

et leur famille vivant avec eux à un risque immédiat de mort ou de blessures (risque d'électrisation ou d'électrocution) de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente,

faits prévus par ART.L.362-3, ART.L.312-2, ART.L.312-4, ART.L.312-5 C.FORESTIER. et réprimés par ART.L.362-3 C.FORESTIER.

La SCI prise en la personne de son représentant légal a été citée à l'audience du 17 mars 2023 par Monsieur le Procureur de la République suivant acte de la SCP Huissiers de justice, délivré le 1er mars 2023 à personne morale (gérant).

La citation est régulière ;

A l'audience du 17 mars 2023, l'affaire a été renvoyée contradictoirement à l'audience de ce jour.

représentant légal de la SCI a comparu à l'audience assisté de ses conseils ; il y a lieu de statuer contradictoirement à son égard.

Elle est prévenue :

pour avoir, à Marseille, entre le 1er janvier 2019 et le 25 mai 2022, en tout cas sur le territoire national et depuis temps non couvert par la prescription de l'action publique, étant propriétaire, exploitant ou gestionnaire de l'immeuble sis 13015, alors que leur vulnérabilité ou leur état de dépendance lui étaient apparents ou connus (en raison de leur vulnérabilité physique, économique, sociale ou leur date d'entrée et leur situation administrative sur le territoire national), soumis notamment :

à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine installation électrique non conforme (tableaux électriques mal fixés, présence de nombreux fils électriques apparents, branchements anarchiques, présence de nombreuses épissures), toiture non étanche avec présence d'infiltrations dans les logements, présence de nuisibles (rongeurs, insectes), présence de tas de débris dans la cour de l'immeuble, absence de chauffages dans certains logements, absence de système de production d'eau chaude dans certains logements, nombreuses infiltrations et moisissures dans les pièces principales et les salles d'eau sur les plafonds et les murs, murs et carrelages dégradés, huisseries dégradées et non étanches ou absentes ,

avec cette circonstance que les faits ont été commis à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figuraient des mineurs,

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.225-26, ART.131-38, ART.131-39 C.PENAL.

pour avoir, à Marseille, entre le 1er janvier 2019 et le 25 mai 2022, par la violation manifestement délibérée d'une obligation de prudence ou de sécurité imposée par la loi ou le règlement (notamment article L134-6 et R126-36 du code de la construction et de l'habitation, article 06 de la loi du 06 juillet 1989, décret 30 janvier 2002 les installations électriques comportant des tableaux électriques mal fixés, présence de nombreux fils électriques apparents, branchements anarchiques, présence de nombreuses épissures)

en l'espèce en donnant à bail ou en mettant à disposition des appartements dans un immeuble sis 13015 ne disposant pas d'une installation électrique conforme exposé autrui et notamment :

à un risque immédiat de mort ou de blessures (risque d'électrisation ou d'électrocution) de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente,

faits prévus par ART.L.362-3, ART.L.312-2, ART.L.312-4, ART.L.312-5 C.FORESTIER. et réprimés par ART.L.362-3 C.FORESTIER.

PREMIERE PARTIE : EXPOSE DES FAITS

Les signalements visant plusieurs immeubles appartenant à Gérard GALLAS

Le 23 janvier 2021, un incendie se déclarait dans un immeuble d'habitation situé au 13015 MARSEILLE. Les premières constatations permettaient de déterminer que l'incendie était parti d'un bâtiment de deux étages faisant l'objet de travaux de rénovation (cote A la Martine – page 136 et 150). Un des locataires habitant un autre bâtiment faisant cour commune avec l'immeuble sinistré précisait que le chantier visait à aménager des studios notamment dans les sous-sols en vue de leur location.

Sur place un homme identifié comme étant : se présentait comme étant le représentant du propriétaire

Un locataire, était entendu sur ses propres conditions d'hébergement dans l'autre immeuble. Il expliquait qu'il avait trouvé son logement par le biais du bouche à oreille après avoir été mis en contact avec un dénommé

Ce dernier lui avait initialement proposé un logement au 130015, logement de 6m² situé au dernier étage dans les combles aménagées pour un montant de 350 euros par mois.

En raison de son refus, « » lui avait proposé un logement au . Il avait tout de suite constaté l'état d'insalubrité de l'appartement dans lequel l'électricité ne fonctionnait pas et où proliféraient les punaises et les cafards. Il disait avoir versé la somme de 1.000 euros en liquide à « » et avoir eu les plus grandes difficultés à obtenir un bail afin de pouvoir faire une demande d'APL. Il indiquait également que les parties communes étaient un véritable dépotoir et que les eaux usées remontaient des sous-sols.

D'autres locataires étaient entendus et confirmaient les modalités d'attribution de leur appartement et l'insalubrité des logements.

Les enquêteurs déduisaient des auditions recueillies que le dénommé « » était l'homme de main de en charge de l'entrée dans les lieux et de la récupération des loyers, pouvant se montrer menaçant et violent en cas de non-paiement des loyers et venir en compagnie d'autres individus pour expulser par la force les personnes ne pouvant payer

Les investigations permettaient de déterminer que avait été fonctionnaire de police au centre de rétention administrative et n'était plus en activité depuis 2017.

L'enquête mettait en évidence de nombreux virements bancaires réguliers de . Ainsi, entre le 08 octobre 2019 et le 05 mars 2021, avait reçu la somme de **40.882 euros** de la part de

Pour l'année 2021, les Aides aux Logements directement versées par la CAF sur le compte bancaire de s'élevaient à **4.571 euros** (page 472).

Les investigations concernant le patrimoine de faisaient apparaître qu'il était propriétaire en nom propre ou par le biais de SCI d'une dizaine d'immeubles.

L'étude de ses comptes bancaires au 18 mars 2021 révélait notamment que le compte ouvert au nom de la « » était créditeur de la somme de **238.172 euros**, que son compte courant était créditeur de la somme de **54.744 euros**, et qu'il détenait deux assurances-vie à hauteur de **204.764 euros** et **37.308 euros**.

Le 9 mars 2021, à la suite d'un signalement en matière d'insalubrité adressé au service de la DGPR (Direction de la Gestion et Prévention des Risques) de la mairie de Marseille ainsi que de l'existence d'un arrêté de péril préalable, édicté le 02 juillet 2020, concernant les combles de l'immeuble situé au 13015, un transport sur les lieux était organisé à cette adresse (**cote A1 page 68**).

Le lendemain (10 mars 2021) l'enquête se poursuivait afin de constater l'état des immeubles situés aux 13015 appartenant également à (**Cote A1 page 20 et page 111**).

Le 25 Mai 2021,
en garde à vue.

étaient interpellés et placés

Le 10 juin 2021, le service Habitat de la Préfecture des Bouches-du-Rhône transmettait un avis « article 40 du CPP » au procureur de la République en raison de 8 signalements dénonçant pour habitat indigne, reçus par le service entre le 1^{er} janvier 2016 et le 31 mai 2021, et concernant 4 adresses différentes :

13003 et 13015, 13014 (cote A1 13015 Marseille, page 4).

Le 11 Juin 2021, les enquêteurs se transportaient dans l'immeuble appartenant à Gérard GALLAS et disposant de deux adresses aux

Des investigations étaient également réalisées dans l'immeuble situé au 13015 Marseille à la suite d'une visite du 12 Juillet 2021 des services de la Direction des Périls et de la Gestion des Risques (DPGR) de la mairie de Marseille qui avaient constaté des infiltrations et fissures ainsi qu'un ventre sur le mur de soutènement.

In fine, l'immeuble ne semblait pas présenter de problème structurel et les locataires ne se plaignaient pas de problèmes particuliers.

Aucune poursuite pénale n'était engagée contre pour ce bâtiment d'autant que celui-ci avait acquis l'immeuble depuis peu et que les travaux sollicités par la DPGR avaient été effectués (cote page 5).

ne comparaisait ni à l'audience de mise en état ni à l'audience de fond.

Saisies

Le 19 juillet 2021, le Juge des Libertés et de la Détention ordonnait la saisie de la créance d'un montant de 220.077,08 euros figurant sur le contrat d'assurance-vie ouvert au nom de sous le numéro de contrat n° OY SA (page 99).

Le même jour, le magistrat ordonnait la saisie de l'immeuble de trois étages, situé au 13015 MARSEILLE comprenant au rez-de-chaussée avec cour un local commercial et, à chacun des 3 étages, deux appartements. L'immeuble appartenait à la SCI et avait été acquis au moyen d'un prêt de 366.000 euros, entièrement soldé le 10 janvier 2017 (page 80).

La valeur vénale du bien était estimée par le Directeur Régional des Finances Publiques à 500.000 euros (cote patrimoniale B page 137).

Le 18 novembre 2022, le Juge des Libertés et de la Détention ordonnait la saisie de l'immeuble collectif situé au 13015 MARSEILLE consistant en une parcelle de terrain sur laquelle se trouvait édiflée une cité ouvrière d'un étage sur rez-de-chaussée contenant 24 logements, appartenant à la SCI (page 11).

La valeur vénale du bien (en mauvais état) était estimée par le Directeur Régional des Finances Publiques à 376.000 euros ; le bien ayant été acheté à 670.000 euros le 29 septembre 2017 (cote patrimoniale A page 519).

Une autre estimation évaluait le bien à 684.000 euros (cote patrimoniale B page 156 et 162).

En garde à vue, expliquait comment il avait commencé à acquérir des appartements (cote A : page 1223) : « J'ai d'abord acheté des premiers appartements alors que j'étais encore dans la police il y a très longtemps, je pense que c'était en 2002. C'était à la Belle de Mai. Puis ensuite dans le 14^{ème} dans la copropriété les marronniers et un troisième appartement dans la copropriété à la dans le 14^{ème} arrondissement. Après j'ai acheté un immeuble au 13015 Marseille et un autre à la rue Séraphin c'est le 15^{ème} à côté du marché aux J'ai revendu ces trois appartements et ces deux immeubles ». « J'ai commencé à acheter mes premiers appartements en faisant des crédits immobiliers. Je n'ai jamais touché d'héritage ».

A l'audience, il expliquait ses investissements dans les quartiers Nord de Marseille : « j'avais une rentabilité forte dans les quartiers Nord. Dans le Nord la rentabilité est forte (10 à 14 %) car le prix d'acquisition des immeubles est bien moindre. C'est un choix stratégique. Je voulais faire l'acquisition de plusieurs immeubles. Sur le papier c'était très beau. Mais depuis, la BNP a clôturé tous mes comptes ».

Lors d'une confrontation, évaluait le parc locatif du premier à : « une centaine d'appartements » (cote A page 1309).

ajoutait (cote A page 1252) : « Une partie des loyers est encaissée par moi et ponctuellement quand il fait des travaux sur les lieux. J'ai mandaté une agence en l'espèce depuis 2 mois pour gérer les loyers et l'administratif ».

indiquait concernant le paiement des loyers (cote A page 1263) : « C'était moi qui les récupérais auparavant, ou qui facturait cela dans sa prestation en tant qu'auto-entrepreneur, Mais dorénavant c'est que j'ai mandaté officiellement pour la gestion de tous mes biens immobiliers, avec pour consigne de régulariser toute la partie administrative concernant les baux qui manquerait ».

A l'audience, précisait qu'il avait désormais confié la gestion de la totalité de ses biens à afin de régulariser leur situation pour pouvoir les vendre car, en l'état, certains immeubles étaient « squattés ».

indiquait en garde à vue (cote A page 1223 et 1245) : « j'ai décidé d'arrêter l'investissement locatif pour me consacrer exclusivement à des opérations d'achats-reventes. La SAS a été créée initialement avec un objet social sur la communication mais cela n'a pas fonctionné. Finalement, j'ai transformé l'objet social et le nom pour faire du marchand de biens. Le changement d'objet social et de nom a été fait en tant que marchand de bien en 2018. Depuis 2018, cette SAS n'a pas servi ».

A l'audience reconnaissait toutefois qu'il poursuivait son activité locative précisant qu'il avait souhaité vendre des immeubles mais que le notaire avait refusé la vente au regard de la procédure en cours.

La collaboration entre

En garde à vue, expliquait avoir connu lorsque celui-ci avait acheté l'immeuble du à Monsieur qui était « un bon ami » (Cote A page 763).

Il indiquait qu'il avait travaillé sur des chantiers de bâtiment pour à compter de mai 2019 « tout sauf l'électricité » et « sur tous ses immeubles : après il y a F ce sont les endroits où je suis intervenu » (page 764).

Il disait placer pour les locataires trouvés par le bouche à oreille, relever les loyers et faire de petits travaux. Il déclarait que les locataires payaient la plupart du temps en liquide et que avait également pris un terminal bancaire (page 765).

En garde à vue, confirmait avoir rencontré (cote A La page 1263) à l'occasion de l'achat des parts de l'immeuble situé rue Il précisait : « Il s'est présenté en tant qu'entrepreneur ; il faisait des travaux de réparations, un peu de rénovation et était payé en fonction de la prestation qu'il effectuait. Je constatais les travaux que je devais faire, ensuite n'annonçait le devis correspondant et après négociation ou pas j'acceptais le prix et il effectuait sa prestation ».

Sur les virements bancaires réguliers de au bénéfice de entre le 08 octobre 2019 et le 05 mars 2021 pour une somme totale de 40.882 euros (cote rue A - page 137 et page 625), indiquait en garde à vue que cette somme correspondait, à 95%, aux travaux effectués (cote A page 1326).

Lors de la confrontation entre (cote A La page 1308), expliquait, s'agissant de la récolte des loyers par : « C'est d'un commun accord. Cela s'est fait progressivement sachant que cela représentait qu'une infime minorité par rapport à ses prestations dans les travaux. Cela s'est instauré progressivement par la suite. Il était rémunéré c'était dans le forfait qui était rajouté dans les travaux ».

Ils déclaraient tous deux que la gestion locative par consistait à « récupérer les loyers et pour mettre en place les locataires ».

Pour la rétribution de concernant la récupération des loyers, disait (cote A page 1264) : « C'était très variable c'était plus un forfait qu'autre chose, il surfacturait par rapport à sa prestation de travaux. Par exemple si je devais le payer 4.500 euros il rajoutait deux cents euros, c'est une moyenne ! Pour prendre l'argent. Cela était très raisonnable. Il était en retard sur les factures. les factures peuvent être orales ».

Il indiquait que intervenait pratiquement dans tous les immeubles et précisait qu'ils se voyaient environ une fois par mois pour la remise de l'argent collecté.

déclarait que disposait de son tampon « car il me l'avait demandé pour des locataires qui avaient besoin d'un document tamponné » (page 1278).

A l'audience, précisait qu'il avait prêté son tampon à pour les quittances et la conclusion des baux lorsque « faisait entrer les locataires ». Il reconnaissait que ça avait été une erreur de sa part.

Lors de la confrontation entre (cote A La page 1308), ce dernier indiquait, s'agissant de la rédaction des baux, que « parfois c'était Monsieur parfois c'était moi. Il m'avait confié un tampon et des papiers vierges pour faire les baux des gens ».

précisait que « les consignes étaient précises concernant les locataires, que des personnes présentant un document officiel, prouvant sa situation en France, une personne par logement si la taille était réduite », ce que

confirmait en déclarant qu'il n'avait « jamais loué à des personnes sans papier ».

A l'audience, déclarait, s'agissant du choix des locataires, que les critères étaient « une personne solvable avec un CDI possible ou une personne avec une grosse CAF et bien évidemment avec des papiers ». Il admettait n'avoir toutefois procédé à aucune vérification lorsque rouvrait des locataires car il lui faisait confiance.

Les travaux à réaliser

Lors d'une audition libre le 13 juillet 2022, (cote A4 page 223) expliquait aux enquêteurs : « A chaque fois que j'ai eu connaissance d'un travail à réaliser dans un appartement j'ai missionné la société pour réaliser des travaux et ce dernier m'annonçait que les travaux étaient réalisés systématiquement. Je vous transmets un témoignage manuscrit de Monsieur dans lequel il avoue qu'en tant que gestionnaire il ne me disait pas que les travaux n'étaient pas réalisés car il était totalement débordé et il ne voulait pas que je contacte une autre société pour travailler en parallèle avec la sienne. Il affirme dans son témoignage que pour des raisons financières il voulait garder tous les chantiers de mes immeubles pour son entreprise. Je vous remets le témoignage avec sa pièce d'identité.

Je vous précise qu'avec Monsieur le nouveau gestionnaire tout se passe extrêmement bien. Il m'avertit des travaux réalisés et je les exécute d'une manière très réactive. Je prends l'exemple de la semaine dernière où un locataire n'avait plus d'eau chaude et je suis intervenu sous 48h pour le réparer ».

A l'audience, maintenant qu'il missionnait dès qu'il y avait des travaux à faire. Il reconnaissait qu'il ne se rendait plus lui-même sur place et qu'il ne connaissait pas ses locataires.

L'exploitation du téléphone portable de et notamment des SMS, révélait qu'il recevait beaucoup de doléances de locataires à propos de l'absence de quittances de loyer et de l'état des logements avec envoi de vidéos à l'appui sur la période de juillet 2018 à juillet 2020 (A2 pages 153 à 176).

A l'audience à déclarait qu'à chaque demande de locataires se déplaçait et qu'une intervention avait lieu.

déclarait aux enquêteurs (cote A page 1265) : « cela fait des mois que je suis quasiment inexistant sur les lieux. [...] En fait je faisais confiance à sur les travaux qu'il y avait à faire et je n'allais même pas vérifier les travaux, le mois dernier j'ai dû aller une à deux fois à Salengro et le trimestre précédent j'y suis allé extrêmement peu souvent. m'a proposé effectivement en plus du suivi des travaux de récupérer des loyers ».

Lors de la confrontation entre et (cote A La page 1308), indiquait que lui « annonçait régulièrement des travaux qu'il faisait et qu'il mettait en application. Il était constamment en train de faire des travaux ».

confirmait qu'il donnait à « les factures des fournitures des travaux mais le reste était un accord oral puisque je ne sais que très peu écrire ». Il ajoutait qu'il faisait des travaux tous les jours sauf s'il était fatigué et qu'il les organisait en fonction des demandes. Il précisait qu'il avisait de l'état des bâtiments et qu'il lui envoyait des photos.

(cote A page 1308) indiquait : « C'est un ami électronicien qui faisait les travaux d'électricité ».

A l'audience, _____ soutenait que _____ réalisait lui-même dans ses immeubles tous les travaux, y compris d'électricité.

Les impayés

_____ expliquait que certains loyers étaient encaissés via un terminal de cartes bancaires relié au compte de la SCI propriétaire de l'immeuble rue _____ (cote A _____ page 1271) : « Cela fait quelques mois j'ai voulu utiliser ce terminal afin d'éviter les espèces et que les loyers apparaissent sur le compte de la SCI afin de faire preuve de transparence ».

A l'audience, _____ expliquait qu'il s'était procuré ce terminal de paiement car les locataires « étrangers avaient une carte de paiement donnée par l'Etat ».

En garde à vue, _____ indiquait (cote A _____ page 1252) : « Cela fait 2 à 3 ans que nous avons des difficultés financières dues aux locataires qui ne payent pas leur loyer.

Cela a engendré plusieurs saisies sur compte qui correspondent aux différentes taxes, impôts et factures. J'ai dû demander un report des échéances bancaires. [...]

Nous avons quasiment payé tous nos loyers en retard et un huissier nous a même été envoyé par un propriétaire. Nous avons demandé un échelonnement pour payer les impôts. Due à une énorme majorité de locataires qui ne payaient nos loyers, nous avons demandé auprès de la BNP et du Crédit Mutuel de décaler nos paiements de plusieurs mois. Nous devons reprendre les paiements après plusieurs mois d'arrêt » (cote A _____ page 1263).

_____ confirmait lors de l'audience qu'il était endetté et qu'il faisait l'objet d'une mesure d'expulsion de son nouveau logement résultant d'une dette de **18.000 euros** de loyers impayés.

_____ sa compagne, déclarait (Cote _____ page 1238) que si, à l'origine, elle gérait avec son compagnon les locations, elle s'en était depuis désinvestie et ne se rendait plus sur les lieux.

Lors de la confrontation, _____ (cote A _____ page 1308) indiquait : « au départ il y avait une ligne téléphonique dédiée à cela car je voulais garder un contact avec les locataires, j'ai d'ailleurs échangé avec Monsieur _____ Mais j'ai résilié cette ligne assez rapidement ».

Il précisait à l'audience qu'il ne donnait plus son numéro de téléphone aux locataires depuis qu'il avait délégué la gestion des immeubles.

La stratégie de la division immobilière

Un texte découvert au domicile de _____ portait l'inscription : « C'était impossible alors je l'ai fait. Comment je suis devenu multimillionnaire en moins de deux ans grâce à mes stratégies dans l'immobilier »_(A2 _____ page 117, page 122).

La suite se déclinait ainsi : « Homme d'affaire exceptionnel, _____ nous dévoile les stratégies qu'il a utilisées dans l'immobilier et qui lui ont permis de gagner plusieurs millions d'euros en l'espace de quelques mois. Après avoir quitté la fonction publique pour se lancer dans les affaires, il est parvenu en moins de deux ans à devenir multimillionnaire et à rentrer dans le top des 0,1% plus hauts revenus de France. [...] Je dédie cet ouvrage à toutes les personnes qui ont le courage d'oser prendre des risques pour concrétiser leurs rêves en se transformant de dociles moutons peureux en de véritables lions intrépides et puissants »

Dans l'introduction, _____ écrivait : « Mon objectif était certes extrêmement ambitieux. Si mon but était d'acheter une dizaine d'appartements, en deux ans, je pense que cela aurait été moins mouvementé. Mais j'en voulais plus, beaucoup plus. »

Puis le document exposait :

« Stratégie 1 : la division immobilière : elle consiste à acheter un bien de taille importante pour ensuite le diviser en plusieurs espaces de vie. Nous ne créons pas d'espaces de vie. Nous ne créons pas de lots supplémentaires nous ne faisons que de l'aménagement intérieur. Cette stratégie présente 3 avantages majeurs. »

Il détaillait ensuite les trois avantages qu'étaient : la rentabilité, la réduction des investissements (paiement unique de la taxe foncière et de la taxe d'habitation) et la baisse de la concurrence.

Entendu sur ce document, _____ (cote A4 ! page 223) expliquait que ce texte rejoignait sa passion pour le développement personnel.

A l'audience, _____ précisait que ce projet de livre n'avait pas été édité. Il ajoutait que son objectif était de faire l'acquisition de cent appartements par an et qu'il avait appris la technique de la division immobilière auprès de **Monsieur de Monsieur** l'ancien propriétaire de l'immeuble situé _____

Il insistait sur le fait que désormais son objectif n'était « plus le même. Je rénove et je revends. J'essaie de vendre tous mes biens. J'avais 2 propositions mais la notaire n'a pas voulu car il m'a googlé. C'est invendable. J'ai des fuites d'eaux qu'on m'empêche de réparer. Je suis convoqué devant le tribunal pour payer ».

L'immeuble situé 4 chemin de la Martine 13015 MARSEILLE

La maison située au _____ 13015 MARSEILLE, composée de deux lots de 288 m² et de 1.033m², a été acquise au moyen d'un prêt auprès du Crédit Mutuel de **600.000 euros**.

Au 11 mai 2021, le montant remboursé du prêt était de 36.320,73€ et le capital restant dû de 563.679,27€ (cote patrimoniale B page 1002).

Les enquêteurs estimaient les gains de _____ sur quinze mois provenant de ces logements à **71.400 euros** : 29.400 euros pour 5 appartements et 42.000 pour les 8 autres appartements au loyer mensuel de 350 euros (page 470).

Lors de l'audience, _____ expliquait que cette estimation n'était que théorique et n'aurait été atteinte que si tous les appartements avaient été loués et que tous les locataires avaient payé leur loyer. Il précisait que ce n'était pas le cas en l'espèce et qu'il n'avait pas obtenu cette somme.

Les constatations

Le 25 janvier 2021, deux jours après l'incendie, les enquêteurs se rendaient sur place. L'adresse correspondait à un portail donnant sur trois bâtiments : le premier un atelier de menuiserie à l'abandon ; le second, celui qui avait brûlé, un bâtiment de deux étages, semble-t-il vide au moment des faits et qui devait être aménagé pour en faire des studios ; en face, le troisième bâtiment où étaient logés les locataires (cote A – page 151).

Lors du transport des enquêteurs, se trouvait sur place l'organisme qui s'occupait de reloger les locataires. Sur place également, _____ se présentait comme le représentant de _____ (cote A – page 159).

Les enquêteurs constataient dans le bâtiment comprenant les logements : « *L'immeuble contient trois étages. Chaque étage d'origine est un appartement de type F5 qui a été divisé en 5 logements* » (cote A - page 17).

A l'audience, expliquait qu'il s'agissait de colocations et que c'était « tout à fait légal ».

En garde à vue, disait être propriétaire du depuis deux ou trois ans et qu'il l'avait acheté 600.000 à 700.000 euros au moyen d'un crédit (Cote A page 1316). Il déclarait : « *L'immeuble gauche est inhabité et l'immeuble droit est constitué de quatre appartements avec un logement par niveau.*

Aujourd'hui la typologie est la même et mon projet initial était de créer une résidence étudiante pour la faculté de médecine qui se trouve au-dessus en utilisant le principe de la colocation. J'ai d'ailleurs mandaté

Monsieur en précisant que cela doit être loué en colocation. Il y a une répartition en cinq parties privatives dont chacune possède sa salle d'eau et ses toilettes ».

Un album photographique était réalisé par les enquêteurs (cote A - page 16 et suivants) qui constataient que tous les étages étaient composés de la même façon c'est à dire un appartement, initialement de type F5, qui avait été divisés en cinq. Une porte par étage donnait sur un petit hall. Sur la gauche se trouvait un premier appartement. En face une autre porte donnait sur les studios les plus grands (environ 25m²) et les plus chers (500 euros/mois) (cote A – page 153).

Les studios de 15m² pour un loyer de 350 euros (trois cent cinquante euros) ne paraissaient pas visuellement insalubres, mis à part quelques taches d'humidité et champignons. Les locataires indiquaient faire eux-mêmes les travaux et propreté puisque, selon eux, le propriétaire était défaillant (cote A – page 155).

Les enquêteurs accédaient aux caves et notaient que ces dernières avaient commencé à être aménagées : « *Il est clair que ces dernières sont en train d'être transformées en studio. L'architecte de la Ville de Marseille nous explique que le fait d'avoir creusé en sous-sol et au-dessus a fragilisé la structure ainsi que le plancher du rez-de-chaussée* » (page 156).

En garde à vue, indiquait que les travaux dans la cave étaient destinés à faire une petite salle commune pour les locataires (page 804).

niait avoir voulu transformer les caves en logement et expliquait que c'était pour en faire une salle de sport (page 1316), ce qu'il maintenait lors de l'audience.

Les locataires

de nationalité algérienne, disait être entré en France en 1998 de façon irrégulière. Il était détenteur d'un certificat de résidence algérien valable jusqu'au 14 juin 2022 (Cote A page 514).

Il disait habiter là depuis le 28 octobre 2019 dans 30m² pour un loyer de 500 euros par mois tout compris. Selon lui, il y avait constamment des problèmes électriques ; l'électricité n'était pas aux normes : « *il y a un lavabo et juste au-dessus une prise métallique* ».

Il indiquait qu'aucun des appartements n'avait de compteur électrique individuel mais un simple compteur général : « *c'est pourquoi tout est compris dans les loyers* ».

Il précisait qu'il arrivait de passer plusieurs jours sans électricité, ni chauffage ni eau chaude car il y avait un seul cumulus par étage (**cote A page 480**). Les eaux usées remontaient dans les sous-sols.

disait avoir alerté plusieurs fois également, par SMS et courriers.

Il disait avoir peiné à obtenir le contrat de bail et attendu plusieurs mois pour obtenir l'attestation nécessaire à la CAF (contrat de bail en cote A page 483 signé avec

Il ajoutait que les locataires n'avaient pas de boîte aux lettres et que : *« Les gens qui louent ce sont des personnes isolées, souvent étrangères, en situation précaire »*.

Il expliquait que passait tous les mois prendre les loyers en liquide ; celui-ci lui avait dit récupérer jusqu'à 60.000 euros par mois des différentes locations : *« celui qui ne paye pas il le menace et ramène des hommes avec lui »*.

précisait qu'un peu avant l'incendie, les lieux étaient une véritable décharge.

Il communiquait aux enquêteurs un film pour en attester. Selon lui, les déchets avaient été stockés dans le bâtiment ayant été incendié (Cotes Judiciaires UNE, DEUX et TROIS). remettait également des photographies de la décharge et des fils et compteurs électriques (**pages 202 à 209**).

A l'audience, affirmait qu'il avait enlevé les déchets dès qu'il en avait eu connaissance.

Lors de la confrontation entre les enquêteurs demandaient (**cote A page 797 et 1309**) : *« Pourquoi pendant 4 mois il y a eu des ordures dans le passage ? »*.

ne le contestait pas et répondait : *« comme je vous l'ai dit par manque de temps. Nous avons jeté des choses et d'autres nous les avons entreposées dans l'immeuble »*.

indiquait avoir été hospitalisé le 11 juin 2020 en raison de ses conditions de vie et que cela avait aggravé son diabète et son hypertension. Il remettait un bulletin de situation de l'hôpital du 11 au 18 juin 2020 (**cote A page 482**).

Il déclarait : *« Le 13 janvier 2021 j'ai envoyé à des photographies avec les compteurs électriques et de l'eau qui coulait dessus et j'ai fait une seconde capture en lui montrant que les disjoncteurs d'abonnés avaient explosé. Je vous envoie les photographies »*.

Samedi 23 janvier 2021 au matin j'étais à mon domicile et je vois les deux électriciens avec son équipe en train de faire des tranchées ». Le feu s'était ensuite déclenché dans le bâtiment en face des logements. Il maintenait que ce bâtiment était en train d'être aménagé pour faire des habitations.

Il ajoutait (**Cote A page 479**) : *« lorsque le feu a pris je ne sais pas s'il y avait quelqu'un ou pas dedans car avait déjà mis du monde dedans. Personne au 4 chemin de la Martine ne pouvait y dormir sans payer un loyer à . Le propriétaire ne s'est pas déplacé »*.

A l'audience, expliquait que *« l'objectif était de rendre [le bâtiment] habitable »*.

fournissait des captures d'écran des échanges SMS entre lui, s'étalant de décembre 2019 à février 2020 et portant sur différents dysfonctionnements (**cote A – page 163 et suiv**) parmi lesquels :

- « Je fais les travaux à mes frais »
- « déchets devant nos fenêtres »
- « Je fais des relances pour l'attestation CAF »
- « L'hygiène est catastrophique. Les rats, cafards, punaises sont présents et depuis le départ de feu y'a quatre jours, nous sommes dans une situation précaire absolue » (page 170)
- « Toujours pas d'électricité » (page 171)
- « Toutes les conditions ne sont guère respectées. Je vais partir c'est sûr et trouver mieux » ; répondait : « aucun problème. Respectez juste votre préavis » (page 175)

Il déposait plainte (cote A page 477).

Présent à l'audience, confirmait ses déclarations et ajoutait que louait même le pallier.

A l'audience, expliquait que Monsieur ne payait pas son loyer, qu'il sous-louait l'appartement et qu'il avait refusé de le laisser entrer pour effectuer les travaux.

En garde à vue, disait « (Cote . page 1316) qu'après l'incendie : « a revu en lui disant qu'il avait décidé de ne pas nous ouvrir l'appartement pour y faire des travaux. J'ai appelé l'architecte et cette personne m'a dit « Je ne sais pas ce que cherche Monsieur mais il a un comportement bizarre » ».

Outre plusieurs autres locataires

faisaient des déclarations similaires concernant les modalités d'attribution de leur appartement et les conditions d'hébergement au 13015 MARSEILLE.

Tous indiquaient qu'ils avaient constaté l'insalubrité des logements proposés mais que compte tenu de leur situation précaire ils avaient préféré malgré tout prendre ces logements insalubres plutôt que de se retrouver à la rue.

Les locataires remettaient aux enquêteurs des films illustrant les problèmes électriques et de fuites d'eau (cote judiciaire TROIS :).

de nationalité algérienne, expliquait qu'il s'était rendu dans un bar et avait demandé s'il connaissait des loueurs d'appartements (Cote A page 486). Un homme lui avait demandé 350 euros pour faire l'intermédiaire en lui présentant . Ce dernier lui avait directement demandé la somme de 350 euros pour réserver un logement sans le voir. Il avait vu le jardin qui était une vraie déchetterie : « Lorsque je suis arrivé j'ai vu que l'entrée c'est à dire le jardin lorsqu'on franchit le portail c'était une déchetterie. Je lui ai demandé si cela allait être nettoyé il m'a dit oui. Mais je précise qu'il a dû mettre plus de trois à quatre mois pour nettoyer, enfin nettoyer c'est beaucoup dire, il a rempli la bâtisse où s'est produit l'incendie de déchets ».

« Il y avait des rats qui rentraient chez moi par un trou sous mon évier ».

Il disait que ne prenait que de l'argent en liquide. Rapidement il s'était retrouvé sans électricité et ce pendant 16 jours. C'est lui-même qui avait payé un électricien qui avait constaté que le disjoncteur était grillé et qu'il n'y avait qu'un disjoncteur par étage ce qui était insuffisant. Il indiquait que ne faisait rien. Il précisait que souvent, les locataires d'un même étage devaient s'organiser sur les heures de douche pour l'eau chaude car il y avait un cumulus pour cinq personnes.

Il déclarait : « Je ne sais pas qui a appelé les pompiers mais je peux vous certifier même si ce n'est qu'un hasard, qu'il y avait 20 minutes au plus avant l'incendie. Lui était avec un vieux Monsieur [...] vu la grosse quantité de déchet qui a été entassée dans cette bâtisse finalement cela ne m'étonne pas que le feu ait pris ».

Il ajoutait : « A côté de moi il y avait aussi deux africains qui ne payaient pas et il les a fait sortir de force. est venu le sortir avec un gars ».

faisait également état d'une précédente intervention des pompiers au mois de décembre 2020 pour des inondations « car les rats ont mangé les canalisations ». Il précisait : « La voisine du rez de chaussé avait plein d'eau dans l'appartement. Elle était enceinte, dormait avec de l'eau sur la figure une horreur [...] J'ai aussi dit au propriétaire qu'il y avait de l'eau qui coulait sur les disjoncteurs et ne m'a jamais répondu ».

confirmait que « gérait tout ». Il avait la réflexion suivante « je ne comprends pas pourquoi le propriétaire laisse gérer un tel immeuble. ne sait même pas écrire, pour faire le bail il en avait pris un rempli et il recopiait mot pour mot ».

de nationalité française, expliquait que comme avec son compagnon, ils n'avaient pas de bail, c'est le 115 qui les logeait au moment de l'enquête (cote A page 494). Elle précisait qu'en raison du COVID, le 115 avait moins de place et que c'était très compliqué pour eux. Elle était enceinte de quatre mois et avait deux enfants de neuf et six ans.

Elle confirmait la présence de déchets dans le jardin qu'elle évaluait à « plus d'une tonne » lorsqu'elle était arrivée dans le logement.

Au départ ils habitaient au rez de chaussé mais de l'eau leur tombait constamment dessus depuis le plafond « comme s'il pleuvait dans l'appartement pas à un endroit précis ou on peut mettre un seau, non de partout dans le logement. Nous mettions des sacs plastiques sur les compteurs et prises électriques pour éviter de nous électrocuter ». Ils avaient alors décidé de « changer de studio car ce n'était pas tenable, d'autant que j'étais enceinte. On ne pouvait même pas dormir c'était une véritable piscine ».

Ils avaient changé pour un appartement au 3^{ème} étage pour 400 euros par mois. Ils avaient payé en liquide 1.750 euros pour y rentrer.

Elle confirmait également l'absence de compteur électrique individuel et de boîte aux lettres. Souvent il n'y avait pas d'électricité et malgré les messages envoyés à celui-ci ne faisait rien.

Elle disait ne jamais rester seule sur place car le soir, plein de jeunes venaient et squattaient l'immeuble incendié. Un soir des jeunes cagoulés avaient percer le coffre au sous-sol.

A cause de l'humidité et de sa grossesse elle était partie chez une amie.

Elle expliquait : « Les appartements n'étaient loués qu'à des personnes en situation précaires, des drogués. Mes voisines étaient vraiment marginales, ça faisait peur de voir tous ces gens cette misère. J'étais quasiment la seule à avoir des papiers c'était des toxicos et des sans-papiers [...] j'entendais les voisines qui pleuraient. Elles les pauvres dormaient dans l'eau l'humidité et une était aussi enceinte. C'était un cauchemar [...] jusqu'au jour d'aujourd'hui qu' se vante d'être protégé par des amis dans la police et c'est pour cela qu'il n'avait pas été placé en garde à vue ».

Elle déposait plainte contre

de nationalité sénégalaise, était arrivée en France le 01 janvier 2018 de façon irrégulière. Elle ne possédait qu'une attestation de demande d'asile (**cote A page 514**).

Elle vivait au 2ème étage depuis Juillet 2019 (**cote A page 500**). Au départ, lui avait proposé un logement de 10m2 à pour le même prix de 350 euros. Elle avait refusé vu la petitesse des lieux. lui avait demandé 700 euros pour rentrer dans le logement, rien d'autre. Il ne lui avait pas fourni de bail. A chaque fois il lui disait qu'il allait le faire mais il ne l'avait jamais fait depuis.

Lors de l'audience, expliquait cependant qu'il n'avait aucune réticence à conclure des baux, qu'au contraire, cela l'arrangeait puisqu'une partie du loyer était versée directement par la CAF.

indiquait qu'il y avait constamment des problèmes d'électricité et d'eau chaude. Il lui arrivait fréquemment de passer plusieurs jours sans courant. Elle précisait : *« quand il n'y avait plus de courant nous allions dans le jardin pour cuisiner car il y avait une prise électrique qui fonctionnait [...] Comme le chauffage est électrique et je précise que c'est moi qui l'ai apporté nous n'avions pas de chauffage pendant l'hiver notamment et les coupures d'électricité »*. De l'eau coulait dans son appartement. Elle confirmait également la présence de déchets et gravats dans le jardin, ce qui attirait les rats et les cafards.

Elle déclarait que était prévenu mais ne faisait rien, qu'il promettait sans jamais venir.

Elle ajoutait : *« Si des gens ne payaient pas, venait avec une personne, jetais ses affaires par la fenêtre et le mec était mis dehors. Il venait à trois ou quatre dans ces cas-là. Puis il lui est arrivé aussi de changer les serrures et de sortir les affaires d'un mauvais payeur. faisait régner l'ordre, homme femme il s'en moquait là seule chose importante était qu'on le paye. Il avait d'ailleurs un terminal de carte bancaire pour ceux qui voulaient payer en CB »*.

Elle déclarait que lors de l'incendie ne s'était pas déplacé et n'était venu que quelques minutes. Personne n'avait proposé de les reloger.

de nationalité portugaise, résidait depuis trois mois dans un studio pour un loyer de 380 euros et un mois de caution (**cote A page 491**). lui avait promis un bail qu'il n'avait jamais fait.

Il avait payé une fois par carte bancaire via le terminal d' et les autres fois en liquide. ne lui avait demandé aucun papier pour le logement juste s'il était en mesure de payer tous les mois.

Il avait des inondations dans la salle de bain. Il indiquait, lui aussi, qu'il y avait beaucoup d'étrangers ou des gens en difficulté dans l'immeuble.

Une autre locataire signalait l'insalubrité du logement au Pôle départemental de lutte contre l'habitat indigne des Bouches du Rhône (**cote A – page 310**). Elle mentionnait l'absence de bail, des eaux usées, la présence de détritiques et de rats, un risque de chute de personnes et l'humidité.

Les services techniques

Le 27 janvier 2021, le maire de Marseille prenait un arrêté de mise en sécurité selon la procédure d'urgence au vu des dysfonctionnements affectant les équipements communs et les problèmes structurels de l'immeuble occupé (**cote A – page 220**).

Il y était listé une série de dysfonctionnements concernant :

- le réseau électrique : *« absence de liaison du réseau électrique à la terre, protection contre les surcharges inexistante, dégradation des isolants des compteurs électriques, absence de tableaux électriques individuels comprenant des disjoncteurs divisionnaires, humidité importante au droit des installations électriques dans le vide sanitaire avec risque d'électrisation ou d'électrocution, installations et branchements non conformes dans les parties communes, sous dimensionnement du réseau eu égard à la division du bâti existant initialement ».*
- la plomberie et le chauffage : *« le corps de chauffe de la chaudière située dans un local à rez-de-jardin est en très mauvaise état. Les anciennes installations de chauffage central n'ont pas été déposées. Il n'y a aucune garantie concernant le dégazage et la neutralisation de la cuve d'hydrocarbure alimentant cette chaudière ; une installation de bouteilles de gaz (présence de 3 bouteilles de gaz de 35 kg) est à l'abandon en extérieur, des bouteilles de gaz de 13 kg sont à l'abandon dans le jardin, des logements ont été divisés, augmentant le volume des eaux usées générées, sans certitude que le réseau soit suffisamment dimensionné ».*
- la partie structurelle : *« il a été procédé à une ouverture d'une hauteur de porte, en pied de façade sans la mise en place de renforcements, linteaux et poteaux ferrailés, alors même que ledit mur reprend les descentes de charges de deux poutres en béton armé supportant les planchers. L'arrêté imposait des travaux visant à renforcer les ouvertures faites en pied de façade permettant de rétablir les descentes de charges verticales dans ce mur ».*

Concernant l'immeuble dans lequel l'incendie s'était déclaré, un arrêté de mise en sécurité était également pris au regard du risque d'effondrement de la totalité des planchers et des escaliers desservant les étages ainsi que de la toiture (**page 223**).

Des travaux étaient prescrits et l'accès aux deux immeubles était interdit.

Le 12 février 2021, le service sécurité des immeubles de la Mairie de Marseille dressait un rapport de visite technique. Il notait depuis l'arrêté du 27 janvier 2021 la réalisation de travaux sur les installations électriques sur la plomberie et le chauffage ainsi que sur les structures et concluait que ces travaux mettaient fin à la situation d'insécurité, la procédure urgente de mise en sécurité pouvant ainsi être levée (**Cote A – page 132**).

Mais le 12 Avril 2021, l'organisme se déplaçait au 13015 Marseille et signalait plusieurs dysfonctionnements persistant dans des logements, notamment des problèmes électriques mettant en péril les biens et les personnes : *« dans un logement, un câble d'alimentation électrique générale n'est pas protégé et n'est pas connecté à un tableau électrique, causant un risque d'incendie, sachant qu'il n'y a aucun détecteur de fumée dans l'immeuble. Il appert également que d'autres logements ne sont plus pourvus d'électricité, d'autres d'eau chaude ou de chauffage »* (**page 456**).

indiquait en garde à vue (**Cote A page 1316**) s'agissant de l'électricité : *« Après avoir pris connaissance de cette mise en demeure les travaux ont été réalisés en partie et ont été constatés par l'architecte de*

l'association de protection des locataires. C'est qui a fait une partie et ça a été vérifié par une société agréée ».

Lors de la confrontation entre (cote A page 797 et 1309), déclarait que selon lui il n'y avait pas eu 16 jours sans électricité et que concernant cet immeuble, avait sollicité une société pour les travaux d'électricité. A l'audience, déclarait que c'était] qui l'avait mis en relation avec cette société.

Le 12 Avril 2021, **Me Pierre LE BELLER** Conseil de envoyait un courrier à la mairie de Marseille pour signaler la défaillance de pour le relogement de son client à la suite de l'arrêté de mise en sécurité. Il soulignait que la Société ayant refait l'électricité permettant la mainlevée de péril avait été radiée le 31 mars 2020 à la suite de la clôture des opérations de liquidation ouverte le 30 Novembre 2019 (cote A page 505).

Lors de l'audience expliquait que c'était une erreur de numéro SIREN sur la facture et qu'une seconde facture avec le bon numéro SIREN de la société existante avait ensuite été refaite. A l'issue des débats, contrairement à ses engagements en cours d'audience, ne communiquait pas au tribunal ladite facture.

Le 12 Avril 2021, **la SOLIHA** faisait un rapport de décence au Règlement Sanitaire Départemental soulignant notamment que le logement du 2eme étage centre n'était pas réintégré en l'état (absence d'électricité, eau chaude), « *par risque important d'électrification : le câble d'alimentation général n'est pas protégé, absence de tableau électrique, installation non conforme à la norme NFC 15-100, absence de ventilation des pièces humides, absence de chauffage, absence d'eau chaude, revêtement muraux difficile d'entretien* » (page 463).

Perquisitions et gardes à vue le 25 mai 2021

En garde à vue, déclarait gérer pour l'immeuble situé au 13015 Marseille, depuis début 2020, « *dès qu'il a acheté cet immeuble* » (page 803).

Concernant le feu survenu au pensait que le responsable était un squatteur et disait avoir avisé qui ne s'était pas déplacé (page 804).

En garde à vue, disait : « *L'immeuble de gauche il y a eu un incendie. On ne connaît pas les causes de l'incendie que je suppose être criminelles car il n'y avait pas d'électricité* » (Cote A page 1316).

Lors de l'audience, confirmait qu'il ne s'était pas rendu sur les lieux. Il précisait que c'était parce que lui avait dit que c'était un petit feu. Il déclarait ne prendre connaissance de l'ampleur de l'incendie que par le visionnage de la vidéo à l'audience.

contestait les dénonciations des locataires (page 805). Selon lui, il n'y avait pas vraiment d'insalubrité dans les logements de Chaque fois qu'un locataire avait un problème il s'en occupait le plus rapidement possible. Il disait qu'au moment de son audition le 25 mai 2021, les dysfonctionnements relevés par la Ville de Marseille avaient été levés car les travaux avaient été faits (page 809).

Quant aux accusations de faire sortir par la force les personnes qui ne payaient pas, il les réfutait catégoriquement.

Lors de la perquisition au domicile de [redacted], plusieurs documents étaient découverts en lien avec le [redacted] 13015 notamment (cote A page 521) :

- Des contrats de location ;
- Une facture du 26 mars 2020 pour la réparation d'une fuite de canalisation en eau potable ;
- Une feuille de compte manuscrite se rapportant semble-t-il au paiement des loyers (cote A page 544) ;
- Une note d'information non datée à l'entête de [redacted] à destination des locataires au sujet d'un bureau pour les paiements (cote A page 523).

S'agissant de ce dernier document, [redacted] précisait lors de l'audience qu'il avait souhaité, suite à l'incendie, créer un petit bureau afin que les locataires puissent le rencontrer.

Des documents en lien avec le [redacted] 13015 étaient également découverts dans son ordinateur, notamment (cote A page 552) :

- Deux baux d'habitation
- Un tableau des revenus locatifs du [redacted] 13015 Marseille avec la conclusion : « Nous avons donc un total de 189.840 euros/an » (Cote A page 555).

S'agissant de ce tableau, [redacted] précisait lors de l'audience qu'il s'agissait d'un document ayant vocation à être transmis aux banques mais qu'il ne s'agissait que d'une estimation. Il évaluait les véritables revenus locatifs pour cet immeuble à 10% de la somme indiquée dans le tableau.

Il reconnaissait qu'il n'allait jamais dans ses immeubles à l'époque des faits (page 1324), ce qu'il confirmait lors de l'audience précisant que désormais il s'y rendait.

A propos du locataire [redacted] déclarait en garde à vue : « je n'ai jamais eu de pression et au contraire sachant que ce monsieur était bénéficiaire de la CAF je lui aurais fait un bail. Je n'ai pas le souvenir d'avoir donné à [redacted] un bail signé concernant ce locataire mais cela est tout à fait possible car c'est moi qui rédige 95% des baux quand Monsieur [redacted] me donne les informations du locataires via les photos d'un documents officiel ou verbalement après qu'il ait lui-même précisé » (Cote A page 1316).

Les enquêteurs l'interrogeaient : « on a vu très peu de baux et au vu du nombre d'appartements et du turn over vous auriez dû vous apercevoir du manque de baux ? » [redacted] répondait : « vous avez raison ». (Cote A page 1316). Il ajoutait : « Je ne comprends pas pourquoi [redacted] selon les propos de ce Monsieur refuse systématiquement de faire des baux car étant un investisseur dans l'immobilier et procédant à des crédits à 100% les conditions sine qua none pour obtenir des crédits est de présenter des baux afin de prouver ma rentabilité car si cette condition n'est pas remplie le crédit est refusé. D'où le fait que j'ai mandaté M.SABER pour avoir une régularisation des baux et des virements de l'agence sur les comptes bancaires »

Sur l'état de certains appartements, il disait que si [redacted] lui avait dit, il lui aurait dit de faire des travaux (page 1319). « Je pense que [redacted] est de bonne foi mais qu'il a dû être débordé »

Pour chaque problème, [redacted] répondait de la même manière, à savoir que si [redacted] l'avait avisé il l'aurait fait mais qu'il ne le savait pas.

[redacted] se défendait en disant qu'au final il avait trop fait confiance à

Lors de l'audience, il adoptait la même position en expliquant qu'il avait « fait une erreur de déléguer ». Il admettait toutefois que c'était lui le propriétaire. Il indiquait que désormais il ne déléguait plus à 100% et qu'il n'y avait plus de problème.

Le 13 juillet 2022, déclarait aux enquêteurs avoir procédé à un : « dépôt de plainte de ma part pour le 4 chemin de la martine réalisé le 20/04/2021 : des personnes habitant cet immeuble payeraient leur loyer à une personne qui se fait passer pour leur ami et cela dans plusieurs immeubles pour abus de confiance. Je vous remets le dépôt de plaintes » (cote A4 Salengro page 227 et 297).

L'immeuble situé au

13015 MARSEILLE

avait acquis l'immeuble situé au 13015 MARSEILLE en achetant le 09 janvier 2017 les parts de la SCI propriétaire de l'immeuble (cote patrimoniale B page 472).

Entendu sous le régime de la garde à vue le 25 mai 2021, indiquait ne plus savoir quand ni combien il avait acheté l'immeuble rue Salengro mais que c'était le premier immeuble qu'il avait acquis lorsqu'il s'était « remis dans l'immobilier » (cote A4 page 121). Il indiquait ne plus avoir de crédit sur ce bien. Il déclarait que lorsqu'il l'avait acheté, l'immeuble était en bon état général mais qu'il avait fait beaucoup de rénovations.

D'après les documents saisis en perquisition à son domicile et relatifs à la SCI il était stipulé lors des acquisitions de parts que l'immeuble comportait huit contrats de locations et un contrat pour un local commercial.

Lors de la précédente acquisition par l'ancien propriétaire le 27 décembre 2005, il existait 6 appartements et un local commercial. Il apparaissait donc qu'entre décembre 2005 et janvier 2017 deux logements avaient été créés par le propriétaire précédent.

A la date du 26 mai 2021, les enquêteurs constataient qu'il existait 21 logements et un local commercial et en déduisaient que avait créé 13 logements supplémentaires (cote patrimoniale A page 465).

En garde à vue le 25 mai 2021, confirmait que lorsque l'avait acheté, l'immeuble ne comprenait que 8 appartements (cote A4 page 23).

En garde à vue, déclarait qu'il ne se souvenait plus du nombre d'appartements lorsqu'il avait acquis l'immeuble mais précisait que Monsieur à qui il avait acheté les parts de la SCI, avait déjà procédé à des divisions. Il reconnaissait toutefois qu'il avait lui-même divisé plusieurs appartements et que c'était lui qui avait aménagé les combles (Cote A4 page 122 et 192). Il confirmait qu'il y en avait depuis une vingtaine.

Entendu le 13 juillet 2022 en audition libre, expliquait : « Concernant l'immeuble de Salengro 13015 Marseille je tiens à préciser que lorsque j'ai acheté les parts sociales de la SCI propriétaire de l'immeuble du à Madame et Monsieur plusieurs appartements étaient déjà divisés. Je ne connaissais d'ailleurs pas cette méthode de division et je n'avais jamais utilisé cette méthode sur aucun de mes immeubles auparavant. C'est Monsieur qui m'a présenté Monsieur car c'est lui qui avait procédé aux travaux de division et connaissait cette méthode » (cote A4 page 218)

A l'audience, _____ disait n'avoir fait que « *prolonger les travaux démarrés par Monsieur _____* » et admettait avoir « *aménagé les appartements dans les combles* ». Il reconnaissait avoir créé huit appartements.

Les constatations

Le 5 juin 2020, au regard d'un signalement en matière d'insalubrité adressé au service de la DGPR (Direction de la Gestion et Prévention des Risques) de la mairie de Marseille et d'une mesure de référé pour péril grave et imminent du 03 juin 2020, l'expert _____, confirmait l'arrêté de péril grave et imminent pour les logements des combles constatant (**cote A1 page 100**) : « *Sous la toiture un étage a été créé, la structure est composée de pannes bois, panneaux de bois aggloméré. Les escaliers desservant cet étage sont composés de planches de coffrage* ».

En garde à vue le 25 mai 2021, _____ déclarait que suite à la mise en demeure, il était en train de réagencer l'intérieur selon les demandes de la Mairie. Il déclarait n'y voir aucune raison au péril grave et imminent des combles réaménagés qui étaient aux normes (**cote A4 page 125**).

L'expert _____ notait : « *Suivant les dires du propriétaire, la fiche de l'arbalétrier aurait été coupée par malveillance. Le propriétaire aurait alors fait intervenir en urgence une entreprise afin de réparer la ferme. Nous constatons effectivement que des réparations ont été effectuées afin de remplacer la fiche. La visite partielle des logements des combles nous permet de constater le glissement de deux pannes au niveau du biseautage situé en amont de l'échantignole. Nous constatons également une panne largement fendue longitudinalement sans pouvoir vérifier l'amorce d'une rupture compte tenu du faux plafond qui dissimule tout ou partiellement cette pathologie* ». (photographies **cote A1 pages 110 à 117**).

A l'audience, _____ expliquait que la fragilisation de la structure était due à une poutre sciée provenant d'un acte de malveillance.

L'expert _____ signalait également le non-respect des normes concernant les installations électriques (**cote A1 page 51 et 120 et photos cote A1 pages 100 ; 101 et 107**).

Le même jour, le 5 juin 2020, à la suite d'une visite technique du 27 mai 2020 et de la visite réalisée avec l'expert _____ (**A1 page 132**), le service sécurité des immeubles de la Maire de Marseille relevait de nombreux dysfonctionnements sur les équipements communs frappant l'installation électrique de l'immeuble (dégradation des interrupteurs, absence de protection des alimentations électriques des chauffe-eaux installés dans les parties communes, présence de fils de liaison au réseau de terre non protégés dans une gaine avec risque d'arrachement, présence de disjoncteurs différentiels non fixés à un élément stable de la structure de l'immeuble avec risque d'arrachement, risque d'électrisation ou d'électrocution des personnes par contact direct, présence de fils électriques et douilles installés de manière anarchique, présence de dérivations/épissure non protégées au droit des canalisations d'eau, risque à terme d'échauffement et d'un départ d'incendie).

Il était également signalé la présence d'un compteur gaz non fixé à un élément stable de la structure de l'immeuble, avec risque à terme d'un arrachement et d'une fuite de gaz.

A l'audience, _____ précisait toutefois qu'il n'y avait plus de gaz dans cet immeuble depuis plusieurs années.