

# RJ

Revue  
juridique

biannuelle  
2025/1



---

# Le traitement pénal de l'habitat indigne

---

# DL

du droit  
au logement

<b>ÉDITO</b> Le droit au logement a, enfin, sa revue juridique <i>Noria Derdek et Balthazar Gisbert</i>	<b>3</b>
<b>APERÇU</b> Recours DAHO : l'erreur de droit volontaire du juge administratif <i>Bertrand Garrigue-Guyonnaud</i>	<b>4</b>
 L'habitat indigne devant la justice pénale : précisions sur l'application de l'article 225-14 du code pénal <i>Me Judith Rossillon</i>	 <b>8</b>
Le procès de la rue d'Aubagne : l'illustration dramatique des conséquences du mal-logement <i>Me Emmanuel Daoud et Me Agathe Quinio</i>	<b>11</b>
<b>POINT DE VUE</b> Inverser le rapport de force face à l'état de dépendance : le soutien aux victimes de marchands de sommeil <i>Mathilde Muller</i>	<b>15</b>
<b>ENTRETIEN</b> Habiter en dignité : traiter le logement, protéger l'individu <i>Yankel Fijalkow</i>	<b>18</b>
<b>POUR COMPARER</b> La lutte contre les marchands de sommeil en Belgique <i>Me Véronique van der Plancke</i>	<b>20</b>



# Le droit au logement a, enfin, sa revue juridique

NORIA DERDEK  
Responsable des études  
juridiques à la Fondation pour  
le Logement des Défavorisés

BALTHAZAR GIBERT  
Coordinateur  
du réseau Jurislogement

**J**urislogement est un lieu d'échange et de construction juridique au service du Logement, en tant que Droit Humain.

Ce réseau, né en 2007 de l'association de juristes professionnels investies dans sa mise en œuvre, poursuit l'ambition d'informer et de rapprocher deux mondes : juridique et associatif.

Son site internet ([www.jurislogement.org](http://www.jurislogement.org)) rassemble les analyses et outils pour soutenir l'action et l'accompagnement des personnes sans-abri ou mal-logées, et la jurisprudence favorable au droit au logement.

Dorénavant, la Revue Juridique sur le Droit au Logement dont vous êtes sur le point de découvrir le 1<sup>er</sup> numéro, valorisera, chaque semestre, des formes de savoirs juridiques invisibilisées : celles qui se construisent dans l'accompagnement quotidien des ménages, dans les permanences d'accès aux droits, dans les audiences, ou au sein des mobilisations collectives. Elle sera un lieu de dialogue entre la jurisprudence, la doctrine, la pratique et d'autres disciplines que le droit. Elle éclairera, nous l'espérons, des pans entiers d'impensés juridiques, de sujets de droits oubliés, de situation de faits ignorées, et contribuera à une meilleure compréhension des normes, de leurs usages et de leurs effets. Elle valorisera le droit au logement encore trop absent de toutes les revues juridiques existantes et que certains considèrent comme un droit mineur, comparé à d'autres, bien que vital.

Ce premier numéro est consacré au traitement pénal de l'habitat indigne. Ce thème illustre la complexité des situations dans lesquelles les ménages peinent à faire valoir leurs droits. Il met en lumière les contradictions entre les outils juridiques mobilisés, les logiques institutionnelles à l'œuvre, et les effets concrets pour les personnes concernées. À travers des contributions croisées, ce dossier propose d'analyser ces tensions et d'interroger les réponses juridiques existantes.

Nous vous en souhaitons une excellente lecture.

# Recours DAHO : l'erreur de droit volontaire du juge administratif

BERTRAND GARRIGUE-GUYONNAUD  
Juriste

Dans une décision du 31 mai 2024 (n°473746) rendue en chambres réunies, le Conseil d'État a décidé de restreindre le droit à l'hébergement opposable (« DAHO ») pour les personnes étrangères qui font l'objet d'une obligation de quitter le territoire français (« OQTF ») ou définitivement déboutées au titre de l'asile. Elles devront désormais démontrer l'existence de circonstances exceptionnelles justifiant la reconnaissance du caractère prioritaire et urgent de leur recours au titre du DAHO. Ces circonstances exceptionnelles résulteront de la situation de particulière vulnérabilité des personnes ou des garanties d'insertion qu'elles seront en mesure de présenter.

Cette décision surprend pour trois raisons au moins : elle constitue une erreur de droit volontaire de la part du juge administratif ; elle s'appuie sur une confusion des recours existants en matière d'hébergement d'urgence et d'hébergement d'insertion ; elle enserre enfin les personnes étrangères qui font l'objet d'une OQTF ou définitivement déboutées au titre de l'asile dans des catégories juridiques dont elles s'échappent pourtant régulièrement.

## 1. Une erreur de droit volontaire

Sur le point particulier du droit à un hébergement opposable pour les personnes étrangères en situation irrégulière, la signification de l'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est claire. : « Si le demandeur ne justifie pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour mentionnées au premier alinéa de l'article L. 300-1, la commission peut prendre une décision favorable uniquement si elle préconise l'accueil dans une structure d'hébergement ».

La catégorie juridique des demandeurs qui ne justifient pas du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour englobe celles des personnes étrangères qui font l'objet d'une OQTF ou définitivement déboutées au titre de l'asile. Le législateur n'a pas souhaité distinguer ces sous-catégories par l'ajout de conditions supplémentaires. L'interprétation du texte ne soulève pas de difficulté.

1. Plus encore lorsque l'on constate que le juge administratif vise les travaux parlementaires ayant « précédé l'adoption de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 » et ignore ceux qui ont précédé la « Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (loi ALUR) du 26 mars 2014. Pourtant, c'est ce dernier texte qui permet aux personnes étrangères ne pouvant justifier du respect des conditions de régularité et de permanence du séjour d'être accueillies dans une structure d'hébergement à l'issue d'un recours DAHO.

2. V. par ex., CE, 31 octobre 2024, n°498591.

Le juge administratif choisit pourtant de s'en affranchir et de commettre une erreur de droit au nom d'une exigence supposée de cohérence de sa jurisprudence. Dans ses conclusions sur l'affaire, le rapporteur public n'en fait ainsi pas mystère. Il se demande explicitement s'il faut imposer une condition supplémentaire reposant sur l'existence de circonstances exceptionnelles. Puis, il justifie cette imposition par le fait que le juge administratif a déjà contredit la volonté du législateur dans une matière proche : le droit à l'hébergement d'urgence revendiqué dans le cadre d'un référé-liberté.

Sur ce point, le Conseil d'Etat fait preuve de davantage de prudence. Pour conclure dans sa décision que « le droit à un logement décent et indépendant ou, le cas échéant, à un hébergement, est en principe ouvert aux seules personnes qui résident sur le territoire français de façon régulière et dans des conditions de permanence définies par décret en Conseil d'Etat » – ce qui lui permet ensuite de justifier l'imposition d'une condition supplémentaire –, il évoque les dispositions précitées « éclairées par les travaux parlementaires ». Manière commode de s'affranchir de la signification univoque d'un texte législatif sans toutefois le revendiquer<sup>1</sup>.

Dans cette conception défendue spontanément par le juge administratif, la fonction juridictionnelle d'interprétation de la norme législative est une succession d'actes de pure volonté qu'il convient de mettre en cohérence les uns avec les autres. Et il n'importe pas alors qu'il ne dispose dans l'ordre juridique interne d'aucune habilitation pour modifier un texte adopté par le Parlement.

La mise en œuvre de cette conception constitue une atteinte évidente à l'organisation constitutionnelle des pouvoirs.

## **2. Une confusion des recours existant en matière d'hébergement d'urgence et d'hébergement d'insertion**

Quoi qu'il en soit de sa validité juridique évoquée *supra*, l'imposition d'une condition supplémentaire de cette sorte reprend la solution adoptée dans le contentieux de l'hébergement d'urgence<sup>2</sup> lorsqu'il est traité dans le cadre du référé-liberté.

La solution retenue ne saurait cependant être justifiée, même en opportunité, par ce rapprochement compte tenu des différences importantes qui existent entre les deux recours.

Leur temporalité est d'abord sans rapport puisque le juge administratif doit se prononcer dans les quarante-huit heures après l'introduction du référé-liberté. Et lorsque le juge enjoint à l'Etat de proposer un hébergement d'urgence, celui-ci doit y pourvoir immédiatement. En revanche, lorsqu'elle est saisie d'un recours DAHO, la commission de médiation doit se prononcer dans les six semaines à compter de la complétude du dossier, le préfet disposant d'un nouveau délai de six semaines pour proposer un hébergement si la demande a été reconnue prioritaire et urgente. Autrement dit, dans le cadre du recours DAHO, il existe un délai d'au plus 12 semaines entre l'introduction de la demande et la proposition d'hébergement.

Leur objet est lui aussi différent : le droit à l'hébergement d'urgence traité en référé-liberté repose sur la mise en œuvre combinée de l'article L. 521-2 du Code de justice administrative et de l'article L. 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles.

En d'autres termes, l'hébergement d'urgence est l'une des nombreuses matières connues par le juge administratif dans le cadre d'un référé dédié à la protection des libertés fondamentales en général.

En revanche, le recours DAHO est *exclusivement* pensé et dédié au droit à l'hébergement stable et au logement de transition. Sa mise en application ne résulte que du seul article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation.

Si, en référé-liberté, la marge de manœuvre du juge pour déterminer son office au fur et à mesure des contentieux et des matières est mécaniquement importante, elle ne saurait être identique ni même proche pour un recours qui ne connaît qu'une seule matière et des conditions claires de mise en œuvre.

Par conséquent et quoi que l'on puisse penser de la solution retenue pour l'hébergement d'urgence en matière de référé-liberté, elle ne saurait être la justification à l'introduction de la même condition supplémentaire pour le recours DAHO.

### **3. Une conception figée des personnes étrangères faisant l'objet d'une OQTF ou définitivement déboutées**

L'erreur de droit volontaire du juge administratif révèle en définitive une *décision* d'opportunité : compte tenu de la saturation des dispositifs, les personnes étrangères appartenant aux catégories précitées ne peuvent avoir vocation à bénéficier de ce type de dispositifs, moins encore en matière d'hébergement d'insertion. Il semble alors de bon sens de leur permettre de n'y accéder que dans les seuls cas de grande vulnérabilité.

Cette conception est à la fois simpliste et inopportune.

Les personnes étrangères visées abandonnent régulièrement ces catégories juridiques. Le législateur leur permet de le faire de plusieurs façons. Une personne définitivement déboutée au titre de l'asile peut ainsi parfaitement remplir les conditions d'autres titres de séjour prévus par le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile et prétendre par conséquent à ce que sa demande soit étudiée sur ce point. Pour les personnes étrangères se trouvant en situation irrégulière, le législateur a créé des cas d'admission exceptionnelle au séjour prévus aux articles L. 435-1 à L. 435-4 du CESEDA. Ces articles visent principalement les travailleurs sans titre de séjour et les personnes étrangères attestant d'intenses liens privés et familiaux sur le territoire. Être l'objet d'une OQTF n'est pas non plus un état juridique permanent ; une OQTF sera abrogée après trois ans et un changement de situation peut justifier de déposer une demande de titre de séjour malgré l'existence d'une OQTF exécutoire.

Quoi qu'il en soit, en l'absence d'éloignement effectif, elles travaillent, construisent une vie sur le territoire et il apparaît peu pertinent, à de multiples titres qui concernent la dignité des personnes comme l'ordre public, de les empêcher d'accéder aux dispositifs qui leur permettraient de le faire dans des conditions décentes, l'administration conservant par ailleurs la possibilité juridique de procéder à leur éloignement si elle l'estime nécessaire.

La décision du Conseil d'Etat soutient ainsi une situation ubuesque et à de nombreux égards indigne créée par le législateur et l'administration, maintenant dans les limbes administratifs des personnes étrangères dont l'intégration effective se déroule souvent dans des conditions de grande précarité.

# LE TRAITEMENT PÉNAL DE L'HABITAT INDIGNE

# L'habitat indigne devant la justice pénale : précisions sur l'application de l'article 225-14 du code pénal

JUDITH ROSSILLON  
Avocate au Barreau  
du Val-de-Marne

1. Il disposait jusqu'en 2003 : « Le fait de soumettre une personne, en abusant de sa vulnérabilité ou de sa situation de dépendance, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de deux ans d'emprisonnement et de 500 000 F d'amende. »

**L**a lutte contre l'habitat indigne trouve, en droit pénal, son expression la plus directe à l'article 225-14 du code pénal. Ces dispositions, qui incriminent « [l]e fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions [...] d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine », visent, en d'autres termes, les « marchands de sommeil », lesquels profitent de la vulnérabilité et de l'absence d'alternative de certaines personnes, désespérément en quête de logement, pour proposer à des prix souvent exorbitants des logements bien en deçà de tout standard d'habitabilité. Le texte de l'article 225-14 n'a guère changé depuis 1994<sup>1</sup>. Ses conditions d'application ont toutefois été précisées, et les peines y étant associées, durcies, signe d'une infraction devenue emblématique de la lutte contre l'habitat indigne.

Les normes répressives pouvant être déployées contre l'habitat indigne sont néanmoins bien plus nombreuses. Les dispositifs préventifs destinés à détecter les logements insalubres ou dangereux, à les remettre en état et à en reloger les occupants, ont, en effet, un revers pénal. Les articles L. 511-22 et L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH) incriminent, ainsi, les propriétaires qui ne réaliseraient pas les travaux enjoins par les pouvoirs publics ou qui percevraient des loyers alors que l'insalubrité ou la dangerosité du bâti le leur interdit. Les dommages et le risque de dommages causés par l'occupation d'un logement indigne peuvent, de surcroît, donner lieu à des poursuites des chefs de mise en danger d'autrui, blessures involontaires ou homicide involontaire, qu'ils aient été le fait de marchands de sommeil agissant délibérément au sens de l'article 225-14, ou de propriétaires, syndics de copropriété ou élus « simplement » négligents ou imprudents.

Dans ces conditions, doivent tout d'abord être précisées les formes d'habitat indigne dont se saisit le droit pénal. Cette contribution traitera ensuite de la notion de vulnérabilité et de la question de l'intention de l'auteur, souvent au cœur des débats judiciaires, avant d'évoquer rapidement le durcissement des peines encourues par les marchands de sommeil et la nouvelle incitation à la dénonciation créée par le législateur.



2. Voir notamment les articles L. 511-1 et suivants du CCH et L. 1331-22 à L.1331-23 du CSP.

3. Crim., 22 juin 2016, n°14-80.041.

4. Voir par exemple : Crim., 22 juin 2016, n°14-80.041 et Crim., 11 février 1998, n°96-84.997.

5. Crim., 27 mai 2021, n°20-86.768.

6. Code pénal, art. 225-15-1.

7. CA Paris, 7 février 2018, n°16/04982.

8. Crim., 25 janvier 2022, n°21-81.032.

9. Doc. Sénat 1988/89, n°214, p. 12.

## I. Les formes d'habitat indigne pénalement réprimées

L'article 225-14 du code pénal réprimant la soumission à des conditions d'hébergement « incompatibles avec la dignité humaine » se distingue du volet préventif de la lutte contre l'habitat indigne (à savoir, les dispositions du CCH et du code de la santé publique (CSP) régissant l'intervention des pouvoirs publics et les obligations des propriétaires<sup>2</sup>) qui s'articule, quant à lui, autour des notions d' « insalubrité » et d' « insécurité », la première visant les logements posant un danger ou risque pour la santé ou la sécurité physique, et la seconde, ceux dont le bâti n'offre pas de garanties de solidité. Le droit civil oblige par ailleurs les bailleurs à remettre à leurs locataires un logement « décent », c'est-à-dire conforme à diverses normes d'habitabilité (surface, performance énergétique, équipements...).

Si ces différentes notions permettent de se faire une idée de ce que peuvent constituer des « conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine » au sens de l'article 225-14, cette notion n'en demeure pas moins autonome et la caractérisation de l'infraction ne dépend donc pas de la violation d'une norme d'hygiène ou de sécurité posée par le CCH, le CSP ou le décret « décence » du 30 janvier 2002<sup>3</sup>. Le caractère « indigne » des conditions d'hébergement peut résulter, par exemple, de l'exiguïté du logement, privant de toute intimité ou confort, à laquelle s'ajoutent une installation électrique dangereuse exposant à un risque d'électrocution et un défaut d'isolation ou de ventilation mettant en péril la santé<sup>4</sup>. L'attention est portée sur les conséquences, concrètes, de l'état dégradé du logement sur la vie des occupants.

L'ensemble des normes susmentionnées doit néanmoins guider l'appréciation des juges<sup>5</sup> qui prennent donc en compte la multiplication des violations ou l'adoption d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité par le préfet ou le maire. Le délit de mise en danger délibérée d'autrui ne peut, en outre, être retenu que si une norme précisément identifiée a été délibérément violée, et il en va généralement de même des infractions de blessures ou d'homicide involontaires si le lien de causalité entre la faute et le dommage est distendu. Bien que le juge puisse s'en détacher dans le cadre de l'application de l'article 225-14, les notions - non pénales - d'insalubrité, d'insécurité et d'indécence sont donc également au cœur du combat contre l'habitat indigne en droit pénal.

## II. L'intention de l'auteur et la vulnérabilité ou l'état de dépendance des victimes

Le délit de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine prévu par l'article 225-14 du code pénal suppose, outre le caractère indigne des conditions d'hébergement évoqué ci-avant, que les occupants aient été vulnérables ou dépendants au moment de la conclusion du bail, et que l'auteur de l'infraction – souvent le bailleur, mais pas nécessairement – ait agi avec intention, c'est-à-dire en connaissance de cette vulnérabilité ou dépendance et de l'état dégradé du logement. La jurisprudence est venue préciser les contours de ces conditions, moins objectives que l'état du logement et faisant souvent grand débat.

Les critères dégagés par la jurisprudence pour caractériser la vulnérabilité, qui n'est présumée que pour les mineurs et les étrangers venant d'arriver sur le sol français<sup>6</sup>, incluent notamment l'extranéité (combinée à d'autres facteurs de vulnérabilité), l'âge, l'état de santé, la méconnaissance de la langue française, l'isolement familial et amical, la précarité de l'emploi, la faiblesse des revenus ou encore la présence d'enfants en bas-âge<sup>7</sup>. La particulière vulnérabilité des étrangers en situation irrégulière a aussi été récemment rappelée<sup>8</sup>. Déjà en 1994, l'intention du législateur était en effet de protéger les personnes dont la vulnérabilité « n'est pas [que] d'ordre physique ou psychique mais [aussi] d'ordre social ou culturel »<sup>9</sup>. Les peines prévues par les articles L. 511-22 et L. 521-4 du CCH sont, par ailleurs, dorénavant aggravées lorsque les faits sont commis aux dépens d'un occupant vulnérable, « notamment un ressortissant étranger en situation irrégulière ».

10. Crim., 25 juin 2019, n°17-86.204.

11. Crim., 27 mai 2014, n°13-83.088.

12. Voir en ce sens : TGI Paris, 29 nov. 2018, n° parquet 16084000867 et CA Paris, 28 mai 2021, n° parquet 16077000255, disponibles sur le site du réseau Jurislogement.

13. Code pénal, art. 225-26.

14. Loi n°2024-322 du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement.

15. Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

16. Loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

17. Loi n° 2024-42 du 26 janvier 2024 pour contrôler l'immigration, améliorer l'intégration.

Quant à l'état de dépendance, il peut être soit moral, soit économique, comme rappelé par la circulaire du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne (annexe 2).

L'intention de l'auteur doit, de même, être appréciée *in concreto*. Le délit de mise en danger délibérée d'autrui, à mi-chemin entre une infraction volontaire (comme le délit de l'article 225-14) et une infraction involontaire, a généré une jurisprudence instructive. La Cour de cassation estime, ainsi, que la notification d'arrêtés de traitement de l'insalubrité ou de mise en sécurité permet d'établir que le prévenu avait connaissance de l'état des lieux<sup>10</sup>. Un bailleur ne peut exciper de sa propre carence à vérifier l'état de son bien<sup>11</sup>. Quant à la connaissance de l'état de vulnérabilité des occupants, le juge se rend parfois à l'évidence : seules des personnes dépourvues d'alternative pourraient accepter de vivre dans un logement portant atteinte à leur dignité. Le bailleur connaissant l'état du logement ne pouvait donc que se douter de leur vulnérabilité<sup>12</sup>.

### III. Le durcissement des peines et l'impératif de protection des occupants

Les individus reconnus coupables du délit réprimé par l'article 225-14 du code pénal encourent, à titre principal, sept ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende et, à titre complémentaire, l'interdiction d'acheter tout nouveau bien immobilier à usage d'habitation (sauf à des fins d'occupation personnelle) pour une durée pouvant aller jusqu'à quinze ans, à moins que le juge n'en décide autrement et motive spécifiquement ce choix<sup>13</sup>.

Le durcissement de ces peines, antérieurement fixées à 5 ans d'emprisonnement, 150 000 euros d'amende et dix ans d'interdiction, par la loi « Habitat dégradé » du 9 avril 2024<sup>14</sup> s'inscrit dans la lignée de la loi ALUR<sup>15</sup> et de la loi ELAN<sup>16</sup> et de la plus récente loi « Immigration, intégration et asile » du 26 janvier 2024<sup>17</sup>, laquelle a fait de la vulnérabilité des occupants une circonstance aggravante des infractions prévues par les articles L. 511-22 et L. 521-4 du CCH.

Encore faut-il, pour que le droit pénal permette de lutter efficacement contre l'habitat indigne, que les agissements des marchands de sommeil soient effectivement signalés. La vulnérabilité et la dépendance des occupants peuvent les dissuader de porter plainte. Cet impératif de protection a récemment fait son entrée dans la loi, à l'article L. 425-11 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, lequel prévoit désormais la délivrance d'un titre de séjour le temps de la procédure pénale au ressortissant étranger en situation irrégulière qui porterait plainte.

# Le procès de la rue d'Aubagne : l'illustration dramatique des conséquences du mal-logement

EMMANUEL DAOUD

Avocat au Barreau de Paris  
Cabinet VIGO Avocats  
Membre du réseau  
international GESICA

AGATHE QUINIO

Avocate au Barreau de Paris  
Cabinet VIGO Avocats

1. Rapport sur la requalification du parc immobilier privé à Marseille, Christian NICOL à l'attention de Mme la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, mai 2015.

**L**e 5 novembre 2018, deux immeubles situés au 63 et au 65 rue d'Aubagne à Marseille s'effondraient provoquant la mort de huit personnes. Quelques heures plus tard, l'effondrement de l'immeuble du 67 de la même rue était provoqué afin de sécuriser les opérations de fouille destinées à retrouver sous les décombres les personnes disparues.

Ce drame d'une ampleur inégalable en France allait devenir emblématique du mal-logement en ce qu'il illustrait les conséquences dramatiques des carences de propriétaires immobiliers, d'un syndic de copropriété et de la Ville de Marseille ou de ses émanations.

En effet, ces effondrements ont eu lieu dans le quartier de Noailles dont les fragilités structurelles étaient connues et documentées, notamment aux termes du rapport rédigé par M. Christian Nicol en mai 2015 concernant le parc immobilier privé à Marseille<sup>1</sup>. Il y était ainsi indiqué que le parc privé potentiellement indigne présentant un risque pour la santé représentait alors 40.000 logements au sein de la ville de Marseille, qu'au vu de l'ampleur du problème le nombre d'arrêtés de péril et d'insalubrité pris par le maire de Marseille était trop faible et Christian Nicol préconisait d'y recourir plus fréquemment afin d'obliger les propriétaires à effectuer des travaux.

Après une première phase d'enquête, une information judiciaire était ouverte le 27 novembre 2018, contre X, des chefs de mise en danger délibérée de la vie d'autrui, homicides involontaires et blessures involontaires. Dans le cadre de cette information judiciaire, il était procédé à la mise en examen de la société propriétaire de l'immeuble situé au n°63 de la rue d'Aubagne, de l'adjoint au maire de Marseille, alors en charge du service de prévention et de gestion des risques, de l'expert judiciaire désigné dans le cadre d'une procédure de péril imminent visant l'immeuble situé au n°65 au mois d'octobre 2018 et, enfin, du syndic de copropriété de l'immeuble situé au n°65 également.

Au cours des investigations, il est apparu que l'immeuble situé au n°65 de la rue d'Aubagne comptait une dizaine d'occupants, tous locataires, dont certains avaient déploré auprès de leurs proches, de leurs propriétaires ou du syndic de copropriété, l'état général d'entretien de l'immeuble et des logements, et une accélération des désordres dans les semaines précédant l'effondrement.

Il ressortait également des investigations que la situation préoccupante de cet immeuble avait été signalée, à plusieurs reprises, aux services de la ville de Marseille, qui l'avaient manifestement sous-estimée.

Il ressortait des déclarations que plusieurs appartements, le hall d'entrée et les parois de l'escalier présentaient des fissures s'aggravant à vue d'œil, plusieurs locataires subissaient des problèmes d'infiltration et certains ne parvenaient plus à ouvrir la porte de leur logement, de sorte que résonnaient dans l'immeuble depuis plusieurs semaines les bruits sourds de coups portés par les occupants essayant de sortir de chez eux. Une vidéo réalisée quelques minutes avant les effondrements par l'un des occupants, versée en procédure, montrait une déformation de ses murs dans l'ensemble de son appartement.

L'expertise judiciaire s'attachant à déterminer les causes de l'effondrement des immeubles relevait, notamment, que l'insuffisance d'entretien avait contribué à fragiliser leurs structures.

Outre ces éléments, il ressortait de la procédure que l'état de délabrement de structure de l'immeuble allait de pair avec une détérioration des logements, dans lesquels aucun propriétaire n'habitait. Ainsi, il ressortait de leurs déclarations que dans la mesure où la porte d'entrée de l'immeuble était cassée depuis plusieurs mois, la cage d'escalier était régulièrement fréquentée par des personnes extérieures à l'immeuble et utilisée par des passants à titre de toilettes ou de vide ordure. Des témoignages faisaient ainsi état d'une odeur insoutenable dans la cage d'escalier. Plusieurs locataires ou proches de ceux-ci évoquaient, dans le cadre des investigations, des fenêtres cassées, des chauffages non fonctionnels ou encore des dégâts des eaux à répétition, autant de difficultés qui pesaient sur le quotidien, la santé et la sécurité des occupants, ce dont certains s'étaient ouverts auprès de leurs propriétaires mais également du syndic de copropriété.

La manière dont ces alertes et les signalements parvenus aux services de la mairie ont été traités révélait l'attentisme des acteurs privés et des pouvoirs publics quant aux conditions de logement des populations les plus vulnérables.

A l'issue d'une information judiciaire de six années, les magistrats instructeurs ont requis le renvoi devant le tribunal correctionnel de Marseille des personnes mises en examen des chefs d'homicide involontaire et blessures involontaires dans le cadre d'une audience du 7 novembre au 18 décembre 2024. Un non-lieu était ordonné des chefs de mise en danger délibérée de la vie d'autrui.

Afin que l'audience permette d'examiner les responsabilités de l'ensemble des personnes ayant eu à connaître de la situation de l'immeuble du 65 et de ses occupants, plusieurs parties civiles décidaient de faire citer directement devant la sixième chambre correctionnelle du tribunal de Marseille les propriétaires des logements occupés par leurs proches ou par eux-mêmes, des chefs d'homicide involontaire, blessures involontaires, mise en danger de la vie d'autrui et soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine.

Il leur était reproché d'avoir manqué, en leur qualité de bailleur, à leur obligation de remise au locataire d'un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé<sup>2</sup>, en ce qu'ils n'avaient jamais entretenu l'immeuble et n'avait fait procéder à la réalisation d'aucun travaux relatifs à sa structure alors que son état se dégradait de manière visible, telles que le révélaient notamment des infiltrations d'eau, la présence de fissures importantes sur les façades et au sein des appartements alors que des alertes avaient été émises concernant les faiblesses structurelles de l'immeuble.

Par ces citations, il leur était également reproché d'avoir loué des appartements ne répondant pas aux obligations imposées aux propriétaires par le décret n°2002-120

du 30 janvier 2002 et par le règlement sanitaire départemental en ce que certains logements subissaient des infiltrations d'eau à répétition, présentaient des fissures, qu'il y faisait froid à raison d'un carreau de fenêtre cassé ou encore d'un chauffage non adapté, alors même qu'ils connaissaient la situation de vulnérabilité de leurs locataires, dont ils percevaient, nonobstant un état de dégradation avancé général de l'immeuble, des loyers.

Dans le cadre de l'étude de la responsabilité des propriétaires poursuivis mais également du syndic de copropriété de l'immeuble du 65 de la rue d'Aubagne, le tribunal s'est penché sur les délibérations des assemblées générales de copropriété lors desquelles aucune résolution visant à la réalisation de travaux importants de structure n'avait été ni envisagée ni votée, sur les informations présentées par le syndic de copropriété en amont et au cours des assemblées générales et, enfin, sur les alertes émises par certains locataires à leurs propriétaires ou au syndic de copropriété afin de déterminer ce qu'ils savaient de l'état de délabrement de l'immeuble.

L'ensemble de ces éléments ont conduit le Procureur de la République à requérir la condamnation des propriétaires cités par les parties civiles en indiquant que ceux-ci s'étaient volontairement abstenus de procéder à l'entretien de l'immeuble afin de minimiser leurs coûts.

Outre les éventuelles fautes commises par les copropriétaires de l'immeuble du 65 de la rue d'Aubagne, le tribunal s'est attaché à étudier celles reprochées au syndic de copropriété, à la société d'économie mixte propriétaire de l'immeuble situé au 63 de la rue d'Aubagne, à l'expert intervenu dans le cadre de la procédure de péril imminent quelques jours avant les effondrements et à l'adjoint au maire de Marseille ayant reçu délégation de pouvoirs de la part du maire en matière de police des immeubles en péril.

Sous la qualification d'homicides et de blessures involontaires, il était notamment reproché à ce dernier une sous-utilisation des fonds dont le service municipal de gestion et de prévention des risques disposait, au caractère sous-dimensionné de ce service par rapport à l'ampleur des désordres affectant de nombreux immeubles de la ville, à un manque d'intérêt quant à l'organisation du service alors que les investigations avaient révélé d'importantes défaillances dans le traitement des signalements reçus, notamment s'agissant du 65 de la rue d'Aubagne.

Autant de manquements, qui selon les magistrats instructeurs, avaient participé de la survenance des effondrements et partant du décès des occupants du 65 de la rue d'Aubagne et sur lesquels les magistrats de la 6<sup>ème</sup> chambre correctionnelle auront à se pencher dans le cadre de leur délibéré.

Nul doute que la décision rendue par le tribunal correctionnel de Marseille le 7 juillet 2025 sera très commentée.

## En bref: le délibéré du procès de la rue d'Aubagne

La décision du tribunal correctionnel, rendue le 7 juillet 2025, a clarifié la responsabilité des 16 prévenus en condamnant une majorité d'entre eux pour homicide et blessures involontaires. Dans son raisonnement, le tribunal a examiné chaque faute reprochée et vérifié si elles ont participé à la « dynamique causale » ayant amené aux décès de 8 personnes, ces décès étant la conséquence de l'effondrement des immeubles, d'une part, et de l'absence d'évacuation préalable des habitantes, d'autre part. Le délibéré met en lumière la chaîne des responsabilités ayant conduit à la commission des infractions: de l'ancien adjoint à la prévention de la Ville à certains propriétaires ayant soumis des personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indigne. Le tribunal prononce des peines d'emprisonnement allant de 2 à 4 ans assorties de sursis, des amendes de 8 000 à 100 000 euros, ainsi que différentes interdictions d'exercer des activités professionnelles liées au logement en prenant en compte la qualité, la mission et la fonction des prévenus.

# Inverser le rapport de force face à l'état de dépendance : le soutien aux victimes de marchands de sommeil

MATHILDE MULLER

Coordinatrice de l'Association  
Droits & Habitats à Marseille  
Juriste chargée de la lutte  
contre l'habitat indigne

**L**a mobilisation des personnes victimes de marchands de sommeil vers l'engagement de procédures contentieuses est un travail au long cours. Sous-représentées dans les procédures pénales, leur témoignage manque bien souvent pour porter la voix des parties civiles et obtenir une condamnation satisfaisante et dissuasive au regard des infractions. Leur situation de dépendance, leur vulnérabilité ainsi que la longueur et la technicité des procédures constituent d'importants obstacles dans la défense de leurs droits. La singularité de chaque situation nécessite de construire un accompagnement au cas par cas. En ce sens, l'Association Droits & Habitats a ouvert un espace d'accueil, de ressources et d'accompagnement au soutien des personnes en situation d'habitat indigne à Marseille.

## **Les marchands de sommeil : des propriétaires exploitant la vulnérabilité de leurs locataires**

Sur le volet pénal, le travail d'accompagnement proposé par l'association nécessite d'inverser progressivement le rapport de force préexistant tout en limitant les risques pour les personnes victimes. L'emprise du bailleur sur les occupant-es est fort et peut se traduire par l'usage de menaces, de violences physiques, ou encore par la violation de leur domicile.

L'état de dépendance des occupant-es est accentué par leur précarité économique, leur situation administrative, leur composition familiale ou encore leur état de santé. Les victimes sont conscientes du danger auquel elles sont exposées et de l'atteinte que le logement porte à leur intégrité physique, mais renoncent à leurs droits de peur de se retrouver à la rue.

*Monsieur S. intègre un studio en contrepartie de son travail pour le propriétaire, qui lui demande de faire le ménage dans les différents immeubles qu'il possède. Ce dernier refuse de lui remettre un contrat de bail, avec lui tout fonctionne sur la confiance, sinon il n'a qu'à partir et trouver un appartement ailleurs. [...]*

L'engagement de poursuites peut par ailleurs se heurter à un sentiment de reconnaissance souvent exprimé à l'égard de leur bailleur qui prétend agir par altruisme, en permettant aux victimes de disposer d'un toit malgré leurs difficultés à se loger.

### **Mobiliser les occupantes face à la complexité des procédures**

Lorsqu'elles nous sollicitent, les personnes victimes se projettent rarement dans le fait d'engager une procédure contentieuse dont la longueur, la complexité ou les risques de représailles entrent en contradiction avec leur besoin de se mettre rapidement à l'abri.

*L'état de l'immeuble rend son occupation dangereuse et le propriétaire de Monsieur S. doit le reloger pour réaliser les travaux, il tente alors de le faire partir : il vient taper à sa porte plusieurs fois par jour accompagné de plusieurs hommes pour l'intimider, il tente de rendre l'appartement inhabitable en coupant l'électricité et parfois l'eau pendant plusieurs jours consécutifs. Monsieur S. nous sollicite car sa porte a été fracturée, il souhaite déposer plainte. [...]*

Quand elles souhaitent déposer plainte, les victimes sont fréquemment réorientées par des officiers de police insuffisamment formés aux dispositions pénales en matière d'habitat indigne, vers l'introduction d'une procédure civile. Cet obstacle est d'autant plus dissuasif pour des personnes exilées qui se tiennent volontairement éloignées des commissariats, devenant ainsi la cible privilégiée des marchands de sommeil.

De son côté, le bailleur assigne fréquemment les occupant·es au civil pour tenter de les expulser et de se soustraire à sa responsabilité.

*À la suite de son évacuation, Monsieur S. apprend qu'il est convoqué au tribunal, dans le cadre d'une procédure d'expulsion, en l'absence de contrat écrit son bailleur demande au juge de reconnaître qu'il est un squatteur. Monsieur S. est confus, c'est lui qui a déposé plainte et c'est son bailleur qui l'assigne. [...]*

Face à la confusion et à la peur que ces situations engendrent, il est nécessaire d'aider les victimes à distinguer le rôle de chaque juridiction et les étapes des différentes procédures.

### **Accompagner pour rompre l'isolement**

Pour inverser le rapport de force, l'accompagnement que nous proposons vise également à rassembler des éléments utiles pour prouver l'existence de l'infraction. Nous sensibilisons les occupant·es à l'importance des échanges écrits, que les bailleurs cherchent à éviter, et nous les assistons dans la compréhension des différents courriers et actes reçus. En mobilisant nos partenaires associatifs et institutionnels nous travaillons à l'établissement de rapports, constats, témoignages ou signalements des conditions d'hébergement. Dans ce contexte, au fil des rencontres, visites, réunions au domicile, des liens solides peuvent se constituer entre les personnes victimes au gré de partages d'expériences similaires.

Lorsque cela est possible, une mobilisation collective au sein d'un même ensemble immobilier constitue une réponse forte à l'isolement et conduit généralement à faciliter la compréhension des procédures et à atténuer les craintes des occupant·es.



À Marseille, le soutien à cette mobilisation est renforcé grâce à la coordination du réseau Accompagnement aux Droits Liés à l'Habitat<sup>1</sup>. Les associations qui le composent s'organisent pour assurer la meilleure disponibilité auprès des habitant·es, ainsi qu'un partage d'expériences qui permet de répondre aux situations les plus complexes.

*Il y a quarante appartements, dans l'immeuble de Monsieur S., la plupart des occupant·es qui ont résisté à la pression du propriétaire se sont maintenus faute de solution de relogement. Pour leur proposer un accompagnement, les associations du réseau ADLH se sont mobilisées collectivement pour aller à leur rencontre, réaliser un diagnostic de leur situation sociojuridique et leur proposer un accompagnement qui nécessite plusieurs années de travail, compte tenu des délais de procédure.*

Pour lutter efficacement contre les marchands de sommeil, le cadre légal a évolué dans un sens coercitif. La protection des occupant·es et l'obtention de condamnations pénales exemplaires encouragent à dénoncer ces pratiques malgré la complexité des procédures qui persiste. La précarité économique des victimes accroît néanmoins leur état de dépendance et l'inflation des prix du marché locatif privé contraint une tranche de plus en plus large de la population à se soumettre aux conditions imposées par leur bailleur. L'aggravation de la crise du logement reste donc un obstacle important à la répression des marchands de sommeil.

# Habiter en dignité : traiter le logement, protéger l'individu

YANKEL FIJALKOW

Professeur des universités,  
chercheur au CRH-LAVUE  
Enseignant à l'École nationale  
supérieure d'architecture de  
Paris-Val de Seine

1. À lire sur ce sujet: Yankel Fijalkow, « La notion d'insalubrité - Un processus de rationalisation 1850-1902 », Revue d'histoire du XIX<sup>e</sup> siècle, 2000/1, n°20-21, p. 135-156 (<https://journals.openedition.org/rh19/213>)

2. À lire sur le sujet: Yankel Fijalkow et Yaneira Wilson, « La littérature en santé dans l'habitat: une autre manière de mesurer la qualité du logement », Métropolitiques, 19 février 2024 ([https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/met\\_fijalkow\\_wilson.pdf](https://metropolitiques.eu/IMG/pdf/met_fijalkow_wilson.pdf))

## Jurislogement

La première loi française sur le logement insalubre date du 13 avril 1850. Quel est le contexte d'adoption de cette législation ?

### Yankel Fijalkow

La loi de 1850 intervient dans un contexte post-choléra. Louis René Villermé, un médecin militaire, a montré grâce aux statistiques que le logement était un plus grand vecteur de contamination que l'air ou l'eau. Il a été l'un des premiers à mettre l'accent sur les conditions de logement des « populations laborieuses ». C'est la première fois que le mot « insalubrité » apparaît dans un texte juridique, en dehors de la question environnementale (la loi du 16 septembre 1807, par exemple, évoquait l'insalubrité des marais). Le texte de 1850 réorganise les pouvoirs locaux en donnant au Conseil municipal le pouvoir de créer une « commission d'enquête et d'expertise » composée de médecins, de membres du bureau de bienfaisance et d'architectes. Elle recevait les plaintes, visitait les lieux et proposait des réparations. Le Conseil municipal décidait si l'habitation pouvait être assainie. Dans le cas contraire, il pouvait en interdire la location, et même engager une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique. L'application de ce texte a été très inégale selon les départements, les affaires n'étant pas toujours menées à bien, c'est-à-dire au constat de la bonne exécution des travaux.

Puis le mouvement hygiéniste a conduit à la grande loi du 15 février 1902 sur la protection de la santé publique: règlement sanitaire départemental, permis de construire, bureaux municipaux d'hygiène... C'est le deuxième grand pilier, après la loi de 1850<sup>1</sup>.

## Jurislogement

Comment établir le lien de causalité entre les caractéristiques d'un logement et le développement de pathologies ?

### Yankel Fijalkow

La littérature scientifique anglophone établit que le niveau et la qualité du chauffage ont des effets sur la concentration mentale, la respiration et le stress, que la qualité de l'air et les moisissures fragilisent l'appareil respiratoire, que l'isolation phonique affecte la qualité de sommeil, etc. Il est indispensable aujourd'hui que l'on en prenne conscience<sup>2</sup>.

3. Yankel Fijalkow et Bruno Maresca, « Insalubrité au XIX<sup>e</sup>, indignité au XX<sup>e</sup> siècle : De la statistique à la capacité d'agir », *Droit et ville*, 2020, 89, pp.133-146 (<https://hal.science/hal-02879707v1>).

4. Le 5 novembre 2018, plusieurs immeubles se sont effondrés dans le quartier de Noailles à Marseille entraînant la mort de 8 personnes.

## Jurislogement

Quelle est la différence entre « insalubrité » et « indignité » ?

### Yankel Fijalkow

L'indignité est un « mot de mobilisation »<sup>3</sup>. C'est une notion qui suscite de l'émotion et qui permet de mobiliser les acteurs locaux. Elle a une connotation humanitaire et s'inscrit dans un récit compassionnel et individualisant. La salubrité renvoie à la sécurité du logement en matière de santé publique.

Parler de la dignité, c'est mettre la personne au centre de l'enjeu. On s'attache davantage à la santé individuelle, parfois au détriment de la dimension collective, du traitement des espaces et des lieux.

## Jurislogement

La pénalisation de l'indignité ne serait donc pas une bonne solution ?

### Yankel Fijalkow

La dynamique pénale est pertinente, à condition de ne pas verser exclusivement dans le compassionnel. C'est intéressant de mettre la personne au cœur de l'enjeu du traitement sur la santé, si on ne perd pas la dimension collective. C'est le sens de la philosophie du Care que de lutter pour la dignité. L'insalubrité, ce n'est pas un stock à résorber, mais un flux qui se développe en raison des inégalités de rapports sociaux entre locataires et propriétaires. La question de la rue d'Aubagne<sup>4</sup>, par exemple, c'est avant tout celle des rapports sociaux dans l'habitat, dans un contexte particulier qui est celui de Marseille.

À l'inverse, le traitement purement administratif considère uniquement l'habitat sans voir les locataires. Un logement est dit insalubre lorsqu'il ne remplit pas certains critères : la loi consiste alors à le retirer du marché comme on le ferait pour un aliment nocif. Mais le sort des populations qui y habitent passe au second plan : où reloger des familles atteintes de saturnisme, par exemple ?

## Jurislogement

Comment analysez-vous l'intervention des associations dans le processus judiciaire ?

### Yankel Fijalkow

Elle est inévitable : la complexité de l'appareil juridique est telle que les personnes doivent être soutenues pour se défendre. Dans le langage sociologique, on parle de « street level bureaucracy » : les associations remplissent un rôle de service public pour pallier les manquements de la puissance publique.

# La répression des marchands de sommeil en Belgique

VÉRONIQUE VAN DER PLANCKE  
Avocate au Barreau de Bruxelles  
Maître de conférence à l'ULB  
Conseillère juridique au Centre  
d'Appui Social Energie de la  
Fédération des Services sociaux

1. Cfr. Loi du 13 avril 1995 contenant des dispositions en vue de la répression de la traite et du trafic des êtres humains et de la pornographie infantile, art.1, *M.B.*, 25 avril 1995, p. 10823, introduisant l'article 77bis de la loi du 15 décembre 1980; suivi de l'art. 69 de la loi-programme du 2 janvier 2001 (*M.B.* 3 janvier 2001, *err.* 13 janvier 2001) par lequel le législateur a estimé nécessaire de réprimer de manière spécifique les pratiques des marchands de sommeil; suivi de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, qui a introduit les articles 433, *decies*, à 433, *quinquiesdecies*, dans le Code pénal, modifiés encore en 2011 et en 2013 : [https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg\\_2.pl?language=fr&nm=1867060850&la=F#LNK0139](https://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg_2.pl?language=fr&nm=1867060850&la=F#LNK0139)

2. Le texte renvoie à l'article 479 du Code pénal selon lequel « Est réputé maison habitée, tout bâtiment, tout appartement, tout logement, toute loge, toute cabane, même mobile, ou autre lieu servant à l'habitation ». Voy. M.-A. BEERNAERT, P. LE COCQ, « La loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil », *Rev. dr. pén.*, 2006/4, p. 384.

3. Art. 433, *decies*, du Code pénal.

4. Ceci est la conséquence de la situation de vulnérabilité de la personne, mais non un élément constitutif additionnel. Cass., 19 mai 2009, rôle n° P09.0064.N, [www.juridat.be](http://www.juridat.be)

5. La simple mise à disposition implique que les victimes ne doivent pas démontrer elles-mêmes qu'elles ont payé un loyer au propriétaire. Voy. Tribunal correctionnel de Bruxelles, 15 avril 2005, [https://www.myria.be/files/05-04-15\\_c.Brussel.pdf](https://www.myria.be/files/05-04-15_c.Brussel.pdf)

6. La preuve de cette intention passe dès lors souvent par la démonstration du caractère anormal du profit. Voy. en ce sens : F. LUGENTZ, « Chapitre XIII - Les marchands de sommeil » in BEERNAERT, M.-A. et al. (dir.), *Les infractions - Volume 2 - Les infractions contre les personnes*, 2<sup>e</sup> édition, Bruxelles, Larcier, 2020, p. 865.

« Rien ne se vend mais tout s'achète », disait Jacques Brel. Si le sommeil n'est pas à vendre, des propriétaires sans scrupule tirent souvent profit de l'extrême vulnérabilité de personnes, épuisées par l'exclusion à répétition, pour leur louer des taudis à un prix prohibitif. Ce marchandage éhonté d'espaces indignes « de repos » est pénalement réprimé. La présente contribution aborde les contours de cette infraction (I.), la sanction des auteurs (II.), et le dispositif de protection des victimes (III.).

## I. Les contours de l'infraction de marchand de sommeil

1. Apparue pour la première fois dans la législation belge en 1995, l'infraction de marchand de sommeil – modifiée à plusieurs reprises<sup>1</sup> – vise la pratique consistant à abuser, soit directement, soit par un intermédiaire, de la position particulièrement vulnérable dans laquelle se trouve une personne en raison de « sa situation administrative illégale ou précaire ou de sa situation sociale précaire, de son âge, d'un état de grossesse, d'une maladie, d'une infirmité ou d'une déficience physique ou mentale », en lui vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace<sup>2</sup> dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine<sup>3</sup>.

Les marchands de sommeil sont des propriétaires qui exploitent à l'extrême la détresse de publics très fragilisés; la victime se trouve dans une situation si précaire qu'elle n'a pas d'autre choix véritable et acceptable que de se soumettre à cet abus<sup>4</sup>.

2. Pour que les personnes suspectées soient condamnées pénalement comme « marchands de sommeil », *quatre éléments matériels* de l'infraction doivent être réunis : une location, une mise à disposition<sup>5</sup>, ou une vente d'un bien meuble (chambre, matelas, caravane, container, bus, péniche, etc.) ou immeuble (1); dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine (2); engendrant un profit anormal retiré par le propriétaire (3); et moyennant l'abus de la situation vulnérable de la victime (4).

Il faut également prouver l'élément moral dans le chef du suspect, qui consiste dans l'intention de réaliser un profit anormal<sup>6</sup>, et ce en connaissance de cause, à savoir pleinement conscient de la situation de vulnérabilité de la victime et de l'état du logement non imputable aux locataires.

7. P. RICOEUR, « Pour l'être humain, du seul fait qu'il est humain » in *Les enjeux des droits de l'homme* (sous la dir. de J.-Fr. de RAYMOND), Paris, Larousse, 1988, p. 236.

8. Fr. KURZ, « L'application du principe de respect de la vie humaine : un défi pour les juridictions du travail », *J.T.T.*, 2002, pp. 274-275.

9. Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

10. Proposition de loi modifiant le Code pénal en vue d'étendre le champ de l'incrimination des pratiques des marchands de sommeil, Rapport fait au nom de la commission de la Justice de la Chambre, précité, p. 40.

11. Obligation de partager son lieu de vie avec des personnes inconnues, dispositions des lieux « contre-nature » ...

12. Tribunal correctionnel de Charleroi, 9 janvier 2007, [https://www.myria.be/files/h070109\\_c\\_Charleroi.pdf](https://www.myria.be/files/h070109_c_Charleroi.pdf); Tribunal correctionnel de Liège, 28 juin 2002, 11ème chambre bis, [https://www.myria.be/files/h020628\\_c\\_liège.pdf](https://www.myria.be/files/h020628_c_liège.pdf)

13. Tribunal correctionnel du Brabant wallon, 2 avril 2015, [https://www.myria.be/files/h15-04-02\\_c\\_Brabant\\_wallon.pdf](https://www.myria.be/files/h15-04-02_c_Brabant_wallon.pdf); jugement confirmé par la Cour d'appel de Bruxelles, 2 mai 2018, [https://www.myria.be/files/h18-05-02\\_a\\_Bruxelles.pdf](https://www.myria.be/files/h18-05-02_a_Bruxelles.pdf)

14. Tribunal correctionnel de Liège, 28 juin 2002, *op cit*.

15. Tribunal correctionnel de Liège, 28 juin 2002, *op cit*.

16. Tribunal correctionnel du Brabant wallon, 2 avril 2015 confirmé par la Cour d'appel de Bruxelles, 2 mai 2018.

17. Tribunal correctionnel de Leuven, 18 juin 2024 : <https://droitpauvrete.be/wp-content/uploads/2025/02/017-025-Sommaire-TPI-Louvain-20240618.pdf>; <https://droitpauvrete.be/wp-content/uploads/2025/02/Vonnis-REA-Leuven-20240618.pdf>

18. Tribunal correctionnel de Charleroi, 9 janvier 2007, [https://www.myria.be/files/h070109\\_c\\_Charleroi.pdf](https://www.myria.be/files/h070109_c_Charleroi.pdf) : « L'appréciation du caractère incompatible avec la dignité humaine doit se faire selon les critères du Royaume, la circonstance que ces conditions aient, éventuellement, constitué une amélioration de la situation des victimes par rapport à ce qu'elles connaissaient dans leur pays d'origine est sans influence pour l'application de la loi ».

19. V. GUERRA, « Les marchands de sommeil », in *Postal Memorialis - Lexique du droit pénal et des lois spéciales*, Bruxelles, Kluwer, 2012, p. 506.

20. Services et prestations divers, sous forme de travaux – non déclarés – ou de tâches domestiques par exemple.

21. *Doc. parl.*, Sénat, sess ord 2004-2005, n° 3-1138/4, p. 21.

22. F. LUGENTZ, *op. cit.*, p. 872.

23. Avec pour conséquence, du point de vue de la sanction, qu'il constitue intégralement un profit illicite, susceptible de confiscation conformément à l'article 42, 3°, du Code pénal : F. LUGENTZ, *op. cit.*, p. 873.

24. Corr. Termonde, 3 avril 2006, T. Strafr., 2007, p. 71; Cour d'appel de Liège, 22 mars 2006, [https://www.myria.be/files/h060322\\_c\\_liège.pdf](https://www.myria.be/files/h060322_c_liège.pdf); Tribunal correctionnel de Leuven, 18 juin 2024, *op cit*.

25. Selon le mécanisme classique relevant de la faible propension de telles victimes à déposer plainte, mais aussi du fait qu'en cas de séjour illégal, l'auteur invoque, de façon intimidante, le prétendu risque qu'il prendrait en louant un bien à une personne sans-papier, risque dont il veut compenser le coût par un prix excessif du logement loué.

3. Face à l'introuvable notion centrale de « dignité humaine », Paul Ricoeur nous dit qu'on peut en tout cas s'accorder sur le fait que « quelque chose est dû à l'être humain du seul fait qu'il est humain »<sup>7</sup>. Autrement dit, « chercher le sens des termes « dignité humaine » revient à se pencher sur les conditions indispensables pour qu'un être vivant soit membre à part entière de la communauté humaine. Cette notion est donc (...) indissociable du fondement de la nature de l'homme »<sup>8</sup>.

Concrètement, le législateur belge va déclarer que le caractère indigne du logement se détermine, notamment, par les « circonstances telles que l'absence, l'insuffisance ou la dangerosité manifeste d'équipement électrique ou sanitaire, ou à l'exiguïté des lieux eu égard au nombre de locataires hébergés »<sup>9</sup>, ou plus précisément encore les risques d'incendie, d'électrocution ou d'intoxication au CO, la défectuosité des installations au mazout ou au gaz, le manque d'espace, de chauffage...<sup>10</sup>

La jurisprudence abonde dans ce sens, concluant à l'indignité d'un logement face à l'absence d'intimité<sup>11</sup> découlant d'une superficie manifestement inadaptée au nombre d'occupants effectifs<sup>12</sup>, la hauteur sous plafond insuffisante<sup>13</sup>, la saleté, le froid et l'humidité des lieux<sup>14</sup>, l'absence de sanitaires (en suffisance)<sup>15</sup>, la présence de rongeurs et parasites<sup>16</sup>, les toits ouverts ou les planchers instables, à savoir plusieurs défauts graves induisant directement un risque pour la sécurité et/ou la santé des occupants<sup>17</sup>. La jurisprudence précise encore que ce caractère d'incompatibilité avec la dignité humaine doit s'apprécier en fonction des critères en vigueur en Belgique, et ce, sans avoir égard au fait que ces conditions pourraient éventuellement être meilleures que celles que les victimes connaissaient dans leur pays d'origine<sup>18</sup>.

4. Quant à l'expression « profit anormal », que recouvre-t-elle exactement ? Il y va traditionnellement d'un écart substantiel, à apprécier souverainement par le juge, entre les valeurs normales du marché (pour un bien similaire quant à la superficie habitable, à la localisation, à la sécurité, au confort général)<sup>19</sup> et le loyer ou le paiement en *nature*<sup>20</sup> réclamé *in casu* par le bailleur au locataire.

Le profit sera, quel que soit son montant, considéré automatiquement comme anormal si le bien est donné à bail malgré une interdiction d'occuper prononcée pour des raisons de salubrité par les autorités régionales, dès lors que le logement n'aurait jamais dû être proposé à la location<sup>21</sup>. La doctrine a pu préciser que le rapport qui constate l'état d'insalubrité de l'immeuble ne doit pas nécessairement être dressé avant la location ; les autorités compétentes peuvent déclarer insalubre un bâtiment postérieurement à la location, voire même postérieurement au début de l'enquête judiciaire<sup>22</sup>. En d'autres termes, lorsque les lieux où les faits ont été commis n'auraient jamais dû être occupés, soit parce que l'administration en avait interdit l'occupation, soit parce que les investigations menées ont révélé que leur état n'en permettait pas l'occupation dans des conditions compatibles avec la dignité humaine, tout loyer ou avantage perçu par le prévenu en contrepartie de cette occupation sera considéré comme anormal<sup>23</sup>.

La jurisprudence va confirmer que le profit anormal résulte notamment de loyers relatifs à des lieux mis en location dans des conditions incompatibles avec les standards de salubrité<sup>24</sup>.

5. Enfin, la *vulnérabilité de la victime* doit être démontrée ; elle peut puiser ses racines dans différents facteurs énumérés par le législateur. Originellement, en 1995, seule la situation de séjour précaire était visée, à savoir le séjour de la victime limité dans le temps, et au moins incertain et conditionnel, voire un séjour irrégulier qui en fait la proie à de multiples formes d'exploitation<sup>25</sup>. En 2005, fut ajoutée la vulnérabilité découlant de la situation sociale précaire<sup>26</sup>, celle-ci n'étant toutefois pas définie par la loi<sup>27</sup>. On peut considérer, à la lecture des travaux parlementaires, qu'elle cible les personnes jouissant de revenus modestes voire minimes, provenant souvent d'allocations sociales

26. Ce qui a valu à N. Bernard de déclarer à juste titre que « la vulnérabilité sociale vaut bien la précarité administrative ». Voy. N. BERNARD, « Les sans-papiers et la location : questions choisies (en droit belge) », « Les migrants en séjour irrégulier et la location : questions choisies », Revue du droit des étrangers, 2013, pp. 401 à 408.

27. Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, Bruxelles, Larcier, p. 575.

28. Projet de loi modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques des marchands de sommeil, Exposé des motifs, précité, p. 26.

29. C. HUBERTS, « Les innovations de la loi du 10 août 2005 modifiant diverses dispositions en vue de renforcer la lutte contre la traite et le trafic des êtres humains et contre les pratiques de marchands de sommeil », *J.D.I.*, 2006, n° 251, p. 26. L'auteur parle d'absence d'un domicile fixe.

30. Cass., 9 février 2011, *Pas.*, 2011, II, p. 470, n° 119.

31. Corr. Liège, 22 juin 2012, inédit, n° greffe 2112 cité par Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 574.

32. Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 576.

33. Tribunal correctionnel de Leuven, 18 juin 2024, *op cit.*

34. Les locataires sans papiers sont généralement sommés de prouver qu'ils ne sont pas des squatteurs. Voy. Tribunal correctionnel de Bruxelles, 61ème chambre extraordinaire, 21 novembre 2024 (téléchargeable sur le site [www.socialenergie.be](http://www.socialenergie.be)).

35. Ch.-E. CLESSE, *La traite des êtres humains*, op. cit., p. 577.

36. C. const., 26 septembre 2013, n° 127/2013, A.C.C., 2013, p. 2289.

37. Six mois à trois ans.

38. Cinq cents euros à vingt-cinq mille euros. Ces montants, figurant dans le Code pénal actuel, doivent être multipliés par les « décimes additionnels », un coefficient qui s'élève actuellement à 8.

39. A cet égard voy. Bruxelles, 4 décembre 2006, affaire dans laquelle le prévenu avait divisé son immeuble sordide en 12 petits studios qu'il louait, pour des loyers prohibitifs et dans des conditions inhumaines, à des personnes étrangères en situation administrative illégale ou précaire : [https://www.mvria.be/files/h061204\\_a\\_Bruxelles.pdf](https://www.mvria.be/files/h061204_a_Bruxelles.pdf)

40. Art. 433, *undecies*, du Code pénal, prévoyant alors un emprisonnement d'un an à cinq ans et une amende de mille euros à cent mille euros.

41. Art. 433, *duodecies*, du Code pénal, prévoyant alors une réclusion de cinq ans à dix ans et une amende de mille euros à cent cinquante mille euros.

42. Outre ces peines principales, le condamné pourra se voir appliquer des peines accessoires d'interdiction, visées à l'art. 31, al. 1er, du Code pénal, soit les interdictions de remplir des fonctions, emplois ou offices publics.

43. Cass., 3 mai 2006, *Pas.*, 2006, V-VI, p. 1006, n° 254.

44. La confiscation pouvant également être appliquée à la contre-valeur de ces immeubles aliénés, le cas échéant, entre la commission de l'infraction et la décision judiciaire définitive : art. 433, *terdecies*, du Code pénal.

45. Voy. les articles 290 à 292 du nouveau Code pénal, formant la « Section 7. Les pratiques abusives des marchands de sommeil », du Chapitre 7, intitulé « Les atteintes à la dignité humaine et l'abus de la position vulnérable de la victime » : [https://etaamb.openjustice.be/fr/loi-du-29-fevrier-2024\\_n2024002088.html](https://etaamb.openjustice.be/fr/loi-du-29-fevrier-2024_n2024002088.html)

et dont les possibilités de trouver un emploi sont particulièrement réduites. Cette « situation sociale précaire » peut concrètement être déduite d'un surendettement, de la perte d'un emploi<sup>28</sup>, d'une expulsion préalable, d'une situation de sans chez-soi<sup>29</sup>, de l'émargement au Centre public d'action sociale (« CPAS »)<sup>30</sup>, du bénéfice du chômage, d'une pension ou d'une allocation pour personnes handicapées<sup>3</sup>, ou encore d'un niveau de scolarisation faible... Le terme social doit être entendu dans sa dimension la plus protectrice pour l'individu et ne pas se limiter au fait d'être bénéficiaire d'une allocation<sup>3</sup>. Ainsi, la vulnérabilité est accrue si la victime n'a pas ou peu de famille en Belgique, isolée et sans réseau social, et a, tout au plus, une connaissance limitée des langues nationales<sup>3</sup>. L'absence de contrat de bail écrit et le paiement de la main à la main sont, en outre, des stratégies classiques de vulnérabilisation accentuée des victimes, empêchées de prouver aisément la relation locative<sup>3</sup>.

En 2011, le législateur a étendu les causes de vulnérabilité à l'âge visant naturellement les personnes âgées, mais aussi les jeunes, sans que le législateur n'ait fourni de précision à cet égard<sup>3</sup>; à une infirmité ou une maladie contraignant le locataire d'accepter le logement proposé, ou à la grossesse requérant d'une femme enceinte de trouver un appartement dans l'urgence; mais aussi à la déficience mentale visant à la fois les états psychiques pérennes, mais également temporaire, résultant par exemple de l'ingestion de médicaments, drogues ou alcool<sup>3</sup>.

## II. Les sanctions appliquées au marchand de sommeil

6. Le marchand de sommeil peut se voir infliger *cumulativement* tant une peine d'emprisonnement<sup>3</sup> que d'amende<sup>3</sup>: cette dernière sera appliquée autant de fois qu'il y a de victimes. Les marchands de sommeil découpant leur logement pour y « concentrer » un maximum d'occupants et en tirer un profit optimal<sup>3</sup>, le multiplicateur de l'amende frappe efficacement le condamné dans son patrimoine, en pariant sur le caractère dissuasif d'un tel dispositif.

Les peines pourront être plus sévères s'il s'agit d'une pratique habituelle<sup>40</sup> ou si cette infraction constitue un acte de participation à l'activité - principale ou accessoire - d'une organisation criminelle<sup>41/42</sup>.

Par ailleurs, le *logement* litigieux<sup>43</sup> sera susceptible de faire automatiquement (sous réserve cependant du « droit des tiers de bonne foi » sur les biens en cause) et définitivement l'objet d'une *confiscation*, si le prévenu est reconnu coupable par la juridiction pénale<sup>44</sup>.

Notons que le Code pénal belge actuel a fait l'objet d'une profonde refonte et le nouveau Code pénal entrera en vigueur le 8 avril 2026. Le point de départ de la réécriture du Code était de prévoir davantage de peines sur mesure et de n'envisager la peine d'emprisonnement qu'en dernier recours, en tant qu'ultime « remède ». Le Code prévoira dorénavant huit niveaux de peine, le grade 8 étant le plus sévère.

Ainsi, désormais, l'infraction de marchand de sommeil – dont les éléments constitutifs demeurent les mêmes<sup>45</sup> – sera qualifiée de niveau 2 (ce qu'on peut légitimement déplorer, en termes de signal aux auteurs), c'est-à-dire que la peine d'emprisonnement de six mois à trois ans restera possible mais uniquement si l'objectif de réhabilitation ne peut être atteint par un autre type de peine, telles des sanctions financières. Il faut, par ailleurs, constater avec regrets que le montant des amendes diminue drastiquement<sup>46</sup>. La confiscation de l'objet de l'infraction est néanmoins toujours explicitement prévue.

7. Le logement pourra aussi, dès le stade de l'information ou de l'instruction, être (provisoirement) saisi par le procureur du Roi ou le juge d'instruction, notamment pour sécuriser une éventuelle confiscation future du bâtiment que le propriétaire aurait été tenté de vendre pendant l'enquête.

46. En vertu de l'art. 52 du nouveau Code pénal, « § 1<sup>er</sup>. L'amende peut être infligée soit comme peine principale, soit comme peine accessoire. En cas de condamnation à une peine de niveau 2 à 8, le juge peut prononcer les amendes suivantes comme peine accessoire : 1<sup>o</sup> (...) 7<sup>o</sup> si la peine principale est une peine de niveau 2, une amende de 200 euros à 5.000 euros au plus. § 2. Lorsqu'il prononce une peine d'amende, le juge tient compte, pour la détermination de son montant, des éléments invoqués par le prévenu ou l'accusé eu égard à sa capacité financière et à sa situation sociale. Le juge peut prononcer une peine d'amende inférieure au minimum légal, si le prévenu ou l'accusé soumet un élément quelconque apportant la preuve de sa situation financière précaire. Le juge peut décider du fractionnement du paiement de l'amende lorsque les circonstances de la cause le justifient ».

47. Le C.P.A.S. est le Centre Public d'Action Sociale, existant dans chaque commune belge. Cela correspond approximativement au Centre communal d'action sociale (CCAS) en France.

48. Art. 433, *quaterdecies*, du Code pénal. La saisie reste valable jusqu'au moment de la décision judiciaire définitive par laquelle soit la confiscation a été prononcée, soit la levée de la saisie est prononcée.

49. N. BERNARD et B. LOUVEAUX, « La responsabilité des parties au contrat de bail », *Rev. prat. im.*, 2010, p. 118 ; N. BERNARD, « Les sans-papiers et la location : questions choisies (en droit belge) », *op. cit.*

50. Soit par une pérennisation de la victime dans les lieux en ce que les travaux indispensables sont compatibles avec ce maintien ; soit en garantissant à la victime le retour dans les lieux, dès l'achèvement des travaux (ce qui limite la durée du logement de transit à trouver).

51. Pour un exemple d'application, voy. Tribunal correctionnel de Leuven, 18 juin 2024, *op cit.*

52. Art. 433, *quinquiesdecies*, du Code pénal.

53. Les victimes de la traite des êtres humains peuvent être prises en charge par un centre spécialisé dans l'accueil aux victimes et également obtenir un titre de séjour dès lors qu'elles coopèrent avec les autorités compétentes. Voy. <https://www.adde.be/ressources/fiches-pratiques/sejour/victime-de-traite-des-etres-humains>

54. Voy. la plateforme Dignity à Anderlecht <https://brulocalis.brussels/fr/outils/bonnes-pratiques/dignity-1070-lutte-contre-les-marchands-de-sommeil> ; <https://www.anderlecht.be/sites/default/files/medias/Files/CP/CP524F.pdf> ; ainsi que les autres initiatives locales l'ayant précédée : <https://medium.com/des-pratiques-communales-inspirantes-en-mati%C3%A8re-de-lutter-contre-l'insalubrit%C3%A9-et-les-marchands-de-sommeil-e97c6854c282>

En cas de saisie, des scellés seront apposés ou, si le propriétaire ou le bailleur marque son accord par écrit, le logement pourra être mis à la disposition du C.P.A.S.<sup>47</sup> afin d'être restauré et loué temporairement (à savoir jusqu'au prononcé d'une décision judiciaire définitive)<sup>48</sup>.

La concrétisation de cette dernière possibilité est toutefois largement hypothéquée. Premièrement, la nécessité d'obtenir l'accord du propriétaire pour une mise à disposition du bien au C.P.A.S. suffit la majeure partie du temps à vider ce dispositif de son efficacité<sup>49</sup>. Deuxièmement, il est peu probable que les C.P.A.S. trouvent, à temps, les ressources financières pour restaurer le logement délabré saisi et, le cas échéant, rien n'est clair quant au remboursement des frais de rénovation qui auraient été engagés par ces derniers. Troisièmement, est obscur également le sort d'une éventuelle location en cours au moment de la levée de la saisie. L'addition de ces éléments a eu raison de cette option livrée aux mains des C.P.A.S, option qui à notre connaissance, n'aurait jamais été exploitée. Un défi futur consisterait à mieux la baliser et la financer, tant elle peut le cas échéant participer à la solution de relogement crédible<sup>50</sup>, en l'absence de laquelle la victime d'un marchand de sommeil hésitera solidement à porter plainte.

### III. Le sort des victimes : relogement et droit de séjour ?

8. Il est prévu dans le Code pénal que les victimes peuvent être, le cas échéant, *accueillies* ou *relogées* sur décision de l'autorité compétente ; les frais du (re)logement sont à charge du prévenu<sup>51</sup>, et s'il est acquitté, ceux-ci pèseront au final, selon le cas, sur l'État ou le C.P.A.S. compétent<sup>52</sup>.

Force est toutefois d'admettre que faisant face à une carence caractérisée de logements de qualité à coût abordable, un relogement est rarement garanti par les autorités publiques, et encore moins pour les victimes en séjour illégal qui, loin d'être relogées, font parfois l'objet d'un ordre de quitter le territoire. En effet, si les occupants du chancre ne sont pas par ailleurs qualifiés de victimes de traite des êtres humains, elles ne pourront prétendre à aucun titre de séjour<sup>53</sup>. Le législateur devrait remédier à cette faille de système en préservant à tout le moins d'une expulsion du territoire toute personne sans papier ayant déposé plainte, et en octroyant un séjour aux victimes avérées.

### Conclusions

9. Il ne fait aucun doute que le « marchandage de sommeil » est un mépris flagrant de la dignité humaine, un rapport d'exploitation éhonté entre un propriétaire dominant et une victime vulnérable, et que le délabrement de ces logements négligés contribue à la paupérisation de quartiers entiers dans une commune.

En ce sens, le déclassement en gravité des pratiques de marchands de sommeil, par le biais du nouveau Code pénal, est regrettable.

Les pouvoirs publics ont l'obligation de protéger les victimes et de garantir l'exécution des jugements rendus ; actuellement, les rares réparations prononcées se soldent rarement par un versement d'indemnités, tant les auteurs organisent leur insolvabilité. Dans ce contexte, il faudrait que le législateur prévoie, à l'avenir, dans des cas semblables, une saisie conservatoire automatique de l'immeuble ayant servi à l'infraction, dès qu'une enquête pénale s'enclenche, suivie d'une confiscation automatique de ce dernier dès qu'une condamnation est prononcée. Il sera alors aisé d'indemniser les victimes sur le produit de la vente du bien opérée par les pouvoirs publics.

Les personnes condamnées devraient par ailleurs, au moins pour un temps, ne plus être éligibles au droit d'être bailleurs, engendrant alors le droit de gestion publique par les autorités sur l'ensemble de leur patrimoine immobilier.

Enfin, parions, parallèlement, sur l'efficacité de récentes initiatives communales destinées à coordonner plusieurs services communaux pour lutter contre le phénomène<sup>54</sup>, en aidant les victimes à agir en justice sans crainte de représailles et de réduction à l'errance.

**COMITÉ DE RÉDACTION**

Dalila Abbar

Cécile Benoliel

Noria Derdek

Annabelle Dumoutet

Bertrand Garrigue-Guyonnaud

Balthazar Gisbert

**Le réseau Jurislogement remercie  
tous·tes les contributeur·ices  
de ce premier numéro**

**Avec le soutien de la Fondation  
pour le Logement des défavorisés**

**JURISLOGEMENT**

Groupement informel depuis 2007

3/5 rue de Romainville

75019 Paris

**La reproduction, même partielle,  
de tout élément publié dans la revue  
est interdite.**

**CONCEPTION GRAPHIQUE**

Lila Saddoune







Le logement,  
droit humain