

Par arrêté de péril grave et imminent en date du 02 juillet 2020, le maire de Marseille interdisait toute occupation et utilisation des appartements situés dans les combles et prescrivait la réalisation de l'étalement de la panne fendue au niveau des combles ainsi que la neutralisation des fluides (eau, gaz, électricité) (**Cote A1 page 146**).

A la suite de l'incendie chemin un transport sur les lieux était réalisé par les enquêteurs le 9 mars 2021 rue (**cote A1 page 68**). Les différents locataires étaient entendus sur place. Leurs auditions permettaient de mettre en évidence que les parties communes de l'immeuble étaient en très mauvais état, qu'il y avait des fuites d'eau récurrentes ainsi que de nombreux nuisibles difficiles à éradiquer (rats, cafards, punaises de lit).

Les appartements étaient également en très mauvais état, il y avait des fuites d'eau régulières, une absence de chauffage, un système électrique défaillant, un manque de ventilation, une forte humidité et les locataires devaient faire de nombreux travaux eux-mêmes.

Le 3 avril 2021, un album photographique était versé en procédure par les services techniques de la police judiciaire à la suite de leur visite et mettait en évidence notamment (**cote A4 page 319**) :

- Pages 340 et 341 : barres métalliques placées par le locataires pour tenir la fenêtre qui tombe
- Pages 344 et 345 : état très dégradé de la salle de bains, moisissures
- Page 387 : fenêtre d'une chambre recouverte de moisissures
- Pages 406, 411, 414 : fils électriques découverts
- Page 453 : rat mort dans les combles
- Pages 464 à 492 : accès aux combles suite à l'arrêté de péril et la cage d'escalier jusqu'au rez-de-chaussée et la cour arrière

Dans plusieurs rapports du 30 mars 2021, le service communal d'hygiène et de santé relevait à la suite de trois visites des 18 août 2020, 21 janvier 2021 et 9 mars 2021 les éléments suivants (**cote A1 page 408 et 462 - synthèses pages 51 et 69 et cote B1-B2 page 73**) :

-chambre 1<sup>er</sup> étage droite : sanitaires communs à trois logements, revêtement du plafond dégradé et fissuré, présence de traces d'infiltration, sol en mauvais état, **fenêtres vétustes laissant entrer l'air**, coin cuisine sans ventilation

-chambre 1<sup>er</sup> étage palier droit 2<sup>ème</sup> à droite 1 fenêtres vétustes, absence de disjoncteur principal, **absence de chauffage, de point d'eau, de système de ventilation, descente des eaux usée et fuyarde, traces d'infiltration**

-logement 1<sup>er</sup> étage palier gauche porte gauche : logement composé, d'une pièce sans ouvrant sur l'extérieur utilisé comme pièce principale, présence d'humidité et de traces de moisissure sur les murs de la salle d'eau, coin cuisine sans ventilation, **raccordement cumulus effectué avec des fils apparents, fils électriques apparents visibles dans tout le logement, pas de système de chauffage**

- logement 1<sup>er</sup> étage porte gauche : pièce principale sans ouvrants sur l'extérieur, traces d'infiltration visibles au niveau des toilettes, moisissure dans la cuisine et la salle de bains, absence de ventilation, fenêtre de la chambre droite ne s'ouvrant pas, raccordement cumulus effectué avec des fils apparents, sol de l'entrée brut, tablier bac à douche dégradé

-logement 2<sup>ème</sup> étage palier gauche : pièce principale sans ouvrants sur l'extérieur, traces d'infiltration visibles dans les toilettes et plafond de la pièce principale, moisissure et humidité dans la chambre, fenêtres vétustes non étanches, pièces de service non équipées de ventilation, tableau électrique à proximité du cumulus.

Interrogé sur ces rapports du service communal d'hygiène et de santé, répondait que, depuis, tout avait été remis aux normes (**cote A4 page 131**).

A la question de savoir pourquoi les travaux demandés n'avaient pas été faits, répondait que lorsque la Mairie leur avait envoyé la mise en demeure pour les travaux en mars 2021, ils avaient été faits depuis (cote A4 page 31 à 34). Lors de l'audience, affirmait qu'il avait pris l'initiative de faire les travaux quelque jours avant de recevoir la mise en demeure.

Dans le rapport du 30 mars 2021, l'administration communale notait que les appartements situés au 3<sup>ème</sup> étage étaient considérés comme insalubres et ne possédant pas la surface suffisante et qu'en conséquence ils ne pouvaient pas être mis à disposition à des fins d'habitation (cote A1 page 461) :

- troisième étage palier droit porte 1 : **local d'une superficie de 09m2, absence de chauffage et absence de ventilation dans les espaces sanitaires (cuisine, salle d'eau).**

- troisième étage palier droit porte 3 : **local présentant une superficie de 4,8m2 incluant le coin cuisine.** Dans cet espace se trouvait un lit deux places et un meublé évier avec deux plaques électriques. Défaut de ventilation, présence de fils électriques apparents et de baguettes désolidarisées du mur, revêtement du sol en mauvais état, présence de moisissure sur les murs de la salle d'eau, absence de chauffage fixe, présence d'insectes.

-troisième étage palier droit porte 5 : 1 pièce à vivre d'une **superficie de 08m2 incluant la cuisine**, défaut de lumière et de ventilation, absence de tableau électrique, mauvaise évacuation des eaux usées au niveau de la salle d'eau.

-troisième étage palier gauche porte 6 : **local d'une superficie de 12m2. Absence de ventilation dans le coin cuisine et ventilation insuffisante dans la salle d'eau, présence de moisissure sur les murs de la salle d'eau, présence de fils électriques apparents notamment au niveau du cumulus.**

-troisième étage palier gauche porte 8 : **Local d'une surface de 09m2. Fenêtre dépourvue de poignée.**

**Evacuation des ventilations haute et basse s'effectuant dans le couloir du local, présence de fils électriques apparents au-dessus du cabinet d'aisance,**

-troisième étage : palier gauche porte 9 : **l'espace de vie de ce local est de 6,8m2 incluant le coin cuisine, la superficie de l'unique pièce du logement est trop exigüe. La situation d'insalubrité est aggravée par l'absence de ventilation dans le coin cuisine et une ventilation haute située dans la salle d'eau donnant dans le dégagement d'entrée du logement, présence de fils électriques apparents dans la salle d'eau, revêtement du sol dégradé, fenêtre et volets fermant mal et dégradés.**

Dans cette série de rapports de mars 2021, les inspecteurs de la salubrité proposaient au Préfet d'établir un arrêté de traitement de l'insalubrité prescrivant l'interdiction définitive d'occuper aux fins d'habitation les logements du 3<sup>ème</sup> étage (Cote Judiciaire QUATRE).

A l'audience, reconnaissait que la superficie de ces appartements était trop petite et qu'ils n'auraient pas dû être loués. Il expliquait cela par une erreur de calcul. Il précisait que pour l'un des appartements dont la superficie était inférieure à la norme de 9m<sup>2</sup>, il avait donné son accord pour loger gratuitement une personne vivant dans la rue.

Les rapports du service communal d'hygiène et de santé dans le cadre de la procédure de traitement de l'insalubrité en date du 30 mars 2021 (A1 page 462 et 474 et 481 et 498 et 509) relevaient en outre un risque de développement de maladies infectieuses, un risque d'incendie, un risque de développement de maladies pulmonaires, un risque de chutes de personnes, de blessures ainsi que des risques d'électrisation ou d'électrocution.

Les locataires (cf. plan cote B1-B2 page 19 et auditions cote A3 page 898 et suivants)



(cote A3 page 907), sans papier, expliquait payer **250 euros par mois pour un 6m<sup>2</sup>**. Il avait dû verser un mois de caution pour rentrer, sans bail ni reçu. L'argent était donné tous les mois en liquide à un Comorien. Il avait des problèmes électriques et il lui était arrivé de rester sans eau (photos Cote A4 page 401 à 408).

S'agissant des superficies réduites des logements, disait en garde à vue être de bonne foi car pour lui couloir et salle de bain rentraient dans les 9m<sup>2</sup> réglementaires (cote A4 page 135): *« Dès que j'ai eu connaissance de cette information j'ai et je continue encore à rénover tous mes logements afin qu'ils soient aux normes. Je constate donc qu'il y a des infractions dans plusieurs de mes logements mais je n'en avais pas conscience ni connaissance »* (page 136).

(cote A3 page 916), payait 350 euros pour 14m<sup>2</sup>. Il avait vu le propriétaire, qui lui avait présenté alias comme le « responsable de l'immeuble ». Il n'avait pas vu d'eau et payait en liquide le 12 des mois à L'immeuble était envahi de **cafards et de rats**, il précisait aussi devoir **calfeutrer son unique fenêtre pour empêcher l'air** de rentrer dans son logement.

(cote A3 page 924), relatait être sans papier et vivre au 179 avec un ami qui était également en situation irrégulière. Ils avaient obtenu le numéro de « . » par une connaissance qui leur avait proposé la chambre. Pour y rentrer ils avaient payé 600 euros, sans bail. Comme les autres, ils payaient en liquide. Ali leur avait dit qu'ils pouvaient payer par carte car il avait un terminal.

(cote A3 page 932), habitait avec **son mari et leur fils de 4 ans dans 30m<sup>2</sup> pour un loyer de 500 euros en liquide par mois**. Ils n'avaient pas de papiers. Elle avait un bail et avait remis 1.500 euros en numéraire au départ. Une fois par mois elle était contactée par qui lui disait le jour où il passerait prendre le loyer. Elle soulignait que les **conditions de vie étaient très rudes avec des fuites d'eau, des problèmes électriques, la présence de rats et cafards ainsi que des problèmes d'humidité**. En dépit de ses demandes, le propriétaire ne faisait rien, sauf lui proposer un appartement en rez de chaussé encore pire que celui-ci. **Elle déposait plainte** (photos cote A4 page 392 à 400).

A l'audience, reconnaissait que l'état de l'appartement n'était « pas bon ». Il précisait qu'il n'avait pas le souvenir d'avoir rencontré cette dame.

(cote A3 page 943), payait 350 euros en liquide depuis 2019 pour un 14m<sup>2</sup> avec bail.

(cote A3 page 964), vivait avec sa femme et sa sœur depuis plus de deux ans dans 20m<sup>2</sup> pour 300 euros par mois, payables en liquide uniquement à un prénommé « ». Ils étaient demandeurs d'asile. Au départ il avait payé 1.200 euros. **Trois fois il n'avait pas pu payer alors « » était revenu avec deux autres personnes et ils avaient commencé à sortir leurs affaires de l'appartement**. avait dû lui promettre de lui donner l'argent le lendemain pour qu'ils ne soient pas expulsés manu militari. **Il avait lui-même refait l'électricité car à leur arrivée elle était en dysfonctionnement**. disait qu'il viendrait réparer mais ne l'avait jamais fait (photos Cote A4 page 363 à 378).

(cote A3 page 976), était hébergé par son cousin qui payait 350 euros pour 20m<sup>2</sup>. Il désignait la fenêtre de la chambre qu'ils ne pouvaient pas ouvrir car ils avaient dû l'attacher pour qu'elle ne tombe pas (photos Cote A4 page 346 à 362).

(cote A3 page 986), habitait dans son 20m2 depuis 2011, il avait signé un bail avec l'ancien propriétaire. Il réglait en espèce tous les mois la somme de 350 euros à.

Calcul du montant des loyers perçus :

Les investigations recoupaient les quelques baux retrouvés, l'audition des personnes sur place et les courriers de la CAF ce qui permettait aux enquêteurs de constater que depuis octobre 2019 étaient présents au moins 20 logements plus un local commercial dans cet immeuble.

Les enquêteurs signalaient la présence d'autres locataires sans pouvoir établir de dates d'occupation.

Les enquêteurs évaluaient le montant des loyers versés entre octobre 2019 au 26 mai 2021 à **116.200€** auxquels ils ajoutaient le loyer commercial de **11.400€** par mois, étant précisé que n'avaient été comptabilisés que 15 logements car pour cinq autres les montants des loyers étaient inconnus (cote patrimoniale A page 465 et tableau page 468).

En additionnant le prix des loyers de chaque mois, rapportés à 21 logements dont trois sous les combles et dont six avaient des montants de loyers inconnus, les revenus locatifs de l'immeuble étaient évalués *a minima* à **4.040 euros** par mois (Cote B1-B2 page 24).

En prenant en compte le bail de \_\_\_\_\_, titulaire d'un bail par la SCI \_\_\_\_\_ depuis le 1er janvier 2017 et qui expliquait avoir toujours payé en liquide sa chambre à \_\_\_\_\_ sur 51 mois, les enquêteurs estimaient que l'immeuble avait rapporté à \_\_\_\_\_ approximativement le montant de **206.040 euros** sans compter les six appartements dont les montants des loyers étaient inconnus.

En ajoutant ces 6 appartements avec un loyer de 300 euros par mois (fourchette basse), cela aboutissait à une évaluation totale des loyers perçus de **297.840 euros** pour l'ensemble de la période de 51 mois de mise en location par (A1 page 70 ; cote B1-B2 page 142).

Gardes à vue et perquisitions de  
(cote A1 page 70)

25 mai 2021

En garde à vue, \_\_\_\_\_ indiquait être domicilié \_\_\_\_\_ MARSEILLE 13004 mais reconnaissait qu'il donnait souvent l'adresse de l'immeuble \_\_\_\_\_ pour protéger sa famille des menaces des locataires (cote A4 page 18).

\_\_\_\_\_ déclarait que les loyers avaient été fixés par le propriétaire. Il ne reconnaissait pas les menaces et concédait la petitesse et l'insalubrité des lieux. Il niait avoir refusé de faire les travaux et ne reconnaissait pas la fuite d'eau dans la cage d'escalier pourtant observée lors des premières constatations (cote A4 page 26).

Il terminait sa garde à vue en déclarant « *ma gentillesse m'a tué, je croyais bien faire et ça s'est retourné contre moi* ».

En garde à vue, \_\_\_\_\_ déclarait : « *Ayant été agressé il y a quelques temps par un locataire qui m'a mis un coup de couteau pour lequel j'ai subi un réel traumatisme je n'avais plus le désir ni l'envie de m'occuper de ces locataires quitte à perdre de l'argent* ». Les enquêteurs relevaient que l'agression remontait au 4 juillet 2018 (cote A4 page 122).

Il disait : « *cela fait des mois que je suis quasiment inexistant sur les lieux, en faisant confiance à \_\_\_\_\_ Il m'est arrivé de ne même pas constater moi-même et là dernièrement j'y allais environ une fois par mois. Là je parle de \_\_\_\_\_ mais cela*

faisait très longtemps que je n'y allais plus. 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 et le trimestre précédent j'y suis allé extrêmement peu souvent » (Cote A4 page 175).

Sur les déclarations des locataires, il disait la plupart du temps qu'il n'était pas au courant et que lorsqu'il acceptait des locataires ils avaient leurs papiers. Sur les problèmes d'eau chaude, il répondait que « si tous les locataires prenaient leur douche en même temps, cela pouvait arriver » et que lui-même, à son domicile « avec le gros cumulus, on arrive le soir à avoir de l'eau froide » (cote A4 page 126).

Le 7 juin 2021, se présentait au service de police pour remettre plusieurs documents et déclarer notamment (cote patrimoniale B page 160) : « Concernant le 13015, nous avons réalisé d'importants travaux, nous avons également supprimé définitivement 7 logements afin d'agrandir les autres logements pour l'obtention de la surface adéquate pour respecter les normes d'habitation. Une visite est prévue avec Madame demain afin qu'elle puisse constater tous les travaux réalisés. Nous avons fait le point avec Monsieur et il y avait plein d'appartements de libre. Je tiens aussi à vous dire que nous avons une facture d'eau de 30.000 euros et que les locataires qui sont là-bas cela fait plus d'un an et trois mois qu'ils n'ont pas payé. J'ai donc demandé à Monsieur de faire une procédure d'expulsion ».

Le 13 juillet 2022, expliquait : « Tous les travaux ont été réalisés, le 07 Avril 2021, j'ai appelé et envoyé un courrier à Madame (Directrice du Service Hygiène de la Ville de Marseille) Je vous remets une copie de ce courrier. Ce courrier indiquait que j'avais démarré 48 heures après notre conversation téléphonique des travaux de réhabilitation de mes appartements et je lui proposais également de venir visiter l'immeuble le 12/04/2021 afin de constater tous les importants travaux réalisés pour que les appartements respectent dorénavant les surfaces adéquates. Lorsque deux appartements étaient trop petits, je les ai réunis en un seul lorsque cela était nécessaire. Les appartements, qui se trouvaient dans les combles ont été condamnés et servent aujourd'hui de duplex au niveau inférieur » (cote A4 Salengro page 218).

Le 12 juillet 2022, déposait plainte en son nom et pour le compte de la SCI pour escroquerie. Il déclarait : « Monsieur a rédigé une attestation de témoin manuscrite indiquant que l'aurait contacté le 03.09.21 avec un nouveau numéro de téléphone 0748536504 pour lui proposer de le rencontrer et de lui faire une proposition. aurait proposé à de s'associer avec lui afin qu'ils gèrent ensemble mes biens immobiliers. M. qu'il me disait que mes appartements étaient vides. En vérité il louait ces appartements et gardait l'argent des loyers pour lui. M. lui a avoué qu'il gagnait beaucoup d'argent avec ce business pour reprendre son expression. M aurait alors refusé de s'associer avec lui » (Cote A4 page 280).

A l'audience, précisait qu'il n'avait pas déposé plainte contre mais contre X.

Lors de la perquisition au domicile de étaient saisis des documents placés sous cote judiciaire numéro ONZE constitués de baux rassemblés ensemble sous l'appellation « Faux baux Studio », tous datés et signés. De même, quatre baux intitulés « faux baux Ste ' » étaient également saisis au domicile de (page 226).

se contentait d'indiquer : « *il s'agit de baux, je ne sais pas ce n'est pas mon écriture* » (cote A4 page 225). Il n'apportait pas davantage d'explication à l'audience.

L'immeuble du \_\_\_\_\_ faisait l'objet d'une ordonnance de saisie (PV de synthèse cote A1 page 71).

Lors de l'audience, \_\_\_\_\_ admettait qu'il aurait refusé d'habiter dans de tels appartements, précisant qu'il les avait refaits à neuf en 2021. Il déclarait qu'il avait été débordé mais assumait la responsabilité de cette situation.

**L'immeuble situé au**

**13015 MARSEILLE**

Le 29 septembre 2017, \_\_\_\_\_ acquérait pour 670.000 euros l'immeuble situé aux numéros 85 et 87 du \_\_\_\_\_ 13015 Marseille. Il s'agissait d'une cité ouvrière composée de 32 appartements de type 1 (cote patrimoniale B page 471).

Le 4 décembre 2020, \_\_\_\_\_ vendait à la SCI \_\_\_\_\_ une partie du bâtiment, celui correspondant au 87 du boulevard Viala pour la somme de 300.000 euros (Cote A1 page 27).

D'après les documents saisis en perquisition à son domicile et relatifs à la SCI \_\_\_\_\_ l'immeuble comprenait lors de l'acquisition 16 appartements au n°85 et 16 au n°87. Lors des investigations, il était constaté la présence de 10 appartements supplémentaires soit 21 au n°85 et 21 au n°87 (Cote A2 page 950).

En garde à vue, \_\_\_\_\_ confirmait qu'au départ sur les 2 immeubles n°85 et n°87, il y avait 32 appartements et qu'il avait fait des découpages et créé une dizaine d'appartement en plus car les acquéreurs du n°87 avaient demandé au service de l'urbanisme la validation d'une telle opération : « *C'est lorsque nous l'avons racheté comme il y avait des logements vacants on a profité pour faire d'autres logements en aménageant dans le respect de la réglementation de l'urbanisme, ce qui a été confirmé à mon notaire. Donc c'était il y a deux ou trois ans* » (Cote A2 page 1077).

Lors de l'audience, il confirmait avoir réalisé ces divisions.

#### Les constatations

**Le 10 mars 2021**, les enquêteurs procédaient à des constatations sur l'état des immeubles situés aux \_\_\_\_\_ **13015** (rapport de synthèse Cote A1 page 11, Cote A1 page 20 et page 111 s.).

Un album photographique était réalisé à cette occasion (cote A1 page 117 s.). Il mettait en évidence notamment :

- pages 119 et 123 : un volet menaçant de tomber
- page 124 : la dégradation d'un balcon
- page 126 : la dégradation de l'escalier
- page 143 : un trou dans le mur de l'appartement de M.
- pages 145 et 168 : des fils électriques apparents
- page 154 : une porte-fenêtre avec vitre brisée

Les deux immeubles accolés, d'un étage chacun, comportaient une cour et une coursive desservant respectivement une dizaine de petits logements à chaque numéro et à chaque étage.

Les premières auditions des locataires du \_\_\_\_\_ permettaient de comprendre que \_\_\_\_\_ avait vendu ce lot récemment à la SCI

**Cote A1 page 20).**

Les locataires indiquaient néanmoins qu'avant ce changement de propriétaire, le dénommé \_\_\_\_\_ se chargeait d'attribuer les appartements et de récupérer les loyers, n'hésitant pas à user de pressions et de violences pour expulser les locataires dans l'incapacité de payer leur loyer.

Le 5 mai 2021, le service communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille procédait à une visite sur place au n° \_\_\_\_\_ 13015 Marseille et relevait une série de dysfonctionnements avec des mesures à prendre (Cote A1 page 316 et 318) ; le rapport était accompagné de photographies (cote A2 page 920) :

- assurer la **mise en sécurité de l'installation électrique dans les logements** situés au rez-de-chaussée (**tableaux électriques mal fixés, présence de nombreux fils électriques apparents, branchements anarchiques, présence de nombreuses épissures**)

- dans tous les logements aménager des ventilations efficaces et adaptées

- Logement n°1A : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique, **assurer un chauffage suffisant** dans le logement, rechercher et remédier aux causes d'infiltration et de moisissures dans la salle d'eau, assurer la remise en état du plafond de la salle d'eau, assurer le bon état de fonctionnement de la fenêtre du logement

- Logement n°3A : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique, assurer un chauffage suffisant dans le logement, rechercher et remédier aux causes d'infiltration et de moisissures dans la salle d'eau, assurer la remise en état du plafond de la salle d'eau

- Logement n°4A : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique, assurer un chauffage suffisant dans le logement, rechercher et remédier aux causes d'infiltration et de moisissures dans la salle d'eau, assurer la remise en état du plafond de la salle d'eau

- Logement n°5A : rechercher les causes de **moisissures au niveau du mur mitoyen** entre la salle d'eau et la pièce principale et y remédier, faire procéder au traitement et à la remise en état des surfaces contaminées, rechercher les causes d'humidité et d'infiltrations au niveau du mur mitoyen avec le bâtiment situé au N°87 et au niveau du mur de façade, assurer la remise en état des murs dégradés, assurer la remise en état du carrelage de la salle d'eau et des revêtements du plafond de la salle d'eau, assurer la remise en état de la fixation du lavabo

- Logement 6A : assurer la remise en état de la porte d'entrée et de son encadrement et de l'encadrement de la fenêtre

- Logement 7A : assurer un **chauffage suffisant dans le logement** (dysfonctionnement du convecteur dans la pièce principale), assurer l'étanchéité de la porte d'entrée, rechercher les causes de moisissures au niveau du mur mitoyen entre la salle d'eau et la pièce principale et y remédier, faire procéder au traitement et à la remise en état des surfaces contaminées, assurer la remise en état du carrelage de la salle d'eau, rechercher les causes d'infiltration derrière les WC et y remédier, assurer la remise en état des surfaces dégradées par l'humidité et les infiltrations, remettre en état d'usage le système de production d'eau chaude

- Logement 1er étage 2ème porte gauche : assurer un chauffage suffisant dans le logement, rechercher et remédier aux causes d'humidité et de moisissures dans le cabinet d'aisance et la salle d'eau, assurer le bon état d'étanchéité du système d'alimentation en eau du cabinet d'aisance, assurer la remise en état de la pièce principale

- Logement 1er étage 5ème porte gauche : **assurer la mise en sécurité de l'installation électrique**, rechercher les causes de moisissures au niveau du mur de façade et y remédier



- Logement 1er étage 7ème gauche : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique assurer un chauffage suffisant dans le logement
- Logement 1er étage 8ème porte : assurer la mise en sécurité de l'installation, électrique (notamment présence de fils apparents au niveau du convecteur électrique), rechercher les causes d'humidité et d'infiltrations au niveau du bac à douche et du mur mitoyen avec la cuisine, assurer la remise en état des surfaces dégradées par l'humidité et les infiltrations, procéder à la réfection de la fenêtre du logement,
- Logement 1er étage 9ème porte : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique, procéder à la remise en état des carreaux et sol du logement
- Logement 1er étage 10ème porte : **remettre en état le système de production d'eau chaude**, rechercher les causes d'humidité et d'infiltrations dans le cabinet d'aisance et y remédier, assurer la remise en état des surfaces dégradées par l'humidité et les infiltrations
- Dans les parties communes : assurer la mise en sécurité de l'installation électrique (présence de fils apparents sur la façade), **assurer l'étanchéité de la toiture, prendre toutes les mesures pour éviter l'introduction des rongeurs dans l'immeuble et évacuer tous dépôts de débris et déchets susceptibles de les attirer.**

L'administration mettait en demeure \_\_\_\_\_ d'exécuter lesdits travaux sous 7 jours (**cote A1 page 318**).

### Les locataires :

**Le 10 mars 2021**, l'audition de 15 locataires permettait de cerner les conditions d'obtention des appartements et d'entrée dans les lieux. La plupart avaient eu accès à ces appartements par le biais de connaissances et du bouche à oreille (**cote A2 page 512**).

La totalité des locataires de cet immeuble était de nationalité étrangère, la plupart de ceux-ci venant du Nigéria ou de la Guinée et se trouvaient en situation irrégulière sur le territoire français ou étaient demandeurs d'asile (**Cote A2 page 247**).

A l'audience, \_\_\_\_\_ assurait qu'il ignorait que certains locataires étaient en situation irrégulière.

Le montant des loyers variait entre 250 et 600 euros en fonction du nombre de personnes présentes dans le domicile.

Les cautions étaient versées en liquide à \_\_\_\_\_ et ce dernier se chargeait de venir collecter les loyers tous les mois.

Certains payaient en espèce, d'autres payaient à l'aide de l'argent crédité sur la carte délivrée par l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII). Plusieurs locataires relataient **qu'** \_\_\_\_\_ était doté d'un terminal de paiement mobile qui lui permettait d'encaisser les loyers directement à partir des cartes de débit de l'OFII.

Une réquisition auprès de l'OFII permettait de confirmer que sept locataires avaient payé leur loyer par le biais de leur compte bancaire attribué par l'OFII (**Cote judiciaire QUATRE et cote A2 page 826**).

Les différents locataires étaient entendus sur place en audition manuscrite (rapport de synthèse Cote A1 page 11 ; **cote A2 page 512 s.**).

Un certain nombre de locataires relataient que \_\_\_\_\_ usait de pressions et de violences pour recouvrer les loyers et qu'il avait déjà expulsé des personnes dans l'incapacité de payer en jetant leurs affaires dehors.

Les locataires décrivaient l'état déplorable de leurs appartements, soulignant l'exiguïté des locaux, la présence d'humidité, l'absence d'aération, la présence de la seule porte d'entrée vitrée, les fuites d'eau récurrentes ainsi que la présence de nuisibles tels des rongeurs, des cafards ou des punaises de lit.

Tous les locataires expliquaient qu'ils restaient dans leur logement car ils n'avaient pas d'autres choix au vu de leur précarité.

, nigérian, expliquait vivre **à trois dans une chambre et payer 400 euros par mois pour 10m<sup>2</sup> environ**. Il avait eu cet appartement par des connaissances du marché aux Puces. Ils étaient tous les trois demandeurs d'asile et en situation précaire. Il n'avait pas de bail (**cote A2 page 545 et photographies cote A1 pages 256 à 270**).

nigérian, déclarait habiter au n°85 Viala depuis un an et demi et payer 300 euros par mois. Au début il donnait 350 euros pour la chambre de 10m<sup>2</sup> à , sans bail. Il payait soit en liquide soit par la carte bancaire de l'OFII. possédait un terminal de paiement électronique et il proposait aux demandeurs d'asile de régler leur loyer par ce moyen. Il disait que dans le logement il y avait des **nuisibles et des problèmes avec l'évacuation des toilettes**. Il avait demandé à la réparation des toilettes mais celui-ci avait refusé (**cote A2 page 553 et photographies cote A1 pages 139 à 147**).

guinéen, était demandeur d'asile et était dans cette chambre **depuis six mois, vivant avec sa femme et ses deux enfants âgés d'un an et sept mois et avec un bébé de 2 mois**. Il avait eu ce logement par . Il payait 400 euros par mois en espèces. La fois où il n'avait pas pu payer en temps et heure **lui avait cassé la porte d'entrée et jeté ses affaires dehors**. Il signalait l'insalubrité du logement et indiquait qu'il avait demandé à ALI de procéder à des travaux et que celui-ci avait refusé (**cote A2 page 545 et photographies Cote A1 pages 131 à 139**).

A l'audience, reconnaissait que cette situation était inadmissible.

, nigérian, y était depuis 1 an et deux mois. Il payait 300 euros par mois à pour 10m<sup>2</sup>. Il n'avait pas de bail. Il utilisait le terminal de paiement d pour régler ses loyers. En Octobre 2020, il n'avait pas pu payer et **l'avait frappé et avait cassé la vitre de la porte d'entrée du logement**. venait seulement pour l'argent et ne faisait aucun travaux (**cote A2 page 570 et photographies cote A1 pages 152 à 159**).

Présent à l'audience, maintenait ses déclarations, précisant que l'avait poignardé et qu'il ne s'en était pas plaint car il ne souhaitait pas compromettre sa situation irrégulière en France. Il ajoutait que avait vu la situation de son logement.

, algérien, était logé par son père qui habitait là depuis les années 1970. Pour lui le propriétaire était un ancien "flic". Son père avait un bail et avait toujours payé. Son appartement présentait des **fissures, de la moisissure, le carrelage se détachait de partout**. C'était son père qui avait mis un **ballon d'eau chaude ainsi qu'un bac à douche, l'électricité n'était pas aux normes** (**cote A2 page 578 et photographies cote A1 pages 189 à 197**).

Concernant les travaux, il expliquait que en avait seulement fait pour transformer des deux pièces en une pièce, pour se faire plus d'argent disait-il. Il soulignait que depuis plus d'un an, ne louait quasiment plus qu'à des nigériens.

algérien, habitait là depuis 35 ans et la CAF versait son loyer. Il signalait des problèmes à la douche et au WC. Le propriétaire était au courant mais ne faisait rien. Il disait connaître (**cote A2 page 660**).

algérien, vivait ici depuis un mois et demi avec sa femme. L'appartement faisait entre 10 et 15m<sup>2</sup>. Il avait donné 1.000 euros pour avoir l'appartement mais n'avait pas signé de bail. C'était une annonce sur le bon coin (sans doute une sous-location). Il y avait **dans l'appartement des cafards, des problèmes**

électriques, des murs moisis (cote A2 page 594 et photographies cote A1 page 175).

de nationalité nigériane, y habitait depuis un an et quatre mois **avec sa femme. Il payait 250 euros pour la chambre et ses deux enfants.** C'est par l'ancien locataire qu'il avait obtenu la chambre, il avait payé à 500 euros au départ et **n'avait jamais obtenu de bail.** Il relatait que lorsque les gens ne payaient pas, venait avec d'autres personnes pour les sortir des logements. Dans l'appartement il y avait **beaucoup de nuisibles et le logement était très petit.** Pour payer, chaque mois il avait la possibilité de payer soit par carte bancaire soit en liquide. Il n'oubliait jamais de passer (cote A2 page 603 et photos Cote A1 page 148).

Présent à l'audience, maintenait ses déclarations et précisait qu'il ne savait pas que qui accompagnait parfois était le propriétaire.

, nigérian, vivait **avec sa femme enceinte et leur enfant depuis Juillet 2019.** Ils étaient demandeurs d'asile. Il payait 450 euros par mois pour la chambre à Parfois il suppliait de lui faire le loyer à 350 euros quand il venait les 5 ou 6 du mois. Il payait par carte ou en liquide. était déjà venu avec d'autres hommes car des locataires dont lui protestaient contre les prix exorbitants des loyers. Une fois il avait dû emprunter 350 euros à un ami car commençait à **lui sortir toutes ses affaires dehors.** L'appartement avait beaucoup de dysfonctionnements, notamment des **débordements dans les toilettes, des insectes et pas de chauffage (cote A2 page 611 et photos Cote A1 page 164).**

Présent à l'audience, **Monsieur** expliquait qu'il n'avait pas de papiers quand il était entré dans l'appartement. Il disait que l'appartement était dans un état déplorable et que quand il s'en était plaint à ces derniers lui avaient répondu qu'il pouvait partir. Il ajoutait que était venu pour les mettre à la porte et que le lendemain, était venu accompagné de deux ou trois autres personnes et avait jeté le frigo et le matelas dehors.

nigérian, était logé à Viala depuis 2018. Sa demande d'asile avait expiré et il était désormais sans papier. Il avait payé 1.150 euros au départ pour une pièce et une salle d'eau de 15m2 environ. Le loyer était payé en espèce à. La fois où il n'avait pas pu payer, lui avait dit de faire ses valises et **avait sorti ses affaires.** L'appartement était sale et **l'électricité ne fonctionnait pas.** Il avait fait des réparations dans le lieu et ui avait déduit 50 euros des loyers (cote A2 page 622).

, nigérian, occupait **avec sa compagne et ses deux enfants** ce logement depuis trois mois. Chaque adulte payait 250 euros par mois **pour une petite pièce.** Ils pouvaient payer par carte bancaire ou en numéraire. Ils étaient demandeurs d'asile. Ils n'avaient pas de bail. Il expliquait que 500 euros c'était très cher d'autant qu'il y avait des **cafards, des punaises de lit et pas de chauffage** mais qu'ils n'avaient pas le choix (cote A2 page 630).

nigérian, logeait à depuis un an alors qu'il n'avait ni papier ni bail. Il payait 280 euros **pour 9m2** environ à tous les mois (cote A2 page 639 et photos Cote A1 page 210).

Présent à l'audience, reconnaissait sa signature sur un bail mais précisait qu'il ne savait pas lire le français et que lui apportait des papiers qu'il devait vite signer.

guinéen, y habitait depuis un an et payait 400 euros en espèces à pour une pièce. Il avait donné à 700 euros pour rentrer mais n'avait signé aucun bail (cote A2 page 650).

Il avait déjà vu vider des appartements de mauvais payeurs. **était dépeint comme violent et menaçant.** Quatre mois auparavant avait refusé de payer car ne faisait pas les travaux dans sa chambre alors ce dernier avait envoyé des hommes et vaît fini par payer.

de nationalité Nigériane, payait 400 euros par mois pour une chambre (cote A2 page 664). Il payait en numéraire cash ou avec sa carte OFII. Au départ il habitait au 87 puis lui avait proposé une chambre au 85 beaucoup moins cher. Il payait tous les mois car les mauvais payeurs étaient mis dehors. La chambre avait des **problèmes de câbles électriques, ainsi que des puces de lits et cafards. Dans le mur, il y avait un trou et tous les murs étaient imbibés des taches d'humidité.** ne faisait aucuns travaux, ils s'entraidaient entre nigérians.

A l'audience, affirmait que l'empêchait de rentrer dans l'appartement pour effectuer les travaux, ce que ce dernier, présent à l'audience, contestait.

algérien, sans papier payait 200 euros par mois. Il évoquait des inondations, les **volets qui tombaient, des problèmes électriques et des cafards** dans le logement (cote A2 page 673).

de nationalité guinéenne, **habitait dans 9m2 à deux, sans aucune fenêtre** (premier logement à droite en rentrant). Il expliquait que le logement était horrible et que c'était lui qui avait refait la salle de bain sans un centime de

Pourtant il lui avait demandé à maintes reprises de faire des travaux dont la salle de bain insalubre (cote A2 page 681).

était locataire d'un logement au depuis 4 à 5 ans. Il disait que ce logement d'environ 15m2 « *n'était même pas décent pour son chat* » et qu'il n'osait faire venir personne. Il payait 340 euros et avait un bail alors que **chaque fois qu'il prenait une douche, il devait mettre une serviette cote mur mitoyen pour ne pas inonder la cuisine. Les plafonniers ne marchaient pas car lorsque le voisin prenait une douche il était inondé.** Le propriétaire avait refait quelques appartements mais ceux libres pour les relouer immédiatement. Pourtant le propriétaire lui avait dit qu'il referait son appartement mais il ne l'avait pas fait (cote A2 page 696 et photos cote A2 page 477).

Présent à l'audience, maintenait ses déclarations et expliquait qu'il n'y avait eu aucuns travaux de fait depuis dans son appartement, ce que contestait

, comorien, dans une pièce de 9m2 **depuis cinq ans avec sa femme et ses deux enfants.** Il déclarait que le bail était au nom de sa fille mais que le propriétaire était au courant. Il soulignait que c'était minuscule pour y vivre à quatre et que **ses deux enfants avaient des problèmes respiratoires car c'était très humide.** Le loyer mensuel était de 393 euros. Il y avait **beaucoup de problèmes électriques.** Son épouse n'avait pas de papier et il vivait de débrouille entraide et petits boulots. Il expliquait qu'il avait demandé plusieurs fois au propriétaire qu'il fasse des travaux mais avait fait des travaux sur deux ou trois appartements mais pas chez les anciens locataires (cote A2 page 711).

Présent à l'audience, confirmait ses déclarations et expliquait qu'il n'y avait pas de compteur électrique individuel dans son appartement et qu'il devait se brancher sur le compteur du voisin.

Le 09 mars 2022, un an après, lors d'un nouveau déplacement, les fonctionnaires de police constataient que l'immeuble était plus encombré qu'un an auparavant et que nombre de logements étaient occupés par de nouveaux locataires (**Cote A2 page 458**). Des clichés photographiques étaient pris à cette occasion (cote A2 page 460 à 464 et deux appartements page 477 à 487).

En juin 2022, avait fini les travaux, soit un an après la mise en demeure et non une semaine après comme initialement demandé ; la Ville de Marseille levait alors tous les arrêtés d'insalubrité.

Calculs du montant des loyers perçus (Cote A1 page 322) :

En garde à vue le 25 mai 2021, déclarait ne pas savoir combien lui rapportait vraiment le (Cote A2 page 1077).

En retenant 15 logements au , les enquêteurs évaluaient les revenus locatifs pour cet immeuble de l'ordre de **4.040 euros** par mois.

Faute de bail, les enquêteurs se fondaient sur les déclarations de plusieurs locataires pour calculer les loyers perçus et aboutissaient à la somme de **84.840 euros** voire à un total de **103.740 euros** en ajoutant trois logements pour lesquels les locataires n'avaient pu être entendus (en retenant pour ceux-ci un loyer estimé à 300 euros) (**cote A1 page 322**).

A l'audience, indiquait que ce calcul ne correspondait pas aux sommes perçues.

Dans les documents saisis à son domicile, les enquêteurs notaient qu'il n'était pas toujours possible de différencier les numéros 85 et 87 ni d'obtenir des dates (**cote patrimoniale B page 448**). Ils procédaient à une autre modalité d'évaluation : « *il y a selon l'ensemble des documents que nous avons saisis 22 appartements loués en moyenne basse 300€ par mois. De Janvier 2018 à Mai 2021, avec un taux d'occupation de 70%, soit 15 appartements cela fait : 300€ x 15 appartements x 41 mois = 184.500€ de loyers encaissés* ».

Gardes à vue et perquisitions de mai 2021

le 25

En garde à vue, expliquait qu'il avait commencé à s'occuper des appartements du en 2019 (**Cote A2 page 793**). Les logements s'y louaient entre 300 et 500 euros et les locataires payaient soit en liquide soit par le terminal bancaire. Il déclarait toutefois que la majorité des locataires ne payaient pas leurs loyers (**Cote A2 page 770 et 793**).

déclarait que connaissait la situation des occupants du Concernant les loyers relevés, il ne tenait pas de compte ; lorsqu'il voyait il lui remettait l'argent prélevé, sans aucun détail. C'était ainsi convenu oralement entre eux (**Cote A2 page 793**).

Selon chaque appartement était loué entre 300 et 350, il déclarait qu'il ne savait pas qu'il y avait des nigériens sans bail vivant à plusieurs dans les logements (**Cote A2 page 1082**).

Sur les personnes n'ayant pas de bail, il renvoyait sur qu'il venait de mandater pour régulariser la situation.

Il réfutait avoir autorisé à faire entrer des sans papier dans des logements : « *Jamais je n'aurais permis de prendre des locataires sans papier car en*

*tant qu'ancien fonctionnaire du centre de rétention administratif je sais qu'il peut y avoir d'importantes répercussions. Je n'aurais jamais couru ce risque » (Cote A2 page 1085).*

Entendu sur les locataires, pour la plupart, disait ne pas les connaître et réfutait toutes violences de sa part contrairement aux déclarations.

Concernant les logements, concédait « *c'est vrai qu'il y a des problèmes dans les appartements de* » (Cote A2 page 796) insistant sur le fait qu'ils avaient été refaits à neuf mais avaient ensuite été dégradés : « *un petit appartement pour une personne ils sont 5, 6, 7 dedans c'est normal qu'il se dégrade* » (Cote A2 page 798).

déclarait s'être fait agresser par des locataires de cet immeuble et ne plus y avoir mis les pieds depuis. Il précisait qu'il avait porté plainte pour ces faits (Cote A2 page 794).

Entendu sur les dysfonctionnements constatés par les inspecteurs de l'insalubrité fin avril 2021, il admettait n'avoir pas encore réalisé les travaux car il ne voulait pas retourner sur place en raison de l'agression qu'il avait subie (Cote A2 page 798).

En garde à vue le 25 mai 2021, indiquait que l'immeuble était en bon état général lorsqu'il l'avait acquis, qu'il ne présentait aucune anomalie et qu'il avait refait les peintures et les enduits (Cote A2 page 1077). Il répondait aux enquêteurs qu'il n'avait pas fait les travaux avant la mise en demeure d'avril 2021 car les locataires ne l'informaient pas. Il ajoutait : « *Ils ont mon adresse ils peuvent me tenir au courant* » (Cote A2 page 1080).

Sur le fait qu'il ne connaissait pas les locataires et que la plupart d'entre eux citaient disait aux enquêteurs : « *Votre remarque est pertinente je partage votre point de vue j'aurais dû plus m'investir ou mandater une agence plus tôt. C'est une erreur de ma part. J'aurais dû m'investir plus et ne pas déléguer cette gestion à sans faire un suivi régulier de l'évolution de l'état des immeubles ainsi que des locataires* » (cote A2 page 1085).

Concernant les loyers récupérés par il indiquait qu'ils se voyaient une fois par mois environ lorsque ce dernier avait amassé une petite somme d'argent, il disait ne pas se déplacer pour seulement « 100 euros ».

Il déclarait : « *ne pas se faire de l'argent sur la misère et, pour preuve, lui-même avait des problèmes d'argent* » (Cote A2 page 1088).

Sur les déclarations des locataires il répondait à chaque fois qu'il ne savait pas, ne les connaissait pas, même lorsqu'il touchait les loyers via le terminal bancaire relié au compte de la SCI

Le 7 juin 2021, se présentait au service de police pour remettre plusieurs documents notamment des baux du 13015 Marseille avec des états des lieux (cote patrimoniale B page 160).

Lors de l'audience, affirmait que désormais, avait repris la gestion de l'immeuble.

Le 26 avril 2017, avait acheté par l'intermédiaire de sa société SCI  
un immeuble disposant de deux adresses, situé  
au à Marseille 13014 pour la somme de 370.000  
euros avec un crédit (page 2).

Il s'agissait d'une maison composée d'un commerce et de huit appartements.

France Domaine évaluait l'immeuble à 350.000 euros le 16 décembre 2021 (page 26).

Le 13 juillet 2022, entendu en audition libre disait qu'à l'achat en  
avril 2017 l'immeuble était en mauvais état : « *Il y avait un bar qui a  
fait faillite par la suite et nous avons rafraîchi ensuite tous les appartements. Je tiens  
à préciser que je n'ai apporté aucune modification à cet immeuble et que les pièces  
qui sont censées être trop petites l'étaient d'origine avant mon acquisition. J'ai  
procédé après l'achat aux travaux de rénovation avant de les mettre à la location* »  
(page 810).

#### Les constatations

Le 11 Juin 2021, une visite était effectuée au 13014  
Marseille (page 878).

Des quelques appartements visités, les enquêteurs constataient un amas d'enduit en  
guise de plafond avec la mention d'un « *sol est assez « mou » à l'étage* », une pièce  
avec la porte fenêtre tombée ainsi que des travaux entrepris avec la pose d'un  
encadrement mais sans porte.

Ils notaient également des infiltrations d'eau lors de pluies, des trous dans le plafond,  
des fissures apparentes, un volet décroché et des parties communes dégradées.

reconnaissait lors de l'audience qu'il avait connaissance de l'amas  
d'enduit mais qu'il avait préféré mettre la sécurité sur d'autres points.

Un album photographique était réalisé (pages 879 à 889) faisant apparaître  
notamment une poutre en train de rompre (page 887) et le constat qu'un arbre poussait  
sur la façade de l'immeuble (page 888).

Au cours des débats, admettait que l'arbre sur le mur extérieur de  
l'immeuble était déjà présent quand il avait acheté le bien.

Le 15 Juin 2021, un nouveau transport était effectué par les enquêteurs en compagnie  
des agents de la Direction de la Prévention et de la Gestion des Risques (Service de  
Sécurité des Immeubles Division Hygiène et Habitat), d'un architecte de la Ville de  
Marseille et des techniciens de la Police Technique et Scientifique (page 429). Un  
album photographique était réalisé (pages 484 à 709).

#### Les services techniques

Dans une mise en demeure du 24 juin 2021, le service Communal d'Hygiène et de  
Santé constataient plusieurs désordres mais aucun problème de structure. Il donnait à  
un à deux mois selon les appartements pour effectuer les travaux  
(cote Judiciaire numéro DEUX) (page 907 et 933), notamment : « *rechercher les  
causes d'infiltrations, assurer la mise en sécurité des installations électriques, se  
conformer à la moyenne de 9 m<sup>2</sup> pour les surfaces habitables, prendre toutes  
dispositions pour assurer un chauffage suffisant* ».

Les techniciens de la Police Technique faisaient des rapports photographiques sur les appartements des deux adresses (Côte Judiciaire numéro TROIS et QUATRE).

Les travaux demandés n'étaient réalisés qu'au bout d'un an, date à laquelle les mesures de la Ville de Marseille étaient levées, ce que confirmait lors de l'audience.

Concernant la durée des travaux sollicités par la procédure de mise en demeure fixant un délai de 2 mois, nouveau gestionnaire, disait que c'était qui mettait le tempo ; il confirmait que cela avait duré un an pour les faire (page 800).

Il indiquait que certains locataires (Mme ) refusaient de sortir de leur appartement ce qui retardait les travaux (page 802).

### Les locataires

Pour cet immeuble, un signalement émanant d'un locataire avait été recensé par la plateforme « Allo Mairie » en octobre 2021 (page 36) : « L'appelante nous signale que son logement ainsi que tout son immeuble serait dangereux. Elle ne peut plus ouvrir ses volets qui se décrochent au risque de tomber sur un passant, des fissures seraient visibles sur tous les murs. Tous les voisins seraient dans le même cas. Un signalement d'insalubrité a déjà été enregistré. Le propriétaire ne ferait rien ».

née le 29/07/1994 à Saint Denis de la Réunion, expliquait vivre dans cet immeuble avec ses deux filles de 7 et 3 ans depuis 2019 (page 842). L'appartement faisait environ 55 m<sup>2</sup> en duplex. Elle avait vu une seule fois le propriétaire depuis son emménagement.

Son ex-compagnon avait trouvé le logement. Le loyer était de 650 euros. Elle payait le différentiel des APL à tous les mois en liquide.

Dans son appartement des traces de fissures et d'infiltration d'eau étaient apparues juste après son arrivée. Il y avait des cafards. Dès qu'il pleuvait elle devait mettre des bassines et avait fait réparer ce problème de toiture.

L'album photographique de l'identité judiciaire portait notamment sur l'appartement de (pages 548 à 582).

, née le 29/10/1972 née à Carrara (Italie) de nationalité française, vivait au rez-de-chaussée gauche depuis 2008 de la rue Amélie (page 757). Elle disait avoir habité à trois à l'origine (avec son ex-mari) mais depuis 2010 elles n'étaient plus que deux, elle et sa fille âgée de 20 ans. Elle payait 700 euros pour 70m<sup>2</sup>.

voulait qu'elle paye en liquide mais elle avait refusé et payait par virement. Elle indiquait que se vantait d'être policier et mettait la pression.

Elle ajoutait qu'il n'y avait qu'un seul compteur d'eau pour tous les appartements. D'octobre 2019 à janvier 2020, elle n'avait eu aucune eau chaude.

l'avait renvoyée à à Elle déclarait : « de même, j'avais des inondations de la voisine du dessus et j'ai fait intervenir deux fois l'assurance. a mis un an à me la faire réparer [...] depuis que c'est qui a acheté il ne faisait rien d'autre que d'encaisser les loyers ».

Tout se dégradait. Pour elle, achetait des immeubles, mettait des gens à l'intérieur, encaissait le loyer et s'en foutait du reste : « La porte d'entrée n'est pas sécurisée. Il y a des gens qui squattent la cage d'escalier. Il promet toujours de faire des travaux et ne fait rien. Il encaisse juste l'argent. Il prend des gens qui ont juste le RSA. L'été, des rats rentrent, il devait envoyer la dératisation. Il y a aussi les sanitaires des voisins du dessus qui coulent sur ma terrasse. Il sait que l'on n'a pas d'autres choix. Donc il profite des gens faibles tels que moi ».



Elle disait être : « *travailleur handicapé J'ai de l'endométriose et de la fibromyalgie. Je fais des apnées de sommeil, j'ai un appareil pour dormir* ».

entendu en audition libre disait (page 810) que Monsieur refusait de laisser l'accès à leur appartement pour les travaux.

Les enquêteurs notaient plusieurs SMS échangés entre le 16 janvier 2022 (page 44) : « *Bonsoir je viens de prendre note de votre message mais il faudrait vraiment que le propriétaire fasse quelque chose une fois pour toute et prenne une vraie entreprise car rester tout un week-end à essayer la merde et vider des seaux toute la nuit ce n'est plus possible. Il sait très bien que je suis handicapée des membres et de vider des seaux me fait très mal.... Lui va dormir tranquille et nous avec le voisin on vide et éponge toute la nuit* » (page 33).

La réponse de était la suivante : « *Concernant les travaux, nous avons fait remonter l'information au propriétaire de nombreuses fois, mais en aucun cas nous pouvons envoyer une entreprise sans son autorisation ! Je serais sur place demain afin d'essayer de régler le problème, je rappelle que nous ne sommes ni plombier ni électricien seulement gestionnaire immobilier* » (page 34).

Figuraient ensuite plusieurs SMS dans lesquels la locataire se plaignait du fait qu'elle avait attendu en vain les ouvriers (page 42).

Des clichés photographiques montrant les conditions de l'appartement occupé par étaient placés sous côte judiciaire numéro SEPT (page 53 à 56).

A l'audience, expliquait que, depuis, il avait fait les travaux nécessaires.

né le 24/12/1969 à Rhabat au Maroc de nationalité espagnole, Rez de Chaussée droite, disait **habiter à trois (avec un fils de 7 ans) et bientôt quatre sa femme étant enceinte**, dans un espace de couloir insalubre de moins de 30m<sup>2</sup>. Il payait 450 euros par mois et était arrivé le 1<sup>er</sup> mai 2019.

Il disait ne plus payer depuis presque un an car ne faisait pas les travaux promis.

Il y avait deux pièces en longueur et une salle de bain insalubre : « **tout est humide** ». Dès son arrivée en 2019 il manquait une vitre côté rue de l'unique fenêtre qu'Aliani avait promis de remplacer. A ce jour il y avait toujours le carton à la place. Le carrelage était cassé, des traces d'infiltration et d'humidité dans tout l'appartement. Cela faisait six mois qu'il n'y avait plus d'eau chaude. lui avait dit de quitter les lieux pour faire des travaux : « *Mais pour aller où ? Avec un enfant de 7 ans et une femme enceinte. Chaque fois, disait qu'il allait faire des travaux et on attend encore depuis 2019* ».

lui avait proposé un appartement encore plus petit à Plombière. Il avait refusé. Depuis il refusait de payer puisque aucuns travaux n'était effectué.

lui disait que s'il ne payait pas il lui ferait couper les APL pour lui faire du chantage, l'avait menacé et lui avait mis la pression disait-il.

Des clichés photographiques montrant les conditions de l'appartement occupé par et sa famille étaient placés sous côte judiciaire numéro HUIT (page 59 à 68).

Les films remis par montrant les eaux usées qui s'écoulaient du 1<sup>er</sup> étage jusque dans son appartement en date du 16 Janvier 2022 étaient placés sous cote judiciaire NEUF et DIX (pages 710 et 856 à 863).

A l'audience, expliquait que ne le laissait pas accéder à son appartement pour effectuer des travaux.

, née le 12 Juillet 1985 aux Comores domiciliée au 1<sup>er</sup> étage porte face, déclarait vivre dans cet appartement depuis le 29 septembre 2017 avec ses trois enfants (page 430). C'était un duplex de 52m<sup>2</sup>. Elle payait 650 euros par mois. Elle disait habiter auparavant , précisant « lorsque a vendu, m'a proposé de venir ici car il avait des travaux à faire à J'ai accepté ».

Elle déclarait qu'à son arrivée : « le logement était tout sale. J'ai demandé dès mon arrivé à ce qu' fasse des travaux, il n'a jamais rien fait. C'est moi qui ai sécurisé l'escalier avec une échelle. J'ai mis du lino au sol. J'ai fait la peinture » (page 431).

Elle ajoutait que cela faisait un mois qu'elle n'avait pas de porte fenêtre dans le salon donnant directement sur un balcon coté cours. Elle ne pouvait plus bouger de chez elle à cause des cambriolages et avait peur que ses enfants tombent du balcon. Dès qu'il pleuvait, l'eau coulait dans les chambres. Quand elle contactait il ne répondait jamais.

Dernièrement elle avait refusé de payer le loyer à le nouveau gestionnaire, car elle n'avait pas de porte fenêtre et il s'était beaucoup énervé.

L'album photographique de l'identité judiciaire portait notamment sur l'appartement de (pages 501 à 547).

Concernant déclarait concernant la porte-fenêtre : « C'est exact et j'avais d'ailleurs contacté Monsieur. pour lui dire que c'était dangereux. Il m'avait dit qu'il s'en occupait. Et un jour alors que je faisais ma tournée j'ai pu constater que la porte fenêtre n'était toujours pas mise en place. J'ai immédiatement contacté Monsieur et la porte fenêtre a été remise très rapidement ».

, né le 29 Mars 1970 en Tunisie, de nationalité française, disait vivre – 1<sup>er</sup> étage porte face - depuis 2016 avec sa femme et ses cinq enfants (âgés entre 3 et 14 ans) (page 449).

C'était un duplex de 65m<sup>2</sup>. Il payait 720 euros par mois. Il disait avoir payé 500 euros à un intermédiaire dans la rue pour avoir cet appartement puis 500 euros de caution et encore 700 euros à qui avait changé son bail, sans lui rendre les précédents 500 euros. Les APL étaient versées sur le compte du propriétaire, le reste était payé en liquide à

Dès leur arrivée, il y avait eu des problèmes d'infiltrations d'eau, lorsqu'il pleuvait il devait mettre des bassines. Dans son logement il y avait plusieurs fissures, un volet qui était tombé. Ils n'avaient pas eu d'eau chaude pendant 21 jours et c'est lui qui avait dû payer un nouveau cumulus jamais remboursé (page 451).

Il signalait également des cafards et des punaises de lit. Cela faisait quatre ans que leur famille souffrait de cette situation.

Il déclarait : « Au début venait. Il me disait qu'il était flic pour faire pression. Il nous a menacés et criés dessus. Il disait qu'il connaissait le commissaire du 14<sup>ème</sup> si je ne payais pas, même lorsque je lui ai dit pour l'eau chaude. »

reconnaissait lors de l'audience leur avoir dit qu'il était un ancien policier mais précisait que c'était purement sympathique, ce que réfutait qui soutenait que l'avait dit « de manière forte ».

L'album photographique de l'identité judiciaire portait notamment sur l'appartement de (pages 583 à 629).

Présent à l'audience, le confirmait leurs déclarations et répétait qu'ils avaient peur de qui les aurait menacés, ce que ce dernier niait en retour.

née le 05 Juillet 1979 aux Comores, était arrivée au  
au 1<sup>er</sup> étage porte droite en Juillet 2020 dans un appartement en duplex de  
65m<sup>2</sup> pour un loyer de 680 euros. Elle y habitait **avec ses trois enfants (21 ans, 14  
ans et 2 ans)** (audition du 15 juin 2021 - **page 727**) (et nouvelle audition le 2 février  
2022 **page 746**).

Pour trouver l'appartement, elle disait avoir payé 800 euros à un premier contact puis  
800 euros à qui ensuite encaissait le loyer chaque mois en liquide.

Elle décrivait l'appartement de la façon suivante : « *Dès que nous sommes arrivés, il y  
avait **des cafards**. Rien n'était repeint. Pendant trois semaines, il n'y avait **pas de  
plaques électriques et les prises ne fonctionnaient pas aussi**. La porte d'entrée ne se  
fermait pas et trois mois après, l'électricité sautait tous les jours. **Puis l'eau a  
commencé à nous envahir dès qu'il pleuvait c'était inondé et nous devions partir. Le  
four micro-ondes a eu un court-circuit. Le propriétaire se moque de nous. Il prend  
l'argent et n'a jamais fait de travaux. Dès qu'il pleut nous sommes inondés dans tout  
l'appartement. Nous vivons dans une piscine** ».*

fournissait des enregistrements vidéos qui montraient plusieurs  
centimètres d'eau dans le rez de chaussé (cote judiciaire numéro UNE) avec des  
photographies issues de la vidéo (page 890).

A l'audience, considérait la situation de l'appartement comme  
inadmissible et disait que s'il en avait été informé, il aurait fait les travaux, rejetant les  
torts sur qui ne l'aurait pas prévenu.

Depuis peu, indiquait avoir averti remplaçant  
qu'elle ne payerait plus tant qu'ils ne faisaient pas de travaux.  
l'avait menacée.

L'album photographique de l'identité judiciaire portait notamment sur l'appartement  
de (pages 673 à 709).

Concernant nouveau gestionnaire disait :  
« *L'électricité a été entièrement refaite et le seul problème vient d'ENEDIS qui doit  
changer les câbles extérieurs, pareil, elle avait donné de l'argent liquide à  
pour qu'on lui refasse une cuisine mais cela n'a jamais été fait* ».

Sur les inondations, il disait : « *oui c'était vraiment incroyable mais toute la toiture a  
été réparée* ».

Le 2 février 2022, était de nouveau entendue (**page 747**) et  
disait que depuis le 15 juin 2021 : « *Monsieur a réparé les fenêtres. Il a mis  
le chauffage. Il n'a pas réparé la lumière qui saute tout le temps. Il m'a dit de voir  
avec EDF mais EDF m'a dit de voir avec lui le propriétaire. Par contre dès qu'il  
pleut, il y a des inondations. Il n'a rien réglé. Il y a toujours autant d'eau. Par contre  
le chauffage mis par ne fonctionne pas. J'ai dû en acheter un moi-même.  
**Tout le temps, l'électricité saute et toutes les courses du congélateur se périment.  
Plusieurs fois j'ai dû jeter les courses du frigo. J'ai dû racheter un micro-onde car  
l'autre s'est cassé. Le four ne marche pas non plus ainsi que les plaques ça s'éteint  
tout le temps, dès qu'on allume les plombs sautent. Il y a aussi beaucoup de cafards  
ici. Mon fils a peur des cafards. Il vient dormir avec moi dans la chambre. Et l'eau  
continue de couler dès qu'il pleut** ».*

hébergé depuis 3 semaines par son cousin au 14 rue  
Pavrone 13014, vivait à cette adresse avec sa femme et ses 6 enfants âgés de 10 mois à  
17 ans (**page 714**).

Il ne signalait pas de problème hormis la **présence de cafards**.

Le 07 Février 2022, un nouveau transport permettait aux enquêteurs d'entendre les  
deux locataires du rez de chaussé du 13014 Marseille (page 191). Ils  
fournissaient deux films montrant les eaux usées couler dans l'entrée et s'infiltrer

dans l'appartement notamment de droite (cote judiciaire numéro SIX) (page 192).

A l'audience, \_\_\_\_\_ indiquait que désormais \_\_\_\_\_ se rendait dans les immeubles et effectuait les réparations nécessaires.

#### Le calcul des loyers perçus

Pour l'année 2021, les enquêteurs relevaient que les sommes reçues directement par \_\_\_\_\_ concernant le \_\_\_\_\_ 13014 Marseille de la part de la Caisse Allocation Familiales s'élevaient à **20.718 euros (page 825)**.

\_\_\_\_\_ nouveau gestionnaire des biens de \_\_\_\_\_ depuis mars 2021 expliquait que cet immeuble rapportait tous les mois **6.994 euros** sans les charges et comptait 10 appartements et 2 locaux commerciaux (**page 797**). Selon lui, à l'époque : *« Je sais que des locataires payaient en espèces alors que l'on m'avait dit qu'ils avaient une dette locative. En fait ils payaient à \_\_\_\_\_ qui gardait l'argent et disait à Monsieur \_\_\_\_\_ qu'ils ne payaient pas. Aujourd'hui tout est rentré dans l'ordre »*.

Le 13 juillet 2022, \_\_\_\_\_ ne pouvait dire combien lui rapportait cet immeuble et indiquait être lui-même totalement endetté (**page 807 et 818**). A l'audience, il indiquait que le calcul fourni par \_\_\_\_\_ lui paraissait cohérent.

\_\_\_\_\_ déclarait : *« Je pense que \_\_\_\_\_ a trop fait confiance à \_\_\_\_\_ ; il lui avait donné tous les pleins pouvoirs. Aujourd'hui dès que je lui soumetts un problème il essaie de le résoudre rapidement. A l'époque il n'avait aucun contact avec les locataires aujourd'hui aussi puisque mon travail est de faire tampon et il ne savait pas ce qui se passait réellement »*.

#### Perquisition

Lors de la perquisition au domicile de \_\_\_\_\_ le 25 mai 2021 (Procédure 2021/542), un ordinateur était saisi et plusieurs documents concernant cet immeuble étaient extraits et placés sous cote judiciaire numéro CINQ correspondant à des loyers de 2017 à 2019, des tableaux de compte, des baux d'habitation et des quittances de loyers à l'entête de \_\_\_\_\_ (**page 27 – documents page 187 et 197 à 427**).

A l'audience, \_\_\_\_\_ concluait qu'il avait honte et qu'il était l'entier responsable.

## **SECONDE PARTIE : CARACTERISATION DES INFRACTIONS POURSUIVIES, CULPABILITE DES PREVENUS ET REPRESSION**

### **SUR L'INCIDENT DE PROCEDURE**

Les conseils de \_\_\_\_\_ ont soulevé *in limine litis* une atteinte au contradictoire de l'audience résultant de l'absence de comparution de \_\_\_\_\_ et de l'impossibilité en découlant d'une confrontation entre les prévenus. Se fondant sur les dispositions de l'article 6§3d) de la Convention européenne des droits de l'homme selon lesquelles *« tout accusé a droit à interroger ou faire interroger les*