

témoins à charge et obtenir la convocation et l'interrogation des témoins à décharge dans les mêmes conditions que les témoins à charge », les conseils ont sollicité des actes de recherche et la délivrance d'un mandat d'amener à l'encontre de [redacted] et le renvoi du procès jusqu'à la comparution de celui-ci.

En vertu des dispositions des articles 412 et 410-1 du Code de Procédure pénale, si la citation n'a pas été délivrée à la personne du prévenu, le tribunal peut en effet ordonner le renvoi de l'affaire et décerner mandat d'amener ou mandat d'arrêt.

Le droit à un procès équitable doit toutefois être concilié avec l'obligation de statuer dans un délai raisonnable (article 6 de la Cour européenne des droits de l'homme et article préliminaire du Code de Procédure pénale).

De plus et surtout, les charges recueillies à l'encontre de [redacted] ne se limitent pas aux déclarations de [redacted]. En l'espèce, de nombreuses preuves de natures diverses ont été réunies à l'encontre des prévenus au cours d'une enquête reposant notamment sur les constatations de plusieurs administrations, sur les visites des enquêteurs, sur les dépositions des locataires et sur des exploitations bancaire et téléphonique.

[redacted] ont en outre chacun fait l'objet de perquisitions à leur domicile, ont été entendus séparément puis ont été confrontés l'un à l'autre.

Dans ces conditions, le Tribunal considère disposer d'éléments suffisants pour pouvoir apprécier le contour des responsabilités pénales respectives de chaque prévenu.

Il convient en conséquence de rejeter l'incident soulevé.

SUR L'ACTION PUBLIQUE

1°)

I/ La culpabilité

Il résulte des éléments ci-dessus exposés que [redacted] a commis les délits reprochés de mise en danger de la vie d'autrui et de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes avec les circonstances aggravantes de pluralité de victimes dont des mineurs.

Parmi les textes visés dans la prévention par rapport aux risques liés à la sécurité électrique, l'article L.134-6-1° du Code de la construction dispose que « l'installation électrique est conçue et réalisée, en intégrant la sécurité des personnes, de façon à prévenir les risques de chocs électriques par contact direct ou indirect, les risques de brûlure, d'incendie ou d'explosion de source électrique ». L'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dispose que : « Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé ». Enfin, l'article 2-5° du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent dispose que : « les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sont conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et sont en bon état d'usage et de fonctionnement ».

Contrairement à ses engagements au cours de l'audience, force est de constater que n'a communiqué à l'issue des débats aucun document permettant de justifier sa situation ni d'éventuels travaux.

Pour l'ensemble des quatre immeubles visés, les nombreux messages SMS échangés par avec les locataires (cote A – page 163 et suiv et A2 pages 153 à 608), avec (A2 page 142) et avec (A2 pages 638 à 650) à propos des loyers et des problèmes (notamment électriques et de fuites d'eau) démontrent que suivait étroitement et intervenait directement, au quotidien, dans la gestion des différents immeubles.

Au cours de l'enquête comme à l'audience, a régulièrement imputé aux locataires l'état délabré des logements leur reprochant de les dégrader et/ou d'empêcher l'accès aux logements pour les travaux.

Cet argument de défense ne saurait expliquer l'ampleur des dysfonctionnements constatés sur la très grande majorité des logements et ne résiste pas à l'examen du dossier puisqu'au contraire les messages SMS figurant dans son téléphone montrent que les locataires lui adressaient des relances insistantes et répétées aux fins d'obtenir la réparation de troubles majeurs et structurels tels que des inondations dans les appartements, l'absence d'électricité ou d'eau chaude et même la présence d'un arbre poussant sur la façade de l'immeuble.

Le dossier est traversé par l'absence marquante de réaction et de tous travaux significatifs à la hauteur des alertes, nombreuses et souvent inquiétantes, émanant des locataires et des administrations. A l'audience, a souvent fait allusion aux nombreuses factures dont il disposait, mais finalement sans jamais les produire et en finissant par admettre que celles-ci étaient toutes antérieures à 2019.

Dans les dossiers intitulés « investissement locatifs », saisis à son domicile et élaborés pour déposer des demandes de prêts bancaires, annonce une « rentabilité exceptionnelle » et, après paiement des crédits, un « reste à vivre » plus que confortable pour le foyer de 21.940 euros (cote A3 page 66). Il n'est pas anodin de constater qu'aucun poste de dépenses pour les travaux n'est prévu dans ce plan financier, les loyers n'étant destinés qu'à couvrir les mensualités des prêts et les seuls travaux réellement entrepris étant ceux visant à diviser les espaces de vie et donc à maximiser la rentabilité.

L'absence d'investissement pour réparer les logements et améliorer les conditions d'hébergement est donc un choix délibéré de la part de

D'autant plus qu'il loue pour sa famille un logement d'un loyer de plus de 3.000 euros et qu'il explique à l'audience avoir récemment déménagé en raison de difficultés financières pour un autre appartement mais en réalité au loyer équivalent, relativisant ainsi fortement les difficultés financières qu'il invoque.

En particulier, concernant l'immeuble situé 13015 MARSEILLE, le maire de Marseille a pris un arrêté de mise en sécurité le 27 janvier 2021 selon la procédure d'urgence au vu des dysfonctionnements constatés par ses services et affectant les équipements communs (dont la plomberie et le chauffage) ainsi que des problèmes structurels (cote A – page 220). Avant tout, était pointée une série de risques électriques tels que : « 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 ».

Les enquêteurs ont étayé ces constatations par la constitution d'un album photographique des lieux faisant apparaître lors de la visite du 25 janvier 2021 notamment des fils électriques non protégés (page 37, 52), un tableau électrique comportant des fils dénudés (page 128) ou encore des tuyaux positionnés devant un interrupteur (page 112).

Les SMS échangés de décembre 2019 à février 2020, entre le locataire font état de nombreux dysfonctionnements notamment relatifs à l'installation électrique (**cote A – page 171**).

Le 12 février 2021, le service sécurité des immeubles de la Mairie de Marseille a noté, à la suite d'une visite technique, que des travaux avaient mis fin à la situation d'insécurité et a levé la procédure urgente de mise en sécurité (**Cote A – page 132**).

En garde à vue, a argué de réparations réalisées sur l'installation électrique à la suite de la mise en demeure intervenue le 27 janvier 2021 (**Cote A La page 1316**) ce qui est toutefois mis en doute pour deux raisons.

Il ressort en effet des pièces versées au cours de l'enquête que la société censée avoir réalisé ces travaux d'électricité était radiée depuis le 31 mars 2020 à la suite de la clôture d'opérations de liquidation ouverte le 30 Novembre 2019 soit plus d'un an avant la date des prétendus travaux (page 505). Contrairement à ses engagements au cours de l'audience, n'a communiqué au Tribunal aucun élément complémentaire sur cette facture de réparation électrique.

D'autre part, le 12 Avril 2021, les organismes **France Horizon** et **SOLHA** ont signalé à la suite d'une visite sur les lieux la persistance de dysfonctionnements notamment de nature électrique mettant en péril les biens et les personnes avec un « *risque important d'électrisation (câble d'alimentation général non protégé, absence de tableau électrique, installation non conforme à la norme NFC 15-100, absence de ventilation des pièces humides)* » (**page 456 et 463**).

A l'audience, il a été indiqué que le tribunal administratif avait suspendu la mainlevée de la procédure de mise en sécurité ce que n'a pas contesté.

La plupart des locataires entendus, au cours de l'enquête comme à l'audience, ont confirmé des problèmes constants d'électricité avec l'absence de compteurs individuels, des disjoncteurs en nombre insuffisant et endommagés, cette situation étant aggravée par des inondations persistantes et des fuites d'eau régulières sur les installations électriques (**cote A page 482, 486, 500**), obligeant même les locataires à placer en protection des sacs plastiques sur les compteurs et les prises électriques et à se brancher à une prise électrique extérieure située dans le jardin (cote A page 494 et 500).

Au cours de l'enquête et à l'audience, a soutenu qu'il ne connaissait pas l'état réel des logements et s'est réfugié derrière le fait qu'à l'époque il ne se rendait pas dans l'immeuble et faisait confiance à pour les travaux nécessaires et ceux réalisés.

Cette argumentation ne résiste pas à la chronologie des faits puisque dès décembre 2019 les messages SMS qu'il recevait des locataires lui signalaient les difficultés pour l'immeuble situé chemin de (**cote A – page 163**) et qu'à compter de mai 2020, soit plus de 7 mois déjà avant l'incendie, l'administration dressait le constat de multiples dysfonctionnements et de risques liés aux installations électriques non-conformes ce qui conduisait à une mesure de référé pour péril grave et imminent dès

juin 2020 pour l'un de ses immeubles mis en location
page 51, 100, 120 et 132).

(cf infra et **cote A1**

ne saurait donc prétendre qu'il ignorait la situation de l'immeuble et les risques qu'il faisait courir aux occupants.

En conséquence, est déclaré coupable de mise en danger de la vie d'autrui en ayant exposé ses locataires à un risque d'électrisation ou d'électrocution par violation manifestement délibérée des obligations de sécurité prévues en particulier par les dispositions des articles L.134-6-1° du Code de la construction, 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et 2-5° du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Concernant plus particulièrement l'immeuble situé au 179.

13015 MARSEILLE, les risques notamment électriques et les conditions indignes de logement étaient constatés et signalés par les services municipaux depuis mai 2020 puis par les enquêteurs.

A la suite d'un signalement en matière d'insalubrité adressé à la Direction de la Gestion et Prévention des Risques de la mairie de Marseille et d'une visite technique du 27 mai 2020, une mesure de référé pour péril grave et imminent était prise le 03 juin 2020 et l'expert se rendait sur place le 5 juin 2020.

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**) et confirmait l'arrêté de péril grave et imminent pour les logements des combles (**cote A1 page 100**).

Le même jour, le 5 juin 2020, 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 (**cote A1 page 132**).

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'étaieement 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 survenu chemin de la Martine, les enquêteurs procédaient le 9 mars 2021 à une visite de l'immeuble situé au 13015 Marseille (**cote A1 page 68**). Ils confirmaient les constats et établissaient un album photographique mettant en évidence le très mauvais état des parties communes et des appartements, les fuites d'eau récurrentes, des moisissures, un manque de ventilation, une forte humidité, la présence de nombreux nuisibles (rats, cafards, punaises de lit), l'absence de chauffage, un système électrique défaillant avec des fils électriques découverts, des risques de chute de la fenêtre (**cote A4 page 319, 340 et 341, 344 et 345, 387, 406, 411, 414, 453, 464 à 492**).

Le 30 mars 2021, plus de 10 mois après les premiers signalements et constats, le service communal d'hygiène et santé relevait encore des conditions d'insalubrité étendues à toutes les parties de l'immeuble en se fondant sur trois visites des 18 août 2020, 21 janvier 2021 et 9 mars 2021 (page 408 et 462 - synthèses pages 51 et 69 et cote B1-B2 page 73). En particulier, étaient pointés : des sanitaires communs à plusieurs logements, des revêtements des plafonds dégradés et fissurés, des traces d'infiltration et de moisissure, des sols en mauvais état, des fenêtres vétustes laissant entrer l'air, l'absence de disjoncteur principal et de tableau électrique, des raccordements cumulus effectués avec des fils apparents, tableau électrique situé à proximité du cumulus, des fils électriques apparents visibles, l'absence de chauffage, de point d'eau et de système de ventilation, une descente des eaux usées et fuyarde, l'absence d'ouvrant sur l'extérieur pour des pièces principales, le défaut de lumière, une fenêtre de chambre ne s'ouvrant pas ou encore la présence d'insecte.

Pour les appartements situés au 3^{ème} étage, le service communal notait également des surfaces insuffisantes pour la mise à disposition à des fins d'habitation (cote A1 page 461) avec des logements d'une superficie inférieure à 12 m² allant jusqu'à 4,8 m².

Le service communal d'hygiène et de santé (A1 page 462 et 474 et 481 et 498 et 509) relevait 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.

Par une 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^{ème} étage (Cote Judiciaire QUATRE).

La plupart des locataires entendus, au cours de l'enquête comme à l'audience, ont confirmé le très mauvais état de leur habitation et les risques notamment électriques auxquels ils étaient exposés avec des problèmes récurrents d'inondation, la présence de rats et de cafards et de câbles électriques non protégés (cote A3 pages 898, 907, 916, 932, 964, 976, 997, 1007 - photos Cote A4 page 498 à 502 ; 401 à 408 ; 392 à 400 ; 363 à 378 ; 346 à 362).

Dans un message SMS du 5 mai 2021, expliquait à que l'absence d'alimentation en eau dans les étages résultait d'un problème de structure à savoir le manque de pression dû à une canalisation trop petite par rapport au nombre d'appartements à desservir (A2 page 142).

L'ensemble de ces éléments établissent les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine des logements loués par et la mise en danger des occupants.

Il ressortait des investigations que, parmi les locataires, la plupart ne disposait pas de bail locatif ou de quittance de loyer, que les cautions et les loyers de 250 à 600 euros étaient versés en liquide et qu'au moins huit d'entre eux étaient de nationalité étrangère, sans papiers ou demandeurs d'asile (cote A2 page 68, 609).

Ces éléments établissent la vulnérabilité des occupants. Celle-ci peut également se déduire de l'état des logements ; seule la grande précarité des personnes les conduisant par nécessité à accepter de telles conditions, ce que a admis à l'audience.

Lors de la perquisition à son domicile, une série de baux d'habitation a été saisie dans une pochette portant les mentions de « Faux baux » avec le nom de sa compagne (cote A4 page 225). A l'audience, a admis que ces documents portaient le tampon de sa société mais s'est montré incapable de fournir

une explication à cette troublante découverte laissant penser à des contrats frauduleux, de façade, permettant de dissimuler la situation réelle des locataires.

En garde à vue, comme pour les autres immeubles, s'est borné à indiquer aux enquêteurs qu'il ne se rendait quasiment jamais sur les lieux, déléguant et faisant confiance à à propos des travaux à réaliser (Cote A4 page 175). Lors de l'audience, il a semblé évoluer disant assumer la responsabilité des situations évoquées, reconnaissant que la superficie de certains logements était indigne et qu'il aurait lui-même refusé d'habiter des logements dans de telles conditions d'insalubrité.

Compte tenu des constats répétés et persistants jusqu'en mars 2021 d'insalubrité et de risques pour les occupants (notamment électriques) malgré les visites et les signalements remontés à lui dès mai 2020, ne saurait prétendre qu'il ignorait la situation de l'immeuble et les risques qu'il faisait courir aux occupants.

En conséquence, il est déclaré coupable du délit de mise en danger de la vie d'autrui en ayant exposé ses locataires à un risque d'électrisation ou d'électrocution par violation manifestement délibérée des obligations de sécurité prévues en particulier par les dispositions des articles L.134-6-1° du Code de la construction, 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et 2-5° du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ainsi que du délit de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes aggravé par la pluralité de victimes dont des mineurs.

Concernant plus particulièrement l'immeuble situé au 13015 MARSEILLE, les risques notamment électriques et les conditions indignes de logement ont été constatés et signalés par les enquêteurs puis par les services municipaux respectivement en mars et mai 2021.

Les constatations étaient d'abord réalisées le 10 mars 2021 par les services de police (rapport de synthèse Cote A1 page 11, Cote A1 page 20 et page 111) qui élaboraient un album photographique (cote A1 page 117) mettant en évidence un habitat fortement dégradé avec notamment la présence d'un volet menaçant de tomber, d'un balcon et d'un escalier abîmés, d'un trou dans le mur d'un appartement, d'une porte-fenêtre avec vitre brisée et la présence de fils électriques apparents.

Le 5 mai 2021, le service communal d'Hygiène et de Santé de la Ville de Marseille détaillait de nombreux dysfonctionnements; le rapport était accompagné de photographies (Cote A1 page 316 et 318 ; cote A2 page 920).

Dans la plupart des logements individuels, il était fait état d'une défaillance forte des installations électriques (avec des tableaux électriques mal fixés, la présence de nombreux fils électriques apparents, des branchements anarchiques et la présence de nombreuses épissures); des chauffages et des ventilations insuffisants; des infiltrations, de l'humidité et des moisissures; des murs, des carrelages et des revêtements de plafond dégradés; des encadrements de portes et de fenêtres hors d'état; des systèmes de production d'eau chaude hors service.

Le service communal signalait en outre pour les parties communes la nécessité d'une mise en sécurité de l'installation électrique en raison de la présence de fils apparents sur la façade et constatait l'absence d'étanchéité de la toiture, la présence de rongeurs dans l'immeuble et de dépôts de détritrus et de déchets.

Le 5 mai 2021, l'administration mettait en demeure d'exécuter les travaux exigés dans un délai de 7 jours (cote A1 page 318). Le 09 mars 2022, lors d'un

nouveau déplacement, les fonctionnaires de police constataient que l'immeuble était plus encombré que lors de leur première visite 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 477 à 487).

En définitive, les travaux n'étaient réalisés qu'en juin 2022, soit plus d'une année après la mise en demeure.

Les investigations démontrent qu'après l'acquisition de l'immeuble par celui-ci avait découpé les appartements pour créer 5 appartements supplémentaires dans la surface d'origine, ce qu'il a reconnu en garde à vue et à l'audience, faisant valoir sa stratégie de division des espaces (Cote A2 page 950 et 1077).

Force est de constater que la création d'appartements, à partir d'une superficie déjà limitée, a entraîné des espaces à vivre extrêmement exigus, de l'ordre de 10 m².

Tous les locataires entendus, au cours de l'enquête comme à l'audience (rapport de synthèse Cote A1 page 11 ; cote A2 page 512), ont confirmé l'extrême exigüité et l'état déplorable de leur habitation et signalé les risques notamment électriques auxquels ils étaient exposés avec des installations électriques non-conformes, des problèmes récurrents d'humidité, l'absence d'aération et de chauffage, des fuites d'eau, l'évacuation défailante des toilettes, des portes et fenêtres endommagées, la présence de rongeurs, de cafards ou de punaises de lit et parfois même l'absence de fenêtre (cote A2 page 545, 553, 570, 578, 660, 603, 611, 622, 639, 650, 664, 673, 681, 696, 711 et photographies cote A1 pages 256 à 270, 139 à 147, 131 à 139, 152 à 159, 189 à 197, 148, 164, 210, 477).

L'ensemble de ces éléments établissent les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine des logements loués par

De plus, tous les locataires de cet immeuble étaient de nationalité étrangère, principalement des ressortissants 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).

Plusieurs d'entre eux ne disposaient d'aucun contrat de bail. 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, soit en espèces soit, au moins pour 7 d'entre eux, à l'aide de l'argent crédité sur la carte délivrée par l'Office Français de l'Immigration et de l'Intégration (OFII) (Cote judiciaire QUATRE et cote A2 page 826).

Ces éléments caractérisent l'état de grande vulnérabilité des occupants des logements.

En garde à vue, a cherché à se défaire sur les locataires et sur pour soutenir qu'il n'avait pas été informé de l'état dégradé des logements (Cote A2 pages 1080 et 1085). Il a pourtant vendu le 4 décembre 2020 l'immeuble mitoyen situé au n° ce qui implique à cette date des visites et un état des lieux des immeubles (cote A1 page 47).

De plus, la mise en demeure d'exécuter les travaux de mise en sécurité pour l'immeuble du n° 85 date du 5 mai 2021. Cette mise en demeure est intervenue plus de 4 mois après l'incendie survenu chemin et près d'un an après les alertes de l'administration sur l'immeuble de . Malgré ce contexte de fortes

préoccupations manifestés par l'administration sur les conditions d'hébergement, a attendu plus d'un an pour réaliser les travaux exigés.

Enfin, certains locataires ont indiqué qu'ils étaient en contact direct avec pour lui signaler les problèmes de leur logement.

ne saurait donc prétendre qu'il ignorait la situation de l'immeuble et les risques qu'il faisait courir aux occupants.

En conséquence, il est déclaré coupable du délit de mise en danger de la vie d'autrui en ayant exposé ses locataires à un risque d'électrisation ou d'électrocution par violation manifestement délibérée des obligations de sécurité prévues en particulier par les dispositions des articles L.134-6-1° du Code de la construction, 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et 2-5° du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ainsi que du délit de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes aggravé par la pluralité de victimes dont des mineurs.

Concernant plus particulièrement l'immeuble situé au :
à Marseille 13014, les conditions indignes de logement ont été constatées et signalées par les enquêteurs puis par les services municipaux lors de plusieurs visites entre le 11 juin 2021 et le 7 février 2022.

Le 11 Juin 2021, les enquêteurs notaient des infiltrations d'eau lors de pluies, des trous dans le plafond, des fissures apparentes, un volet décroché et des parties communes dégradées (**page 878**). Un album photographique était réalisé (**pages 879 à 889**) et faisait apparaître notamment une poutre en train de rompre (**page 887**) et même un arbre qui 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 bâtiment.

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). Il était constaté des infiltrations, des installations électriques non conformes, des surfaces habitables inférieures à 9 m² et un chauffage suffisant.

A l'issue, les services municipaux mettaient en demeure d'effectuer les travaux nécessaires (**page 907 et 933**). Les travaux n'étaient réalisés qu'au bout d'un an.

Le 07 Février 2022, un nouveau transport permettait aux enquêteurs de confirmer la persistance des troubles. En particulier, les enregistrements vidéo remis par les locataires et projetés à l'audience montraient de fortes inondations des parties communes et des appartements, par la toiture et par les canalisations (cote judiciaire numéro SIX - page 192 et cote judiciaire numéro UNE avec des photographies issues de la vidéo - page 890).

Tous les locataires entendus, au cours de l'enquête comme à l'audience, ont confirmé l'état déplorable de leur habitation et signalé les problèmes récurrents d'humidité, d'infiltration voire d'inondation, de courts-circuits électrique en décollant, de fissures, de volets pouvant se décrocher, de fenêtres et de portes-fenêtres cassés, l'absence d'eau chaude, l'évacuation défaillante des sanitaires, la présence de cafards, des

punaises de lit et de rats (pages 36, 430, 449, 614, 757, 727, 746, et 842 ; photographies 53 à 56 ; 59 à 68 ; 501 à 547 ; 548 à 582 ; 583 à 629 ; 673 à 709).

Les problèmes d'inondation et d'évacuation défailante des sanitaires étaient clairement confirmés par des messages échangés le 16 janvier 2022 entre le nouveau gestionnaire et (pages 42 et 44).

L'ensemble de ces éléments établissent les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine des logements loués par

La plupart des locataires étaient étrangers dans une situation administrative précaire. signalait en outre que la plupart vivaient des allocations notamment du Revenu de Solidarité Active et qu'elle-même avait le statut de travailleur handicapé. Le couple indiquait avoir deux enfants relevant de la Maison Départementale pour les Personnes Handicapées tandis qu'aisait valoir sa condition de handicap.

Ces éléments caractérisent l'état de grande vulnérabilité des occupants des logements.

En garde à vue comme à l'audience, a cherché à se défaire sur pour soutenir qu'il n'avait pas été informé de l'état dégradé des logements. A l'issue de l'audience, il a toutefois dû assumer l'entière responsabilité de cette situation. L'insalubrité des logements a été signalée à à plusieurs reprises entre juin 2021 et février 2022.

Enfin, les époux ont indiqué à l'audience qu'ils avaient directement fait part à des problèmes rencontrés dans leur logement.

Dans l'un des messages SMS échangés avec écrivait : « concernant les travaux, nous avons fait remonter l'information au propriétaire de nombreuses fois [...] » (page 34).

ne saurait donc prétendre qu'il ignorait la situation dégradée de l'immeuble.

En conséquence, est déclaré coupable du délit de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes aggravé par la pluralité de victimes dont des mineurs.

II/ La répression

A/ Les éléments de personnalité

Agé désormais de 50 ans, se présentait comme gérant de société (cote patrimoniale B page 159).

Situation personnelle et parcours professionnel

Durant l'enquête, il était pacsé depuis 2010 à , née le 14/10/1982 à TYUMENSKAYA (Russie). Ils avaient deux enfants nés en 2013 et 2014 (cote A page 1221).

Ils étaient locataires d'un logement à (cote A page 1221) pour un loyer de 3.036 euros (cote A page 1241).

Le 25 mai 2021, la perquisition du domicile au 13620 Carry le Rouet permettait de constater qu'il s'agissait d'une maison de 110 m² possédant deux niveaux inférieurs dont, l'étage -1 était occupé par une autre famille. La maison, avec vue sur la mer par des baies vitrées, était composée de 3 chambres, 3 salles d'eau, un espace de vie, une salle de sport et diverses pièces de stockage (album photographique - cote A4 page 98 et suivants).

Au cours de la perquisition, dans le sous-sol, étaient notamment saisis un gyrophare de couleur bleu police et un casque de maintien de l'ordre « police » (cote A4 page 103).

En garde à vue, il signalait : « *j'ai un grave problème de santé. Madame Médecin à Sausset les Pins me suit depuis deux ans pour des malaises quotidiens. J'ai consulté un neurologue, un gastro-entérologue, un cardiologue, nous sommes en train de réaliser des scanners radio et j'ai rendez-vous le lundi 29 mai 2021 avec le professeur ROSSI de l'hôpital nord pour qu'il trouve enfin une solution. J'ai eu trois malaises cette nuit de fortes intensités [pendant la nuit de garde à vue]* » (cote A page 1279).

A l'audience, il précisait avoir désormais 4 enfants âgés de 9 mois à 10 ans et, en raison de retard de paiements de loyers, avoir changé d'adresse pour une autre maison toujours à CARRY LE ROUET et toujours à un loyer de 3.000 euros. Il disait faire l'objet d'une procédure d'expulsion de son nouveau logement devant un arriéré de 18.000 euros.

Il ajoutait que ses problèmes médicaux avaient depuis été diagnostiqués comme étant de la spasmophilie et avoir cessé les traitements.

Au cours de l'exploitation du téléphone de [redacted] les enquêteurs notaient que : « *beaucoup de SMS et MMS sont des échanges entre [redacted] et le contact enregistré sous le nom de « [redacted] Expertise". Il s'agit de la "maitresse" de [redacted] et ils ont ensemble une relation sadomasochiste, 95 % des sms sont des sex tape* » (cote A2 page 131). A l'audience, [redacted] confirmait qu'il s'agissait d'une de ses maîtresses qui, par ailleurs, lui donnait des conseils sur ses investissements immobiliers.

En garde à vue, il décrivait son parcours professionnel de la façon suivante : « *Auparavant, j'ai été agent de sécurité dans le privé, ensuite j'ai été adjoint de sécurité dans la Police Nationale et ensuite Gardien de la Paix. J'ai démissionné et je me suis mis gérant de société.*

Je fais partie de la 167eme promotion des gardiens de la paix, j'ai fait mon Ecole de Police à Fos sur Mer en janvier 2000. Je suis sorti et comme j'étais bien classé, 4^{ème} sur 1200, j'ai pris un poste à Marseille dans le commissariat du 14^{ème} arrondissement sous le centre Commercial

Ensuite je suis allé à l'USTC à Bougainville qui était un service spécialisé dans les transports en commun métro bus. J'étais en civil et tenu.

Puis je me suis retrouvé au Centre de Rétention Administrative où j'ai fini ma carrière. Au début j'y étais la journée et ensuite j'y étais de nuit. Mon matricule était le

J'ai arrêté en étant Gardien de la Paix et je n'ai pas passé le bloc OPJ. Je me suis arrêté car j'avais l'ambition de devenir mon propre patron. J'ai eu une bonne carrière exemplaire toujours très bien noté par ma hiérarchie » (cote A page 1222).

A l'audience, il précisait être entré dans la police pour intégrer les corps d'élite mais avoir subi une opération de laser aux yeux qui lui avait « coupé » son rêve.

Il situait sa démission de la police en 2017 pour entreprendre ensuite « *une carrière d'investisseur. J'avais déjà plusieurs immeubles à charge mais je le fais à temps plein à partir de 2017* ».

En garde à vue, se présentait comme gérant de société (cote A page 1242) et ne percevoir aucun salaire : « dans les sociétés, l'intéressement est quasiment néant en raison des dettes des sociétés ». Lors de la perquisition au domicile de , il a été découvert un document intitulé « dossier investissement locatif » dressant l'état des lieux financiers pour chaque immeuble avec comme conclusion « le reste à vivre actuel du couple est de 21.940 euros par mois ». Le document se poursuivait avec la formule : « sans oublier que Madame et Monsieur disposent de plus de 460.000 euros sur leurs comptes bancaires et qu'ils possèdent un immeuble d'une valeur de 700.000 euros sans encours bancaire » (cote A3 page 72). En garde à vue, il indiquait : « ceci est une estimation des loyers en fonction des baux spécifiques à chaque immeuble, potentiels ou réel » (cote A4 page 224).

A l'audience, il insistait sur le fait qu'il s'agissait de calculs théoriques mais « qu'avec l'investissement locatif il n'avait jamais gagné d'argent ».

Son casier judiciaire porte trace d'une condamnation du 24 juin 2019 prononcée par la chambre des appels correctionnels d'Aix-en-Provence à **3 mois d'emprisonnement avec sursis** pour exécution d'un travail dissimulé et emploi d'un étranger non muni d'une autorisation de travail salarié (faits commis le 7 novembre 2017).

Il s'agissait de travaux réalisés au pour une SCI gérée par . A noter que parmi les 5 ouvriers contrôlés figurait un dénommé présentant un titre de séjour au nom de (cote A2 page 857).

Développement personnel et exorcisme

Interrogé sur la cote judiciaire numéro CINQ intitulée « Carnet des objectifs et de la méditation du pouvoir, avec un objectif d'arriver à 5.000.000 d'euros par an » découvert lors de la perquisition à son domicile, indiquait : « Je suis un passionné de développement personnel, j'ai lu des dizaines de livres dans ce domaine et ces derniers précisent tous qu'il faut se fixer des objectifs extrêmement ambitieux. Mon objectif est d'être représentatif d'un succès, d'être un modèle, afin par la suite de pouvoir influencer et inspirer d'autres personnes à faire de même. Je suis un modèle inspirant, j'influence énormément de personnes, nous pouvons changer la phase du monde afin que la joie, le bonheur, la bonne santé et la lumière règnent dans ce monde. La cause est noble » (cote A4 page 220).

A l'audience, il confirmait vouloir être une source d'inspiration. Il déclarait : « C'était une erreur j'ai été trop ambitieux. Je n'influence personne. Ce n'est pas le cas. Je voulais être une source d'inspiration. C'était le but de ma vie. Je voulais être un exemple. J'ai voulu aller trop vite j'ai fait l'acquisition de trop d'immeubles en simultanée. Je voulais arriver au chiffre de 5 millions d'euros en 10 ans ».

Parmi les documents extraits de son ordinateur et placés sous scellé 3, étaient découverts (cote A3 page 169) : un sommaire pour devenir prêtre, sur l'exorcisme et la liturgie, les statuts signés de sa main d'une association 1901 ayant pour titre "Église Catholique Traditionnelle, Filiation Apostolique Vieille Catholique" dont il est Président et son épouse en est la trésorière. En garde à vue, il indiquait : « Je confirme que j'étais bien le président de cette association. Aujourd'hui elle est en sommeil » (cote A4 page 222).

Un document était saisi à son domicile mentionnant (cote A3 page 208) : "Monseigneur Évêque responsable du service exorcisme de l'Église Catholique Traditionnelle, filiation apostolique vieille catholique, indépendante du Vatican. Président de la fédération Internationale des Exorcistes Catholiques

Traditionnelles. Directeur de l'institut international de démonologie et d'exorcisme. Recteur de la Mission Santa Maria. Instructeur en arts martiaux ».

Il expliquait en garde à vue : « *J'ai reçu une consécration épiscopale m'apportant le statut d'évêque de tradition apostolique vieille catholique qui est officiellement reconnu via la filiation apostolique catholique qui dépend du Vatican et la filiation vieille catholique qui est également apostolique mais indépendante* ». (cote A4 page 222)

A son domicile, étaient saisis les statuts dont il était signataire de l'association « Les Éditions » en tant que Président et avec son épouse comme trésorière (cote A3 page 209), ainsi qu'un document sur la Talismanie présentée comme une "discipline prépondérante de la Haute Magie d'Amour" ainsi que des documents avec les mentions « *la haute magie - le contre envoûtement – autres travaux occultes – ordre de haute magie divine* » ou encore « *haute-sorcellerie-amour.com* ».

Était également saisie une grille des tarifs allant de 600 à 1500€ pour « *le retour de l'être aimé, pour le retour d'affection du couple ou encore changer complètement son caractère ou protection de toute la famille* ».

Se trouvent également 30 témoignages de satisfaction sur la sorcellerie d'amour cote A4 page 222).

A l'audience, il disait être passionné de religions : « *derrière les religions il y a un fond commun. J'envisageais de devenir prêtre mais la chasteté ne me convenait pas. Concernant l'association, j'avais créé mon autel personnel j'étais allé au Vatican. Quand on m'a parlé de magie noire et d'exorcisme j'ai dit non ça ne me convenait pas. Il faut conserver une certaine humilité* ».

Était également saisie une convention non signée entre l'Eglise filiation apostolique vieille catholique, et demeurant à Bordeaux à régler en 3 mensualités par chèque pour un montant total de 2.000€ pour un exorcisme avec 90 messes ».

déclarait en garde à vue : « *En tant qu'Evêque catholique vieille traditionnelle je réalisais des messes avec une tarification de 17 euros. Cela est tout à fait légal et c'est le tarif universellement reconnu* ». (cote A4 page 222).

Étaient également saisis 27 protocoles d'accords ou de convention se rapportant à l'association "Institut de démonologie et d'exorcisme" signés par en tant que Président et son épouse en tant que trésorière. 7 d'entre eux étaient signés par le client pour des prestations de travaux occultes sous forme de rituels magico-spirituels dont les montants variaient entre 500 et 2000€. indiquait en garde à vue : « *ce sont des messes ritualiques de la tradition vieille catholique* » (cote A4 page 222).

A l'audience, il ajoutait : « *Au plus je vais gagner de l'argent plus je serai crédible. C'est motivant. Il faut un objectif haut pour inspirer. J'aime Mère Theresa. Il faut être pragmatique. Il faut de l'argent. Mère Theresa est mon exemple. Je peux le faire. C'est le but de ma vie. J'ai hésité entre prêtre et policier. Je veux être une lumière pour autrui c'est le but de ma vie* ».

Situation patrimoniale

Durant l'enquête, les soldes des comptes bancaires de apparaissent faibles entre 6 et 130 euros à l'exception des comptes détenus à la BNP (cote patrimoniale A page 224) et au Crédit mutuel (cote patrimoniale A page 415) :

- compte courant numéro 10278 08978 00020554901 71: solde positif de 54.744,96 euros au 19/03/2021 puis finalement 6.848,19 euros

- compte BNP courant numéro _____, solde positif de **2.494,81 euros** puis finalement 169 euros
- compte BNP courant numéro _____, solde positif de **2.780.08 euros** puis finalement 335 euros
- solde du compte ouvert à la BNP au nom de la SAS _____ : n° _____ solde positif de **159.489,95 euros puis de 238.175,18 euros (cote patrimoniale a page 559).**

_____ était également bénéficiaire de trois assurances-vies :

- ACM VIE SA : **204.764 euros** (qui a fait l'objet d'une saisie pénale)
- CARDIF : 37.308 euros
- CARDIF : 7.500 euros

Les investigations patrimoniales établissaient qu'il était propriétaire (tableau récapitulatif - **cote patrimoniale B page 5 actualisé en page 626**) :

- d'un fourgon IVECO BLANC évalué à 2.500 euros (**cote patrimoniale A page 189**)
- d'une voiture BMW immatriculée _____ ; série 6 cabriolet de 2005, achetée le 19 octobre 2012, de 123.475 km au compteur, estimé à 12.200 euros (**cote patrimoniale A page 189 et cote A _____ page 1220**)

D'après ses déclarations 2020 sur le revenu 2019, il déclarait 16.622 euros de revenus fonciers nets (**cote patrimoniale B page 823**).

Les investigations immobilières établissaient que _____ était propriétaire à titre personnel ou par le biais de sociétés civiles immobilières de 13 biens immobiliers (**cote patrimoniale A page 239**) :

1°) **Maison située _____ 13015 Marseille** ; deux lots de 288 m² et de 1.033m² (3 caves, 3 appartements et 3 garages) : acquise le 19/07/2018 pour 600.000 euros à _____

_____ , au moyen d'un prêt effectué par l'établissement bancaire CAISSE CREDIT MUTUEL pour 600.000euros.

2°) **13003 Marseille** : le 03/10/2017, achat de 07 appartements pour 200.000 euros à la SCI BARuK au moyen d'un prêt effectué par l'établissement bancaire BNP pour 160.000 euros.

Deux mains-courantes en lien avec _____ relatives au _____

13003 Marseille étaient signalées (**cote A _____ - page 576**) :

- L'une en date du 18/02/2019 au nom de _____ qui expliquait : « qu'on l'a mis en relation avec un propriétaire d'appartements. Il s'agit _____ à qui il a remis 1.000 euros pour un appartement au _____ 13003 Marseille. L'appartement n'a pas d'électricité, ni chauffage ni eau chaude et _____ ne lui répond plus au téléphone » (**cote rue _____ page 137**).
- La deuxième main courante en date du 04/03/2020 est relative à un différend entre le requérant _____ et une des locataires du _____ 13003 Marseille (MCI _____) qui se plaignait de ne pas avoir d'électricité

3°) : **13013 Marseille** : acquis le 03/02/2005 par née le 13/05/1961 pour 165.000 euros au moyen d'un prêt effectué auprès de la société ENTENIAL pour un montant de 200.000 euros

4°) **Studio situé au Copropriété dénommée 05160 REALLON** : acquis le 03/02/2005 pour 15.000 euros à la société SARL Le 21/01/2011: Achat d'une maison par Monsieur

5°) **Maison située 13960 SAUSSET LES PINS** acquise pour 150.000 euros à

6°) **Maison au 13003 Marseille** : acquise le 09/02/2018 (4 appartements et un studio) pour 160.000 euros au moyen d'un prêt effectué par l'établissement bancaire CAISSE CREDIT MUTUEL pour 144.000euros.

7°) **Maison située 13015 Marseille** : acquise le 30/06/2020 (composée de 12 appartements) pour 370.000 euros à la SAS PROVENCE Valorisation avec un prêt effectué auprès de l'établissement bancaire BNP pour 370.000euros.

8°) **13003 Marseille** (immeuble comprenant 06 appartements et un commerce) : acquis par la SCI

9°) **13110 PORT DE BOUC** (Maison comprenant 09 appartements) : acquise par la SCI

10°) **13014 Marseille** (comprenant 08 appartements et 1 commerce) : acquis par la

11°) **13014 Marseille** (comprenant 03 appartements) : acquis par la

12°) **13003 Marseille** (comprenant 08 appartements et 02 commerces) : acquis par la :

13°) **immeubles : 13015 Marseille** (comprenant 32 appartements) : acquis par la

Le 25 mai 2021, son père était interpellé à son domicile au à SAUSSET LES PINS adresse du siège des SCI **page 1200**). A l'audience, expliquait : « *le à SAUSSET LES PINS c'est la maison de mes parents, c'est le siège social des SCI. Moi je bouge. Le siège de mes parents ne bougera pas* ».

détaillait ses participations dans les différentes Sociétés Civiles Immobilières (**cote A : page 1223 et 1245**) :

- « Il y a la SCI qui possède l'immeuble de la **13014 Marseille**. Dans la SCI il y a moi et ma concubine ;
- La SCI qui possède l'immeuble du **13015 Marseille**. Avec ma Compagne également, acheté pour un montant d'environ 350.000 euros financé entièrement par la plus-value des ventes précédentes ;
- Ensuite qui possède l'immeuble du **à Port de Bouc**, acheté pour un montant d'environ 500.000 euros financé entièrement par un crédit auprès de la BNP dont je ne sais pas ce qu'il reste à rembourser ;

moyennant des loyers somme toute assez élevés, à des conditions de vie effroyables, dans des espaces confinés et insalubres, avec des risques majeurs pour leur santé et leur sécurité.

Les pseudonymes sous lesquels il enregistrerait dans le répertoire de son téléphone ses contacts montrent l'absence de considération voire le mépris total qu'il avait pour ses locataires (cote A2 page 131) : « *RSA Dépressif, RSA Casse couille, RSA Arabe, Problème Argent, Beurre, Nègresse enceinte, Indicapée pour Viala, Fou Etudian Viala a rappeler, Arabe Viala qui part, Sort D Prison, Barbu Canet, Folle, Nègre Suisse, Connasse, Mongolienne, ...* ».

Pour ce faire, il n'a pas hésité à s'en remettre aux méthodes brutales de consistant à recouvrer les loyers, à dénigrer les locataires qui signalaient la nécessité de travaux à réaliser et, le cas échéant, à les expulser par la force sans jamais recourir aux procédures prévues par la loi, ce que a lui-même reconnu à l'audience soutenant qu'il n'avait pas les moyens de supporter le coût financier des procédures d'expulsion.

Dans ce contexte, il est intéressant de noter que la relation entre et n'était régie par aucun contrat (ni de gestion locative ni de prestation de travaux) mais reposait sur un simple lien direct et de confiance.

Ces agissements qui s'analysent pénalement en une co-action entre les deux hommes ont persisté jusqu'au terme de la période de prévention puisque c'est qui a lui-même contacté et choisi son successeur en la personne de selon les déclarations de celui-ci à l'audience entendu en qualité de témoin.

Dans ce contexte, la qualité d'ancien policier de connue d'un grand nombre de locataires n'est pas anodine.

Celui-ci a fait le choix d'une défense visant surtout à se défaire sur et à blâmer les locataires pour leur mauvais entretien des appartements en se remettant lui-même peu en cause et en tentant d'apporter une justification à toutes les interrogations sans finalement convaincre, sans assumer les fondements malsains et délétères de son investissement locatif puis sa gestion défailante.

Ces faits de grande ampleur ont porté sur une centaine de logements, dans quatre immeubles différents, et ont concerné des victimes d'une particulière vulnérabilité, la plupart des locataires se trouvant en situation irrégulière, précaire ou de handicap et comprenant des familles avec des enfants en bas âge et des femmes enceintes.

Ces agissements se sont répétés sur une durée extrêmement longue, de plus de 3 années, et ont persisté malgré les nombreuses alertes et interventions des services administratifs ce qui démontre une indifférence et un mépris assumé quant aux conditions de logement et de sécurité des occupants, mépris qui s'est manifesté de façon caricaturale à l'occasion de l'incendie survenu le 23 janvier 2021 au **13015 MARSEILLE** pour lequel il ne s'est même pas déplacé sur place.

L'exploitation de la misère dont a fait preuve l'inscrit aux antipodes de l'image éclairante qui l'aurait, selon lui, animé et guidé dans ses projets.

Ces faits d'une extrême gravité portent une atteinte évidente et très préoccupante à la sécurité et à la santé des occupants comme du public.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et de la condamnation figurant déjà à son casier judiciaire, est condamné à une peine de **5 ans d'emprisonnement**, conformément aux dispositions de l'article 132-19 du Code

pénal, peine indispensable et seule susceptible de sanctionner justement les infractions commises à l'exclusion de toute autre sanction qui serait manifestement inadéquate.

Il convient, eu égard à la gravité des faits et au quantum de la peine prononcée, de décerner à son encontre **mandat de dépôt** afin qu'il ne se soustraie pas aux décisions de l'autorité judiciaire et d'assurer ainsi l'exécution rapide de la peine en application des dispositions de l'article 465-1 du Code de procédure pénale.

Compte tenu de l'entreprise très déviante mise en place à grande échelle par de sa personnalité trouble et de son absence de remise en cause malgré les diverses alertes émanant des services administratifs, il y a lieu d'instaurer un suivi judiciaire avec un cadre strict à l'issue de son incarcération. C'est pourquoi, la peine d'emprisonnement est assortie partiellement à **hauteur d'une année d'un Sursis Probatoire (pendant une durée de 2 ans) avec les trois obligations suivantes de rechercher un travail ou une formation, d'indemniser les parties civiles et de s'acquitter des sommes dues au Trésor public, conformément** aux dispositions de l'article 132-40 du Code pénal.

Le Tribunal **révoque en outre intégralement le sursis de 3 mois** prononcé le 24 juin 2019 par la chambre des appels correctionnels d'Aix-en-Provence d'autant plus que ces faits de 2017 sont déjà en lien avec l'aménagement initial des logements loués et renvoient également à la question de l'exploitation de la situation d'un ressortissant de nationalité étrangère.

Afin d'assurer l'effectivité rapide de cette révocation, le Tribunal ordonne **l'incarcération immédiate** pour cette peine de **3 mois d'emprisonnement**.

Contrairement à ses engagements au cours des débats est resté très flou sur sa situation personnelle et financière et n'a communiqué au Tribunal aucun justificatif actualisé, notamment aucun élément fiscal. Il a indiqué avoir changé d'habitation mais continuer à verser un loyer de l'ordre de 3.000 euros pour son nouveau logement.

Les enquêteurs ont évalué les loyers perçus depuis l'acquisition de l'immeuble de l' en 2017 à près de **300.000 euros (A1 page 70 ; cote B1-B2 page 142)**. La période de prévention ne débute pour cet immeuble qu'au 1^{er} janvier 2019. 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)**. De plus, le nouveau gestionnaire des biens de depuis mars 2021 évaluait le total mensuel des loyers à **6.994 euros (page 797)**. La période de prévention est de 13 mois pour cet immeuble, du 11 juin 2021 au 13 juillet 2022, soit un revenu locatif total de l'ordre de **90.922 euros**.

Faute de bail, les enquêteurs se sont fondés sur les déclarations des locataires pour calculer les loyers perçus et ont évalué les revenus locatifs pour l'immeuble du **13015 MARSEILLE à 184.500 euros** de janvier 2018 à mai 2021 (**cote A1 page 322**). La période de prévention est bien de 3 ans et 5 mois mais est en réalité décalée d'une année, du 1^{er} janvier 2019 au 25 mai 2022.

Pour le 13015 MARSEILLE, les enquêteurs ont estimé les gains locatifs de sur quinze mois à **71.400 euros (page 470)**. La période de prévention avoisine les 19 mois, du 1^{er} juillet 2019 au 25 janvier 2021.

Au total, les profits résultant de la mise en location des logements pour les quatre immeubles visés dépassent donc, sur les périodes de prévention, un montant de 650.000 euros.

Il n'est pas anodin d'observer que, propriétaire d'une centaine d'appartements, a fait le choix pour lui-même et sa famille d'occuper un logement

en qualité de locataire ce qui lui permet d'éviter une saisie patrimoniale sur son habitation personnelle.

Compte tenu des ressources financières qu'il a déclarées à l'audience et des profits qu'il a tirés de sa gestion locative calamiteuse et intéressée des logements, le Tribunal condamne à une amende de **75.000 euros**, conformément aux dispositions de l'article 132-20 alinéa 2 du Code pénal.

Le Tribunal le condamne également à la peine complémentaire **obligatoire d'interdiction pour une durée de 10 ans d'acheter ou d'être usufruitier d'un bien immobilier ou d'un fonds de commerce à usage d'hébergement**, en application des dispositions de l'article 225-26 du Code pénal.

Le Tribunal le condamne également à la peine complémentaire **d'interdiction définitive d'exercer l'activité professionnelle et sociale de location de logements**, en application des dispositions de l'article 225-19-7° du Code pénal.

Le Tribunal prononce en outre la peine complémentaire **d'interdiction de gérer pendant 10 ans**, en application des dispositions de l'article 225-19-7° du Code pénal.

a créé un grand nombre de sociétés civiles immobilières et s'est constitué un patrimoine bancaire et surtout immobilier (une douzaine de biens immobiliers - cf supra et **cote patrimoniale A page 239**) quasi-exclusivement par des investissements locatifs fondés sur une rentabilité poussée à l'extrême et reposant sur une stratégie de division des espaces à vivre (jusqu'à atteindre une centaine de logements), sur la généralisation de mises en location dans des conditions indignes, insalubres et dangereuses pour la santé, et sur l'absence de tout travaux de rénovation.

Compte tenu de ce patrimoine, des profits locatifs (évalués supra), de la nature des faits et des préjudices subis par les locataires, il apparaît proportionné, sur le fondement des dispositions de l'article 131-21 du Code pénal alinéas 3 et 9 au titre de la confiscation en valeur du produit des infractions commises, d'ordonner la **confiscation** 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 – ACM VIE SA (**cote patrimoniale B page 99**).

De même, et sur le même fondement, le Tribunal ordonne la confiscation de la somme de **250 euros** (scellé n° UN) saisi en numéraire à son domicile (Cote A4 page 97).

L'ampleur des agissements sanctionnés, leur répétition sur une très longue durée et la grande vulnérabilité des victimes, mis à jour dans cette procédure judiciaire conduit le Tribunal à prononcer, **avec exécution provisoire**, en application des dispositions de l'article 131-35 du Code pénal, **une peine de publication**, aux frais des condamnés, dans une édition quotidienne du journal « La Provence », avec une police qui ne sera pas inférieure à celle du reste de la page, sous forme du communiqué suivant :

« Par décision du 24 janvier 2024, le tribunal correctionnel de Marseille a condamné pour les délits de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes commis avec deux circonstances aggravantes ainsi que de mise en danger de la vie d'autrui. Dans le but de maximiser la rentabilité locative, ceux-ci ont loué une centaine de logements insalubres, dont la superficie était parfois inférieure à 9 m², à des personnes souvent étrangères et en situation de grande précarité. Des familles avec des enfants en bas âge et des femmes enceintes ont notamment été exposées à des infiltrations d'eau et à des risques électriques majeurs du fait d'installations non conformes. et ont été condamnés respectivement à des peines de 5 ans et 4 ans

d'emprisonnement, à des amendes de 75.000 euros et 45.000 euros, à la confiscation de deux immeubles (évalués à 500.000 euros et à 684.000 euros) et d'une assurance-vie d'un montant de 220.077,08 euros. Ils ont également été condamnés à verser aux victimes plus de 300.000 euros de dommages et intérêts ».

2°)

I/ La culpabilité

Il résulte des éléments ci-dessus exposés que [redacted] a commis les délits reprochés de mise en danger de la vie d'autrui et de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes avec les circonstances aggravantes de pluralité de victimes dont des mineurs.

En garde à vue, [redacted] s'est limité à reconnaître la petitesse et l'insalubrité des logements de l'immeuble de l' [redacted] (cote A4 page 26). Pour le reste, ses dénégations quant au caractère dégradé des logements ne résistent pas aux multiples constats et alertes émanant des administrations, des locataires et des enquêteurs sur une période de plus de 3 années.

Quant à la matérialité des délits, il convient de se reporter aux développements qui viennent d'être exposés ci-dessus concernant [redacted] pour chacun des quatre immeubles objet de la prévention.

L'imputabilité des délits à [redacted] dans le cadre d'une co-action avec le propriétaire [redacted] résulte des nombreux messages SMS qu'il a échangés avec [redacted] (A2 [redacted] pages 638 à 650) et avec les locataires (cote A - page 163 et suiv), des déclarations unanimes des locataires des différents immeubles, et de ses propres déclarations en garde à vue (Cote A pages 764 et 1308) qui démontrent qu'il se chargeait d'installer les nouveaux locataires dans les logements, de collecter les loyers, d'expulser le cas échéant par la force les locataires indésirables et de suivre les réparations à effectuer.

En garde à vue, [redacted] indiquait disposer du tampon de la société de [redacted] de papiers vierges pour établir des baux et même du terminal de paiement relié au compte de la SCI [redacted] pour encaisser les loyers (cote A [redacted] page 1308), ce qui était confirmé par un grand nombre de locataire.

Pour ses prestations, [redacted] a reçu la somme de **40.882 euros** par virements bancaires de la part [redacted] entre le 08 octobre 2019 et le 05 mars 2021 (cote rue [redacted] A - page 137 et page 625).

II/ La répression

A/ Les éléments de personnalité

Agé désormais de 38 ans, [redacted] se présentait de la sorte aux enquêteurs : « je vis en concubinage déclaré avec [redacted] qui est infirmière (elle gagne entre 1.800 et 2.200 euros). J'ai une fille Imane âgée de 3 ans à charge ».

Le 25 mai 2021, il était interpellé au domicile de sa compagne [redacted] situé au [redacted] 13004 Marseille (cote [redacted] page 748). Il s'agissait d'un appartement de type 3 de 57 m². Il indiquait être locataire du logement occupé à l'adresse Résidence [redacted] avec un loyer de 650 euros.

En 2021, il déclarait toutefois une adresse d'imposition chez _____ au _____ 13015 et ne déclarait pas d'enfant à charge (**cote patrimoniale A page 579**).

Il présentait un permis de conduire malgache N° 410507T supportant sa photographie à l'identité de _____ né le 18/09/1985 à Simboussa Badjni Est (Comores). Il disait avoir égaré sa carte d'identité de nationalité comorienne, et sa carte de séjour.

Il se disait maçon, à son compte sous le statut d'auto-entrepreneur depuis le 15 mars 2021 avec des ressources mensuelles de 1.200 euros. Il précisait avoir monté son entreprise _____ associé à son frère _____ (**cote A page 760**).

Lors de la perquisition à son domicile, étaient saisis un projet de statuts de la société _____ et le récépissé de dépôt de dossier de création d'entreprise (**cote _____ page 754**).

Il déclarait envoyer : « *tous les mois environ 200 euros à la famille aux Comores* ».

Les investigations révélèrent qu'il recevait des virements de la part de _____ (**cote A _____ – page 614**).

Lors de la perquisition à son domicile, étaient saisis divers documents de contrats de location au nom de la SCI _____ concernant des logements situés au 87 bd Viala 13015 Marseille ainsi qu'un extrait KBIS au nom de _____, un courrier donnant procuration à _____ de la part de _____ daté du 29/11/2020, une facture n°121623 de Leroy Merlin au nom de _____ daté du 16 avril 2021 (**cote _____ page 754**).

Ses déclarations fiscales en 2020 sur ses revenus 2019 faisaient état de 7.880 euros provenant de pôle emploi et de 13.000 euros versés par 4 sociétés différentes (**cote patrimoniale A page 579**). Il n'acquittait aucune taxe d'habitation.

Son casier judiciaire porte trace de 3 condamnations :

- 2015 - ordonnance pénale Marseille : **500 euros** pour conduite sans permis
- 2016 – Tribunal correctionnel de Marseille : **500 euros** pour conduite sans permis
- 2016 – Tribunal correctionnel de Nice : **6 mois d'emprisonnement** pour aide au séjour irrégulier et conduite sans permis (en récidive)

B/ La peine

_____ a donc participé activement aux délits de soumission de personnes vulnérables à des conditions de logement indignes commis avec deux circonstances aggravantes ainsi que de mise en danger de la vie d'autrui.

Ces faits de grande ampleur ont porté sur une centaine de logements et ont concerné des victimes d'une particulière vulnérabilité, la plupart des locataires se trouvant en situation irrégulière et comprenant des familles avec des enfants en bas âge et des femmes enceintes.

Ils se sont répétés sur une durée extrêmement longue, de plus de 3 années, malgré les nombreuses alertes et interventions provenant des services administratifs.

Ces faits d'une extrême gravité portent une atteinte évidente et très préoccupante à la sécurité et à la santé des occupants comme du public.