que les déclarations de Mme ne sont pas corroborées par des éléments extrinsèques.

Dans son audition cette dernière relate que lorsque sur recommandation de la Fondation Abbé Pierre elle a décidé de ne plus payer le loyer, M a menacé de la faire expulser. Elle fait état de sa peur que « ces messieurs qui ont le double de ses clés viennent vider l'appartement quand elle est au travail. » (cote 237).

A l'audience Mme confirme ses premières déclarations et indique qu'un jour des personnes sont venues dans son appartement en son absence, ont ouvert avec un double de ses clés et « voulaient mettre ses affaires en bordet ». Elle précise que le jour où elle avait signé le bail « ils m'ont dit qu'ils gardaient un double en cas d'incendie ou d'inondation ».

Dans le cadre de son audition libre, à la question des enquêteurs: « Avez vous procédé à des menaces et à des actes d'intimidation en vue de contraindre la famille à quitter les lieux et avez vous perçu des loyers indus malgré la prise d'un arrêté d'insalubrité » M. a répondu: « je connais juste une qui habite au 1er étage qui faisait de la prostitution dans son logement, je lui a demandé d'aller faire ça ailleurs ».

Au vu des déclarations circonstanciées de Mme l'infraction est établie en son élément matériel.

S'agissant de M : il a affirmé dans son audition n'avoir jamais eu à faire qu'à M, a indiqué que ce dernier les avait menacés de les mettre à la porte et que leur bébé ne les protégerait pas. A l'audience, questionné sur les menaces précises qui auraient été proférées par M. il indique que cela s'est passé à l'époque où le loyer n'était plus dû et qu'il ne le payait pas et alors que leur enfant était hospitalisé après une intervention chirurgicale M. leur a dit qu'il fallait qu'ils quittent le logement, qu'il ne pouvait pas les garder dans le logement alors que leur enfant était à l'hôpital. Il a indiqué ne pas se souvenir d'autre chose mais après rappel de ses déclarations devant les services de police il a indiqué « oui, oui, il y avait ça ».

Le conseil de M. fait valoir l'absence de précision de M sur le contenu des menaces dont il a fait l'objet.

Au vu des déclarations très imprécises de M à l'audience il y a lieu de constater que l'infraction n'est pas caractérisée.

S'agissant de Mme, la défense fait valoir que ses déclarations ne sont pas corroborées, et que les faits ne paraissent pas pouvoir constituer une infraction pénale. Dans son audition à la question des enquêteurs sur le comportement du propriétaire ou d'autres personnes liées à l'immeuble Mme répond: « depuis assez longtemps je n'ai pas de bonnes relations avec le propriétaire du logement qui est Monsieur S. A plusieurs reprises il m'a laissé entendre qu'il allait me faire partir du logement. Il y a 6 mois il m'a clairement menacée en me disant à peu près « un jour tu rentreras et tu n'auras plus de logement ». De plus le mercredi 11 juin je suis partie à l'hôpital en laissant mes deux filles à la maison. Elles m'ont rapporté

qu'elles ont entendu quelqu'un qui tentait d'ouvrir la porte à plusieurs reprises avec des clés. Elles ont constaté qu'il s'agissait de Monsieur [redacted] Je n'ai pas porté plainte jusqu'à présent par crainte... »

Elle explique ensuite savoir que « Monsieur [redacted] à déjà expulsé au moins 3 personnes en procédant de la même manière: prévenu par le gardien que les personnes s'absentaient il a forcé leur porte, mis leurs affaires à l'extérieur et changé la serrure. Je pense que Monsieur [redacted] veut faire la même chose avec moi mais je n'ai pas d'autre endroit où aller » (cote 197).

Dans le cadre de son audition libre M. [redacted] en réponse à la question des enquêteurs sur les menaces et actes d'intimidation qu'il aurait commis pour la contraindre à quitter les lieux affirme: « Elle est partie de son plein gré; elle a réussi à avoir un logement social ».

Au vu des menaces précises et circonstanciées relatées par Mme [redacted] l'infraction est caractérisée en son élément matériel.

S'agissant de M. [redacted] dans son audition du 16 juin 2014, à la question des enquêteurs sur les menaces ou actes d'intimidation dont il aurait fait l'objet de la part du propriétaire ou du bailleur il répond: « non pas directement par mon employeur mais par Monsieur [redacted] et il relate les menaces de mort proférées par M. [redacted] le 12 juin 2014 et précise que M. [redacted] qui était présent « n'a rien dit et rien fait » Il explique que M. [redacted] lui a demandé à plusieurs reprises de quitter les lieux, lui a même proposé de l'argent pour cela, et ne le paye plus depuis le mois d'octobre 2013 mais que puisqu'il n'a pas de lettre de licenciement il ne libère pas les lieux.( cote 121)

Dans sa plainte du 12 juin 2014 M. [redacted] relate les faits du 12 juin 2014 en ne mettant en cause que M. [redacted]

La défense fait valoir que M. [redacted] avait déposé plainte de ce chef de prévention 4 jours avant son audition, mais qu'aucune enquête n'a été diligentée sur la véracité des faits dénoncés.

Il est constant que ces menaces de mort rapportées par M. [redacted] a dit à l'audience avoir été témoin s'inscrivent dans un contexte rappelé par cette dernière à savoir la volonté de faire partir à tout prix ce gardien.

Au vu de ces éléments précis et circonstanciés et notamment de la contrainte qui consiste à ne plus verser son salaire à M. [redacted] l'infraction est caractérisée.

S'agissant de M. [redacted] dans son audition par les services de police il fait état de menaces, intimidations, insultes depuis l'arrêté de péril(cote 103).

Dans son audition libre M. [redacted] indique ne plus savoir qui était M. [redacted]

La défense fait valoir que la plainte que M. [redacted] aurait déposée n'a pas été communiquée et qu'aucun élément extérieur ne vient corroborer les déclarations.

Or les menaces rapportées par M. [redacted] sont circonstanciées, il précise d'ailleurs « avant cet arrêté de péril nous n'avons jamais eu de problème avec lui [ M. [redacted] ou ses représentants ».

L'infraction est donc caractérisée.

S'agissant de M. [redacted] : dans son audition, à la question des enquêteurs sur les menaces ou actes d'intimidation dont il aurait fait l'objet de la part du propriétaire ou du bailleur, il répond que M. [redacted] a tenu des propos racistes envers son père « tout ça parce qu'il voulait augmenter le loyer à sa sauce ». A la même question

concernant des voisins victimes de cette infraction, il répond: « beaucoup de voisins. Certains qui ne payaient pas le loyer, il leur change les serrures et même dernièrement il fait ce qu'il veut. Il les a mis à la rue... » (cote 711). En fin d'audition, il ajoutera: « il [M. ] met beaucoup de pression aux gens et les gens ils sont plus faibles ». (cote 712).

La défense fait valoir que ce sont des propos racistes non circonstanciés non prouvés qui sont dénoncés par M. et qu'ils ne sont pas constitutifs de menaces.

Il est constant que M ne fait pas état de faits dont il aurait été personnellement victime.

Mme à l'audience a dit n'avoir jamais été témoin direct de faits concernant ses voisins en dehors des menaces de mort proférées à l'égard de M.

L'infraction n'est donc pas caractérisée à son égard

5) sur l'infraction de destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de péril en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19<sup>e</sup>, du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017 détruit, dégradé ou détérioré des locaux ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures ( portes ou cloisons) en changeant les serrures ou en faisant couper des évacuations au préjudice de

L'article L511-6 § III al 2 du code de la construction et de l'habitation dispose qu'est puni d'un emprisonnement de 3 ans et d'une amende de 100.000 euros 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.

Suite à la recodification à droit constant opérée par l'ordonnance du 16 septembre 2020 sous l'article L511-22 §III-1° entré en vigueur le 1er janvier 2021, la prévention concernera désormais les locaux visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité.

S'agissant de M

Dans son procès verbal d'audition du 3 juillet 2014, M. a exposé que parti en congé pour 10 jours, il avait découvert à son retour le 17 avril qu'il ne pouvait plus accéder à son logement, les serrures ayant été changées et de nouveaux locataires installés. Il a indiqué que M, qui à plusieurs reprises auparavant avait menacé de le mettre dehors, avait expliqué cette situation par la présence de squatters dans l'appartement dont il avait changé les serrures avant de le relouer, tout en promettant de le lui restituer ce qui n'avait jamais été fait.(cote 749)

Dans sa plainte déposée au commissariat de police le 18 avril 2014, M. avait relaté les mêmes faits en précisant: « je suis en conflit depuis plusieurs mois avec mon bailleur concernant la vétusté de mon appartement. Mais j'ai toujours réglé mes loyers, je n'ai aucun arriéré. Je soupçonne mon bailleur d'avoir installé ces personnes dans mon appartement pour se débarrasser de moi. » (cote 769)

La défense fait valoir que la dégradation du logement n'a pas été constatée.

Or, le fait de procéder au changement de serrure implique nécessairement une dégradation de la porte d'entrée du logement.

Il convient de rappeler que par jugement du 15 septembre 2017 produit aux débats par le conseil de M. le tribunal d'instance a ordonné la réintégration de M. estimant que « la SCI a incontestablement commis une faute grave constitutive d'une atteinte au droit de propriété en pénétrant dans les lieux en l'absence de son locataire, en faisant évacuer ses meubles et effets personnels et en procédant à son insu au changement de la serrure de son appartement. »

L'infraction est donc caractérisée en son élément matériel.

S'agissant de M.

A l'audience les deux fils de M., qui est décédé le 9 novembre 2020, ont fait état de ce que leur père avec qui ils ne vivaient pas, se plaignait des dégradations sur les machines subies à la laverie (SARL dont il était le gérant) et dont l'un des deux auteurs serait M. Ils affirment également que leur père a été témoin oculaire des ces faits ainsi que Mme mais précisent « ils faisaient ça la nuit. Il n'était pas là. »

Le conseil des ayant droits de M. produit une attestation de sa veuve Mme employée à la laverie de 1998 à 2002, qui déclare qu'à plusieurs reprises lui a fait part de « son intention de faire un logement à l'arrière des séchoirs et aussi dans la cave située directement sous le sol de la laverie. Pour accéder aux logements dans la cave, m'expliquait il, il ferait un accès direct depuis le sol en perçant un trou ». Par la suite elle a « constaté que les portes des machines avaient été tordues et que la vitrine gauche de la devanture avait été brisée. Quelques jours plus tard son projet avait été mis à exécution. Mon mari m'a relaté être arrivé à la laverie et avoir constaté le trou béant dans le sol. »

La défense fait valoir que les dégradations dénoncées par M. sont massives mais qu'en l'absence de témoins, de vérifications et constatations par les enquêteurs, les faits ne sont pas établis.

Dans son audition le 16 juin 2014 M. après avoir évoqué les menaces que lui faisait régulièrement M de le « faire dégager » expose que : « il y a 3--- il a commencé à confectionner un appartement dans la cave se trouvant au sous--- de la laverie, c'est alors qu'un lundi matin en faisant la tournée de mes laveries j'ai constaté un trou béant au milieu de ma laverie d'environ 2m2 pour y disposer un escalier donnant dans la cave. J'ai pris alors contact avec lui, ce dernier est arrivé avec son garde du corps nommé Yacine et m'a dit de dégager si je ne suis pas content ». (cote 42-43)

Ne figurent pas au dossier de procès verbal de constatations ou des clichés photographiques.

La défense produit aux débats un arrêt de la Cour d'Appel du 6 mars 2019 confirmant le jugement du 16 mai 2017 qui a débouté la SCI de son action en nullité ou en résiliation judiciaire du bail consenti le 12 novembre 2008 à la SARL

A la lecture de cet arrêt il apparaît que la SCI reproche à la SARL le caractère dangereux des lieux affirmant que « le trou de la cave n'est recouvert que par des planches non jointives, lestées par des parpaings non scellés, que les lieux ne sont pas entretenus » et que la SARL s'en défend en affirmant « il ne revient pas à la SARL simple locataire, de combler la trémie réalisée avant son entrée dans les lieux loués et qui permet un accès à la cave via le local de la laverie ».

En revanche le constat d'huissier du 24 juillet 2013 (cote 1955) produit par la SCI devant la Cour d'Appel et dont les mentions sont reprises dans l'arrêt à la page 8 ne fait pas mention de la présence d'un quelconque « trou » ou d'une « trémie ». Cependant le cliché 1 qui est joint, même s'il s'agit d'une photocopie noir et blanc de mauvaise qualité, permet d'entrevoir la présence d'une trappe immédiatement sur la droite à l'entrée de la laverie (cote 1956).

Les consorts ont remis à l'audience des pièces communiquées par leur conseil, dont un état des lieux établi le 28 mars 2017 par la société à la demande du syndic de copropriété « un dégât de refoulement des eaux usées s'étant produit, 2 appartements au 1er étage, ainsi que la laverie ont été souillés par des eaux chargées ». Sont joints des clichés montrant également cette trappe donnant accès à la cave sur laquelle est posée une planche.

Par ailleurs M. a fait état dans son audition des autres dégradations ( vitres brisées, monnayeurs cassés ) dont il dit « je n'ai jamais pu le prouver ».

En l'état faute de détermination des conditions dans lesquelles cette trémie a été réalisée et en l'absence de preuve des autres dégradations alléguées, l'infraction n'est pas caractérisée.

S'agissant de M

Dans son audition par les services enquêteurs il a relaté qu'entre le 17 et le 30 mai 2014 « Monsieur et ses hommes de main sont venus à mon domicile, ils ont cassé le montant de la porte d'entrée de mon logement, ils ont scié le tuyau d'évacuation des eaux usées situé le long de la façade côté cour qui est relié à mon logement » (cote 49).

La défense soutient que les faits violation de domicile avec effraction et dégradations volontaires dénoncés par M. dans sa plainte du 19 mai 2014 ne sont pas établis, la SCI ayant été autorisée par ordonnance du 18 avril 2014 à faire ouvrir la porte de l'appartement par un serrurier, si besoin avec le recours de la force publique. La requête était fondée sur l'urgence à effectuer des travaux suite à l'effondrement d'une partie du plafond le 7 février 2012 alors qu'elle ne pouvait accéder aux lieux (cotes 1941-1943). Elle précise qu'un jugement ordonnant son expulsion avait été rendu le 26 mars 2013 et qu'il avait de surcroît été prouvé qu'il ne résidait pas dans l'appartement (cote 1937).

Le jugement du 26 mars 2013 auquel la défense fait référence est fondé sur un constat d'huissier du 2 mars 2012 selon lequel les preuves de la présence personnelle de M n'ont pu être relevées et les lieux ne sont pas entretenus.

Or dans son signalement du 22 mai 2014 Mme assistante sociale relate les faits suivants: « Le 7 mai 2014 la famille a interpellé le service social car son propriétaire (SCI) s'est présenté à leur domicile accompagné d'ouvriers pour réaliser des travaux. Munis d'une ordonnance du tribunal l'autorisant à faire appel au commissariat si la famille avait refusé de lui ouvrir la porte le propriétaire a indiqué à M et Mme qu'ils étaient expulsés et qu'ils devaient quitter leur logement afin que les travaux puissent être réalisés. Nous avons échangé par téléphone avec le propriétaire qui nous a indiqué de manière très virulente que la famille devait « dégager du logement » et que si elle ne partait pas il allait « tout péter dans le logement ». Nous lui avons précisé que la famille ne refusait pas qu'il exécute les travaux et lui avons demandé au regard de l'ampleur des travaux et en sa qualité de propriétaire de proposer un hébergement temporaire à la famille comme le précise l'arrêté d'insalubrité. Le propriétaire a refusé et s'en est pris verbalement à la famille.

Le commissariat du 19<sup>e</sup> est alors intervenu au domicile et a confirmé que l'ordonnance détenue par le propriétaire n'expulsait pas la famille. Il a été convenu que le propriétaire pouvait réaliser les travaux [...] Le 13 mai à l'occasion d'une visite à domicile nous avons pu constater que le logement avait été rendu inhabitable par le propriétaire. Suite aux travaux du 7 mai la cuisine a été entièrement détruite et les gravats laissés sur place [...] Depuis le propriétaire n'est pas revenu pour réaliser les travaux. Il semblerait qu'il se soit présenté au domicile de la famille le 14 mai pour lui demander de quitter le logement si elle voulait que les gravats soient évacués. Le 17 mai le propriétaire serait revenu au domicile de la famille pour abattre un mur qui sépare le logement des parties communes rendant le domicile désormais accessible à tous.

Dans un signalement concernant la famille [ ] qui occupe l'appartement mitoyen [de celui de la famille [ ] ; assistante sociale déclare avoir effectué une visite à domicile le 14 mai 2014 et « le propriétaire a commencé à faire des travaux dans le logement mitoyen. Les coups de masse contre le mur mitoyen ont entraîné dans le logement [de la famille [ ] des dégradations importantes. Nous avons pu constater que les murs de la salle de bains et de la cuisine étaient désolidarisés. Les plaques constituant les murs ne sont plus scellées entre elles, certaines sont même tombées à terre entraînant une béance dans les murs. Le carrelage de la salle de bains et de la cuisine n'a pas résisté aux coups portés. De même le sol a bougé, entraînant désormais des fuites d'eau au milieu de la pièce. »

Un constat d'huissier dressé le 12 mai 2014 met en évidence, clichés photographiques à l'appui, un appartement totalement dévasté alors qu'il est toujours occupé (cote 89 à 101).

Dans sa plainte du 19 mai 2014 [ ] dénonce le fait que: « depuis presque 1 an je suis en procédure d'expulsion .....Depuis ce moment je suis en litige avec mon propriétaire Monsieur [ ] .....Dans le cadre de notre expulsion la préfecture de police de Paris a émis un avis qui nous indique que nous pouvons rester dans l'appartement et avoir son usage jusqu'au moment d'un relogement. Le propriétaire a déjà manifesté son mécontentement à plusieurs reprises suite à cette situation. Il a recommencé le 17 mai 2014 entre 16h30 et 17h00, alors que nous étions absents de l'appartement et a dégradé la porte et une partie du mur situé à la droite de la porte d'entrée sur le palier. Les dégradations du mur permettent à n'importe qui d'entrer dans notre appartement, ce qu'il a fait. Il n'a rien volé. Je précise qu'après avoir dégradé le mur il a laissé les gravats dans le couloir et dans notre appartement. Nous avons été avisé des faits par l'une de nos voisines qui a vu le propriétaire accompagné de 6 personnes, en train de dégrader à la porte et au mur »(cote 67-68).

Dans sa plainte du 30 mai 2014 il expose que « M. [ ] a dégradé les réparations que nous avons faites suite aux dégradations faites par lui même. De fait M. [ ] a cassé et retiré ce jour vers 10h40 la planche que nous avons posée pour colmater le trou fait dans le mur de notre cuisine ». (cote70-71).

Enfin dans sa plainte du 31 mai 2014 M. [ ] affirme que M. [ ] et un plombier [ ] sont venus « scier le tuyau d'évacuation de mes toilettes pour boucher ce dernier avec des chiffons . Je vous présente des photos (vu exact) »(cote 76).

Au vu des déclarations précises et circonstanciées de M [redacted] corroborées par le témoignage du service social, le constat d'huissier et la mention « vu exact » portée par les services enquêteurs suite à la production par M [redacted] de photos du tuyau d'évacuation des toilettes scié puis bouché, l'infraction est caractérisée en son élément matériel.

S'agissant de Mme

Dans son audition elle indique qu'elle était hospitalisée pour dépression, M. [redacted] était allé chez ses parents avec les 3 enfants en attendant sa sortie, lorsqu'elle a « reçu un appel de la police m'informant que la porte de mon logement avait été forcée ». Lorsqu'elle a essayé de réintégrer son appartement elle s'est aperçu que « la serrure du logement avait été changée », « des barreaux mis à la fenêtre de la salle d'eau et de la pièce principale ». Elle précise que le gardien de l'immeuble lui a signalé que M. [redacted] avait installé une autre personne avec un contrat de location (cote 925).

Cette infraction qui n'est pas discutée par la défense, est donc caractérisée en son élément matériel.

6) sur l'infraction de refus délibéré sans motif légitime, et malgré mise en demeure, d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril

Il est reproché aux 5 prévenus d'avoir à Paris 19e, [redacted], du 21 août 2012 et jusqu'au 5 août 2017 refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations.

L'article L511-6 -§1 al2 du code de la construction et de l'habitation recodifié à droit constant à l'article L511-22 §1 dispose qu'est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 euros 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 L511-3.

Il ressort tant de l'historique de gestion de l'immeuble que de la chronologie des désordres exposés plus haut que si l'immeuble [redacted] n'a cessé de se dégrader la raison en est que malgré les multiples mises en demeure des autorités administratives les 2 SCI majoritaires se sont opposées aux votes des travaux en assemblée générale et n'ont pas versé leur quote-part de travaux votés, allant jusqu'à tenter de faire annuler une résolution de vote à ce sujet.

En effet par ordonnance de référé du 18 décembre 2007 un administrateur provisoire avait été désigné afin de convoquer l'assemblée générale de copropriété, le cabinet [redacted] refusant de procéder à cette convocation sollicitée par les 2 SCI qui souhaitaient voir annulée la résolution 11 de l'AG du 11 mars 2007 concernant les travaux votés à hauteur de 680 000 euros et l'appel de fonds y correspondant (cote 643).

Il est par ailleurs établi par la procédure et les débats que malgré l'allocation de subventions conséquentes, les SCI n'ont réalisé que des travaux « cache misère » selon l'expression employée par certains locataires ne permettant pas de remédier aux désordres structurels d'un immeuble qui bouge et s'affaisse.

Pour la défense il semble assez manifeste que la non réalisation d'au moins une partie de ces travaux a eu pour cause l'incapacité chronique des SCI de les financer.

Or l'incapacité chronique de financer les travaux ne saurait justifier une inaction de plus de 5 ans dès lors que la situation financière des SCI, qui n'a pas toujours été obérée ainsi qu'il a été indiqué plus haut, n'est certainement pas sans lien avec le circuit opaque d'encaissement des loyers ( versement en espèces , virement sur un compte bancaire en Belgique, chèque parfois non encaissé pour faire croire à un défaut de paiement pouvant fonder une requête en expulsion ainsi que l'a relaté M.

qui le tenait de M. (cote 43).

M. président du conseil syndical, a d'ailleurs indiqué lors de son audition que le conflit entre le syndicat et les 2 SCI s'expliquait notamment par le fait que ces dernières « voulaient récupérer les loyers directement sur leur compte alors que le syndicat essayait de remettre à flot les comptes de la copropriété » (cote 138-139).

L'infraction est donc caractérisée en son élément matériel.

### Sur l'imputabilité

#### 1) s'agissant des personnes physiques

-S'agissant de l'infraction de menaces ou actes d'intimidation **Monsieur** est mis hors de cause par les locataires visés à la prévention à l'exception de M. dont les déclarations imprécises n'ont pas permis de caractériser l'infraction et de M. qui mentionne le nom de dans le procès verbal d'audition alors que l'ensemble de ses déclarations ainsi que le procès verbal de dépôt de plainte (cote 134) ne font référence qu'à M.

De dit « c'est le calme; quand il faut se fâcher D et prennent la main. » (cote 139).

Dès lors il sera relaxé de ce chef de prévention.

-S'agissant de l'infraction de dégradations M n'est pas mis en cause par les victimes visées à la prévention qui ne mentionnent que M. et « ses hommes de main » ou M.] et « ».

Dès lors il sera relaxé de ce chef de prévention.

-S'agissant des 4 autres infractions, si son conseil fait valoir qu'il participerait de la « stratégie de paratonnerre mise en place par M. » qui entretiendrait avec lui un « lien de suggestion mentale » et qu'il ne serait qu' « un prête nom » et si lui même se présente comme un simple exécutant, soumis et passif, des ordres émanant de il ressort du dossier et des débats qu'il n'en est rien.

Ainsi que cela a été rappelé plus haut M est administrateur de SA, société Luxembourgeoise constituée le 13 juin 2000, gérant associé majoritaire ( 999 parts ) de la SCI ainsi que de la SCI

M. a signé les ouvertures de compte monotypulaire des 2 SCI en apposant la mention de « gérant » accolée à son nom (cote 1674) et possède la signature sur les instruments de paiement. Il endosse les chèques.

M. est présent à toutes les étapes de la relation propriétaire/ locataire. Il est le principal pourvoyeur de locataires, il est présent à la signature du bail qu'il signe, il « récolte » les loyers en faisant du porte à porte, et utilise pour les quittances-reçus un tampon sur lequel est indiqué Administrateur de

*Dirigeant habilité, gérant:*

OGAN » revêtu de sa signature, il établit les quitus de loyers à jour en qualité de « administrateur de SA, gérant SCI

75019 » (pièce Me LOYER) enfin il décide et prend en charge les « petits travaux » à effectuer dans les logements, dont il connaît donc l'état.

Ces faits ne sont d'ailleurs pas contestés par M qui lors de son audition libre avait reconnu l'insalubrité des seuls logements visés aux arrêtés de péril et avoir continué à percevoir les loyers après l'arrêté de péril dont il dit que cette décision a « bloqué les démarches pour obtenir des expulsions » (cote 1878). Enfin il a accompagné les enquêteurs le 18 juin 2014 pour faire les constatations dans les lot 103D et 103 G alors vides de tout occupant (cote 192).

Il est constant qu' il assiste parfois aux assemblées générales de la copropriété en sa qualité d'administrateur du SA, poste auquel il a été nommé en 2012.

Selon M. tout comme M.

I étaient munis d'un pouvoir pour représenter les 2 SCI aux assemblées générales et « s'agissant des travaux qui étaient abordés au cours des réunions de syndic, les représentants de M. soit Monsieur et M s'opposaient systématiquement aux travaux sollicités légitimement par les copropriétaires et mon syndic » (cote 1781).

Enfin, vis à vis des intervenants extérieurs, il était présent « en qualité de dirigeant habilité de la SCI » aux côtés de M. lors de la dernière séance du le 1er décembre 2014 ainsi que l'a noté Mme du Service Technique de l'Habitat. (cote 1745). Il s'est également présenté comme « l'associé de M. » lors de la visite de contrôle de l'immeuble du 25 juillet 2014 ( cote 1190).

Il sera donc déclaré coupable selon les termes de la prévention à l'égard des victimes pour lesquelles l'infraction est caractérisée.

S'agissant de Monsieur S, il a indiqué lors de son audition libre par les services enquêteurs le 18 janvier 2017 qu'il avait été salarié du groupe SA entre 2009 et 2014 (cote 1892) qu'il s'était occupé de cet immeuble, à la demande de son beau-père, M. domicilié à Moscou et à Bruxelles, actionnaire principal des sociétés. Il a précisé « je me suis occupé de la surveillance de l'avancée des travaux de réfection, réparation, à la demande de M. lorsque les occupants nous prévenaient d'un problème comme une fuite d'eau entre le 2ème et le 3ème étage bien que les SCI ne devaient pas le faire, il s'agissait d'entretien à la charge de l'occupant » (cote 1895). Il a ajouté « après 2014, je ne me suis plus occupé des travaux mais je suis intervenu à la demande du SA pour voir la faisabilité de certains travaux, si les occupants de certains logements étaient bien les locataires en titre. Les lois de 1948 c'étaient tous des maghrébins qui payaient 50 euros pour un 3 pièces et qui ont touché des aides sociales et vivaient au bled, en Tunisie Maroc ou Algérie et qui sous louaient à des tiers ou de la famille au prix du marché. C'était le cas pour certains, constaté par huissier désigné par le Tribunal et ils se sont fait avoir. Certains locataires m'en ont voulu. J'étais l'empêcheur de tourner en rond » [...] « j'ai conseillé à quand il donne un reçu pour l'argent en espèces de faire signer la personne qui donne l'argent sur le talon du reçu et de délivrer les quittances de loyer si les locataires le demandaient et lorsqu'ils payaient ». Il lui est demandé par les enquêteurs s'il pense que les locataires

avaient les moyens financiers pour se reloger et sa réponse a été: « la combine que l'on m'a expliqué. Le seul moyen pour se reloger c'était de vivre en surnombre et un logement dans un mauvais état d'où l'empêchement pour de faire les travaux même pour une histoire de fuite. Mais bien sûr il n'y a jamais eu de lettre recommandée pour des désordres dans les logements». Il a mentionné à plusieurs reprises que c'était la préfecture qui avait empêché les SCI de faire les travaux. Il a affirmé ne s'être jamais occupé des contrats de location, de l'état des logements à l'entrée des locataires: « c'était à la charge du gérant administrateur M. Interrogé sur sa participation aux assemblées générales de la copropriété, il a indiqué: « j'étais présent au moins à deux AG pour accompagner et conseiller car il peut avoir des subtilités que Monsieur risquait de ne pas comprendre ». Son conseil fait observer dans ses conclusions que le dossier ne contient pas un seul document de sa main.

Si son nom ne figure nulle part en revanche sa position de dirigeant de fait est avérée. A la question des enquêteurs sur qui prend les décisions au sein des 2 SCI il a répondu: « demande l'avis à demande à sa mère et cette dernière me demande ou demande aux avocats Maître DELAVENNE ou RINCOURT ».

A la question suivante sur qui est le gérant ou président ou gestionnaire des SCI il a répondu: « c'est le SA. Peut être qu'un jour c'est ma fille qui possèdera des biens du groupe ». Pour la directrice de l'établissement où sa fille est scolarisée il est « directeur général du » (cote 746).

Il ressort bien de l'ensemble du dossier que M était omniprésent que ce soit vis à vis des locataires qui le désignent comme « le propriétaire » que vis à vis des intervenants extérieurs ainsi qu'en témoigne le représentant de l'ANAH qui a effectué une visite de contrôle de l'immeuble le 25 juillet 2014, et qui a indiqué en audition: « M. était présent au début de notre intervention. Il s'est présenté comme le propriétaire majoritaire de ce bâtiment... »

Mme conseillère du STH de la ville de Paris a indiqué lors de son audition par les enquêteurs que lors des 4 séances du CODERST des 18/11/2013, 16/06, 15/09, et 18/11/2014 « M s'est présenté respectivement comme étant associé gérant de la SCI, responsable administratif du gérant de la SCI représentant du propriétaire et directeur administratif de la SCI propriétaire, SCI » (cote 1745).

Lors de la séance du CODERST du 16 juin 2014, a été examinée la situation du logement de Mme , et un avis d'insalubrité a été rendu après que M. ait indiqué s'agissant de l'existence de l'arrêté de péril qu'il a « déposé un recours valant le rejet de la décision », précisé que « le plancher haut ne serait pas tombé » et conclu en disant « qu'il exécutera les travaux prescrits par le STH » (cote 1769).

Mme indique également que, en dehors des CODERST, le service technique de l'habitat était en contact par téléphone avec « pour le suivi des travaux diligentés à la suite des arrêtés » (cote 1746).

Sa participation aux assemblées générales de copropriété ne consistait pas, ainsi qu'il le prétend , à accompagner pour lui expliquer les « subtilités ». En effet M., du cabinet de syndic , a expliqué , ainsi qu'il a été rappelé plus haut, comment M qui souhaitait changer de syndic, avait démarché le cabinet en indiquant qu'il était « majoritaire dans l'immeuble et en conflit avec le cabinet . » au mandat de gestion duquel « il avait mis fin ». M. était présent l'AG du 17 décembre 2012 au cours de laquelle le cabinet a été désigné comme syndic. M. a également indiqué que « jusqu'en 2013 les relations avec les deux SCI A passaient directement

par M. par tous moyens (courriels et rendez vous physiques) ».

A l'assemblée générale du 30 octobre 2013, dont l'enjeu était important puisqu'elle devait se prononcer, à la demande des SCI, sur le licenciement de M.] sur la vente forcée des biens appartenant à la SCI Verdi, et sur l'engagement de «

représentants légaux des SCI] de verser mensuellement à la copropriété un montant de 6000 euros » il était seul présent en début de séance pour représenter les 2 SCI (cote 686).

Ainsi contrairement à ses allégations M gère l'immeuble dont il connaît par ailleurs chaque locataire envers lequel il n'hésite pas à établir un rapport de force pour parvenir à ses fins, notamment le départ des locataires des logements, ceux régis par la loi de 1948 qui ne sont pas rentables, mais également ceux qu'il estime d'une superficie suffisante pour être subdivisés en plusieurs appartements ainsi que cela a été rapporté par plusieurs locataires dont M.

copropriétaire et président du conseil syndical témoigne dans son audition de ce que est menaçant envers tous les locataires et notamment les mères de famille, spécialement les mères isolées » (cote 138).

Par ailleurs M était parfaitement au fait de la situation de l'immeuble au regard des textes légaux réprimant l'habitat indigne puisqu'il s'est targué de diligenter un recours contre l'arrêté de péril.

Il sera donc déclaré coupable selon les termes de la prévention à l'égard des victimes pour lesquelles l'infraction est caractérisée, hormis la période du 14 janvier 2015 au 9 mars 2016 pendant laquelle il était incarcéré à la maison d'arrêt de Fleury Mérogis.

## 2) s'agissant des personnes morales

L'article 121-2 du code pénal prévoit que les personnes morales sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

L'organe de droit de la personne morale est constitué d'une ou plusieurs personnes physiques auxquelles la loi ou les statuts confèrent des pouvoirs de direction, de gestion ou d'administration.

Le représentant de la personne morale est celui qui agit au nom et pour le compte de celle-ci en vertu d'un mandat. Il ne se confond pas nécessairement avec l'organe de la personne morale.

Enfin les organes ou représentants de fait peuvent engager la responsabilité de la personne morale.

La Cour de cassation a donné une définition circonstanciée de la gestion de fait: « Les personnes tant physiques que morales qui, dépourvues de mandat social, se sont immiscées dans la gestion, l'administration ou la direction d'une société, celles qui en toutes souveraineté et indépendance, ont exercé une activité positive de gestion et de direction engageant la société sous couvert ou au lieu et place de ses représentants légaux. »

En l'espèce les 2 SCI ont pour gérant le administrateur notamment M

SA qui a lui même pour

Il est constant que les 2 SCI ne sont gérées par personne d'autre que M.

qui en qualité de gérants de fait ont agi au nom et pour le compte tant des SCI que du

En effet il ressort de l'enquête diligentée par le GIR et de l'analyse des flux financiers entre les 2 SCI et que ce dernier est le principal bénéficiaire des encaissements de loyers.

Les infractions commises par M sont donc imputables aux trois sociétés.

### Sur la peine

En application des dispositions des articles 130-1 et 132-1 du code pénal, toute peine prononcée par la juridiction doit être individualisée. Le tribunal détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale conformément aux finalités et fonctions de la peine. Cette dernière doit sanctionner l'auteur de l'infraction mais également favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion, tout en assurant la protection de la société, en prévenant la commission de nouvelles infractions et en restaurant l'équilibre social, dans le respect des intérêts des victimes.

Le bulletin n°1 du casier judiciaire de M.] porte la mention : néant.  
Divorcé, père de 2 enfants majeurs, il est désormais domicilié  
75004 Paris.

Il admet à l'audience toujours utiliser l'adresse de domiciliation de la permanence sociale d'accueil de la ville de Paris: 75012.

Depuis le 22 juin 2020 il perçoit une pension d'invalidité d'un montant de 423, 36 euros par mois.

Du 1er juillet 2019 au 2 juin 2020 il a perçu l'allocation de recherche d'emploi d'un montant mensuel de 900 euros environ.

Il n'était pas imposable sur les revenus perçus en 2018.

Du 16 novembre 2011 au 20 mars 2019 il a été employé à temps partiel en qualité de responsable entretien et chauffeur par la SCI au salaire d'environ 500 euros par mois. Domiciliée au en 2016, la société en 2011 se dénommait SCI ; dont le groupe I

SA est gérant majoritaire comme il l'est pour les 2 SCI du était donc chargé de l'entretien de l'immeuble, et chauffeur de ainsi qu'il l'a confirmé à l'audience.

9 mentions figurent au bulletin n°1 du casier judiciaire de M

Le 8 décembre 2009 il était condamné par la Cour d'Appel de Paris à la peine de 200 jours amende à 50 euros pour notamment des faits de soumission personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes.

Le 24 mai 2012 il était condamné par la Cour d'Appel de Paris à la peine de 1 an d'emprisonnement pour soustraction à l'impôt et fraude fiscale.

Le 9 septembre 2016 il était condamné par la Cour d'Appel de Versailles à la peine de 8 mois d'emprisonnement pour complicité d'abus de confiance notamment.

Ces 2 dernières peines ont fait l'objet d'une confusion.

Le 14 janvier 2015 M. était écroué à la maison d'arrêt de Fleury Mérogis en exécution d'un jugement du 10 mars 2005 du tribunal correctionnel de Pontoise le condamnant à la peine de 3 ans d'emprisonnement dont 2 ans et 6 mois avec sursis pour faux et escroquerie, sursis révoqué de plein droit par la condamnation de la Cour

d'appel de Paris du 24 mai 2012 portée à l'écrrou.

Par jugement du 17 février 2016 il était admis au bénéfice de la libération conditionnelle à compter du 19 avril 2016 avec placement sous surveillance électronique probatoire à compter du 9 mars 2016.

Divorcé en 2004 de [redacted] dont il a eu une fille [redacted] née le 16 juin 2000, il est remarié depuis le 9 juin 2020 avec [redacted]. Sur l'acte de mariage il est mentionné qu'il est conseiller diplomatique et que son domicile est à [redacted] Paris 16e.

Au 15 novembre 2020 il est gérant de la SCI [redacted] dont le siège est [redacted] 75116 Paris et de la SARL [redacted] est son associée dans la SCI [redacted]

Selon l'enquête du GIR Paris du 17 octobre 2014, M [redacted] fait usage de plusieurs alias, son adresse d'imposition sur le revenu est au [redacted] et une autre adresse apparaît sur un acte de succession de 2013 : [redacted] à Paris 15ème. Il n'a déposé aucune déclaration de revenus depuis au moins 2010. Les 2 comptes courant de M. [redacted] au CIC présentent un solde nul (cote GIR - 15). Il est propriétaire de 3 biens immobiliers dont celui du [redacted] à Paris. Il a fait l'objet de 2 redressements fiscaux pour un montant global de 221 588 euros avec 161 470 euros de pénalités. Suite à ces contrôles fiscaux il a été adjudiqué 7 biens immobiliers.

Il est noté que « dans la liste des sociétés dont il est ou a été gérant et/ou associé FICOBA indique que [...] des cessions de parts se succèdent pour certaines faisant intervenir des tiers inconnus qui revendront à une société [redacted] SA, basée au Luxembourg et dont les associés sont les parents de son ex-femme ».

Le bulletin n°1 du casier judiciaire de la SCI [redacted] porte la mention : néant.

Selon l'enquête du GIR, depuis 2010 le gérant est [redacted] SA représenté par [redacted] jusqu'en 2012, par [redacted] jusqu'en 2014 et par un représentant inconnu depuis.

Pour l'exercice de 2013 le résultat de la SCI est : - 187 euros. Les revenus bruts sont de 50.545 euros, les frais et charges de 50.732 euros dont 28.887 euros de travaux et réparations.

Il est relevé que la SCI [redacted] détient 23 appartements, les recettes déclarées sont de 50.296 euros ce qui correspondrait à 9 locaux sur l'année complète et non à 23 (cote GIR-232).

Les 23 appartements font l'objet d'une hypothèque depuis le 10 septembre 2007.

Les 3 comptes bancaires que détenait la SCI [redacted] (1 au CIC et 2 à la banque LCL) sont fermés.

Le bulletin n°1 du casier judiciaire de la SCI [redacted] porte la mention : néant.

Selon l'enquête du GIR, depuis 2008 le gérant est Groupe [redacted] représenté par [redacted] jusqu'en 2010 et par [redacted] jusqu'en 2014 et par un représentant inconnu depuis.

Pour l'exercice de 2013 le résultat de la SCI est : - 1872 euros. Les revenus bruts sont de 11.388 euros, les frais et charges de 13.260 euros dont 7993 euros de travaux et réparations.

Il est relevé que la SCI [redacted] détient 16 appartements, les recettes déclarées sont de 11.737 euros ce qui correspondrait à 2 locaux sur l'année complète et non à 16 (cote GIR-209).

Les différents lots propriété de la SCI font également l'objet d'une hypothèque depuis le 8 juillet 2014.

Les 3 comptes bancaires que détenait la SCI ( 1 au CIC et 2 à la banque LCL) sont fermés.

Le bulletin n°1 du casier judiciaire du SA porte la mention : néant.

Outre les : dans lesquelles il est actionnaire majoritaire ( 99,99 %) le : SA est actionnaire majoritaire de 5 autres SCI dont la SCI (99%) et la SCI : ( 99,99%).

Selon le RCS du 13 juin 2016 les administrateurs étaient démissionnaire le 12 février 2015, à Bruxelles Saint Gilles, et

Paris. Le commissaire aux comptes est

SA, à Luxembourg.

Selon le RCS du 17 novembre 2020 le domiciliataire à Luxembourg dénonce le fait que la convention de domiciliation a pris fin le 25 octobre 2019. Les administrateurs sont désormais nommée le 20 mars 2019, à

Lausanne, nommée le 16 octobre 2018 et nommée le 16 octobre 2018 également.

En 2013-2014 le compte bancaire du SA auprès de la Belfius Bank à Bruxelles a été crédité de 8 virements, dont un de 32000 euros émanant des comptes LCL de la SCI (cote GIR-243 et s). La SCI a fait de même mais dans une moindre mesure.

Les faits de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes revêtent une gravité objective par l'atteinte portée à des dispositions protégeant un objectif à valeur constitutionnelle, à savoir la sauvegarde de la dignité humaine consistant pour chacun à pouvoir jouir d'un logement décent, et consistant dans le fait de dégrader gravement les conditions de vie d'un nombre important de personnes vulnérables dont des mineurs et ce par pure cupidité (arrêt Cour d'appel de Paris 7 février 2018).

En l'espèce cette situation de vulnérabilité a incontestablement été aggravée par les pressions et intrusions subies et dénoncées par la majorité des locataires voire les menaces et dégradations établies pour certains d'entre eux.

Outre le cynisme dont les prévenus ont fait montre pour parvenir à cet unique objectif de profit, ils ont participé en connaissance de cause à une dissimulation des revenus locatifs et à un montage financier entre les 2 SCI, (qui changent de dénomination et de siège social régulièrement) et le SA qui relève d'une stratégie d'« écran de fumée » selon les termes du Ministère Public.

Au regard du trouble à l'ordre social causé par ces infractions et des circonstances de leur commission, et afin d'éviter la réitération des faits, il est donc nécessaire de prononcer les peines suivantes adaptées à la personnalité et aux ressources des prévenus personnes physiques:

2 ans d'emprisonnement avec sursis probatoire pendant 2 ans avec obligations

- d'établir sa résidence en un lieu déterminé ( article 132-45 2° du code pénal)
- d'indemniser les parties civiles ( article 132-45 5° du code pénal)

Interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers (article 225-19 7° du code pénal)

**Frédéric**

3 ans d'emprisonnement

50.000 euros d'amende

Interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers (article 225-19 7° du code pénal)

n'a pas de domicile connu, l'adresse à laquelle il a été cité, correspond à l'immeuble de locaux d'habitation, propriété de la SCI . Lors de son audition libre il a donné aux enquêteurs cette adresse en indiquant qu'il était occupant à titre gratuit, alors qu'il s'agit d'une adresse de domiciliation. Il ressort du dossier qu'il a procédé de même auprès du lycée de sa fille puisque les bulletins scolaires étaient adressés adresse du siège social de la SCI : (cote 746).

Il y a donc lieu de décerner un mandat d'arrêt à son encontre, en application des dispositions des articles 123, 465, 133 et 134 du code de procédure pénale.

A l'égard des personnes morales, s'agissant de la SCI de la SCI et dont il a été établi qu'elles ont été créées pour commettre les faits incriminés et avec pour seul objectif, le profit, il y a lieu de faire application des dispositions des articles 225-16 et 131-39 du code pénal et de prononcer leur dissolution ( 131-39 1°) ainsi que la confiscation des lots leur appartenant dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 131-21 ( 131-39 8°) outre l'affichage du dispositif de la décision au pendant une durée de 2 mois (131-39 9°).

L'article 131-21 al 2 du code pénal dispose en effet que « la confiscation porte sur tous les biens meubles et immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction ou qui étaient destinés à la commettre, et dont le condamné est propriétaire, ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition.

La SCI l a acquis le 25 novembre 1999 au prix de le 1 500 000 francs ( 228673 euros) 62 rue de Meaux les lots suivants: section ES n°12 les lots 1, 4 à 7, 12, 13, 15, 18 à 21, 29, 33, 36, 37, 48, 49, 53, 54, 101 à 103.

La SCI l a acquis le 15 novembre 1999 au prix de le 800 000 francs ( 122 000 euros) es lots suivants: section ES n°12 les lots 8 à 11, 22, 24 à 26, 34, 35, 38 à 43, 46, 50 à 52, 56, 59, 60.

Ces biens constituant l'instrument de l'ensemble des infractions visées à la prévention il y a lieu de les confisquer dans leur intégralité en application de l'article 131-21 alinea 2 du code pénal.

En application des dispositions de l'article 484-1 du code de procédure pénale il y a lieu de prononcer la saisie immédiate de l'ensemble des biens immeubles confisqués et de rappeler que conformément aux articles 706-151 et 707-1 du code de procédure pénale, les formalités de publication des saisies et des confiscations immobilières sont réalisées par l'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC).

Il y a lieu en application de l'article 131-45 du code pénal d'ordonner le renvoi de la SCI et de la SCI devant le Tribunal Judiciaire de Paris compétent pour procéder à la liquidation.

Il y a lieu enfin de rappeler que la dissolution de la SCI de la SCI prendra effet après que les formalités de publicités foncières auront été effectuées.

Il y a lieu de faire application des dispositions de l'article 484-1 du code de procédure pénale et d'ordonner, afin de garantir l'exécution de la peine de confiscation, la saisie des biens confisqués, aux frais avancés du Trésor, cette décision étant exécutoire nonobstant appel ou opposition.

S'agissant du SA, bénéficiaire final de l'ensemble de l'opération il y a lieu de le condamner à la peine de 500.000 euros d'amende et de prononcer, en application de l'article 131 -39 2° du code pénal, l'interdiction définitive d'exercer l'activité sociale de gestion de bien immobilier.

### Sur les intérêts civils

#### \*S'agissant des personnes morales

- La fondation Abbé Pierre se constitue partie civile. Elle sollicite la condamnation solidaire des prévenus à lui payer la somme de 50 000 euros en réparation de son préjudice financier et la condamnation de chacun des 5 prévenus à lui payer la somme de 1 euro en réparation de son préjudice moral et la somme de 5000 euros en application de l'article 475 -1 du code de procédure pénal.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre du préjudice moral et de l'article 475- I du code de procédure pénale.

En revanche s'il est établi que la Fondation Abbé Pierre a participé à la révélation des faits délictueux et accompagné les locataires notamment par le biais de l'Espace Solidarité Habitat ce qui a nécessité un temps de travail et un investissement importants, force est de constater que la production de son budget 2014 d'un montant de 747 629,64 euros ne permet pas de justifier pas du « préjudice financier découlant de ses infractions » dont elle dit qu'il s'élève à 50 000 euros

La demande de ce chef sera donc rejetée.

-La ville de Paris se constitue partie civile et sollicite la condamnation des prévenus à lui payer la somme de 10.000 euros à titre de dommages intérêts en réparation de son préjudice moral, et 2000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

A l'appui de sa demande elle fait valoir que la lutte contre les activités des marchands de sommeil est un de ses objectifs essentiels, qu'elle s'est engagée dans une lutte très active contre l'habitat indigne et a signé un protocole en ce sens avec les préfets et le procureur de la République de Paris.

Elle soutient que les agissements des prévenus, alors qu'une subvention de 172.290 euros avait été versée pour les travaux, et la situation d'habitat indigne qui leur est imputable provoquent une atteinte grave et prolongée à l'image de la Ville de Paris.

Au vu de ces éléments il y a lieu de faire droit à la demande à hauteur de 4000 euros.

Il y a lieu de faire droit intégralement à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

-Le syndicat des copropriétaires du ( se constitue partie civile et sollicite la condamnation des 5 prévenus à lui verser la somme de 900.000 euros en réparation de son préjudice matériel et la somme de 20.000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

A l'appui de sa demande il fait valoir que lors de l'assemblée générale du 19 mars 2007 avait été votée une enveloppe globale de 680.000 euros de travaux afin de remettre l'immeuble en état. Cette somme actualisée s'élève à 812.481,71 euros, à laquelle il convient d'ajouter les frais supplémentaires exposés du fait que les agissements des prévenus ont permis la commission de faits délictueux au sein de l'immeuble ce qui a nécessité la mise en place d'un gardiennage et le renforcement des serrures. A l'appui de sa demande le syndicat des copropriétaires produit le procès verbal de décisions du 1er octobre 2020 et devis de serrurerie et le bon de commande du service de gardiennage (pièce 6-4).

En application de l'article 2 du code de procédure pénale pour obtenir réparation du dommage causé par l'infraction, la victime doit justifier du lien de causalité certain et direct entre l'infraction et le dommage subi.

En l'espèce seule l'augmentation du coût des travaux due à l'aggravation des désordres du fait des agissements des prévenus, à savoir le refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril entre août 2012 et août 2017, infraction dont ils ont été reconnus coupables, constitue le préjudice ouvrant droit à réparation selon les dispositions de l'article 2 du code de procédure pénale.

Faute de justifier du montant de ce « surcoût », la demande au titre du préjudice matériel sera rejetée.

Il y a lieu de faire droit à la demande formée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale à hauteur de 3500 euros.

#### \*s'agissant des personnes physiques

-les copropriétaires Mme se constituent partie civile et sollicitent la condamnation des prévenus à leur verser la somme de 252.652,78 euros au titre de leur préjudice matériel, à verser à Mme la somme de 10.000 euros au titre de son préjudice moral et à M.] la somme de 5000 euros au titre du même chef de préjudice, ainsi qu'au paiement de la somme de 10.000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La demande au titre du préjudice matériel correspond à :

-l'estimation à la somme de 210.000 euros de la perte de valeur de leur bien immobilier en raison de la dégradation des locaux, des travaux non autorisés effectués par les SCI dans leurs lots privatifs et dans les parties communes, du refus des SCI d'exécuter les travaux structurels sollicités par les professionnels (services de la ville et architectes), de l'impécuniosité de la copropriété en raison du refus des SCI de régler les charges et appels de fonds à moins d'être condamnée judiciairement, de la multiplication des arrêtés de péril et d'insalubrité en raison de l'impossibilité d'obtenir les fonds suffisants pour effectuer les travaux structurels demandés,

-à laquelle s'ajoute la somme de 46. 652,78 euros d'avance de trésorerie solidaire et d'avance de fonds exceptionnels pour pallier la défaillance des SCI depuis le 31 décembre 2014.

La défense fait observer que le 10 novembre 2020 les SCI \ ont réglé la somme globale de 295.947,77 euros au titre de leurs arriérés de charges, par 2 virements effectués au nom du ( SA depuis le compte CARPA du conseil de ce dernier.

Les 2 infractions qui fondent la demande de Mme en réparation de leur préjudice sont le refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté

de péril entre août 2012 et août 2017 ainsi que les destructions, dégradations ou détérioration de locaux faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants, dont les prévenus ont été déclarés coupables.

S'il est constant que le refus d'exécuter les travaux prescrits et les dégradations commises notamment sur les lots privatifs mais également sur les parties communes ont largement participé de l'aggravation des désordres et par voie de conséquence de la dégradation de la valeur du bien immobilier propriété de Mme

, force est de constater que le différentiel de valeur estimé à la somme de 210.000 euros en novembre 2017 ne constitue qu'un préjudice éventuel, dès lors que le bien n'est pas vendu, et qu'il ne peut donc donner lieu à réparation.

S'agissant des sommes dont Mme ont dû faire l'avance pour pallier la défaillance des SCI dans le règlement de leur quote-part des charges, il ne s'agit pas d'un préjudice actuel en lien de causalité direct avec les deux infractions ci dessus visées, puisque, en l'état, il ne s'agit que d'une avance de trésorerie dont ils seront remboursés.

En conséquence Mme seront déboutés de leur demande au titre du préjudice matériel.

Il ressort du dossier et de l'audience que Mme s'est beaucoup investie dans le soutien des locataires victimes des agissements des prévenus, notamment en faisant l'interface avec les autorités et la Fondation Abbé Pierre et que la dégradation de l'immeuble avec pour corollaire celle de ses conditions de vie outre la peur permanente qu'un jour cet immeuble ne s'effondre a atteint sa résistance psychique. Elle même et M. subissent par ailleurs un préjudice incontestable du fait qu'ils sont contraints de continuer à vivre dans un environnement très dégradé puisqu'ils ne peuvent envisager en l'état de trouver un acquéreur pour leur bien immobilier.

Il y a donc lieu de faire droit à leur demande au titre du préjudice moral à hauteur de 5000 euros pour Mme et de 2500 euros pour

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale à hauteur de 2500 euros

-Les ayants droit de M. ont remis à l'audience la constitution de partie civile en leurs noms de Maître Delphine MAHE et différentes pièces. Maître MAHE n'a pas déposé de conclusions et les 2 fils de M. présents à l'audience n'ont formulé aucune demande.

Sur la constitution de partie civile il est noté que quatre des ayants droit de M. entendent se constituer partie civile à l'encontre de l'ensemble des prévenus « pour les faits dont M. a été la victime depuis de très nombreuses années ».

Contrairement à ce qu'indique la défense c'est bien M. et non la SARL ( qui est visé à la prévention en qualité de victime de l'infraction de dégradation d'un local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants, infraction pour laquelle le tribunal a prononcé une relaxe.

Les ayants droit de M. sont donc bien recevables en leur constitution de partie civile et il y a lieu de constater qu'ils ne formulent aucune demande.

se sont constitués partie civile.

Madame \_\_\_\_\_, selon l'attestation émanant de « \_\_\_\_\_ administrateur de \_\_\_\_\_ SA, gérant de SCI MRI » établie le 15 Avril 2017 « occupait le logement situé au 2<sup>ème</sup> étage porte à droite gauche du bâtiment A, depuis 01 juillet 2015 pour lequel sont était à jour de ses loyer ». Entrée dans les lieux le 1er juillet 2015 elle n'a pas été entendue dans le cadre de la procédure d'enquête de l'ULHI dont la dernière audition de locataire a eu lieu le 18 Février 2015 ( Mme \_\_\_\_\_, cote 1728) et n'est pas visée à la prévention.

Sa demande est donc irrecevable.

M. \_\_\_\_\_ a bien été entendu dans le cadre de la procédure ainsi qu'à l'audience mais il n'a pas été visé à la prévention et il n' a pas été demandé aux seuls prévenus présents ou représentés à savoir \_\_\_\_\_ s'ils acceptaient de comparaître volontairement pour répondre des infractions qui auraient été commises à l'encontre de M.: \_\_\_\_\_ . Le conseil de \_\_\_\_\_ qui soulève dans ses écritures l'irrecevabilité de la constitution de partie civile de M. \_\_\_\_\_ fait par ailleurs valoir que ce dernier réclame une nouvelle indemnisation devant la juridiction pénale alors qu'une instance civile a statué sur les préjudices qu'il a subis dans le cadre de l'exécution de son bail d'habitation.

Sa demande est donc irrecevable.

\_\_\_\_\_ se constituent partie civile en leur nom propre ainsi qu'en qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs.

Avant de statuer sur les demandes formées par chaque partie civile il convient de rappeler que le tribunal correctionnel n'a pas compétence pour trancher des difficultés d'exécution d'un jugement civil, en l'espèce condamner 3 des 5 prévenus à garantir un 4<sup>ème</sup> ( la SCI \_\_\_\_\_ ou la SCI \_\_\_\_\_) des condamnations prononcées à son encontre par un juge civil.

Par ailleurs la notion de trouble dans les conditions d'existence en droit civil est spécifique à la réparation du préjudice corporel et plus précisément au déficit fonctionnel permanent selon la nomenclature Dintilhac.

Enfin les condamnations au paiement de dommages intérêts à l'encontre de prévenus coauteurs d'une infraction sont prononcées solidairement. En revanche sont prononcées in solidum les condamnations sur le fondement de l'article 475-1 du code de procédure pénale qui en l'espèce seront recouvrées directement par Maître Laurent LOYER en application des dispositions de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991.

Les postes de préjudice présentés par les différents parties civiles se décomposent comme suit.

M : préjudice patrimonial : 7833, 02 euros  
troubles de jouissance : 2000 euros  
troubles dans les conditions d'existence : 5000 euros  
préjudice moral : 5000 euros  
475-1 : 1500 euros

La défense fait valoir que par arrêt du 18 septembre 2020 la cour d'appel de Paris a statué sur les demandes indemnitaires de M. [redacted] auquel elle a alloué, par confirmation du jugement du tribunal d'instance du 19<sup>e</sup> arrondissement du 15 septembre 2017 la somme de 10.000 euros de dommages intérêts en réparation de son préjudice matériel et de 2000 euros en réparation de son préjudice moral, et conclut que M. [redacted] doit être débouté de l'ensemble de ses demandes hormis celles fondées sur l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Or le dit jugement a statué sur la demande de réintégration dans son logement formée par M. [redacted] qui en avait été « expulsé » par voie de fait ainsi qu'il a été rappelé plus haut. Le tribunal a considéré que M. [redacted] justifiait d'un « *préjudice matériel important dès lors que tous ses meubles, effets personnels, documents administratifs ont été détruits sans la précaution élémentaire d'usage et a minima consistant à se faire autoriser par le juge à les faire entreposer dans un autre lieu pour permettre au locataire d'en disposer* ». Il est noté que « *ce préjudice porte une atteinte grave au droit de propriété de M. [redacted] et que la liste du mobilier et des documents permet de l'évaluer à la somme de 10.000 euros* ». Par ailleurs le tribunal a estimé que « *M. [redacted] a subi un incontestable préjudice moral en ayant littéralement été expulsé par voie de fait de son logement en dehors de tout cadre légal* », préjudice qu'il a évalué à la somme de 2000 euros.

Le litige civil ayant trait aux conditions d'exécution d'un contrat de bail était donc sans rapport avec les demandes formées dans le cadre de la présente instance qui ont trait à la réparation de préjudices causés par une infraction pénale.

M. [redacted] sollicite la condamnation de M. [redacted] et du SA à garantir la SCI [redacted] des condamnations prononcées à son encontre par le tribunal d'instance le 15 septembre 2017. Ainsi qu'il a été rappelé le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur des difficultés d'exécution d'un jugement civil.

S'agissant de la demande au titre du préjudice financier, M. [redacted] fait valoir qu'il a versé des loyers indus puisque postérieurs à l'arrêté de péril, à savoir 602,54 euros pendant 13 mois soit un total de 7833,02 euros.

Les 2 échéanciers de paiement du mois d'août 2013 et du mois de Janvier 2014 (cotes 755 et 756) ne permettent pas de déterminer précisément quelle était la somme réglée chaque mois par M. [redacted], la CAF versant directement entre les mains de la SCI

[redacted] l'APL d'un montant de 307,82 euros, (cote 763 à 767) le loyer hors charges étant lui même de 572,54 euros.

Sa demande de ce chef sera donc rejetée.

M. [redacted] fonde sa demande au titre des troubles de jouissance tant sur l'état des lieux que sur les conditions dans lesquelles il a été expulsé par voie de fait, poste de préjudice qui a été indemnisé par le tribunal d'instance au titre du préjudice moral.

Le préjudice résultant des conditions dans lesquelles il a été expulsé ayant déjà fait l'objet d'une indemnisation par la juridiction civile il y a donc lieu au vu, des conditions indignes avérées de son logement et des dégradations et détériorations dont il a été victime de faire droit partiellement à la demande à hauteur de 4000 euros.

La demande au titre des troubles dans les conditions d'existence fondée sur les conditions indignes dans lesquelles il a été contraint de continuer à vivre, sans possibilité de recevoir famille ou amis à son domicile, et dans un climat permanent de pressions, alors qu'il est reconnu adulte handicapé suite à un AVC subi en 2000, sera rejetée au motif visé plus haut.

M. fait valoir, au titre de son préjudice moral, qu'il a été victime d'une violation de ses droits substantiels reconnus et protégés par les normes constitutionnelles et internationales: le droit à la dignité de la personne humaine, le droit au respect de la vie privée et familiale, le droit au respect de l'intégrité physique et le droit au logement.

Or un préjudice de quelque nature qu'il soit ne peut être de principe. Il n'ouvre droit à réparation que s'il est personnel, certain et direct.

La demande de ce chef sera donc rejetée.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Mme : troubles de jouissance : 3500 euros  
troubles dans les conditions d'existence : 3500 euros  
préjudice moral : 3500 euros  
475-1 : 1500 euros

La défense fait valoir que Mme est irrecevable en ses demandes au titre des troubles de jouissance et dans ses conditions d'existence puisqu'elle a assigné sa bailleresse devant le tribunal civil, devant lequel elle n'a pas présenté ces demandes, alors qu'il était seul compétent pour statuer, et que le tribunal l'a déboutée de sa demande de dommages intérêts au titre des paiements de loyers indus. Sa demande au titre du préjudice moral est donc partiellement irrecevable.

Il ressort du jugement du tribunal d'instance du 26 juillet 2016 que sur assignation de Mme en répétition de l'indu la société a été condamnée au paiement de la somme de 510 euros après compensation avec les charges non payées et que Mme a été déboutée de sa demande de dommages intérêts de ce chef, la société ayant conclu que Mme avait attendu 18 mois pour agir en répétition de l'indu.

L'objet du litige était sans rapport avec la réparation du préjudice résultant des infractions et Mme est donc recevable en ses demandes.

Elle fonde sa demande au titre des troubles de jouissance sur les conditions indignes de logement auxquelles elle a été soumise et qui lui ont occasionné de nombreux désagréments:

Les éléments du dossier rappelés plus haut qui attestent de l'état d'insalubrité du logement et des menaces, pressions auxquelles elle a été soumise qui ont généré un état de peur permanent justifient qu'il soit fait droit intégralement à la demande de ce chef.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels comme pour la situation de M. sera rejetée pour les mêmes motifs.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Mme

troubles de jouissance : 10000 euros pour elle même et son mari et 5000 euros pour chacun des 2 enfants

troubles dans les conditions d'existence : 10000 euros pour elle même et son mari et 5000 euros pour chacun des 2 enfants

préjudice moral : 10000 euros pour elle même et son mari et 5000 euros pour chacun des 2 enfants.

475-1 : 1500 euros

La défense fait valoir que par arrêt du 20 novembre 2020 la cour d'appel de Paris a considéré que la créance des consorts au titre des loyers indûment payés se compensait avec leurs impayés de charges. La SCI étant in fine créancière à leur rencontre d'une somme de 259,99 euros, elle a été condamnée à payer cette somme à la partie civile à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice moral subi du fait de paiement de loyers indus.

Elle soutient que les consorts sont irrecevables en leur demande en réparation de leurs troubles de jouissance et dans les conditions d'existence puisqu'ils n'ont pas présenté leurs demandes de ce chef devant le juge civil et que le tribunal correctionnel n'est pas compétent pour statuer à leur sujet.

Or le tribunal correctionnel est compétent pour statuer sur le préjudice résultant des troubles de jouissance, ainsi que le préjudice moral, dès lors qu'il est en lien direct avec les infractions caractérisées à l'égard de la partie civile concernée, et qu'il n'a pas été indemnisé par la juridiction civile.

Il ressort des termes de l'arrêt que la somme de 259,99 euros correspond à l'indemnisation du « préjudice moral et financier » des époux qui ont du faire « l'avance du paiement de loyers alors que le logement avait fait l'objet d'un arrêté de péril »,

Les époux sont donc recevables en leurs demandes dont le fondement est distinct de celui des demandes formées devant le juge civil.

Ils fondent leur demande au titre des troubles de jouissance sur les conditions indignes de logement auxquelles ils ont été soumis ainsi que leurs 2 enfants mineurs.

Les éléments du dossier rappelés plus haut qui attestent de l'état d'insalubrité du logement qui a favorisé chez leur fille Sara âgée de 34 mois en octobre 2012 des pathologies infectieuses justifient qu'il soit fait droit à la demande à hauteur de 5000 euros pour chacun des deux époux et 2500 euros pour chacun des enfants.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels comme pour la situation de M sera rejetée pour les mêmes motifs.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Mme

troubles de jouissance : 4000 euros pour elle même et 4000 euros pour chacun de ses enfants

troubles dans les conditions d'existence: 4000 euros pour elle même et 4000 euros pour chacun de ses enfants

préjudice moral : 4000 euros pour elle même et 4000 euros pour chacun de ses enfants

475-1 : 1500 euros

La défense fait valoir que les demandes sont irrecevables à l'exception de celles au titre du préjudice moral et de l'article 475-1. Elle soutient que le tribunal correctionnel est incompétent pour évaluer le préjudice résultant de troubles de jouissance dans le cadre de l'exécution d'un bail d'habitation.

Or le trouble de jouissance dont il est fait état en l'espèce n'a pas de cause contractuelle mais son fondement est l'infraction de soumission de personnes à des conditions de logement indignes dont les prévenus ont été déclarés coupables.

Les éléments du dossier tels qu'exposés plus haut concernant l'insalubrité du logement, au surplus de 8 m<sup>2</sup> dans lequel cette famille de 4 personnes a été contrainte de « survivre » justifient qu'il soit fait droit à la demande à hauteur de 4000 euros pour Mme [redacted] et de 3000 euros pour chacun des enfants à titre de réparation des troubles de jouissance.

Mme [redacted] sollicite la condamnation de M. [redacted] et du SA [redacted] à garantir la SCI [redacted] des condamnations prononcées à son encontre par le tribunal d'instance le 26 juillet 2016.

Ainsi qu'il a été rappelé le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur des difficultés d'exécution d'un jugement civil.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M. [redacted].

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

M

préjudice patrimonial : 5387,96 euros

troubles dans les conditions d'existence: 10000 euros pour lui même et son épouse et 4000 euros pour leur fils

préjudice moral : 10000 euros pour lui même et son épouse et 4000 euros pour leur fils

475-1 : 1500 euros

La défense soutient que la demande en paiement de la somme de 5387,96 euros qui correspondrait aux loyers indûment payés doit être rejetée, M. [redacted] n'ayant pas excipé de ce paiement devant le tribunal d'instance alors qu'il était assigné ainsi que Mme [redacted] par la SCI [redacted] en paiement d'un arriéré locatif.

Il ressort du jugement du 30 Août 2019 qu'après avoir fait délivrer à M. [redacted] et Mme [redacted] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un arriéré locatif à hauteur de 5506,62 euros la SCI [redacted] les a assignés devant le tribunal aux fins d'être autorisée à procéder à leur expulsion. En réplique à titre principal M. [redacted] ont « invoqué le caractère imprécis et fluctuant des décomptes locatifs versés » ont « contesté le mécanisme de réévaluation du loyer ainsi que l'absence de régularisation des provisions sur charges ». A titre subsidiaire ils ont soulevé « l'exception d'inexécution au motif que le logement doit être considéré comme indécent y compris antérieurement à l'arrêté d'insalubrité pris le 15 mars 2018 ».

Dans les motifs de sa décision le tribunal retient que le fait que 2 arrêtés de péril se soient succédés en 2012 et 2014 pour s'interrompre le 1er juin 2017 et qu'un arrêté d'insalubrité intervienne le 15 mars 2018 soit moins d'un an plus tard constitue « un indice patent de l'insalubrité du logement litigieux qui paraît n'avoir jamais offert les

*conditions minimum requises pour être mis en location* ». Après avoir rappelé que sont entrés dans les lieux le 1er juillet 2012 et que le premier arrêté de péril a été pris le 21 août 2012, le tribunal reçoit l'exception d'inexécution et considère qu'il ne « *sauraient être condamnés au paiement d'un prétendu arriéré locatif pour la période courant du 1er juillet 2017 au 31 mars 2018.*

*En effet les périodes antérieures et postérieures à ces dates ne peuvent faire l'objet d'une demande en paiement d'un quelconque arriéré locatif au vu des arrêtés de péril et d'insalubrité en vigueur à ces périodes ».*

En conséquence, après avoir constaté le désistement de la SCI de l'ensemble de ses demandes à l'exception du paiement de l'arriéré locatif, le tribunal l'a déboutée de ses demandes en paiement et l'a condamnée à payer à M

la somme de 1420 euros au titre de la non régularisation des provisions sur charges.

Le tribunal d'instance qui était saisi d'une demande en paiement d'un arriéré locatif a vidé sa saisine en statuant sur cette demande et il ne lui incombait pas de statuer sur une demande reconventionnelle en répétition de l'indû dont il n'était pas saisi.

sont donc fondés à présenter une demande en paiement de la somme correspondant aux loyers indûment perçus après notification de l'arrêté de péril d'août 2012.

Dans les écritures de leur conseil il est noté qu'ils ont continué à verser les loyers jusqu'en juillet 2014. Or dans son audition M. affirme qu'ils ont cessé de payer en mars 2014 (cote 448).

Les avis d'échéance et échéanciers de paiement établis par la SCI et produits aux débats sont inintelligibles, et en l'absence de preuve des versements en espèces il convient donc de se référer exclusivement aux quittances de loyer délivrées pour la période de septembre 2012 à juin 2013 correspondant à un montant global de 3967,96 euros.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande au titre du préjudice patrimonial à hauteur de 3967,96 euros.

sollicitent la condamnation de M.

et du SA à garantir la SCI des condamnations prononcées à son encontre à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance par le jugement du tribunal d'instance du 30 août 2019.

La SCI a en effet été condamnée à payer à M la somme de 5000 euros en réparation de leur préjudice de jouissance du fait de l'insalubrité du logement et de l'anxiété générée par les relances incessantes pour un paiement de loyers non dûs.

Ainsi qu'il a été rappelé le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur des difficultés d'exécution d'un jugement civil.

La demande de ce chef sera donc rejetée.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée exclusivement sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Mme troubles de jouissance: 3000 euros pour elle même et 3000 euros pour son enfant toujours mineur. Sa fille devenue majeure: Mme née le 25 octobre 2000 sollicite également le paiement de la somme de 3000 euros troubles dans les conditions d'existence: 3000 euros pour elle même et 3000 euros pour son enfant toujours mineur. Mme sollicite également le paiement de la somme de 3000 euros. préjudice moral: 3000 euros pour elle même et 3000 euros pour son enfant toujours mineur. Mme sollicite également le paiement de la somme de 3000 euros.

La défense conclut à l'irrecevabilité des demandes visant à faire condamner les prévenus à garantir la SCI des condamnations prononcées par le juge civil et lui payer des dommages intérêts au titre de ses troubles de jouissance et dans ses conditions d'existence, et produit l'arrêt de la cour d'appel de Paris du 20 novembre 2020 au terme duquel Mme a été déboutée de toutes ses demandes au titre du remboursement des loyer indûment payés et de son préjudice moral.

Ainsi qu'il a été rappelé le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur des difficultés d'exécution d'un jugement civil.

Dans son jugement du 15 septembre 2017 le tribunal d'instance avait condamné la SCI Verdi au

paiement de la somme de 9078,95 euros au titre de la répétition de l'indû et de la somme de 800 euros au titre du préjudice financier et moral du fait du maintien dans les lieux avec paiement d'un loyer en dépit de l'arrêté de péril.

Le fondement de la demande de dommages intérêts devant la juridiction civile était différent de celui de la présente demande à savoir la réparation du préjudice en lien de causalité certain et direct avec l'infraction de soumission à de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes.

Or ces conditions indignes d'hébergement sont caractérisées par les éléments du dossier évoqués plus haut et notamment le caractère dangereux de l'installation électrique tout particulièrement pour des enfants mineurs nés en 2000 et 2003 dont une, a vu son asthme aggravé par l'humidité ainsi qu'en a attesté le Docteur

Il y a donc lieu de faire droit à la demande en réparation des troubles de jouissance à hauteur de 3000 euros pour Mme et 2500 euros pour chacun des enfants étant précisé que l'aînée née le 7 juillet 2003 est devenue majeure et s'est constituée partie civile en son nom propre.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Mme préjudice patrimonial: 10314, 58 euros  
troubles de jouissance: 5000 euros  
troubles dans les conditions d'existence: 5000 euros  
préjudice moral: 5000 euros  
475-1: 1500 euros

Au titre du préjudice patrimonial Mme [redacted] fait valoir que sur 23 mois elle a versé la somme de 10.314, 58 euros correspondant à des loyers indus.

La défense soutient que Mme [redacted] ne rapporte pas la preuve de cette créance qu'elle n'a pas excipée devant le juge civil alors que la SCI [redacted] lui réclamait un arriéré locatif.

Il ressort du jugement du tribunal d'instance du 30 août 2019 qu'après avoir fait délivrer à Mme [redacted] un commandement de payer visant la clause résolutoire pour un arriéré locatif à hauteur de 2228,15 euros la SCI [redacted] l'a assignée devant le tribunal aux fins d'être autorisée à procéder à son expulsion. Mme [redacted] s'est référée aux constatations du service technique de l'habitat de la ville de Paris et aux arrêtés pris pour soutenir que le logement devait être considéré comme indécemment et insalubre en raison des multiples désordres relevés.

Dans les motifs de sa décision le tribunal retient que « *le fait que 2 arrêtés de péril se soient succédés en 2012 et 2014 pour s'interrompre le 1er juin 2017 et qu'un arrêté d'insalubrité intervienne le 15 mars 2018 soit moins d'un an plus tard constitue un indice patent de l'insalubrité du logement litigieux* » et déboute la SCI [redacted] de sa demande en acquisition de la clause résolutoire ainsi qu'en résolution judiciaire du bail, « *Mme [redacted] étant bien fondée à se prévaloir de l'exception d'inexécution* ».

Le tribunal considère donc que Mme [redacted] « *ne saurait être condamnée au paiement d'un prétendu arriéré locatif pour la période courant du 1er juillet 2017 au 31 mars 2018. En effet les périodes antérieures et postérieures à ces dates ne peuvent faire l'objet d'une demande en paiement d'un quelconque arriéré locatif au vu des arrêtés de péril et d'insalubrité en vigueur à ces périodes* ».

Le tribunal qui était saisi d'une demande en paiement d'un arriéré locatif a vidé sa saisine en statuant sur cette demande et il ne lui incombait pas de statuer sur une demande reconventionnelle en répétition de l'indû dont il n'était pas saisi.

Mme [redacted] est donc fondée à présenter une demande en paiement de la somme correspondant aux loyers indûment perçus après notification de l'arrêté de péril d'août 2012.

Dans les écritures de son conseil il est noté qu'elle a continué à verser les loyers pendant 23 mois.

Dans son audition le 18 juin 2014 Mme [redacted] affirme que « *malgré un petit retard il y a quelque temps j'ai toujours payé mon loyer jusqu'à ce jour, je le verse à [redacted]* » (cote 182).

Mme [redacted] ne produit aux débats ni avis d'échéance ni échéancier de paiement ni aucun justificatif du paiement des loyers pour la période postérieure à l'arrêté de péril hormis la quittance de loyer n°17 pour le mois d'octobre 2012 pour un montant de 400 euros.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande au titre du préjudice patrimonial à hauteur de 400 euros.

Mme [redacted] sollicite la condamnation de [redacted] de la SCI [redacted] et du [redacted] à lui verser la somme de 5000 euros en réparation des troubles de jouissance subis par elle, et subsidiairement condamner M [redacted] et [redacted] SA à garantir la [redacted] de la SCI [redacted] des condamnations prononcées à son encontre par les juridictions civiles.

Dans son jugement du 30 août 2019 le tribunal d'instance a condamné la SCI [redacted] au paiement de la somme de 4000 euros en réparation du trouble de jouissance subi par Mme [redacted], « *l'insalubrité du logement étant caractérisée et le préjudice moral devant être distingué du préjudice matériel indemnisé par le non paiement des loyers* ».

La demande en réparation devant ce tribunal est motivée par le fait que les 4 prévenus sont « responsables à son égard des infractions visées à la prévention et, partant, des préjudices causés à celle ci par ces infractions ».

Or les prévenus ont été relaxés à l'égard de Mme [redacted] de la seule infraction qui leur était reprochée susceptible de générer un trouble de jouissance à savoir la soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indigne.

S'agissant de la demande à titre subsidiaire il sera rappelé que le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution d'un jugement civil.

Il y a donc lieu de débouter Mme [redacted] de sa demande.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

#### Mme

préjudice patrimonial: 30.000 euros

troubles de jouissance: 5000 euros pour elle même et 5000 euros pour son conjoint

troubles dans les conditions d'existence: 5000 euros pour elle même et 500 euros pour son conjoint

préjudice moral: 5000 euros pour elle même et 5000 euros pour son conjoint

475-1: 1500 euros

M. et Mme [redacted] fondent leur demande en réparation du préjudice patrimonial sur le fait qu'ils ont continué à payer leur loyer de 500 euros par mois jusqu'au mois d'août 2017 soit pour la période de septembre 2012 à août 2017 une somme de 30.000 euros.

La défense fait valoir qu'une instance civile est en cours la SCI [redacted] ayant assigné Mme [redacted] le 27 juin 2019 en expulsion et en paiement d'une dette locative de 15797,95 arrêtée au 11 février 2019. Il est indiqué que Mme [redacted] a sollicité du juge des contentieux de la protection, par voie reconventionnelle, la condamnation de la SCI [redacted] à lui payer la somme de 20.000 euros de dommages intérêts toutes causes de préjudice confondues, et la compensation des loyers qu'elle pourrait devoir avec les dommages intérêts alloués.

En raison de cette litispendance et en application de l'article 5 du code de procédure pénale le tribunal devrait déclarer la constitution de partie civile irrecevable et subsidiairement un sursis à statuer devrait être ordonné dans l'attente de la décision de la juridiction civile.

Or l'article 5 du code de procédure pénale dispose que « la partie qui a exercé son action devant la juridiction civile compétente ne peut la porter devant la juridiction répressive. Il n'en est autrement que si celle ci a été saisie par le ministère public avant qu'un jugement sur le fond ait été rendu par la juridiction civile ».

La règle « una via electa » n'est donc pas applicable en l'espèce, puisque la juridiction civile n'a pas été saisie par Mme [redacted] mais par la SCI [redacted] qui a assigné cette dernière devant le juge des contentieux de la protection, outre le fait que le litige porte sur l'exécution du contrat de bail sur une période hors champ de la prévention pour les infractions dont le tribunal est saisi.

Sont produites aux débats les 12 quittances de loyer qui étaient également au dossier pour la période de septembre 2012 au 20 mai 2014, le montant de la quittance d'août 2012 ne pouvant être pris en application de l'article L521-2 § 1 du code de la construction et de l'habitation qui dispose que les loyers cessent d'être dus à compter du 1er jour du mois qui suit la notification de l'arrêté de péril.

Il sera donc fait droit à leur demande à hauteur de 6570 euros correspondant aux loyers perçus indûment après notification de l'arrêté de péril.

M. et Mme sont entrés ensemble dans les lieux en 2005 et leur fille majeure (née en 1973 les a rejoins en 2012)

Les conditions indignes dans lesquelles cette famille a été contrainte de vivre sont attestées par les pièces du dossier auxquelles s'ajoute le climat de peur et d'insécurité que rapporte Mme quand elle affirme « Je n'ai aucun problème avec le propriétaire ou M. J'ai juste peur qu'il me force à quitter le logement car j'ai déjà entendu des voisins se plaindre de cela » (cote 266).

Il sera donc fait droit à intégralement leur demande des troubles de jouissance.

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale

#### Mme

troubles de jouissance : 5000 euros pour elle-même et 5000 euros pour sa fille mineure  
troubles dans les conditions d'existence: 5000 euros pour elle-même et 5000 euros pour sa fille mineure

préjudice moral: 5000 euros pour elle-même et 5000 euros pour sa fille mineure  
475-1 : 1500 euros

La défense conclut à l'irrecevabilité des demandes visant à faire condamner les prévenus à garantir la SCI des condamnations prononcées par le juge civil et lui payer des dommages intérêts au titre de ses troubles de jouissance et dans ses conditions d'existence ce d'autant qu'elles n'avaient pas été présentées lors de l'audience civile. Elle s'en rapporte quant à l'appréciation du préjudice moral.

Mme : sollicite la condamnation de M et du SA à garantir la SCI des condamnations prononcées à son encontre par le jugement du tribunal d'instance du 26 juillet 2016 au titre du préjudice patrimonial subi par Mme

Ainsi qu'il a été rappelé le tribunal correctionnel est incompétent pour statuer sur des difficultés d'exécution d'un jugement civil.

Les conditions indignes de logement (rez de chaussée sur cour) de Madame et de sa fille sont été largement documentées par les pièces du dossier notamment les infiltrations d'eau de l'extérieur tant par les murs en façades que par les huisseries qui ont conduit Mme à demander en désespoir de cause à M. de poser un morceau de bois en bas de la porte pour éviter que l'eau

pénètre dans le logement. Le CODERST avait également pu constater l'humidité de condensation due à l'insuffisance d'un dispositif d'aération et d'isolation thermique. Les troubles de jouissance sont donc manifestes tant pour Mme [redacted] que pour sa fille qui a développé un asthme pris en charge en ALD par l'hôpital Necker. Il sera donc fait droit intégralement à la demande de dommages intérêts au titre des troubles de jouissance présentée par Mme [redacted] en son nom propre et à hauteur de 2500 euros en sa qualité de représentante légale de sa fille mineurs .

La demande au titre des troubles des conditions d'existence sera rejetée au motif exposé plus haut.

La demande au titre du préjudice moral fondée sur la violation des droits substantiels sera rejetée pour les mêmes motifs qu'elle l'a été pour M.

Il y a lieu de faire droit à la demande au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Vu l'ancienneté des faits et l'importance du préjudice subi par les victimes il y a lieu d'ordonner l'exécution provisoire des dispositions civiles du jugement à intervenir.

Il y lieu de rappeler aux parties civiles qu'elles peuvent solliciter auprès de l'AGRASC le bénéfice de l'article 706-64 du code de procédure pénale pour le paiement de leurs dommages intérêts et des frais grâce aux biens confisqués que l'agence aura eu en gestion et dès lors que le délai et les conditions de ce texte sont remplis.

#### PAR CES MOTIFS

Le tribunal, statuant publiquement, en premier ressort et contradictoirement à l'égard de [redacted] la mairie de Paris, la Fondation Abbé Pierre, le syndicat des copropriétaires du [redacted]

l'encontre de la SCI [redacted] et à défaut à [redacted], la SCI [redacted] et le [redacted] S.A.

#### SUR L'ACTION PUBLIQUE :

Relaxe [redacted] du chef de prévention de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer à un relogement ou à un hébergement décent.

Relaxe [redacted] du chef de destruction ou dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants.

Relaxe [redacted] du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes à l'égard de [redacted]

Le déclare coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Le déclare coupable du délit de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié.

Le déclare coupable du délit de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril.

Le déclare coupable du délit de refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Condamne \_\_\_\_\_ à la peine de 2 ans d'emprisonnement avec sursis probatoire pendant 2 ans ;

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

- Répondre aux convocations du juge de l'application des peines ou du service pénitentiaire d'insertion et de probation désigné ;
- Recevoir les visites du service pénitentiaire d'insertion et de probation et lui communiquer les renseignements ou documents de nature à permettre le contrôle de ses moyens d'existence et de l'exécution de ses obligations ;
- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements d'emploi ;
- Prévenir le service pénitentiaire d'insertion et de probation de ses changements de résidence ou de tout déplacement dont la durée excéderait quinze jours et rendre compte de son retour ;
- Obtenir l'autorisation préalable du juge de l'application des peines pour tout changement d'emploi ou de résidence, lorsque ce changement est de nature à mettre obstacle à l'exécution de ses obligations ;
- Informer préalablement le juge de l'application des peines de tout déplacement à l'étranger ;

Dit que \_\_\_\_\_ est soumis pour toute la durée d'exécution de sa peine aux obligations et interdictions particulières suivantes prévues à l'article 132-45 du code pénal :

2° Etablir sa résidence en un lieu déterminé

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

Le président, en application de l'article 132-40 du code pénal, avertit le condamné des conséquences qu'entraînerait la commission d'une nouvelle infraction au cours du délai de probation,

Le président informe le condamné des sanctions dont il sera passible s'il vient à se soustraire aux mesures de contrôle et aux obligations particulières qui lui sont imposées et de la possibilité, à l'inverse, de voir déclarer sa condamnation non avenue en observant une conduite satisfaisante.

Prononce l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier (article 225-19 7° du code pénal).

Relaxe : pour la période du 14 janvier 2015 au 9 mars 2016.

Relaxe : du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes à l'égard de

Le déclare coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Relaxe : du chef de prévention de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer à un relogement ou à un hébergement décent à l'encontre de :

Le déclare coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Relaxe : du chef de destruction ou dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants à l'égard de

Le déclare coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Le déclare coupable du délit de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié.

Le déclare coupable du délit de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril.

Le déclare coupable du de délit de refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Condamne à la peine de 3 ans d'emprisonnement et à la peine de 50.000 euros d'amende

Prononce l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier (article 225-19 7° du code pénal)

Décerne mandat d'arrêt.

Relaxe la

SA du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes à l'égard de

Les déclare coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Relaxe la SCI , le SA du chef de prévention de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer à un relogement ou à un hébergement décent à l'encontre de

Les déclare coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Relaxe la SCI

SA du chef de destruction ou dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants à l'égard de

Les déclare coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention.

Les déclare coupables du délit de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié.

Les déclare coupables du délit de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril.

Les déclare coupables du délit de refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril.

Ordonne la dissolution de la SCI et de la SCI

Renvoie la SCI et la SCI devant la 1ère chambre du Tribunal Judiciaire de Paris pour procéder à la liquidation.

Rappelle que la dissolution prendra effet après que les formalités de publicités foncières auront été effectuées.

Ordonne à l'encontre de la SCI la confiscation des biens immobiliers suivants : section ES n°12 les lots 1, 4 à 7, 12, 13, 15, 18 à 21, 29, 33, 36, 37, 48, 49, 53, 54, 101 à 103.

Ordonne à l'encontre de la SCI la confiscation des biens immobiliers suivants : section ES n°12 les lots 8 à 11, 22, 24 à 26, 34, 35, 38 à 43, 46, 50 à 52, 56, 59, 60.

Prononce la saisie immédiate de l'ensemble des biens immeubles confisqués.

Rappelle que cette décision est exécutoire nonobstant appel ou opposition.

Ordonne l'affichage du dispositif du jugement sur l'immeuble du pendant une durée de 2 mois.

Condamne le SA à la peine de 500.000 euros d'amende

Prononce l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier (article 131-39 2° du code pénal).

En application de l'article 1018 A du code général des impôts, la présente décision est assujettie à un droit fixe de procédure de 127 euros dont sont redevables

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

**SUR L'ACTION CIVILE :**

Reçoit la Fondation Abbé Pierre en sa constitution de partie civile.

Condamne solidairement

à lui payer

la somme de 1 euro en réparation de son préjudice moral.

Condamne in solidum

à lui payer

la somme de 5000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La déboute du surplus de ses demandes.

Reçoit la Ville de Paris en sa constitution de partie civile.

Condamne solidairement

à lui payer

la somme de 4000 euros en réparation de son préjudice moral.

Condamne in solidum

à lui payer

la somme de 2000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La déboute du surplus de ses demandes.

Reçoit le syndicat des copropriétaires de l'immeuble  
constitution de partie civile.

en sa

Condamne in solidum

à lui payer

la somme de 3500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Le déboute du surplus de ses demandes.

Reçoit en leur constitution de partie civile.

Condamne solidairement

à payer à

la somme de 5000 euros en réparation de son préjudice moral, et à  
la somme de 2500 euros en réparation de son préjudice moral.

Condamne in solidum

à payer à

la somme de 2500 euros au titre de l'article  
475-1 du code de procédure pénale.

Les déboute du surplus de leurs demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile des ayants droit de M.

Constata qu'ils ne formulent aucune demande.

Déclare irrecevable la constitution de partie civile de Mme

Déclare irrecevable la constitution de partie civile de M.

Déclare recevable la constitution de partie civile de M.

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 15 septembre 2017.

Condamne solidairement

à lui payer  
la somme de 4000 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne in solidum

à lui payer  
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Le déboute du surplus de ses demandes

Déclare recevable la constitution de partie civile de

Condamne solidairement

à lui payer  
la somme de 3500 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne in solidum

à lui payer  
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La déboute du surplus de ses demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de  
en leur nom propre et au nom de leurs 2 enfants mineurs.

Condamne solidairement

à payer à  
chacun des deux époux la somme de 5000 euros, et à Mme  
en qualité de représentant légal de ses deux enfants mineurs la somme de  
2500 euros pour chacun des enfants, à titre de dommages intérêts en réparation des  
troubles de jouissance.

Condamne in solidum

à leur  
payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les déboute du surplus de leurs demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de  
en son nom propre et en qualité de représentant légal de ses 2  
enfants mineurs.

31ème Ct

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 26 juillet 2016.

Condamne solidairement

à payer à  
lui payer en son nom personnel la somme de 4000 euros, et en qualité de représentant  
légal de ses deux enfants mineurs la somme de 3000 euros pour chacun des enfants,  
à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne in solidum

à lui payer  
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La déboute du surplus de ses demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 30 août 2019.

Condamne solidairement

à leur  
payer la somme de 3967,96 euros à titre de dommages intérêts en réparation de leur  
préjudice patrimonial.

Condamne in solidum

à lui payer  
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les déboute du surplus de leurs demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de en son nom  
propre et en qualité de représentant légal de sa fille mineure.

Déclare recevable la constitution de partie civile de Mme !

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 15 septembre 2017.

Condamne solidairement

à payer à  
payer à Mme en son nom propre la somme de 3000 euros, et en qualité  
de représentant légal de son enfant mineur la somme de 2500 euros, à titre de  
dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne solidairement

à payer à  
payer à Mme la somme de 2500 euros, à titre de dommages  
intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne in solidum

Mme à payer à la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les déboute du surplus de leurs demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de Mme

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 30 août 2019.

Condamne solidairement

à lui payer la somme de 400 euros à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice patrimonial.

Condamne in solidum

à lui payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

La déboute du surplus de ses demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de M. et Mme

Condamne solidairement

à leur payer la somme de 6567 euros à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice patrimonial.

Condamne solidairement

à payer à Mme la somme de 5000 euros et à M. la somme de 5000 euros, à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.

Condamne in solidum

International, la à leur payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Les déboute du surplus de leurs demandes.

Déclare recevable la constitution de partie civile de Mme 1

en son nom personnel et en qualité de représentant légal de sa fille mineure.

Se déclare incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 26 juillet 2016.

Condamne solidairement

à payer à en son nom personnel la somme de 5000 euros, et en qualité de représentant légal de son enfant mineur la somme de 2500 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance.