

M DEVEGROIX
R229

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Dossier n°21/02683
Arrêt n°882

COUR D'APPEL DE PARIS

Pôle 2 - Ch. 15

(94 pages)

Prononcé publiquement le mercredi 11 décembre 2024, par le Pôle 2 - Ch. 15 des appels correctionnels,

Sur appel d'un jugement du tribunal judiciaire de Paris - chambre 31ème1 - du 10 mars 2021 (P14163000976).

PARTIES EN CAUSE :

Prévenus

Né le 04 juillet 1962 à KIEV (UKRAINE)

De nationalité française
Situation familiale inconnue
Profession non renseignée
Demeurant
Libre

- 75004 PARIS

COPIE CONFORME
délivrée le : 23-12-24
à M FELLI D0467

Appelant,
Non comparant, représenté par Maître CHALIN Emilie, substituant Maître FELLI Saveriu, avocat au barreau de PARIS, vestiaire D0467

Né le 06 décembre 1958 à PARIS 17 (075)

De nationalité française
Marié
Situation professionnelle inconnue
Demeurant
75017 PARIS
Sous contrôle judiciaire
(Mandat d'arrêt du 10/03/2021 exécuté le 08/11/2021)

COPIE CONFORME
délivrée le : 23-12-24
à M JAKUBOWICZ

Appelant,
Comparant, représenté par Maître JAKUBOWICZ Alain, avocat au barreau de LYON, vestiaire 350, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

Lyon 350

1661 LUXEMBOURG

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 20/12/2024
à M^c BENDAVID Michaël
(R 258)

Non appelant,

Absent, représenté par Maître BENDAVID Michaël, avocat au barreau de PARIS, vestiaire R258, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

- 75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 20/12/2024
à M^c BENDAVID Michaël
(R 258)

Non appelante,

Absente, représenté par Maître BENDAVID Michaël, avocat au barreau de PARIS, vestiaire R258, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 20/12/2024
à M^c BENDAVID
Michaël (R 258)

Non appelante,

Absente, représenté par Maître BENDAVID Michaël, avocat au barreau de PARIS, vestiaire R258, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

Ministère public

Appelant incident

Parties civiles

93800 EPINAY SUR SEINE

Non appelant,

Absent, non représenté

ESCALIER E - 75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23.12.24
à M^c D KHOUN Fuc

Non appelant,

Présent, non assisté

- ESCALIER E - 75019 PARIS

Non appelante,

Absente, non représentée

75019 PARIS

Appelante,
Absente, non représentée

75019 PARIS

Non appelante,
Absente, non représentée

75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23 12 24

à M^r LOYER

E1567

Non appelante,
Absente, représentée par Maître LOYER Laurent, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire E1567, muni d'un pouvoir de représentation, ayant déposé
des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et
jointes au dossier

75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23 12 24

à M^r LOYER

E1567

Non appelante,
Absente, représentée par Maître LOYER Laurent, avocat au barreau de
PARIS, vestiaire E1567, muni d'un pouvoir de représentation, ayant déposé
des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et
jointes au dossier

75019 PARIS

Non appellant,
Absent, non représenté

La Fondation Abbé Pierre

ESPACE SOLIDARITE HABITAT - 78/80 RUE DE LA REUNION - 75020
PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23 12 24

à M^r RIGAMONTI

G 190

Non appelante,
Absente, représentée par Maître RIGAMONTI Valentin, avocat au barreau
de PARIS, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le
président et le greffier et jointes au dossier

75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23-12-24

à M^e CHABERT A39

Appelant,

Absent, représenté par Maître LORENT Romy, substituant Maître CHABERT Benoît, avocat au barreau de PARIS, vestiaire A39, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

75019 PARIS

Non appelante,

Absente, non représentée

MAIRIE DE PARIS - HOTEL DE VILLE

HOTEL DE VILLE - PLACE DE L'HOTEL DE VILLE - 75196 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23-12-24

à M^e DELECROIX R229

Non appelante,

Absente, représentée par Maître DELECROIX Fabienne, avocat au barreau de PARIS, vestiaire R 229, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

75019 PARIS

Non appelante,

Absente, non représentée

75019 PARIS

Appelant,

Absent, non représenté

75019 PARIS

Non appelante,

Absente, non représentée

75019 PARIS

COPIE EXÉCUTOIRE

délivrée le : 23-12-24

à M^e LOYER

E 1567

Non appelante,

Absente, représentée par Maître LOYER Laurent, avocat au barreau de PARIS, vestiaire E1567, muni d'un pouvoir de représentation, ayant déposé des conclusions, lesquelles ont été visées par le président et le greffier et jointes au dossier

Composition de la cour
lors des débats et du délibéré :

président
conseillers

Greffier :
aux débats et au prononcé

Ministère public :
représenté aux débats et au prononcé de l'arrêt par
avocat général

LA PROCÉDURE :

La saisine du tribunal et la prévention

a été cité par le procureur de la République selon acte d'huissier sans retour pour L'audience du 7 juillet 2020 à laquelle il n'a pas comparu.

L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23, 24 et 25 novembre 2020.

a été cité par le procureur de la République pour ces audiences délivré à étude le 12 novembre 2020 (récépissé signé le 17 novembre 2020).

Il est prévenu :

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

- D'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières _____), en vue de contraindre les occupants de locaux du _____ à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;

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

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

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

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

Faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT.

a été cité par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à personne le 16 mars 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle il a comparu.

L'affaire a été renvoyée contradictoirement aux audiences des 23,24 et 25 novembre 2020.

Il est prévenu :

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

-

-

-

-

-

S

-

-

-

N

-

(S

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

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

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

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

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, entout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières _____, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 27 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

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

- D'avoir à PARIS 19ème, depuis le 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, pour le compte des sociétés civiles immobilières _____), en vue de contraindre les occupants de locaux du _____, à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au logement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue :

-
-
-
-
-
-
-
-

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

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

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

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

Faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §III C.CONSTRUCT.

La S.A. a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à parquet étranger le 16 juin 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle elle n'était pas représentée.

L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23, 24 et 25 novembre 2020.

Le .A a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à parquet étranger le 20 juillet 2020.

Elle est prévenue :

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

— — — — —

















te

agissant pour son compte, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 27 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les loyers cessent d'être dû, au préjudice de :

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

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

gérants de fait des sociétés civiles immobilières

agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux de , à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue :

DI)

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

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

gérants de fait des sociétés civiles immobilières

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

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

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

gérants de fait des sociétés civiles immobilières
agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations,

Faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL

**

La S.C.I.1 a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 26 juin 2020 pour l'audience du 7 juillet 2020 à laquelle elle n'était pas représentée.

L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23, 24 et 25 novembre 2020.

La SCI a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 12 novembre 2020 (pli avisé non réclamé).

Elle est prévenue :

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

-

-

-

-

-

-

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

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles L521-1 à L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue ;
-
-
-
-
-
-
-

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

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, détruit, dégradé ou détérioré des locaux 62 rue ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des évacuations ;
-
-
-
-

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

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en

faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant pas de nature à remédier aux profondes dégradations,

Faits prévus par ART.L.511-6 §1 AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3 C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL et réprimés par ART.L.511-6 §1 AL.1, §IV C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL

**

La S.C.I. a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 26 juin 2020 (LRAR revenue destinataire inconnu à cette adresse) pour l'audience du 7 juillet à laquelle elle n'était pas représentée.

L'affaire a été renvoyée aux audiences des 23, 24 et 25 novembre 2020.

La SCI a été citée par le procureur de la République selon acte d'huissier délivré à étude le 12 novembre 2020 (pli avisé non réclamé).

Elle est prévenue :

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

-
-
-
-
S
-
-
-
M
-
(
-
-
-
-

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, en tout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants gérants de fait de la société civile immobilière, agissant pour son compte, mis à disposition à titre d'habitation, des locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié, en l'espèce :

- d'avoir à PARIS 19ème, du 21 août 2012 et jusqu'au 7 août 2017, entout cas sur le territoire national depuis temps non prescrit, par ses représentants |
gérants de fait de la société civile immobilière
| agissant pour son compte, perçu des sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril du 27 août 2012 et des arrêtés d'insalubrité et l'avertissement qui les accompagne que les lovers cessent d'être dû. au préjudice de :

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, en vue de contraindre les occupants de locaux du
à renoncer aux droits qu'ils détiennent en application des articles
L.521-1 à L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation (notamment droit au
relogement ou à l'hébergement lorsque des locaux sont frappés d'interdiction temporaire
ou définitive d'habiter ou d'utiliser ou lorsque des travaux nécessaires pour remédier au
danger les rendent temporairement inhabitables), menacé ou commis à leur égard tout
acte d'intimidation, en l'espèce, en multipliant les visites sur place en groupe, en entrant
dans les locaux sans autorisation, en vidant les affaires et en insultant et menaçant les
occupants de les jeter ou de les faire jeter à la rue :

-
-
-
-
-
-
-

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

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, détruit, dégradé ou détérioré des locaux 62 rue de
ayant fait l'objet d'un arrêté de péril, en vue de contraindre les occupants à
quitter les lieux, en l'espèce notamment en entrant dans les locaux, en dégradant les
structures (portes ou cloisons), en changeant les serrures et en faisant couper des
évacuations :

-
-
-
-

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

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

gérants de fait de la société civile immobilière
agissant pour son compte, refusé d'exécuter les travaux prescrits avec mise
en demeure puis arrêté de péril du 21 août 2012, en l'espèce, alors qu'ils sont
majoritaires, en s'opposant aux votes des Assemblées générales de copropriété, en ne
versant pas leur quote-part de travaux votés, et en ne payant pas les charges tout en
faisant pratiquer des travaux de mauvaise qualité ne modifiant que l'apparence et n'étant
pas de nature à remédier aux profondes dégradations,

*Faits prévus par ART.L.511-6 §I AL.2, §IV, ART.L.511-1, ART.L.511-2, ART.L.511-3
C.CONSTRUCT. ART.121-2 C.PENAL et réprimés par ART.L.511-6 §I AL.1, §IV
C.CONSTRUCT. ART.131-38, ART.131-39 2°, 4°, 8°, 9° C.PENAL*

Le jugement

Le TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PARIS - CHAMBRE 31EME1 - par jugement contradictoire à l'égard de

10 mars 2021, a :

SUR L'ACTION PUBLIQUE :

du chef de prévention de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer à un relogement ou à un hébergement décent ;

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

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

L'a déclaré coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

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

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

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

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

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

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

2° Etablir sa résidence en un lieu déterminé ;

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

Prononcé l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier ;

Relaxé pour la période du 14 janvier 2015 au 9 mars 2016 ;

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

L'a déclaré coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

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

L'a déclaré coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

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

L'a déclaré coupable à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

L'a déclaré coupable du délit de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié ;

L'a déclaré coupable du délit de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril ;

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

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

Prononcé l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier ;

Décerné mandat d'arrêt ;

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

Les a déclarées coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

Relaxé la SCI la SCI
SA du chef de prévention de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer à un logement ou à un hébergement décent à l'encontre de

Les a déclarées coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

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

Les a déclarées coupables à l'égard des autres victimes de ce chef de prévention ;

Les a déclarées coupables du délit de mise à disposition à titre d'habitation de locaux sous emprise d'un arrêté de péril notifié ;

Les a déclarées coupables du délit de perception de sommes pour l'occupation de locaux malgré la notification de l'arrêté de péril ;

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

Ordonné la dissolution de la SCI

et de la SCI

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

Rappelé que la dissolution prendra effet après que les formalités de publicités foncières auront été effectuées ;

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

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

Prononcé la saisie immédiate de l'ensemble des biens immeubles confisqués ;

Rappelé que cette décision est exécutoire nonobstant appel ou opposition ;

Ordonné l'affichage du dispositif du jugement sur l'immeuble du pendant une durée de 2 mois ;

Condamné le SA à la peine de 500.000 euros d'amende ;

Prononcé l'interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de bien immobilier ;

SUR L'ACTION CIVILE :

Reçu la Fondation Abbé Pierre en sa constitution de partie civile ;

Condamné solidairement la SCI la SCI SA à lui payer la somme de 1 euro en réparation de son préjudice moral ;

Condamné in solidum la SCI la SCI SA à lui payer la somme de 5000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a déboutée du surplus de ses demandes ;

Reçu la Ville de Paris en sa constitution de partie civile ;

Condamné solidairement la SCI la SCI à lui payer la somme de 4000 euros en réparation de son préjudice moral ;

Condamné in solidum , la SCI
la SCI SA à lui payer
la somme de 2000 euros au titre de l'article 475-7 du code de procédure pénale ;

L'a déboutée du surplus de ses demandes ;

Reçu le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 62 rue de Meaux en sa constitution
de partie civile ;

Condamné in solidum la SCI
la SCI SA à lui payer
la somme de 3500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Reçu en leur constitution de partie civile ;

Condamné solidairement la SCI
la SCI SA à payer à
Mme I la somme de 5000 euros en réparation de son préjudice moral, et à
la somme de 2500 euros en réparation de son préjudice moral ;

Condamné in solidum la SCI
la SCI SA à payer à
la somme de 2500 euros au titre de l'article
475-1 du code de procédure pénale ;

Les a déboutés du surplus de leurs demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile des ayants droit de M.

Constaté qu'ils ne formulent aucune demande ;

Déclaré irrecevable la constitution de partie civile de Mme

Déclaré irrecevable la constitution de partie civile de M

Déclaré recevable la constitution de partie civile de M

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du
tribunal d'instance du 15 septembre 2017 ;

Condamné solidairement la SCI
International, la SCI SA à lui payer
la somme de 4000 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de
jouissance ;

Condamné in solidum la SCI
International, la SCI SA à lui payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme

Condamné solidairement
International, la SCI SA à lui payer
la somme de 3500 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de
jouissance ;

Condamné in solidum SA à lui payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme et de
en leur nom propre et au nom de leurs 2 enfants mineurs ;

Condamné solidairement SA à payer à
chacun des deux époux la somme de 5000 euros, et à Mme épouse
en qualité de représentant légal de ses deux enfants mineurs la somme de
2500 euros pour chacun des enfants, à titre de dommages intérêts en réparation des
troubles de jouissance ;

Condamné in solidum SA à leur payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

Les a déboutés du surplus de leurs demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme divorcée
en son nom propre et en qualité de représentant légal de ses 2 enfants
mineurs ;

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du
tribunal d'instance du 26 juillet 2016 ;

Condamné solidairement SA à lui payer
en son nom personnel la somme de 4000 euros, et en qualité de représentant légal de
ses deux enfants mineurs la somme de 3000 euros pour chacun des enfants, à titre de
dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance ;

Condamné in solidum : SA à lui payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de M. A et de Mme

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du
tribunal d'instance du 30 août 2019 ;

Condamné solidairement SA à leur payer
la somme de 3967,96 euros à titre de dommages intérêts en réparation de leur préjudice
patrimonial ;

Condamné in solidum

SA à lui payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme [] en son nom
propre et en qualité de représentant légal de sa fille mineure ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du
tribunal d'instance du 15 septembre 2017 ;

Condamné solidairement

SA à payer à
Mme [] en son nom propre la somme de 3000 euros, et en qualité de
représentant, légal de son enfant mineur la somme de 2500 euros, à titre de dommages
intérêts en réparation des troubles de jouissance ;

Condamné solidairement

SA à payer à
payer à Mme [] la somme de 2500 euros, à titre de dommages intérêts
en réparation des troubles de jouissance ;

Condamné in solidum

SA à payer à
Mme [] et à Mme [] la somme de 1500 euros au titre de l'article
475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du
tribunal d'instance du 30 août 2019 ;

Condamné solidairement

SA à lui payer
la somme de 400 euros à titre de dommages intérêts en réparation du préjudice
patrimonial ;

Condamné in solidum

SA à lui payer
la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a débouté du surplus de ses demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de M. et Mme

Condamné solidairement

SA à leur payer
la somme de 6567 euros à titre de dommages intérêts et réparation du préjudice
patrimonial ;

Condamné solidairement

SA à payer à

payer à payer à Mme la somme de 5000 euros et à M la somme de 5000 euros, à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance ;

Condamné in solidum

SA a leur payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

Les a déboutés du surplus de leurs demandes ;

Déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme en son nom personnel et en qualité de représentant légal de sa fille mineure ;

S'est déclaré incompétent pour statuer sur les difficultés d'exécution du jugement du tribunal d'instance du 26 juillet 2016 ;

Condamné solidairement

Mme en son nom personnel la somme de 5000 euros, et en qualité de représentant légal de son enfant mineur la somme de 2500 euros à titre de dommages intérêts en réparation des troubles de jouissance ; SA à payer à

Condamné in solidum

SA à payer à la somme de 1500 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

L'a déboutée du surplus de ses demandes ;

Ordonné l'exécution provisoire des dispositions civiles du jugement.

Les appels

Appels ont été interjetés par :

Le syndicat des copropriétaires du La Fondation Abbé Pierre, son appel portant tant sur les dispositions pénales que civiles.

M. le procureur de la République, le 10 mars 2021, contre

Madame le 17 mars 2021, contre son appel étant limité aux dispositions civiles.

Le syndicat des copropriétaires du , La Fondation Abbé Pierre, son appel étant limité aux dispositions civiles.

son appel étant limité aux dispositions civiles.

Le syndicat des copropriétaires du _____, le 19 mars 2021, contre

son appel étant limité aux dispositions civiles.

DÉROULEMENT DES DÉBATS :

À l'audience publique du 16 septembre 2024, le président a constaté l'identité du prévenu _____ et l'absence du prévenu _____.

Le président a donné connaissance de l'acte qui a saisi la cour.

Le président a donné lecture :

- du courriel de Maître FELLI en date du 27 août 2024, indiquant que son client M. _____ se désiste de son appel portant sur les dispositions civiles du jugement ;
- du courriel de Maître SPYRIDONOS en date du 11 septembre 2024 indiquant que ses clients, Mme _____ ne souhaitent pas maintenir leur constitution de partie civile.

Le président a informé le prévenu I _____ de son droit, au cours des débats, de faire des déclarations, de répondre aux questions qui lui sont posées ou de se taire, conformément aux dispositions de l'article 406 du code de procédure pénale.

Maître BENDAVID, conseil des prévenus

indique que l'appel porte sur les dispositions civiles et pénales.

La cour indique que la question de la recevabilité de l'appel des personnes morales _____ n'est pas mise dans la cause.

Maître BENDAVID, conseil des prévenus

se désiste de ses conclusions in limine litis.

La cour ordonne la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 21/02683 et 23/06700 et statuera par un seul et même arrêt portant désormais le numéro 21/02683.

Mme _____, avocat général, indique à la cour qu'elle ne revient pas sur les relaxes partielles.

Maître JAKUBOWICZ, conseil du prévenu _____, indique que l'appel porte sur les dispositions civiles et pénales.

Ont été entendus :

Sylvia _____ a été entendue en son rapport.

Le prévenu I _____ en son interrogatoire sur les faits.

ingénieur au service technique de l'habitat de la MAIRIE DE PARIS
- HOTEL DE VILLE, en son interrogatoire.

**Le président a indiqué que l'affaire était renvoyée en continuation au lendemain
17 septembre 2024 à 13 heures 30, l'audience a été levée à 19h25.**

**À l'audience publique du 17 septembre 2024, les débats se sont poursuivis comme
suit :**

responsable de la mission Europe de La Fondation Abbé
Pierre, en son interrogatoire.

Le prévenu : en son interrogatoire.

La partie civile ; ayant droit de monsieur
en son interrogatoire.

Le prévenu en son interrogatoire sur la personnalité.

Maître RIGAMONTI, avocat de la partie civile La Fondation Abbé Pierre, indique à
la cour que monsieur aurait menacé les représentants de la fondation hors de
la salle d'audience.

Maître DELECROIX, avocat de la partie civile MAIRIE DE PARIS - HOTEL DE
VILLE, en sa plaidoirie.

Maître LORENT, avocat de la partie civile Le syndicat des copropriétaires du
en sa plaidoirie.

Maître RIGAMONTI, avocat de la partie civile La Fondation Abbé Pierre, en sa
plaidoirie.

Maître LOYER, avocat des parties civile:
, en sa plaidoirie.

Mme , avocat général, en ses réquisitions.

**Le président a indiqué que l'affaire était renvoyée en continuation au lendemain
18 septembre 2024 à 14 heures 30, l'audience a été levée à 18h50.**

**À l'audience publique du 18 septembre 2024, les débats se sont poursuivis comme
suit :**

Maître BENDAVID, avocat des prévenus

, en sa plaidoirie.

Maître JAKUBOWICZ, avocat du prévenu en sa plaidoirie.

Le prévenu a eu la parole en dernier.

Puis la cour a mis l'affaire en délibéré et le président a déclaré que l'arrêt serait rendu à l'audience publique du 11 décembre 2024.

Et ce jour, en application des articles 485, 486 et 512 du code de procédure pénale, et en présence du ministère public et du greffier, président ayant assisté aux débats et au délibéré, a donné lecture de l'arrêt.

DÉCISION :

Rendue après en avoir délibéré conformément à la loi.

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Courant mai 2014, la Fondation Abbé Pierre portait à la connaissance de l'Unité de Lutte contre l'Habitat Indigne de Paris (ci-après U.L.H.I) les difficultés rencontrées par les locataires d'un immeuble sis à Paris 19ème dont certains logements avaient fait l'objet d'un arrêté de péril le 21 août 2012 ainsi que de trois arrêtés d'insalubrité.

La Fondation Abbé Pierre mentionnait la possible commission d'infractions pénales par les propriétaires de cet immeuble.

D'initiative, l'U.L.H.I se saisissait du dossier.

En parallèle, un signalement était adressé le 30 mai 2014 par la Préfecture de Police de Paris à la Section S1 " habitat insalubre, dangereux ou indigne " du Parquet de Paris relativement à la situation de l'immeuble en question.

Les services de la Préfecture y exposaient qu'un arrêté de péril avait été pris le 21 août 2012 et que leur attention avait été attirée par un couple de locataires sur le fait que les SCI (propriétaires de la moitié des lots de l'immeuble) continueraient de percevoir les loyers, en contradiction avec la législation en vigueur.

Dans un second signalement adressé le 3 juin 2014 au Parquet de Paris, le Service Technique de l'Habitat de la Mairie de Paris (ci-après S.T.H) rapportait l'existence de pressions et dégradations volontaires qui auraient été exercées par un propriétaire sur ses locataires.

Le S.T.H y exposait également que l'immeuble avait fait l'objet d'un arrêté de péril pris par la préfecture de police le 21 août 2012 en suite de désordres affectant le plancher haut du logement occupé par situé au 1er étage ainsi que dans le logement situé à l'aplomb au deuxième étage.

Il mentionnait l'existence de plusieurs procédures d'insalubrité sur des logements de l'immeuble appartenant aux SCI.

Enfin, le S.T.H relatait que les propriétaires des SCI auraient commis des actes de violence à l'encontre de plusieurs locataires et que Frédéric d'Aris, présenté comme associé gérant de la SCI aurait tenu des propos insultants à l'encontre d'une locataire, Mme à l'occasion d'une séance du Coderst.

Le 10 juin 2014, l'enquête sur les éléments relatés dans ces deux signalements était jointe par le Parquet de Paris à celle diligentée par l'U.L.H.I suite à la dénonciation de la Fondation Abbé Pierre.

Une enquête préliminaire était effectuée confiée aux services de l'U.L.H.I.

Les éléments suivants en ressortaient :

S'agissant de l'immeuble situé à Paris (75019)

Il était constitué de 64 lots répartis en 45 appartements, 4 locaux commerciaux, 7 caves et appartenait à 15 copropriétaires.

22 appartements et 2 locaux commerciaux étaient la propriété de la SCI
tandis que 12 appartements et 3 caves, celle de la SCI

Le gérant associé majoritaire (999 parts) de la SCI ainsi que de la SCI
dont le siège est situé 75019 était le Groupe Renaissance SA, une
société Luxembourgeoise constituée le 13 juin 2000, dont les administrateurs sur la
période de révocation étaient . nommé le 25 octobre 2012,
ex épouse de nommée le 27 janvier 2014,
mère de nommée le 25 octobre 2012 et enfin
nommée le 25 octobre 2012.

La SCI avait acquis ces biens le 25 novembre 1999 au prix de 1 500 000 francs
(228 673 euros), la SCI Verdi le 15 novembre 1999 au prix de 800 000 francs (122
000) euros.

Situé au cœur du 19ème arrondissement, il est constitué d'un premier bâtiment sur rue
(cadastré A) composé d'un :

- Rez-de-chaussée divisé en 4 lots commerciaux et 3 d'habitation (lots 1 à 7),
- Premier étage divisé en 7 lots d'habitation, 1 pièce et un WC sur palier (lots 8 à 16),
- Deuxième étage divisé en 7 lots d'habitation et un WC sur palier (lots 17 à 24),
- Troisième étage divisé en 7 lots d'habitation et un WC sur palier (lots 25 à 32),
- Quatrième étage divisé en 7 lots d'habitation et un WC sur palier (lots 33 à 40),
- Cinquième étage divisé en 8 lots d'habitation (lots 41 à 48),
- Sixième étage divisé en 4 lots d'habitation, un WC sur palier et un débarras (lots 49 à 54),
- D'un sous-sol divisé en 7 caves (lots 55 à 61),

Soit un total de 61 lots.

Il s'agit du bâtiment principal de l'immeuble qui est complété par une cour commune
intérieure et un second bâtiment sur Cour (cadastré B) composé d'un unique
rez-de-chaussée divisé en 3 lots d'habitation (101 à 103) tous trois propriétés de la SCI

S'agissant de la chronologie de la gestion de l'immeuble

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

Un litige lié au paiement des charges a opposé les SCI au syndic et par jugement du 20
novembre 2007 les SCI ont été condamnées au paiement de la somme
de 209.631 euros correspondant au montant des charges impayées.

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

L'ordre du jour de l'assemblée générale du 9 avril 2008 portait donc sur les points suivants: " rapport sur la situation financière de l'immeuble et des débiteurs, annulation de la résolution I I, démission de la société [redacted] et candidature du cabinet [redacted] aux fonctions de syndic. "

L'état financier de la copropriété au 31 décembre 2007 correspondait à une situation financière manifestement obérée. Selon le relevé de répartition des charges pour les années 2011-2013 l'ensemble des copropriétaires avait un solde positif à la fin de chaque échéance annuelle à l'exception de la SCI [redacted] qui présentait un solde débiteur de 125.006,21 euros en août 2014.

En revanche la SCI [redacted] à la même date avait un solde créditeur de 17 191,59 euros.

Entendu dans le cadre de l'enquête M. [redacted], co-proprétaire occupant a déclaré que le litige entre les 2 SCI et le cabinet [redacted] était fondé sur le non-paiement de leur quote-part des travaux votés à l'assemblée générale du 9 février 2006 (680 000 euros), qui avait donné lieu à l'arrêté de péril du 15 septembre 2008.

Les SCI voulaient récupérer les loyers directement sur leur compte alors que le syndic essayait de remettre à flot les comptes de la copropriété.

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

Entendu le 31 juillet 2014 un représentant de L'ANAH (Agence Nationale pour L'Amélioration de L'Habitat) a confirmé qu'une somme de 172.290 euros avait été versée à la copropriété au titre des subventions pour la réhabilitation de l'immeuble en 2007 et 2008 sur présentation des factures de travaux au lieu de la somme accordée initialement de 337 775 euros, la copropriété n'ayant pas pu obtenir tous les prêts sollicités pour l'ensemble des travaux.

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

Lors de son audition, il a précisé que jusqu'en 2013 les relations avec les 2 SCI [redacted] passaient directement par M. [redacted] par tous moyens (courriels et rendez vous physiques). Ce dernier s'était présenté physiquement à la première assemblée générale le 17 décembre 2012 mais à toutes les autres assemblées qui se sont tenues, les SCI Meaux et Verdi étaient représentées soit par M. [redacted] soit par M. [redacted] qui disposaient d'un pouvoir de représentation.

Les SCI souhaitaient le licenciement du gardien M. [redacted], gardien de l'immeuble, et les autres copropriétaires avaient voté contre.

S'agissant des travaux qui devaient être exécutés, le cabinet avait découvert que la SCI Verdi était débitrice envers le syndicat de copropriété de plus de 100.000 euros du fait d'une condamnation judiciaire intervenue en 2011 et de ce fait les travaux chiffrés à 50 000 euros en 2011 ne pouvaient être effectués.

À l'assemblée générale du 30/10/2013 les SCI se sont opposées à une action en justice à l'encontre de la SCI pour le recouvrement de sa dette vis à vis des copropriétaires qui s'élevait à la somme de 145.688,89 euros. Elles se sont engagées moralement à verser 6000 euros par mois à compter de novembre 2013 pour apurer la dette mais n'ont jamais respecté l'échéancier.

S'agissant des travaux sollicités lors des réunions de syndic par les copropriétaires et le syndic lui-même, les représentants de soit M. et M. s'opposaient systématiquement aux demandes.

En 2014, faute de pouvoir assurer une gestion saine de l'immeuble, le syndic a conseillé aux copropriétaires de faire désigner un administrateur judiciaire.

Selon le syndic, les 2 SCI ont fait obstacle volontairement au bon fonctionnement de la copropriété. Dans le PV d'assemblée générale du 30/10/13 il est fait mention d'entreprises intervenant dans les appartements privés des SCI mais aucunement dans les parties communes. Les SCI n'ont pas davantage proposé spontanément de faire intervenir une société de travaux dans les parties communes pour pallier aux désordres structurels de l'immeuble. En avril 2014 la copropriété devait 30 000 euros à ses fournisseurs (compagnie des eaux, gardiens, syndic et architecte).

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

Maître CAUCHEMEZ-LAUBEUF était désignée administrateur provisoire par ordonnance de référé du 29 janvier 2015.

S'agissant de la chronologie des désordres

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

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

Le 13 janvier 2005 il était relevé des désordres structurels dans les parties communes (planchers hauts du couloir gauche des niveaux I à 5 étayés, fissure verticale de 2mm sur le mur du palier du 3è étage) et s'agissant du logement occupé par M. au 3è étage droite il était relevé un décollement de solive en plancher haut de l'entrée où un étai avait été posé, ainsi que des fissures sur différents murs. Un arrêté de péril avait été pris le 15 septembre 2008 puis abrogé le 21 janvier 2009, les travaux conjurant le péril ayant été réalisés et achevés.

Le 14 mars 2012 une mise en demeure de reprendre des travaux était délivrée suite à l'effondrement du plafond d'un logement inoccupé du rez-de-chaussée et l'affaissement de 8cm du plancher au niveau de la baignoire dans l'appartement du 1er étage situé à l'aplomb. L'architecte avait constaté une fuite d'eau importante suite à l'affaissement du réseau d'évacuation sous le poids de la structure et avait dû alors faire appel en urgence à la société pour procéder à l'étalement des poutres concernées et à la pose de bastaings pour reprendre les déformations du

plancher et son affaissement.

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

Mme [redacted] inspectrice de salubrité au S.T.H depuis 2006, s'était rendue sur place et avait constaté : " le logement était composé de 2 pièces occupées par 4 adultes (deux parents et deux grands enfants) d'une superficie approximative de 30m2 maximum, et subissait d'importantes infiltrations d'eau dans la cuisine qui était dépourvue de plafond, celui-ci étant tombé et il ne restait plus que des poutres en bois qui étaient imbibées d'eau infiltrant les murs et occasionnant un goutte à goutte constant. L'électricité était dangereuse car le dispositif était ancien avec des fils volants dans la cuisine et dans la pièce principale. Les fenêtres étaient en bois et vétustes et n'avaient plus la fonctionnalité d'une fenêtre. Le VTC s'évacuait directement dans la descente des eaux pluviales située en façade de la cour. "

La situation d'insalubrité était décrite comme désastreuse.

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

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

Le même type de mesures était prescrit s'agissant de l'appartement occupé par la famille [redacted], afin " d'assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) du 2ème étage. "

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

Le 7 février 2014 un arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter avait été pris visant le logement au rez de chaussée sur cour occupé par Mme [redacted] (lot 103), lui même suivi d'une mise en demeure d'effectuer les travaux du 11 avril 2014.

Le 28 mai 2014 le STH de la mairie de Paris avait procédé à une enquête qui avait permis de constater que dans le logement occupé par la famille [redacted] " le plancher s'était affaissé depuis la dernière visite menée en février 2014, Aucun étalement n'avait été mis en place. "

Il avait également été constaté dans le logement occupé par la famille [redacted] et jouxtant celui de la famille [redacted] " suite aux travaux menés dans ce dernier logement et aux mouvements consécutifs des murs et des planchers, les cloisons en plâtre s'étaient effondrées, les bâtis de porte étaient déformés comme le carrelage de sol. "

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

Ayant effectué une visite de contrôle le 25 juillet 2014 le représentant de l'ANAH qui a été entendu le 31 juillet 2014, disait avoir constaté l'existence de désordres, une insuffisante consolidation de la charpente, des gros problèmes d'infiltration d'eau dans les murs qui créait de l'humidité. Il relevait un manque d'entretien des parties communes lié aux impayés relevant d'un principal propriétaire bailleur la SCI

Lors de cette visite de l'ANAH, [redacted] était présent et s'était présenté comme le propriétaire majoritaire de ce bâtiment. M. [redacted] présent également avait indiqué être l'associé de M.

De juillet à décembre 2014, 4 autres arrêtés d'insalubrité à titre remédiable ont été pris concernant notamment les 2 autres logements du rez de chaussée sur cour à savoir celui occupé par Mme [redacted] et celui occupé par Mme [redacted] épouse (lot 102). L'arrêté de péril du 21 août 2012 a été modifié par arrêté du 28 octobre 2014 et étendu en juin 2014 au logement inoccupé situé au rez de chaussée du bâtiment sur rue, côté cour, à la dalle dans la cour ainsi qu'aux parties communes du bâtiment sur rue.

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

" Concernant les parties communes, les dégradations dans le bâtiment sur rue s'aggravent, notamment concernant : - les fissurations en façade sur cour, - la planéité des paliers des 1er et 2ème étage, - les planchers hauts des logements situés au rez de chaussée et au 1er étage sur cour, côté [redacted] " Il relevait un défaut d'étanchéité, la présence importante d'humidité.

Les travaux devant être effectués pour conjurer le péril avaient débuté courant aout 2016 mais avaient été interrompus sans qu'on sache pourquoi.

L'administrateur judiciaire indiquait en effet que la situation financière était correcte, un appel de fonds avait été lancé et les fonds versés. Une procédure de saisie immobilière était en cours contre la SCI [redacted] ainsi qu'une procédure d'exécution en paiement contre la SCI

Le 2 janvier 2017, un architecte de sécurité de la préfecture de police s'était de nouveau rendu sur place et avait constaté que l'interdiction à l'occupation des logements anciennement occupés par les familles [redacted] était respectée que le piochage des sols et cloisons était en cours et que les travaux de renforcement étaient en attente. Il a relevé que les travaux de stabilisation du sol de la cour et des formes de pentes étaient achevés.

En revanche les travaux prescrits dans le logement du 1er étage couloir de droite par l'arrêté du 11 décembre 2014 n'avaient pas été réalisés. Il était ainsi noté : " les infiltrations d'eau dans le séjour et dans la salle de bains provenant probablement des deux descentes d'eaux usées traversant le logement et des équipements sanitaires du logement situé à l'aplomb au 2ème étage, n'avaient toujours pas été interrompues depuis la dernière visite. "

S'agissant du volet sécurité il était noté que la réfection complète des installations électriques dans les parties communes de l'immeuble était " prévue " par M [redacted] architecte de l'immeuble, alors que " la situation constituait toujours un péril selon les

dispositions des articles L.511-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation ainsi qu'un risque sérieux pour la sécurité des occupants. Il était donc notamment enjoint de faire " réparer le coffret ERDF détérioré dans le placard électrique situé dans l'entrée de l'immeuble. "

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

S'agissant des locataires

Dans le cadre de l'enquête diligentée à la suite des signalements effectués concernant l'état de l'immeuble situé les 26 locataires victimes visés à la prévention ont été entendus entre le 16 juin 2014 et le 18 février 2015.

Il s'agissait pour la plupart de personnes d'un niveau social précaire, soit par leur état de santé, soit par la présence d'enfants en bas âge ou de personnes étrangères qui ont fait état des rapports difficiles avec leur propriétaire et ont confirmé l'insalubrité manifeste de leur logement.

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

Il était relevé dans le cadre de cette enquête que depuis la prise de l'arrêté de péril sur l'immeuble le 21 août 2012 certains locataires avaient suspendu le paiement de leurs loyers conformément à la législation et depuis lors faisaient l'objet d'intimidations ou étaient victimes de dégradations de la part de et de ses hommes de main afin de les inciter à quitter spontanément leur logement tandis que les autres locataires qui continuaient à payer les loyers pour ne pas entrer en conflit avec leur propriétaire ne subissaient pas de dégradations.

Il était également noté que certains locataires avaient intégré les lieux après la prise de l'arrêté de péril, et disaient ne pas disposer d'un contrat de location, payant les loyers en espèces à un récolteur, en l'occurrence et occasionnellement à , sans remise systématique de quittance.

S'agissant des mis en cause, M. et M.

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

déclarait être administrateur du groupe Renaissance, lui-même gérant des 2 SCI, Mme (étant administrateurs, Il ne détenait pas de quote part au sein des SCI ; les locataires de la SCI et de la SCI avaient signé un contrat de location et payaient leur loyer par virement, chèque ou espèces. Les chèques étaient envoyés par les locataires par courrier à la SCI. tandis que les espèces lui étaient données en main propre en échange des reçus ; il délivrait des quittances lorsqu'elles étaient réclamées.

Il reconnaissait que les logements visés par les arrêtés de péril étaient insalubres mais disait ne pas pouvoir pénétrer chez les locataires si ceux-ci ne se manifestaient pas ; il faisait intervenir une société lorsque des désordres lui étaient signalés. Depuis la prise de l'arrêté de péril en 2012, il indiquait avoir perçu des loyers de la part de locataires, mais les deux SCI avaient été poursuivies en justice et condamnées à rembourser cette perception.

Il réfutait avoir procédé à des actes d'intimidation ou de menaces pour contraindre les locataires à quitter les lieux ni à des dégradations.

M. déclarait avoir travaillé pour le de 2009 à 2014 à la demande de son beau-père, Monsieur qui était actionnaire d'une petite partie des SCI puis avait racheté la plus grosse partie des parts des SCI et précisait que le groupe n'avait pas de gérant mais des administrateurs dont M et son ex belle-mère.

Il s'occupait de la surveillance de l'avancée des travaux de réfection et vérifiait si les occupants des locaux étaient bien les locataires en titre car il s'agissait de baux soumis à la loi de 1948 et beaucoup de locataires qui étaient des maghrébins sous louaient les appartements lorsqu'ils partaient au bled à un prix nettement supérieur au prix du loyer qu'ils payaient. Son travail consistait à désigner aux SCI les occupants sans droit ni titre ; de ce fait certains locataires lui en ont voulu ; les occupants sans titre ont tous été expulsés sur décision judiciaire.

Les logements de la loi 1948 étaient tous très sales sauf le logement de Monsieur qui a été relogé dans un logement social dans le 12e et a mis un membre de sa famille dans ce logement.

Il ne s'est jamais occupé des loyers ni a signé des baux ou perçu des loyers ; c'est M qui s'en occupait.

Il ne connaissait pas l'état des logements.

Selon lui plusieurs locataires avaient recours à une combine pour obtenir un logement dans un logement social, combine qui leur aurait été donnée par une assistante sociale : c'était de vivre en sur nombre et un logement dans un mauvais état.

Il n'avait jamais menacé les gens pour les inciter à partir. Il indiquait que Monsieur avait essayé de le tuer avec une masse. et qu'il devait sa vie à un entrepreneur qui s'était interposé, Monsieur

Selon lui certains travaux n'avaient pu être faits en raison de l'intervention de la Préfecture qui avait empêché ces travaux.

Il déclarait avoir accompagné M à deux AG pour le conseiller.

Selon lui les deux SCI étaient une affaire familiale ; Quand il fallait prendre une décision, demandait l'avis de laquelle demandait à sa mère Tamara et cette dernière lui demandait ou demandait aux avocats.

Il indiquait que les biens dont il était propriétaire avaient été vendus pour payer les impôts. Il ne percevait aucun revenu locatif ni aucun salaire mais déclarait posséder des tableaux anciens estimés peu après 2000 à 670 millions d'euros, donnés par sa grand-mère ainsi que des pièces d'or.

S'agissant des éléments patrimoniaux

Le GIR de Paris était saisi aux motifs que les deux SCI étaient destinataires des paiements en espèces déposés sur des comptes non identifiés par les loyers sur un compte bancaire belge. Ces transits d'argent ainsi que l'arborescence de sociétés écrans laissaient supposer aux enquêteurs un détournement d'aides publiques et des dissimulations de revenu.

S'agissant de M. , les éléments suivants étaient relevés :

Il résiderait au 39 rue Mademoiselle à Paris 15ème avec une adresse d'imposition au à Paris 17ème ; Il était séparé de née le 20/09/1971 à Moscou (RUSSIE), avec laquelle il a eu une fille, née le 16/06/2000.

Il n'avait déposé aucune déclaration sur les revenus depuis au moins 2010.

Il était propriétaire d'un appartement au 1er à CALVI (2B) acquis en 1989 pour 22 867€. Six hypothèques légales du Trésor Public sont inscrites, dont l'une, pour sûreté de 1 347 949,64 e.

Les biens immobiliers dont il était propriétaire en nom propre à PARIS 15, au

PARIS 15 faisaient l'objet de commandements valant saisie de 2001 à 2010, quatre d'entre eux ayant fait l'objet de ventes sur adjudications par ailleurs.

Il héritait avec sa fille d'un bien immobilier situé au à Belleme (Orne) évalué à 500 000€ à la mort de son père, percevant chacun 284 734€. Par un jugement du TGI d'ALENCON du 26/02/2013, constatant que le testament n'avait pas été écrit de la main du défunt, la part revenant à sa fille était réduite.

Il était associé ou (et) gérant des sociétés suivantes : la SCI la SCI du :

Il avait été associé ou (et) ex gérant de 12 autres sociétés.

Il ne disposait plus de compte bancaire actif en France.

Sa fille , disposait de dix comptes actifs ouverts au LCL, utilisés par , et à la Société Générale.

Ses comptes LCL étaient alimentés par , titulaire d'un compte en Belgique à la BELFIUSBANK, à hauteur de 55 700 € en 2013, pour avance sur succession. 40 000 € provenant de ce compte alimentaient également la SCI en 2013.

S'agissant de né le 04/07/1962 en Ukraine :

Son adresse d'imposition était au à paris 12ème qui est l'adresse des Permanences Sociales d'Accueil. Il a déclaré demeurer à NICE à la date d'acquisition des deux appartements de la SCI

En 2013, il a été employé par la SCI PARIS comme responsable, pour un salaire déclaré de 5 880 €, et 3 517€ de RSA.

Depuis septembre 2014, il est président de la SAS , une société de transport de personnes. Il n'est propriétaire d'aucun bien immobilier.

Il a acquis 5% des parts de la SCI le 23/10/2014.

Deux comptes actifs à la Société Générale, dont l'un présentait des versements d'espèces pour 10 600 € en un an, affichaient des soldes créditeurs de 7 000 € et 4200 €.

S'agissant du SA, dont le siège est au L-1661 Luxembourg, en date du 06/07/2000, est immatriculé au Luxembourg sous le no B 76481. Il s'agit d'une société de participation financière au capital social de 31 000 € Siègent au conseil d'administration 6 personnes, dont

son épouse, depuis 2010.

Le est gérant majoritaire (en général à 99%) et associé à la SCI pour la plupart des sociétés :

- SCI]

Créée en 1999, avec un capital social de 1 524.49€, son siège social est à Paris 19ème. Différents gérants se sont succédé, dont le (représenté par R) depuis 2010, qui détient 99 parts sur 100.

La SCI possède 23 appartements du Ces biens ont été acquis pour 1 500 000 frs (228 673 €) le 25/11/1999, pour lesquels le CIC inscrivait un privilège de prêteur de deniers de 1 500 000 Frs. Ils sont grevés d. hypothèques pour les plus importantes desquelles figurent celles du Comptoir Financier de Garantie pour 6] 102,56 € et du Syndicat des Copropriétaires pour 141 441,68 € en 2007.

La SCI était déficitaire et déclarait des recettes minorées. 28 887€ de travaux auraient été réalisés pour l'année 2013.

Sur les comptes LCL on observait notamment des virements au bénéfice du Groupe Renaissance.

- SCI

Créée en 1999, son capital social était de 1 524.49€ et son siège social est au à Paris 19ème.

Elle était propriétaire dans l'immeuble du d'un local commercial ainsi que de 16 appartements. Ces biens étaient acquis le 15/11/1999 pour 800 000 Frs (122 000 pour lesquels le CIC avait inscrit un privilège de prêteur de deniers du montant de la vente et une hypothèque du montant de la moitié de la somme, Un commandement valant saisie avait été inscrit en 2005 par le CIC.

Elle était déficitaire, et les recettes déclarées, de 11 737€ en 2013, étaient minorées.

Les trois comptes au LCL étaient clôturés, dont l'un depuis 2007. On remarquait les mêmes mouvements que ceux apparaissant sur le compte de la SCI à savoir quelques loyers au crédit et des virements au bénéfice du (5000 € en 2012/2013).

Le GIR concluait ainsi son rapport : " Des investigations effectuées, il ressort que est susceptible de gérer ces sociétés à travers le société de droit Luxembourgeois, dont les représentants légaux sont et son épouse. Ce dernier, par l'intermédiaire de deux comptes de la BELFIUS BANK, alimentait les comptes de l'épouse de et de sa fille, de fonds dont

l'origine était indéterminée, sous couvert d'avance sur succession, Si les comptes des SCI sont clos ou sans fonctionnement, le [redacted] bénéficie majoritairement de flux bancaires. Les renseignements communiqués par la [redacted] confirmaient ces faits : elle révélait en outre que [redacted] par l'intermédiaire de [redacted], d'une part avait créé quatre SCI via une autre société de droit Luxembourgeoise, la SA [redacted], d'autre part avait créé la SCI [redacted] via le [redacted], en vue de l'acquisition de biens immobiliers en France. Si les biens immobiliers de [redacted] ou des SCI [redacted] sont grevés d'hypothèques, commandements valant saisie ou adjudications, d'autres biens propriétés de SCI ne sont plus hypothéqués. "

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

M [redacted] était représenté par son conseil.

Les 2 SCI ont été citées à étude, la lettre RAR portait la mention : " avisé non réclamé. "

Le [redacted] : SA a été cité à parquet étranger.

Les locataires présents ont été entendus. Mme [redacted]

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

**

Un mandat d'arrêt a été décerné contre M. [redacted] qui a été condamné à la peine de 3 ans d'emprisonnement.

[redacted] était interpellé dans le 11ème arrondissement de Paris le 7 novembre 2021 et écroué à la maison d'arrêt de Paris - La Santé le 8 novembre 2021.

Par arrêt du 14 février 2022, la Cour a ordonné sa mise en liberté et son placement sous contrôle judiciaire dans l'attente de sa comparution devant la Cour.

**

Le jugement du 10 mars 2021 a été rendu par défaut à l'égard des personnes morales non représentées en première instance et a été signifié aux personnes morales qui ont formé opposition à ce jugement ; elles ne se sont pas présentées à l'audience d'opposition et un Jugement itératif défaut du 8/11/2021 a été rendu par le tribunal correctionnel de Paris, jugement signifié à parquet.

Les personnes morales ont interjeté appel de cet arrêt, lequel est soumis à la cour dans le cadre d'une procédure distincte portant le n° 23/06700.

PERSONNALITE

Le bulletin numéro un de son casier judiciaire fait état de 9 condamnations.

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

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

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

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

Le 14 janvier 2015 était écroué à la maison d'arrêt de Fleury Mérogis en exécution d'un jugement du 10 mars 2005 du tribunal correctionnel de Pontoise le condamnant à la peine de 3 ans d'emprisonnement dont 2 ans et 6 mois avec sursis pour faux et escroquerie, sursis révoqué de plein droit par la condamnation de la Cour d'appel de Paris du 24 mai 2012 portée à l'écrou.

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

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

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

Il était propriétaire de plusieurs biens immobiliers dont celui du à Paris. Il a fait l'objet de 2 redressements fiscaux pour un montant global de 221 588 euros avec 161 470 euros de pénalités. Suite à ces contrôles fiscaux il a été adjudiqué 7 biens immobiliers.

Le conseil de M. a adressé à la cour avant l'audience un certificat d'hospitalisation de son client pendant le mois d'août 2024, certificat particulièrement détaillé faisant état des pathologies de celui-ci et de la nécessité de subir une intervention chirurgicale.

S'agissant des personnes morales, soit le et les SCI, leur absence aux audiences ayant donné lieu au jugement du 10 mars 2021 et à celui du 8 novembre 2021 n'a pas permis d'actualiser les éléments figurant au dossier résultant notamment de l'enquête patrimoniale faite par le GIR.

DEVANT LA COUR,

Concernant les désistements

Le prévenu . , appelant sur les dispositions civiles du jugement du 10 mars 2021, est représenté par son conseil lequel confirme le désistement de son client transmis préalablement à la Cour par courriel.

La cour indique que le désistement d' . sera acté dans le présent arrêt et que le prévenu reste intimé sur intérêts civils à la suite de l'appel interjeté par la partie civile Le syndicat des copropriétaires du . pris en la personne de Maître CAUCHEMEZ LAUBEUF Hélène, ès qualité d'administrateur judiciaire.

La cour donne connaissance des désistements des parties civiles Madame . transmis par leur conseil Maître SPYMDONOS Jérôme et indique que ceux-ci seront actés dans le présent arrêt et que ces parties civiles Madame . absentes à l'audience et non représentées restent intimées suite à l'appel interjeté par l' . sur les dispositions pénales et civiles du jugement du 10 mars 2021.

Concernant les parties présentes ou représentées

Monsieur . appelant principal et prévenu, est présent et assisté.

Les personnes morales prévenues, le . et les SCI . représentées par leur représentant légal suivant l'extrait KBIS produit à l'audience sont représentées à l'audience par leur conseil qui a déposé des conclusions valant pouvoir.

Elles sont prévenues intimées sur intérêts civils à la suite de l'appel interjeté par la partie civile Le syndicat des copropriétaires du . pris en la personne de Maître CAUCHEMEZ LAUBEUF Hélène, ès qualité d'administrateur judiciaire à l'encontre du jugement du 10 mars 2021 et elles sont appelantes principales sur les dispositions civiles et pénales du jugement du 8 novembre 2021.

Les parties civiles Mme . intervenant pour elle-même et en qualité de représentant légal de son enfant mineur . reprenant l'instance à son nom étant devenu majeur, sont absentes et régulièrement représentées par leur conseil.

Les époux : . intervenant pour eux-mêmes et en qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs . sont absents et régulièrement représentés par leur conseil.

. intervenant pour elle-même et en qualité de représentant légal de son enfant mineur . est absente et régulièrement représentée par son conseil.

. partie civile intimée, est présent non assisté.

Les parties civiles suivantes sont non comparantes et non représentées :

Le syndicat des copropriétaires du _____ est représenté par son conseil.

La Fondation Abbé Pierre est représentée par son conseil.

La Ville de Paris est représentée par son conseil.

Concernant le périmètre des appels

Madame l'avocat général indique qu'elle ne remet pas en cause les relaxes partielles prononcées à l'égard des prévenus.

Les prévenus _____ et les personnes morales, le _____ et les _____ indiquent maintenir leur appel sur l'entier dispositif du jugement du 10 mars 2021 repris dans le jugement itératif défaut du 8 novembre 2021 à l'égard des personnes morales.

Madame l'avocat général indique ne pas contester la recevabilité de l'appel interjeté par Maître BENDAVID Michaël, conseil représentant les personnes morales prévenues à l'encontre du jugement itératif défaut du 8 novembre 2021.

Le conseil précité indique se désister des conclusions in limine litis qu'il entendait soulever en cas de contestation de la recevabilité de l'appel.

Concernant la jonction des procédures

La cour, après avoir recueilli les observations des différentes parties, dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice, s'agissant de la même affaire, ordonne la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 21/02683 et 23/06700 et statuera par un seul et même arrêt portant désormais le numéro 21/02683.

Les débats

Audience du 16 septembre

Le conseil de _____ souhaite mettre préalablement dans les débats la question du champ d'application de l'arrêté de péril du 21 août 2012 qui selon lui conditionne en grande partie les poursuites.

Il donne connaissance dudit arrêté qui ne concerne que deux logements de l'immeuble dans lesquels des désordres ont été constatés suite à un dégât des eaux non traité et n'est pas applicable aux autres logements non visés dans cet arrêté de sorte que les infractions liées à la prise de cet arrêté ne peuvent être reprochées aux prévenus pour les logements non visés.

Le conseil de la Ville de Paris précise que l'arrêté en question vise aussi les parties communes et en conséquence des désordres structurels qui affectent l'immeuble dans son entier et non seulement les deux logements mentionnés.

M. _____ ingénieur à la ville de Paris est entendu sur ce point.

Il confirme l'application de l'arrêté à l'immeuble tout entier.

Madame l'avocat général confirme également l'application de l'arrêté à l'immeuble tout entier faisant observer qu'il a été notifié à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble.

La défense précise que la notification ne concerne que les travaux qui doivent être effectués afin de pallier aux désordres.

La cour rappelle que _____ a été relaxé pour la période du 14 janvier 2015 au 9 mars 2016, étant alors incarcéré, et que cette relaxe est définitive ; de même les relaxes partielles prononcées à l'égard des prévenus du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indiennes à l'égard de _____

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

_____ est entendu sur son rôle au sein du _____ et des
2 SCI

Il rappelle ses liens avec la famille _____ ayant été marié avec la fille Ionna ; Son beau-père voulait investir en France et s'est adressé à lui pour qu'il trouve un bien intéressant, dans la mesure où il ne parlait pas français et qu'il savait que son gendre avait déjà une expérience dans l'immobilier.

C'est ainsi qu'il a trouvé l'immeuble de la _____ qui n'était pas vendu cher car il était occupé par des locataires soumis à la loi de 1948.

Concernant son rôle par la suite ça a été surtout de surveiller les gros travaux qui devaient être faits. Il donnait des conseils, étant la mémoire de l'immeuble, connaissant l'emplacement des logements. Il conteste cependant avoir été gérant ; il n'a jamais signé de bail, encaissé des loyers ; il n'avait pas la signature bancaire ; c'était _____ qui gérait ; il parlait russe alors que lui non.

Il reconnaît avoir dit qu'un jour sa fille hériterait des SCI mais cela ne signifie pas qu'il gérait. Il était en effet souvent présent sur le site mais c'était pour s'occuper des travaux. Il ne sait pas pourquoi les locataires pensaient qu'il était le propriétaire et disent pour certains que c'est lui qui a fait signer le bail.

Il a pu se présenter parfois comme gérant de la SCI mais c'était une façon de parler. Il avait un contrat de travail avec le _____ en tant que responsable administratif.

Il n'a pas produit ce contrat car on ne le lui a pas demandé ; s'il y avait eu un juge d'instruction il lui aurait certainement demandé.

Il a travaillé pour _____ jusqu'en 2014 puis a démissionné ; il n'a pas produit la lettre de démission.

Il reconnaît avoir assisté à une séance du _____ ainsi qu'à 2 assemblées générales de copropriété, es qualité. muni d'un pouvoir de représentation. Il admet que sa proximité avec la famille _____ faisait qu'ils avaient confiance en lui.

Il a démarché en effet le syndic _____ pour remplacer l'ancien syndic avec lequel il était en conflit.

Interrogé sur les déclarations faites par _____ lors de la première audience " s'il y avait un problème dans les logements, c'est monsieur _____ qui intervenait. Il y avait toujours des locataires qui m'appelaient, ils me demandaient de faire des travaux. Si c'était pour des petites choses, j'intervenais, s'il s'agissait de gros travaux, je le disais à Monsieur _____ il reconnaît qu'il s'occupait des gros travaux, mandatant les entreprises.

Interrogé également sur les déclarations d' _____ selon lesquelles il avait un emploi de chauffeur privé auprès de M. _____ le prévenu admet avoir eu recours à ses services pendant plusieurs mois après avoir eu un accident de scooter en 2017.

est entendu sur les différentes infractions

Sur l'infraction de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes

La cour rappelle que 22 logements sont visés à la prévention.

Il s'agit des logements occupés par _____

Une relaxe, définitive aujourd'hui, a été prononcée s'agissant des logements de _____

Il reste ainsi 17 logements concernés, ceux de _____

Le conseil du prévenu indique ne pas remettre en cause la caractérisation de l'infraction dans ses éléments matériels pour les logements de _____

considérant que le double critère d'insalubrité et de vulnérabilité requis par la loi est rempli.

Il conteste en revanche la déclaration de culpabilité pour les autres logements, soit pour absence d'insalubrité caractérisée, soit lorsque celle-ci est établie notamment en présence d'un arrêté d'insalubrité, il conteste le critère de vulnérabilité qui n'apparaît pas établi au vu des éléments de la procédure.

Les logements suivants sont examinés :

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense fait valoir que les constatations ont été faites après le départ de _____ et rien ne permet donc de prouver au vu des photographies que le logement qu'occupait _____ pouvait être considéré comme indigne.

De même son état de vulnérabilité n'est pas avéré.

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense indique que si l'insalubrité de l'appartement visé par l'arrêté de péril est avérée, en revanche la situation de vulnérabilité ne l'est pas et de plus sa présence dans les lieux n'est pas établie.

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense fait valoir que les enquêteurs n'ont procédé à aucune constatation dans les lieux venant corroborer ses déclarations.

De même, son état de vulnérabilité n'est pas plus démontré. De nationalité russe, _____ disposait au jour de son audition d'un titre de séjour, parlait le français, n'était pas accompagnée d'un interprète au moment de son audition, étudiante en 6ème année d'architecture, était célibataire sans enfant et expliquait être soutenue financièrement par ses parents.

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense fait valoir que le caractère indigne de ce logement ne ressort pas des constatations des enquêteurs et des clichés présents dans l'album photographique qui mettent en exergue un logement certes vétuste mais qui ne peut pour autant être considéré comme indigne.

De même, aucune vulnérabilité ne peut être objectivée.

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense fait valoir que les constatations faites par les enquêteurs n'établissent en rien un état d'indignité, ceux-ci mentionnant uniquement que " la pièce dégage une odeur certaine d'humidité ", sans plus de précisions.

Son état de vulnérabilité n'est pas caractérisé. Agée de seulement 42 ans et bien que de nationalité algérienne, elle est en situation régulière sur le territoire et a indiqué aux enquêteurs comprendre parfaitement le français à l'écrit comme à l'oral.

Lecture est faite des déclarations de la victime et des constatations.

La défense rappelle que Son logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, la condition d'indignité n'est pas discutée.

L'état de vulnérabilité ou dépendance n'est pas démontré ; Agée de 32 ans, _____ est polonaise et disposait d'un titre de séjour au moment de son audition le 24 juin 2024. Elle était mariée et indiquait que son mari et leurs deux enfants mineurs ne présentaient aucun souci de santé. A eux deux ils percevaient mensuellement 1.888€ et se trouvaient donc au-dessus du seuil de pauvreté.

Page 45 / 94

de l'arrêté les concernant ou ne justifient pas avoir continué à payer après.

Sur l'infraction de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre les occupants à renoncer au droit à un logement ou à un hébergement décent

Le conseil des personnes morales prévenues indique que ces infractions sont reprochées à [redacted] et ne sauraient être imputées à ses clientes.

La cour rappelle que la prévention vise des faits commis au préjudice de [redacted]

La cour examine en conséquence les faits visant [redacted]

Elle donne connaissance des déclarations de M. [redacted] selon lesquelles M. [redacted] est entré de force chez eux, qu'il l'avait menacée à plusieurs reprises et ce jusqu'en février 2014 de sorte qu'en avril 2014 elle a été hospitalisée pour dépression.

[redacted] conteste l'avoir menacée.

S'agissant de Mme [redacted], cette dernière relatait que lorsque sur recommandation de la Fondation Abbé Pierre elle avait décidé de ne plus payer le loyer, M. [redacted] avait menacé de la faire expulser. Elle faisait état de sa peur.

À L'audience devant les premiers juges, Mme [redacted] a confirmé ses premières déclarations et indiqué qu'un jour des personnes étaient venues dans son appartement en son absence, avaient ouvert avec un double de ses clés et " voulaient mettre ses affaires en bordel. " Elle précisait que le jour où elle avait signé le bail " ils m'ont dit qu'ils gardaient un double en cas d'incendie ou d'inondation. "

M. [redacted] conteste avoir conservé un double des clés. Il maintient être sûr que cette dame se prostituait et que c'est pour cette raison qu'elle a refusé la proposition de logement au 4ème étage.

S'agissant de Mme [redacted], elle a déclaré que M. [redacted] à plusieurs reprises lui avait laissé entendre qu'il allait la faire partir et qu'il l'avait clairement menacée en disant " un jour tu rentreras et tu n'auras plus de logement. "

Elle a également déclaré " De plus le mercredi 11 juin je suis partie à l'hôpital en laissant mes deux filles à la maison. Elles m'ont rapporté qu'elles ont entendu quelqu'un qui tentait d'ouvrir la porte à plusieurs reprises avec des clés. Elles ont constaté qu'il s'agissait de Monsieur [redacted]. Je n'ai pas porté plainte jusqu'à présent par crainte.... "

Le prévenu conteste l'avoir menacée et avoir tenté de s'introduire chez elle. Il maintient qu'elle est partie de son plein gré ayant obtenu un logement social.

S'agissant de M. [redacted] : la cour rappelle que dans son audition du 16 juin 2014, à la question des enquêteurs sur les menaces ou actes d'intimidation dont il aurait fait l'objet de la part du propriétaire ou du bailleur il répond : " non pas directement par mon employeur mais par Monsieur [redacted] " et relate les menaces de mort proférées par M. [redacted] le 12 juin 2014 lorsqu'il a constaté que les pneus de la voiture étaient crevés. Il explique que M. [redacted] lui a demandé à plusieurs reprises de quitter les lieux, lui a même proposé de l'argent pour cela, et ne le paye plus depuis le mois d'octobre 2013 mais que puisqu'il n'a pas de lettre de licenciement il ne libère pas les

lieux.

M. reconnaît lui avoir proposé de l'argent pour qu'il parte car il ne cessait de mettre des squatters dans les appartements inoccupés ; il était très soutenu par Mme avec laquelle il était très proche.

La cour donne connaissance des déclarations de M. , faites lors de la première audience :

" Depuis 2013 on ne peut pas vendre à cause des arrêtés de périls. Les travaux ne peuvent pas être faits efficacement. On a vécu dans la terreur que l'immeuble se scinde en 2. Il a été question d'expropriation aussi. On respire depuis qu'on a eu l'administrateur judiciaire. Ça a été dur, mais depuis qu'on l'a eu, ça avance. Maître CAUCHEMEZ a le pouvoir de faire bien mieux que les syndicats. A un moment il y a eu une ardoise de 30 000 euros, j'ai dû aller pleurer à la mairie de Paris pour qu'on ne nous coupe pas l'eau. Ils nous ont aussi coupé l'électricité, en hiver bien évidemment. Les locataires ont fait du bricolage, c'était de la débrouille. Les SCI ont démoli les conduits de cheminée, j'ai été témoin. Quand on enlève ça c'est tout un appui qui s'enlève. Chez moi, l'eau coule, il pleut, il faut refaire le toit. Je vais essayer de faire court parce que la liste de ce genre de choses est très longue. Je travaille à temps partiel, j'ai accompagné les mamans dans leurs démarches parce que comme vous l'avez vu, certaines ont du mal avec le français, on scannait, je leur lisais...

Je voudrais rajouter que j'ai été prise à partie plusieurs fois de manière violente par monsieur Cet homme me terrorise. Une fois il a menacé de mort le gardien, j'ai tout entendu j'étais dans l'escalier, il hurlait. Monsieur a un tempérament, quand il se met en colère, ça peut partir loin. C'est traumatisant. Donc j'ai entendu ça, j'ai accouru. Le gardien n'était pas payé depuis des mois, il a 70 ans, algérien il vivait dans un trou à rat de 9m2. Quand je suis venue, il m'a prise à partie violemment, j'ai filmé. Il a accusé le gardien de pédophilie, ce qui est faux. Il a forcé une locataire à faire un faux témoignage. Je suis allée au commissariat plusieurs fois, ils ne voulaient pas prendre ma plainte, je me suis assurée que pour lui ce serait fait. La terreur régnait dans l'immeuble...

Monsieur parle fort et quand il a une raison de colère ou de motivation il parle très très fort et s'adresse à qui veut l'entendre, c'est sa nature. Quand il s'énervait contre un locataire, parce qu'il payait pas en liquide ou une autre raison, il hurle. J'ai été témoin plusieurs fois, il menaçait de faire venir des serruriers. Il disait que c'était parce que c'était des squats... Je les ai vus l'un comme l'autre souvent en présence de Yassine, qu'ils présentaient officiellement comme le directeur de travaux, mais c'était leur homme de main, c'est un gorille, il est très grand et fort.. "

M. admet avoir crié fort avec M qui avait crevé les pneus ; Concernant le nommé , il était chargé de surveiller les travaux ; ce n'était pas un homme de main.

S'agissant de M dans son audition par les services de police il a fait état de menaces, intimidations, insultes depuis l'arrêté de péril ; il a indiqué avoir déposé plainte mais aucune plainte n'a été produite.

M. conteste l'avoir menacé.

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

La cour rappelle que la prévention vise les personnes victimes suivantes M. . et que le tribunal a relaxé le

prévenu pour les faits commis au préjudice de M.

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

Le prévenu indique que M. a été expulsé par décision de justice.

S'agissant de M. , il déclare que son tuyau d'évacuation des toilettes avait été scié puis bouché, produisant un constat d'huissier.

M. conteste avoir commis ces faits.

S'agissant de Mme elle a déclaré qu'à la suite de son hospitalisation lorsqu'elle a essayé de réintégrer son appartement elle s'est aperçu que " la serrure du logement avait été changée ", " des barreaux mis ci la fenêtre de la salle d'eau et de la pièce principale " et que le gardien de L'immeuble lui avait signalé que M. avait installé une autre personne avec un contrat de location.

M. déclare qu'elle a quitté le logement pour intégrer un logement social et qu'un nouveau locataire a été installé.

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

La défense indique qu'il s'agit d'infractions formelles et ne formule pas d'observations.

Audience du 17 septembre

Maître DELECROIX Fabienne avocat de la MAIRIE DE PARIS - HOTEL DE VILLE, verse à la cour un jugement du tribunal administratif de Paris en date du 1er avril 2015 ayant rejeté la requête des SCI l visant à faire annuler l'arrêté de péril du 21 aout 2012.

Le conseil de la Ville de Paris souligne le fait qu'il est indiqué dans le jugement que les désordres ayant conduit à l'arrêté de péril du 21 aout 2012 n'affectaient pas seulement les parties privatives mais également les parties communes de l'immeuble de sorte que cet arrêté s'appliquait à tout l'immeuble.

Le jugement est versé aux débats.

responsable de la mission Europe de La Fondation Abbé Pierre est entendue ; elle fait les déclarations suivantes :

" Au départ, on est alerté par la ville de Paris avec qui on a des échanges réguliers. Le Service Technique de l'Habitat nous signale le dossier de madame qui aurait subi des menaces de son propriétaire et nous explique que madame a besoin d'un accompagnement dans ses démarches pour faire valoir ses droits. On contacte madame qui nous explique qu'elle a eu des soucis avec son propriétaire. On commence son accompagnement. Oui, il s'agissait de monsieur Par réflexe, on a une base de données avec les personnes qu'on reçoit et je me rend compte qu'il y avait aussi quelqu'un qui avait des désordres dans ce même immeuble et des soucis avec son propriétaire monsieur .

On s'est dit qu'il fallait aller à la rencontre des occupants. On a fait une première visite sur place. On a vu l'état de l'immeuble, c'est très vétuste. Il y a pas mal d'occupants qui payent les loyers malgré l'arrêté de 2012. Pour pouvoir faire un accompagnement global, on a organisé une réunion en faisant du porte à porte. L'arrêté, on en a eu connaissance par le biais du dossier de Mme

La situation vis à vis de monsieur [redacted] et monsieur [redacted], je me suis penché dessus parce que les gens disaient qu'ils étaient menaçants. Je me suis intéressé à la construction des SCI et je me suis rendu compte qu'il y avait d'autres adresses liées à ce dossier.

Les personnes dans cet immeuble ont besoin d'un accompagnement pour faire un signalement à la ville de Paris, prendre un avocat ou se faire restituer les loyers versés.

Je me suis demandé qui était monsieur [redacted] par rapport aux SCI donc j'ai regardé les statuts sur internet. Ce qui était étonnant, c'est qu'il était un peu partout mais il n'apparaît dans aucun papier. J'ai essayé de retrouver qui était derrière ces SCI et à qui s'adresser pour faire les réclamations. Non, je n'ai pas essayé de rentrer en contact car je n'avais pas les coordonnées. Systématiquement, les avocats se sont tournés vers les adresses renseignées pour les SCI.

Madame [redacted] raconte que son logement a été vidé en son absence et ses affaires mises dans la cour. Les voisins lui ont dit que monsieur [redacted] était avec des gros bras. Ils l'ont vu insulter, menacer. Non, à ma connaissance il n'y avait pas de procédure d'expulsion.

[redacted] déclare que Madame [redacted] a été relogée par la ville avec l'aide de la fondation " qui doit changer de nom ". Elle a déménagé et essayé de sous louer à quelqu'un d'autre. C'est un tissu de mensonges. Il ajoute avoir entendu dire à plusieurs reprises "si on porte plainte contre vous, on déménagera. " Il y avait un acharnement contre lui ; il n'a jamais été violent.

[redacted] indique que Mme [redacted] a fini par être relogée après plusieurs mois. Elle a fini par être hospitalisée car elle a fait une grave dépression.

Elle déclare également : " De mémoire, on avait entre 25 et 30 locataires. Ils avaient des profils pas si différents. Des personnes étrangères avec des petites ressources. Ils avaient tous un bail. Les problèmes portaient essentiellement sur l'état des logements et de l'immeuble en général. C'est exigü, avec de la moisissure. Il y avait des insectes, des rongeurs, des fils dénudés dans les escaliers.

L'accompagnement a commencé en 2013 et jusqu'à 2021 lors de la première audience.

Après 2022, ils ont eu envie de passer à autre chose. Certains sont partis, d'autres ont été relogés.

C'est quelque chose d'assez exceptionnel. Il arrive souvent que des propriétaires puissent perdre patience mais en général les services d'hygiène ne pointent pas ça.

L'ampleur du dossier est exceptionnelle. Avoir autant de ménages, des montages juridiques comme cela.

Sur questions des conseils des parties civiles, elle déclare :

" Souvent les personnes qui sont assez modestes ont à coeur de prendre soin de l'intérieur pour rester dignes. Beaucoup vont refaire, donc des murs blancs ne sont pas

signe que le logement va bien. Tout le monde connaît les dangers liés à l'électricité, il peut y avoir des accidents graves. Ça reste un signe du mauvais entretien général de l'immeuble..

.. Les personnes en situation de précarité sont plus souvent confrontées à la justice en tant que défendeurs. C'est pas évident, il y a de la honte. Ils ont d'autres soucis parallèlement et ils ont peur de perdre leur logement ce qui est problématique compte tenu du marché du logement à paris. Ils acceptent des conditions que des personnes en difficulté n'accepteraient pas. Le loyer moyen pour un 2 pièces est entre 1000 et 1500 euros. Les allocations logement ne sont accessibles qu'aux personnes touchant moins de 1000 euros. Il y a une situation de vulnérabilité financière. Le délai pour accéder à un logement social est considéré comme anormalement long à partir de 10 ans. On voit bien que les personnes relogées ne l'ont pas été dans un délai rapide. C'était plusieurs années après. Ce qui fait accélérer le relogement, c'est ce qui est complètement impropre à l'habitation. Si c'est un arrêté irrémédiable, ça fait des points en plus mais ça ne met pas au-dessus de la pile. "

, ayant droit de monsieur (décédé) est entendu.

" Mon père est décédé en 2020. Il travaillait juste là-bas. Il était concerné indirectement suite aux dégradations situées plus haut dans l'immeuble. À la suite de la première audience, on n'a pas eu de preuves formelles de voir monsieur ou de voir ses hommes de main dégrader le local, autant sur les machines que les évacuations d'eau. Je n'ai que les faits relatés. Je venais à la laverie de temps en temps. De moi-même, je ne peux pas dire formellement. Si mon père a porté un coup avec une masse à monsieur , c'est parce qu'il avait fait un trou dans la laverie. Il ne l'a pas vu, mais il le suspectait fortement. En très peu de temps, il y avait trop de dégradations. Monsieur était témoin.

Dans un procès-verbal, il est dit que monsieur ferait tout pour faire partir mon père. C'est un local en libre-service, mon père n'était pas présent continuellement. Je ne sais pas s'il a porté plainte.

J'ai juste entendu parler de monsieur , je l'ai vu une fois. Je pense que c'était son garde du corps ou un homme de main, il était très proche de monsieur . Il était d'une carrure impressionnante. Mon père a eu beaucoup de stress, ça a eu un impact sur sa santé physique et mentale. "

est entendu sur sa personnalité.

Lecture est faite de son casier judiciaire.

Il conteste certaines procédures indiquant avoir entrepris une procédure de révision.

Il reconnaît la fraude fiscale mais indique avoir tout payé aux impôts ; il ne doit plus rien.

Concernant sa vie personnelle il indique qu'à la suite de son divorce il a continué à avoir de bons rapports avec la mère de sa fille qui vit chez elle.

Concernant son parcours, il a fait 2 années de droit puis 2 ans d'histoire sans avoir de diplôme. Il a travaillé à la réception de palaces, ensuite chez un syndic, puis dans une agence immobilière. Il a fondé une association, a commencé à acheter des immeubles, à faire plus d'immobilier et conseiller des gens.

Il a intégré le un peu avant 2010 comme responsable administratif.

Il a trouvé cet immeuble dans un quartier pourri avec des squatteurs en disant qu'on pouvait faire quelque chose.

Les appartements dont il était propriétaire ont été acquis au siècle dernier. Ils se mettaient à plusieurs pour acheter les appartements. Ça a commencé en 80 et quelques. Il a pu avoir des prix sur certains studios. La plupart étaient loués. Ils ont tous été vendus sur adjudication.

Il vit aujourd'hui dans un tout petit logement loué par son épouse.

Il a hérité d'une collection de tableaux sublimes qui vient de sa famille. Sa mère était artiste peintre. Il est conscient de venir d'une famille privilégiée avec beaucoup d'argent. Les tableaux ont une valeur très importante.

Lors de travaux au château, il a trouvé dans un mur des pièces d'or qu'il a toujours et qui ont aussi beaucoup de valeur.

Il a démissionné des différentes SCI ; il n'est plus gérant de rien. Depuis son accident de scooter en 2017 il n'a plus travaillé que comme auto entrepreneur, en faisant l'accueil de locataires étrangers dans le SCI . Il a arrêté il y a deux mois. Il gagnait entre 1000 et 1500 euros.

Sa fille a fait de brillantes études ; elle vit à Genève.

Il a des problèmes de santé importants au niveau de l'estomac et va être opéré.

Sur questions des parties civiles, il déclare vivre dans 26m² ; sa femme travaille pour une avocate et gagne 1000 euros maximum.

Il lui est arrivé d'aller à des audiences d'expulsion au tribunal d'instance et a connu à cette occasion le conseil des parties civiles ici présent.

S'agissant des éléments de personnalité concernant

, leur conseil indique que le groupe n'a plus d'activité depuis le jugement prononçant la dissolution des SCI qui sont aujourd'hui les seules à faire partie du groupe.

Il ne sait pas si la liquidation ordonnée avec exécution provisoire a eu lieu ; il ne dispose pas d'élément financier concernant ses clientes.

**

Le conseil de la partie civile, la Ville de Paris, développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il rappelle la définition d'un arrêté de péril et son champ d'application qui concerne en l'espèce, l'ensemble de l'immeuble, ajoutant que les deux SCI ont fait un recours contre l'arrêté administratif et que le juge administratif a statué en indiquant que l'arrêté de 2012 concernait les parties communes de l'immeuble et non les parties privatives relatives aux logements visés.

Le conseil reprend les propos de la défense des prévenus selon lesquels les logements étaient modestes mais pas insalubres en notant que si le carrelage est fissuré ou les murs c'est en raison des désordres structurels qui affectent l'immeuble et pas seulement car le sol a été rayé.

S'agissant de la vulnérabilité elle s'apprécie aussi par rapport à la soumission des personnes vis-à-vis de leur bailleur ou par la superficie du logement incompatible avec la dignité de la personne humaine.

Il souligne la mémoire intacte du prévenu qui à l'audience a pu reconstituer la population occupant l'immeuble tout comme l'emplacement précis des différents logements, qui était omniprésent . Il souligne également le caractère exceptionnel de ce dossier de par l'ampleur des personnes concernées et des désordres constatés, il ne s'agit pas d'un simple marchand de sommeil qui achète des immeubles pour les louer ensuite.

La Ville de Paris lutte depuis longtemps contre l'habitat indigne ; il s'agit d'un combat difficile et coûteux pour la Ville qui doit reloger les personnes vulnérables.

Le conseil indique que la surveillance de l'immeuble a continué après les poursuites sans pour autant que la copropriété ait pu arriver à faire changer les choses.

Le conseil sollicite la confirmation du jugement notamment en ce qui concerne les saisies et confiscations sauf à retenir en plus le lot 17 pour la SCI faisant valoir que les biens vont être cédés à la qui s'est portée acquéreur de l'immeuble.

La proportion doit s'apprécier par rapport à l'enjeu qui est très important en l'espèce.

Le conseil du syndicat des copropriétaires, partie civile appelante, développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il souligne la mémoire fluctuante du prévenu en fonction des questions posées, qui conteste la qualité de gérant de fait tout en reconnaissant intervenir régulièrement dans l'immeuble pour le compte de sa belle famille, qui critique la procédure qui n'a pas fait l'objet d'une instruction sans toutefois produire le moindre document à l'appui de ses déclarations.

S'agissant des infractions concernant le syndicat des copropriétaires, soit le refus d'exécuter les travaux, le conseil indique que le tribunal a débouté le syndicat faute d'éléments produits concernant le surcoût lié à ce refus et précise qu'à hauteur d'appel une évaluation d'architecte a été faite pour chiffrer le montant de ce surcoût, rappelant que l'immeuble n'a cessé de se dégrader au cours des années en raison de l'inertie des SCI qui ont multiplié les procédures dilatoires pour ne pas payer les travaux.

Le conseil sollicite l'infirmerie du jugement concernant le débouté non motivé des demandes pour le surplus et la condamnation solidaire des prévenus en renvoyant à ses écritures.

Le conseil de la Fondation Abbé Pierre développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il relève qu'en l'espèce le dossier est particulièrement bien construit contrairement à ce que la défense indique ; il s'agit d'un dossier emblématique qui a été suivi par des personnes spécialisées tant au niveau du parquet que des services de police.

Les constats faits ont été très méthodiques et détaillés pour chaque logement ; la présence d'humidité et de moisissures est objectivée comme celle de trous sous la baignoire ; il ne s'agit pas de simple condensation sur les vitres, mais de l'eau qui s'écoule parfois à côté de branchements électriques ; Les locataires ont fait remonter les

désordres mais la seule réponse a été du rafistolage.

Selon la défense pour certains locataires leur logement " était pas si mal " et ils refusaient d'être expulsés ; cela signifie tout simplement que ces personnes ne veulent pas se retrouver dans la rue et non que ces logements sont salubres.

S'agissant de la vulnérabilité elle est caractérisée soit pas l'origine étrangère du locataire sans connaissance de la langue française, la précarité des revenus, la présence d'enfants mineurs.

Le conseil dit regretter l'absence des parties civiles devant la cour contrairement à la première audience où plusieurs locataires avaient pu s'exprimer à la barre.

Pour chaque foyer, les critères de la vulnérabilité sont établis ; le conseil renvoie à ses écritures sur ce point.

S'agissant de l'infraction de soumission de personnes vulnérables, au cœur du combat de la Fondation, il rappelle quels sont les différents critères retenus par la jurisprudence et constate qu'ils sont établis en l'espèce.

Sur la gestion de fait des personnes morales, le conseil rappelle la jurisprudence selon laquelle le représentant sur place des personnes morales qui rend compte à celles-ci est considéré comme gérant de fait ; en l'espèce M. [redacted] ; avait ce rôle et non M. [redacted] ; c'est lui ainsi qu'il l'a déclaré devant la cour, qui a conseillé aux SCI d'acheter ces biens immobiliers comme c'est lui qui est intervenu à tous les stades de la gestion des immeubles pour le compte des SCI.

Il rappelle quelle a été l'implication de la Fondation dans ce dossier du début jusqu'après les poursuites.

Il sollicite la confirmation du jugement.

Le conseil des parties civiles intimées
reprenant l'instance à son nom étant devenu majeur, des époux [redacted]
développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles
il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il rappelle le profil de tous les locataires concernés qui tous à un titre ou à un autre correspond à un profil de personnes vulnérables, qui ne connaissent pas leurs droits, qui n'ont pas d'autre choix pour se loger, qui ne sont pas accessibles à un logement social et qui sont bien contentes d'obtenir quelques mètres carrés pour eux, d'habiter à 4 dans 11 ou 18m2. La suroccupation est manifeste. En outre le rapport du prix au m2 est nettement supérieur au prix moyen. Les arrêtés d'insalubrité pris successivement démontrent l'état des logements et n'ont pas empêché les prévenus de continuer à louer et à percevoir les loyers.

Le dossier a démontré la peur des locataires de perdre leur logement, la peur qu'ils avaient de [redacted] qui recourait souvent à la menace d'expulsion s'ils refusaient de payer le loyer.

Il a aussi démontré l'inertie des sociétés bailleuses qui depuis 2012 n'ont jamais procédé à l'exécution des travaux ni remboursé les locataires des loyers indûment perçus ; aucun versement n'a été justifié et ce depuis 10 ans.

Il ressort également du dossier le rôle de gérant de fait de [redacted] qui intervient partout comme le représentant des personnes morales, lui-même se vantant d'être la mémoire de l'immeuble et se présentant comme responsable administratif.

Il sollicite la confirmation du jugement.

Madame l'avocat Général

Elle rappelle que l'arrêté de péril de 2012, fondement de certaines des poursuites, concerne les parties communes et donc les structures de l'immeuble et qu'il s'applique à tout l'immeuble, ce qui a été confirmé par le juge administratif.

S'agissant des différentes infractions, elle relève que la défense reconnaît elle-même dans ses écritures et oralement que pour certains des logements il n'y a pas de contestation quant à l'élément matériel, ajoutant que les désordres constatés dans ces logements sont particulièrement criants.

La chronologie des désordres relatée dans le jugement démontre l'ancienneté de ces désordres tout comme elle démontre l'inertie coupable des bailleurs qui n'a effectué que des travaux de pacotille faisant illusion les premiers temps.

S'agissant de l'imputabilité découlant de la gestion de fait, elle relève que cette qualité s'apprécie en fonction d'un faisceau d'indices qui en l'espèce sont : l'immixtion dans la gestion à la demande du [redacted], l'absence de contrôle, le fait qu'il se présente suivant les interlocuteurs es qualité de dirigeant du groupe ou d'associé gérant, associé majoritaire qu'il est désigné par les locataires comme étant le propriétaire, qu'il s'occupe de démarcher un nouveau syndic, qu'il participe aux AG, représentant les sociétés, qu'il est consulté par ses mandants ou par M [redacted] sur les décisions à prendre.

S'agissant des différentes infractions, elle reprend les différents logements et constate qu'ils remplissent les critères de soumission de personnes vulnérables à un logement indigne requis avec une interrogation pour l'étudiante russe.

Les infractions relatives à la mise à disposition et aux loyers découlent de l'arrêté de péril.

S'agissant des menaces, elle relève les déclarations précises de [redacted] qui s'est confiée à la fondation de même pour [redacted]

Les déclarations de M [redacted] sont corroborée par celles de Mme [redacted] a admis avoir dit tu es une pourriture ; Il a déposé plainte.

Sur les peines

S'agissant de M. [redacted] elle requiert une diminution de la peine principale à 2 ans dont 6 mois assorti d'un sursis probatoire avec obligation d'indemniser les victimes ; la confirmation de l'amende de 50 000 euros et de l'interdiction d'exercer une activité immobilière.

Pour les personnes morales, elle requiert la confirmation de la dissolution des SCI, ne s'oppose pas au cantonnement de la confiscation en tenant compte des relaxes prononcées, la confirmation de l'amende de 500 000 euros et de l'interdiction d'exercer une activité immobilière.

Le conseil des sociétés prévenues développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il rappelle la décision du tribunal excessive et illégale s'agissant notamment de la peine de confiscation générale prononcée alors que certains biens n'ont jamais été l'instrument de l'infraction.

S'agissant de l'imputabilité

La Décision doit préciser par quel organe les faits reprochés à la personne morale ont été commis ; en l'espèce, contrairement à ce qui a été dit il ne s'agit pas d'une structure opaque avec un fonctionnement anormal.

La société est présente aux Assemblées générales, représentée par M. _____
_____ n'a été présent qu'exceptionnellement.

Dans le cadre de son enquête, le GIR procède par affirmation sans aucune vérification, tel que le fait que le _____ aurait encaissé directement des loyers.

Le seul fait que M. _____ se soit parfois présenté comme étant le propriétaire ne suffit pas à caractériser la gestion de fait.

Aucun flux financier n'apparaît entre

Le conseil rappelle les éléments constitutifs de la gestion de fait selon la jurisprudence ; le critère décisif est celui de la souveraineté et de l'indépendance, sans lien de subordination. Dans le dossier rien ne permet de dire que le prévenu n'agissait pas sur instructions de M. _____ ; de même celui qui était le gérant de droit à savoir M. _____ était un véritable gérant et non un gérant de paille.

Le fait que M. _____ donne des conseils à son beau père ne caractérise pas la gestion de fait. Il ne suffit pas d'avoir l'oreille du dirigeant pour être dirigeant de fait, ni d'être présent sur le site.

Il fait valoir qu'en l'espèce il n'y a pas assez d'éléments pour imputer les faits à M. _____ en tant qu'organe des personnes morales.

S'agissant de l'infraction de perception illégale des loyers

Il appartient à la cour d'apprécier l'acte administratif en l'espèce l'arrêté de péril du 21 août 2012 sans se contenter du jugement administratif produit.

Il rappelle que la cour de cassation a statué et s'est prononcée sur l'applicabilité d'un arrêté de péril à l'intégralité de l'immeuble dès lors qu'il vise les parties communes, soit dans l'espèce les façades de l'immeuble, ce qui n'est pas le cas pour l'arrêté du 21 août 2012 qui visait 2 logements. La relaxe s'impose donc pour les logements non visés par un arrêté.

S'agissant du refus délibéré d'exécuter les travaux

Contrairement à ce qui est reproché aux sociétés celles-ci ne se sont pas systématiquement opposées au vote des travaux ainsi que cela ressort des procès verbaux d'assemblée générale. Le fait que les travaux n'aient pas été exécutés ne signifie pas un refus délibéré sans motif légitime.

S'agissant des menaces imputées à M. _____ elles ne sont en aucun cas imputables aux SCI qui, pour faire valoir leurs droits, ont toujours saisi les juridictions.

S'agissant des peines

La confiscation au titre de l'objet ou l'instrument de l'infraction suppose un contrôle de proportionnalité en vérifiant la valeur des biens et le montant du produit de l'infraction. Il n'y a aucune estimation de la valeur actuelle du bien dont la superficie est de 650 m2 compte tenu du prix moyen au m2.

Concernant le produit de l'infraction, soit les loyers perçus indument selon les locataires, ils s'élèvent à 152 000 euros sur 2 ans. Une partie a été restituée en fonction des décisions de justice prononcées.

Or les biens confisqués valent plusieurs millions d'euros.

Concernant la dissolution, le tribunal l'a prononcée sur le fondement de ce que les sociétés ont été créées pour commettre les délits, ce qui est nullement le cas en l'espèce ; elles ont été créées bien avant et pendant 12 ans n'ont commis aucune infraction.

Le conseil de M. développe oralement ses conclusions régulièrement déposées auxquelles il convient de se reporter pour un plus ample exposé des moyens de droit et de fait.

Il rappelle la chronologie du dossier qui a commencé en mai 2024 avec le signalement fait par la Fondation Abbé Pierre puis par les services de l'Habitat indigne ce qui a entraîné l'ouverture d'une enquête préliminaire qui va durer deux ans sans que

ne soit entendu alors que dès le début, dès aout 2014, les enquêteurs vont procéder par affirmations concernant le prévenu sans aucune vérification.

Il sera entendu 3 ans après alors qu'il est fait état d'un péril de l'immeuble, et dans le cadre d'une audition libre et fera l'objet d'une citation devant le tribunal 3 ans plus tard en 2020.

S'agissant du champ d'application de l'arrêté de péril d'aout 2012

Le conseil rappelle que le précédent arrêté de péril de 2008 a été abrogé en 2009 suite à l'exécution des travaux.

L'immeuble comprend 45 appartements, sur 62 lots, 15 caves et 15 co propriétaires ; or l'enquête ne s'est pas intéressée aux autres co propriétaires qui disposent pour certains de logements très agréables.

4 appartements sont concernés dans le dossier dans le bat A et 3 dans le bat B comme étant particulièrement insalubres.

Les 2 logements visés dans l'arrêté de 2012 sont ceux de M.

le fait générateur de cet arrêté est un dégât des eaux dans l'appartement qui est inoccupé à ce moment-là ; Le sinistre n'étant pas déclaré, il va s'étendre avec effondrement des plâtres ce qui amènera à l'arrêté de péril qui sera étendu ensuite au logement . Il est vrai que ces appartements n'auraient jamais dû être loués, soit les 7 logements impactés par le dégât des eaux.

L'arrêté susvisé vise uniquement des chutes de plâtre, gros et petits morceaux ; si l'arrêté est envoyé à tous les copropriétaires c'est parce que l'administration ne sait pas alors qui est le propriétaire ; les autres copropriétaires ne se sont jamais sentis concernés.

Ledit arrêté comporte au surplus un Nota Bene qui concerne les logements visés et non l'ensemble de l'immeuble.

Concernant le jugement administratif produit, il ne lie pas la juridiction pénale.

Il souligne la différence entre l'arrêté de péril pris en 2020 dont il produit une copie avec celui de 2012 ; Cet arrêté est parfaitement clair quant à sa portée, il s'applique à des parties communes qui sont indiquées.

En 2012 l'immeuble n'était aucunement menacé ni en ruine ; seuls certains appartements ont posé problème.

S'agissant des différents délits

Concernant le délit de soumission de personnes vulnérables

2 éléments constitutifs du délit doivent être établis.

Il y a débat sur l'état d'insalubrité en l'absence d'arrêté de péril ou d'insalubrité.

Concernant la vulnérabilité, il ne suffit pas que la personne soit étrangère.

Le conseil renvoie à ses conclusions très détaillées et précises qui détaillent tous les éléments pour chaque logement ; pour 7 logements le délit est caractérisé ; il peut y avoir un doute pour un logement très exigüe.

S'agissant de l'infraction de mise à disposition malgré la prise d'un arrêté de péril ou d'insalubrité

Il relève que le jugement à tort retient cette infraction pour des logements non frappés par un arrêté dès lors que l'arrêté de 2012 ne vise pas ces logements.

La situation est semblable pour la perception des loyers ; le jugement vise pour certains des logements frappés d'un arrêté d'insalubrité ; or les locataires concernés ont déclaré avoir cessé de payer les loyers avant la prise de ces arrêtés.

S'agissant des menaces et intimidations

Le conseil rappelle qu'il s'agit seulement des déclarations de victimes qui ne sont pas corroborées.

Concernant les menaces dénoncées par M. [redacted] à supposer qu'elles soient établies, elles n'ont nullement pour objet de le contraindre à quitter son logement.

S'agissant des dégradations ou détériorations

Le délit ne concerne que les logements frappés d'un arrêté ; pour ces derniers, il n'y a que la parole de la victime, parole contredite pour certains par la teneur d'un jugement d'expulsion.

S'agissant de l'imputabilité

S'il ressort du dossier que [redacted] est en effet omniprésent pour autant cela ne suffit pas à caractériser la gestion de fait alors qu'il y a un gérant qui dispose de tous les pouvoirs. Il a participé à une AG mais avec un pouvoir de son beau-père et a pris part au vote sur instruction de celui-ci.

Il rappelle que son client a été relaxé pour une certaine période, étant incarcéré et pour autant la gérance s'est poursuivie avec M

Il fait également observer que cette soit disant gérance de fait ne lui a rien rapporté.

A titre principal, retenant que n'avait pas la qualité d'un gérant de fait, il sollicite la relaxe de celui-ci.

A titre subsidiaire il fait valoir que sa place n'est nullement en prison compte tenu notamment de ses problèmes de santé importants.

Le prévenu a eu la parole en dernier.

SUR CE,

Sur la qualification de l'arrêt,

prévenu, appelant principal du jugement du 10 mars 2021, comparaît à l'audience, assisté de son avocat. Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à son égard.

, prévenu appelant et intimé sur les intérêts civils est représenté à l'audience par son conseil. Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à son égard.

Les sociétés prévenues, intimées sur le jugement du 10 mars 2021 et appelantes du jugement du 8 novembre 2021, le et les SCI sont représentées à l'audience par leur conseil qui a déposé des conclusions valant pouvoir.

Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à leur égard.

sont représentées à l'audience par leur conseil ; Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à leur égard.

, partie civile intimée, est présent non assisté.

Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à son égard.

Le syndicat des copropriétaires du est représenté par son conseil.

La Fondation Abbé Pierre est représentée par son conseil.

La Ville de Paris est représentée par son conseil.

Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à leur égard.

parties civiles intimées ne comparaissent pas mais ont adressé un courrier à la cour via leur conseil indiquant qu'elles se désistaient de leur appel principal.

Il sera en conséquence statué par arrêt contradictoire à signifier à leur égard.

Les parties civiles suivantes sont non comparantes et non représentées et n'ont pas adressé de courrier à la cour :

Conformément aux dispositions de l'article 487 du Code de procédure pénale, il sera en conséquence statué par défaut à leur égard.

Sur la recevabilité des appels,

Les appels de _____ et du ministère public à l'encontre du jugement du 10 mars 2021 ont été interjetés dans les formes et délais prévus par la loi. Ils seront donc déclarés recevables.

L'appel de _____ sur les intérêts civils du jugement du 10 mars 2021 a été interjeté dans les formes et délais prévus par la loi. Il sera donc déclaré recevable.

Les appels des parties civiles, Le syndicat des copropriétaires du _____ ont été interjetés dans les formes et délais prévus par la loi. Ils seront donc déclarés recevables.

Les appels des sociétés prévenues le _____ et les SCI _____ et du Ministère public à l'encontre du jugement itératif défaut du 8 novembre 2021 signifié à parquet ont été interjetés dans les formes et délais prévus par la loi, les prévenues n'ayant pas eu connaissance dudit jugement avant de former appel. Ils seront donc déclarés recevables.

- Sur l'action publique

La cour confirmera le jugement sur les relaxes prononcées à bon droit par le tribunal et non remises en cause par le ministère public.

- Sur la déclaration de culpabilité

Sur la qualité de gérant de fait de

et des SCI

_____ conteste avoir eu cette qualité, indiquant être intervenu comme responsable administratif, conseillant sa belle-famille, la famille actionnaire du _____ ne détenant aucune signature bancaire, ne s'occupant ni des baux ni des loyers, n'intervenant qu'exceptionnellement aux assemblées générales de copropriété avec un pouvoir de représentation, n'ayant pas de pouvoir souverain de décision. Il considère que seul _____ qui était administrateur du _____, qui représentait le Groupe aux assemblées générales, qui avait la signature bancaire, établissait les baux, récoltait les loyers avait cette qualité.

La cour rappelle que la direction de fait suppose l'existence de deux critères cumulatifs : d'une part, l'activité positive de gestion et de direction de la société et d'autre part, la souveraineté et l'indépendance du dirigeant de fait. Il est de jurisprudence constante qu'est considéré comme dirigeant de fait toute personne physique ou morale qui, directement ou par personne interposée, exerce habituellement une activité positive et indépendante de gestion et de direction d'un groupement, sous couvert et au lieu et place de ses représentants légaux. Cette qualification de dirigeant de fait résulte généralement d'un faisceau d'indices concordants qui peuvent manifester l'existence d'une activité de direction ou la participation à la conduite générale de l'entreprise, caractériser la carence ou l'absence ou la passivité du dirigeant de droit. La cour rappelle également que si la direction de fait doit être indépendante, il n'est pas pour autant nécessaire que cette direction soit sans partage : la responsabilité du

dirigeant de fait peut en effet être recherchée même si celui-ci n'exerce qu'une direction partielle, en commun avec le dirigeant de droit voire avec d'autres dirigeants de fait.

La cour relève en l'espèce que la qualité de véritable gérant d'administrateur du SA lequel est gérant associé majoritaire (999 parts) des SCI , possédant la signature bancaire, présent à toutes les étapes de la relation propriétaire/ locataire, présent aux assemblées générales de la copropriété en sa qualité d'administrateur du : SA a été reconnue par le tribunal et qu'elle est définitive, ce dernier n'ayant pas interjeté appel.

S'agissant de il ressort de ses propres déclarations qu'il a été salarié du SA entre 2009 et 2014 mais qu'il avait déjà une expérience immobilière importante de sorte que lorsque les SCI ont été constituées en 1999 pour acquérir des biens immobiliers à Paris, la famille actionnaire du groupe, à laquelle il était lié à la suite de son mariage avec Irma , s'est adressé à lui afin qu'il trouve un bien et il leur a proposé l'immeuble de la qu'il a pu leur faire acquérir à un prix intéressant étant occupé par des locataires soumis à la loi de 1948.

La cour observe que si n'apparaît pas sur les statuts des différentes sociétés, intervenant selon ses dires comme simple " responsable administratif ", la proximité des liens qu'il entretient avec la famille sur un plan personnel d'abord puis professionnel depuis la création des SCI. celle-ci n' ayant pas hésité à acquérir sur ses recommandations l'immeuble du proximité qui se poursuivra malgré son divorce en 2004, témoignent des relations de confiance existant entre les actionnaires majoritaires du groupe renaissance, gérant des SCI, et qui diffèrent des relations employeur/employé dont se prévaut celui-ci sans cependant justifier du contrat de travail qu'il dit avoir eu.

Elle relève en l'espèce outre l'omniprésence de sur le site de l'immeuble susvisé -non contestée au demeurant par celui-ci-, sa connaissance parfaite des différents logements dont il connaît par cœur l'emplacement ainsi que ses locataires, lui-même déclarant devant la cour être la " mémoire " de l'immeuble, sa présence très fréquente aux côtés soit pour faire signer des baux ou récolter des loyers, le recueil préalable par de son avis avant de choisir un locataire, ses actions judiciaires pour faire des recours contre les décisions contraires à l'intérêt des SCI ou engager des procédures visant à faire expulser des occupants sans titre, son pouvoir de direction - non partagé avec quant aux travaux importants à entreprendre dans les logements sont autant d'éléments caractérisant une co-action dans la gestion des SCI.

Elle relève également que cette qualité de dirigeant de fait ressort des relations qu'il avait avec les tiers que ce soit vis à vis des locataires qui le désignent comme " le propriétaire " que vis à vis des intervenants extérieurs ainsi qu'en témoigne le représentant de L'ANAH qui a effectué une visite de contrôle de l'immeuble le 25 juillet 2014, et qui a indiqué en audition: " était présent au début de notre intervention. Il s'est présenté comme le propriétaire majoritaire de ce bâtiment... ; " de la même façon, Mme I conseillère du STH de la ville de Paris a indiqué lors de son audition par les enquêteurs que lors des 4 séances du CODERST courant 2013 et 2014 " s'est présenté respectivement comme étant associé gérant de la SCI, responsable administratif et gérant de la SCI , représentant du propriétaire et directeur administratif de la SCI , SCI

Elle relève enfin que le prévenu a assisté à des assemblées générales de copropriété en tant que représentant des SCI et notamment à celle du 17 décembre 2012 au cours de laquelle le cabinet a été désigné comme syndic après avoir lui-même fait les démarches auprès de ce syndic pour qu'il remplace le syndic avec lequel

il était en conflit, admettant ainsi qu'il était le représentant des SCI dans le cadre des relations avec les syndics ce que ces derniers ont confirmé ; a également été seul présent en début de séance pour représenter les 2 SCI lors de l'assemblée générale du 30 octobre 2013, dont l'enjeu était important puisqu'elle devait se prononcer, à la demande des SCI, sur le licenciement de M. I, sur " la vente forcée des biens appartenant à la SCI, et sur l'engagement de M. M. et M, représentants légaux des SCI de verser mensuellement à la copropriété d'un montant de 6000 euros. "

La cour considère ainsi qu' en étant omniprésent tant dans la gestion du quotidien des logements et des locataires que dans le suivi judiciaire des actions, dans les relations avec le syndic, participant activement à la recherche d'un nouveau syndic pour remplacer le prédécesseur qui ne lui convenait pas et s'assurant de son élection en prenant part à l'assemblée générale, tout en étant très proche de la famille et en bénéficiant de son entière confiance ainsi qu'il le reconnaît lui-même, s'est livré à une activité positive de gestion et de direction en prenant des décisions dans l'intérêt et pour le compte des SCI, en toute souveraineté et indépendance, laquelle activité était exercée partiellement en commun avec avec toutefois un ascendant certain de l sur ce dernier, ascendant qui l'a conduit à utiliser les services d' pour être son chauffeur privé.

Sur la caractérisation des infractions

S'agissant du périmètre d'application de l' arrêté de péril pris le 21 août 2012, notifié le 23 août 2012 à l'ensemble des copropriétaires

La cour, à l'instar de la défense, considère que cet arrêté constitue le point de départ de certaines des préventions et qu'il convient de déterminer quel est son champ d'application.

La cour rappelle que suivant la doctrine, un logement est dit en péril ou menaçant ruine lorsqu'un immeuble ou ses parties communes présentent un danger de sécurité pour ses occupants, des voisins, des passants ou encore toute personne susceptible d'y pénétrer, en raison de sa solidité ; qu' il existe deux types de procédures de péril : le péril ordinaire et le péril imminent. La procédure de péril ordinaire peut être mise en œuvre lorsque le danger est non immédiat. Le maire sera alors tenu d'en informer le propriétaire des lieux, et devra l'inviter à présenter ses observations dans un délai d'un mois minimum. Si au terme du délai fixé, aucune solution n'a été trouvée, le maire devra alors prononcer un arrêté de péril, obligeant le propriétaire de l'immeuble à effectuer les réparations nécessaires pour mettre fin au péril, dans un délai défini.

Un arrêté de péril imminent ne peut prescrire que des mesures provisoires et conservatoires en vue de sécuriser le site, telles qu'une évacuation, la condamnation des accès, l'installation de protections, des travaux d'étalement ou de démolition partielle, etc. Un arrêté de péril ordinaire concerne quant à lui des travaux plus lourds de réhabilitation ou de démolition.

Dans tous les cas, lorsque la sécurité des occupants n'est plus garantie, l'arrêté peut être assorti d'une interdiction définitive ou temporaire d'habiter, le propriétaire étant alors tenu d'une obligation d'hébergement ou de relogement.

La cour observe qu'en l'espèce l'arrêté susvisé entre dans la catégorie des arrêtés de péril ordinaire et qu'il n'est pas assorti d'une interdiction d'habiter.

Il ressort de l'historique de la chronologie des désordres qu' antérieurement à l'arrêté de péril du 21 août 2012, l'immeuble avait déjà fait l'objet de 2 mises en demeure en

2002 et 2005 et d'un arrêté de péril le 15 septembre 2008 visant les parties communes de l'immeuble (plancher haut du couloir gauche des étages de 1 à 5 et fissure verticale dans un mur du palier) ainsi qu'un logement au 3ème étage, arrêté qui avait été notifié à l'ensemble des co propriétaires après application de la procédure contradictoire et écoulement du délai de 4 mois ; cet arrêté a été abrogé rapidement le 21 janvier 2009, les travaux conjurant le péril ayant été réalisés et achevés.

En janvier 2012, le S.T.H était saisi suite à l'effondrement du plancher haut d'un logement situé au 1er étage (lots 10-11) occupé par

Le 14 mars 2012 une mise en demeure de faire les travaux était délivrée suite à l'effondrement du plafond du logement inoccupé du rez de chaussée et l'affaissement de 8cm du plancher au niveau de la baignoire dans l'appartement du 1er étage situé à l'aplomb occupé par la famille

Cette mise en demeure précisait les désordres structurels constatés et les travaux à effectuer.

Une dernière mise en demeure du 26 avril 2012 a été adressée au syndic, Cabinet , lui enjoignant, avant la prise d'un arrêté de péril, de réaliser les mesures de sécurité nécessaires et les invitant à produire leurs observations, dans un délai de deux mois, dans le cadre de la procédure contradictoire précédant la prise d'un arrêté de péril.

Un arrêté de péril était pris le 21 aout 2012 visant la propriété sise Paris 19, reprenant les désordres constatés dans les mises en demeure dans le logement situé au 1er étage de M et Mme et dans le logement du 2ème étage et reprenant également les travaux à effectuer pour conjurer le péril dans un délai de 4 mois.

" Vu le rapport du 1er mars 2012 par lequel le service des architectes de sécurité de la préfecture de police constate dans l'immeuble sur rue situé au à Paris 19^e, la situation suivante :

- dans le logement situé au 1er étage, couloir de gauche, dernière porte gauche, côté cour,- chute du faux-plafond de la pièce humide du logement, suite à un important dégât des eaux laissant apparaître des solives en bois, - présence de nombreuses fissures au droit des murs de la pièce humide et au plafond des deux chambres, chute de petits morceaux de plâtre dans la chambre située à côté de la pièce humide,

- dans le logement situé à l'aplomb au 2^e étage, - risque important de détachement de gros morceaux de plâtre en plancher haut (plafond) dans la salle de bains, celui-ci étant gonflé par un ancien dégât des eaux,

.. Il est enjoint aux copropriétaires de l'immeuble situé (A Paris 19ème, représentés par le Cabinet : syndic, demeurant à Paris 6^e de procéder, dans un délai de quatre mois, à la réalisation des mesures de sécurité suivantes :

Concernant l' appartement du 1er étage situé couloir de gauche dernière porte gauche côté cour

1/ Assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) et notamment celui de la chambre située à côté de la pièce humide (poutres bois, solives et maçonnerie), notamment :

procéder à un sondage généralisé du plancher haut (plafond) et le purger des éléments

instables (sous-face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher, conforter ou remplacer les éléments constitutifs de ce plancher dont la résistance mécanique est compromise (structure bois, sous-face en plâtre, maçonnerie), faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle ;

2/ procéder au sondage de l'assemblage des poutres dans le plancher haut (plafond) de la pièce humide, Purger les éléments instables (sous face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher. Réaliser un platelage en sous-face. Faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle ;

3/ vérifier la stabilité du plancher de la chambre située à gauche de l'entrée et lui assurer toutes ses qualités porteuses ;

4/ exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, s'avèrent nécessaires, et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces, afin d'assurer la stabilité du gros oeuvre et garantir la sécurité des personnes, notamment :

faire cesser les apports d'humidité dans le mur situé entre la chambre et la pièce humide ainsi que celui de la façade sur cour afin de leur restituer toutes leurs qualités porteuses,

réaliser le faux plafond en plâtre dans la pièce humide afin de restituer le degré coupe feu entre les deux appartements.

Concernant l'appartement du deuxième étage situé à l'aplomb

5/ assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) du 2ème étage (poutres bois, solives, et maçonnerie) notamment à l'aplomb de la salle de bains du logement, notamment :

- purger le plancher haut (plafond) des éléments instables (sous face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher, conforter ou remplacer les éléments constitutifs de ce plancher dont la résistance mécanique est compromise (poutres bois, solives, et maçonnerie),

- faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle,

- faire cesser les apports d'humidité dans le mur situé au fond de la salle de bains afin de lui restituer toutes leurs qualités porteuses. "

Cet arrêté comportait un Nota Bene rappelant que pour les locaux visés par.. un arrêté de péril pris en application de l'article L.511-1, le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation du logement cesse d'être dû à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de l'arrêté au de son affichage à la mairie et sur la façade de l'immeuble, jusqu'au premier Jour du mois qui suit l'envoi de la notification ou l'affichage de l'arrêté de mainlevée. (...)

Copie de l'arrêté était adressée à l'ensemble des co propriétaires avec un courrier de la Préfecture.

Les parties civiles font valoir que cet arrêté s'applique à tous les logements de l'immeuble dans la mesure où il vise un affaissement des planchers qui concerne à la fois les parties communes et privatives.

Le conseil de la Ville de Paris produit à l'appui de ses observations un jugement du tribunal administratif de Paris en date du 1er avril 2015 rendu à la suite de la requête présentée par les SCI [redacted] aux fins d'annulation de l'arrêté de péril ; Il fait

observer que ce jugement qui conclut au rejet de la requête s'est prononcé sur le fait que les désordres mentionnés dans ledit arrêté de péril n'affectaient pas seulement les parties privatives de l'immeuble mais également les parties communes constituées du gros œuvre de plafond de l'immeuble, relevant " il ressort des pièces du dossier que les désordres constatés résultent d'apports d'humidité affectant des structures de bois ou de maçonnerie constituant le gros œuvre desdits plafonds ; que les mesures de sécurité prescrites visent à conforter ou remplacer ces éléments constitutifs du gros œuvre en vue d'assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages et à remédier aux apports d'humidité à l'origine des désordres. "

La défense rappelle l'origine de l'effondrement du plancher haut du logement situé au 1er étage (lots 10-11) occupé par [redacted] qui a entraîné la saisine du STH en janvier 2012 et les constatations sur place de Mme [redacted] inspectrice salubrité au S.T.H, qui ont conduit à l'établissement d'un rapport de signalement à l'attention du Bureau de sécurité de l'Habitat de la préfecture de police ; ce sinistre ne trouve pas son origine dans un déficit structurel affectant le bâtiment sur rue mais dans la survenance d'un important dégât des eaux dans le logement situé au 2ème étage couloir de gauche, dernière porte gauche côté cour (lot 18 attribué à Madame [redacted]), ce que confirmait un architecte du Bureau de sécurité de l'Habitat de la préfecture de police qui se rendait sur place le 1er mars 2012 et constatait que la chute du plafond de la pièce humide chez [redacted] était liée à un important et ancien dégât des eaux provenant de la salle de bain de l'appartement [redacted]

L'arrêté de péril du 21 août 2012 reprend les désordres constatés par l'architecte dans son rapport du 1er mars et enjoint aux copropriétaires de procéder, dans un délai de quatre mois, aux mesures de sécurisation rendues nécessaires par le péril.

Le conseil de [redacted] souligne le fait que, à la lecture de l'arrêté, il apparaît qu'il ne concerne que les deux logements évoqués ci-dessus, propriétés des SCI [redacted]

celui de [redacted] situé au 1er étage, couloir de gauche, dernière porte gauche, côté cour (lot 10/11) et celui situé à l'aplomb au 2ème étage et habituellement occupé par la famille [redacted] (lot 18), qui était vide de tout occupant au moment des constatations policières opérées le 18 juin 2014 ; aussi, Au 21 août 2012, seuls ces deux logements faisaient donc l'objet d'un arrêté de péril.

Il rappelle la chronologie des différents arrêtés d'insalubrité pris par la suite, soit : 2 arrêtés d'insalubrité à titre réparable pris le 18 janvier 2013 pour les deux mêmes logements à l'exclusion de tous autres. Un nouvel arrêté d'insalubrité avec interdiction temporaire d'habiter le 7 février 2014, relatif aux désordres affectant le logement situé au rez-de-chaussée du bâtiment sur cour, dernière porte sur la droite, propriété de la SCI [redacted], à savoir le lot n°103 occupé par [redacted]

Suite à un nouveau signalement de désordres le 3 juin 2014 dans le logement de la famille [redacted] jouxtant celui de la famille [redacted] la Préfecture de police prenait le 10 juin 2014 un arrêté interdisant l'accès aux 2 logements susvisés situés au 1er étage, couloir de gauche.

Un nouvel arrêté d'insalubrité à titre réparable a été pris le 10 juillet 2014, concernant le logement situé au rez-de-chaussée, porte face gauche du bâtiment sur cour, propriété de la SCI [redacted] alors occupé par Madame [redacted] (lot 101) et un pour le logement situé au rez-de-chaussée, porte gauche. gauche du bâtiment sur cour, propriété de la SCI [redacted], alors occupé par Madame [redacted] (lot 102).

Un nouvel arrêté d'insalubrité à titre remédiable était pris le 2 octobre 2014, concernant le logement occupé par la famille (lot 12).

Suite à l'arrêté du 10 juin 2014 interdisant l'accès et l'occupation des logements occupés par Monsieur et la famille, et en l'absence de réalisation des travaux prescrits dans l'arrêté de péril du 21 août 2012, ce dernier était modifié par un arrêté de péril le 28 octobre 2014.

La situation de péril portait désormais sur :

L'appartement du 1er étage couloir de gauche, dernière porte à gauche alors occupé par (lot 10/11),

Le logement situé à l'aplomb au 2ème étage couloir de gauche dernière porte à gauche, auparavant occupé par la famille et vide de tout occupant au moment de cet arrêté,

L'appartement du 1er étage couloir de gauche, dernière porte à droite alors occupé par la famille (lot 12).

Enfin il était pris un arrêté d'insalubrité à titre remédiable le 11 décembre 2014 pour le logement situé au 1er étage, couloir droite, porte fond gauche du bâtiment sur rue alors occupé par Madame (lot n°15).

Par arrêté du 1er juin 2017, le péril était considéré comme conjuré s'agissant des trois logements visés par cette situation et l'arrêté de péril du 21 août 2012 tel que modifié par celui du 28 octobre 2014 était abrogé.

La cour rappelle que si tous les co-propriétaires sont concernés par les travaux prescrits dans le cadre de l'arrêté de péril et entrent dans le champ formel de la procédure administrative ce qui justifie que cet arrêté soit adressé à l'ensemble des co-propriétaires- il n'en est pas nécessairement de même s'agissant des effets de l'arrêté de péril, tels que la suspension des loyers, qui peuvent être circonscrits à certaines parties de l'immeuble ou à certains logements en copropriété sans affecter l'ensemble de l'immeuble ou de la copropriété.

Elle observe en effet que la jurisprudence judiciaire opère depuis quelques années une distinction entre le visa de l'adresse (postale) de l'ensemble immobilier dans la procédure administrative contradictoire et la localisation matérielle, plus précise, des dangers et des travaux prescrits pouvant justifier cette atteinte au droit de propriété qu'est la suspension des loyers.

Ainsi, dans une série d'arrêts rendus en matière d'indivision immobilière, la Cour de cassation a censuré l'extension de la suspension des loyers à la totalité des bâtiments d'un ensemble immobilier ayant résulté d'une lecture formelle d'un arrêt de péril et de l'affirmation péremptoire que " si les travaux à entreprendre concernent des désordres localisés dans une partie de l'ensemble immobilier, l'immeuble faisant l'objet de l'arrêté de péril vise la propriété dans son entier, peu important le nombre et la situation juridique des propriétaires. "

Les cassations sont alors fondées sur le refus par les juges du fond de " faire application d'un acte administratif individuel non sujet à interprétation. "

La Cour de cassation retient ainsi qu'en se référant à l'adresse de la propriété mentionnée dans l'arrêté de péril, la cour d'appel avait méconnu la localisation des désordres dans une partie de l'immeuble et conféré à l'acte administratif une portée générale que celui-ci n'aurait pas envisagée (sic...).

La Cour de cassation considère dès lors qu'il résultait " clairement " de l'arrêté de péril que le bâtiment concerné par le litige entre des propriétaires indivis et le locataire revendiquant opportunément le bénéfice de la suspension des loyers pour échapper à la résiliation du bail, " n'était pas affecté par les mesures de sécurité prescrites " (Cass. 1re. civ., 19 mars 2008, n° 07-13416. - Cass. 1re. civ., 11 mars 2009, n° 06-17.368 à 06-17.372.)

Dans ces espèces, la Cour de cassation avait censuré les juges du fond, ayant retenu que la seule circonstance que les travaux, dont l'exécution avait été ordonnée par le préfet, ne concernaient qu'un bâtiment sur l'ensemble immobilier ne pouvait suffire, à elle seule, à établir, clairement et sans contestation possible, que l'ensemble immobilier n'était pas visé dans son entier par le péril et que l'interprétation de cet acte administratif relevait de la compétence exclusive du juge administratif.

En l'occurrence, la Cour estimait que la localisation des actions de remise en état dans un seul bâtiment était suffisante pour déterminer le champ d'application matériel de l'arrêté de péril et exclure en conséquence la suspension des loyers dans les autres bâtiments de l'ensemble immobilier.

Dans un arrêt très récent en date du 20 octobre 2016, la Cour suprême vient préciser cette position en indiquant que lorsqu'un arrêté de péril vise les parties communes d'un immeuble en copropriété, la suspension des loyers vaut pour tous les lots comprenant une quote-part dans ces parties communes, ce qui a contrario signifie qu'un arrêté de péril n'affectant pas les parties communes d'un immeuble en copropriété peut être cantonné au seul copropriétaire propriétaire des parties privatives visées.

La cour relève en l'espèce que si l'arrêté de péril du 21 août 2012 mentionne un péril d'immeuble concernant la propriété sise Paris 19, il vise précisément le rapport du 1er mars 2012 par lequel le service des architectes de sécurité de la préfecture de police constate dans l'immeuble sur rue situé au à Paris 19°, la situation suivante :

- **dans le logement situé au 1er étage**, couloir de gauche, dernière porte gauche, côté cour, - chute du faux-plafond de la pièce humide du logement, suite à un important dégât des eaux laissant apparaître des solives en bois, - présence de nombreuses fissures au droit des murs de la pièce humide et au plafond des deux chambres, chute de petits morceaux de plâtre dans la chambre située à côté de la pièce humide,

- **dans le logement situé à l'aplomb au 2ème étage**, - risque important de détachement de gros morceaux de plâtre en plancher haut (plafond) dans la salle de bains, celui-ci étant gonflé par un ancien dégât des eaux,

Elle relève également que les travaux prescrits par ledit arrêté afin de conjurer le péril concernent également ces deux logements et qu'il n'est pas mentionné le terme " parties communes. "

Concernant l'appartement du-1er étage situé couloir de gauche dernière porte gauche côté cour

1/ Assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) et notamment celui de la chambre située à côté de la pièce humide (poutres bois, solives et maçonnerie), notamment : procéder à un sondage généralisé du plancher haut (plafond) et le purger des éléments instables (sous-face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher, conforter ou remplacer les éléments constitutifs de ce plancher dont la résistance mécanique est compromise (structure bois, sous-face en plâtre, maçonnerie), faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle ;

2/ procéder au sondage de l'assemblage des poutres dans le plancher haut (plafond) de la pièce humide, Purger les éléments instables (sous face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher. Réaliser un platelage en sous-face. Faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle ;

3 /vérifier la stabilité du plancher de la chambre située à gauche de L'entrée et lui assurer toutes ses qualités porteuses ;

4/ exécuter tous les travaux annexes qui, à titre de complément direct des travaux prescrits ci-dessus, s'avèrent nécessaires, et sans lesquels ces derniers resteraient inefficaces, afin d'assurer la stabilité du gros oeuvre et garantir la sécurité des personnes, notamment : faire cesser les apports d'humidité dans le mur situé entre la chambre et la pièce humide ainsi que celui de la façade sur cour afin de leur restituer toutes leurs qualités porteuses, réaliser le faux plafond en plâtre dans la pièce humide afin de restituer le degré coupe feu entre les deux appartements.

Concernant l'appartement du deuxième étage situé à l'aplomb

5/ assurer la parfaite stabilité et solidité des ouvrages constituant le plancher haut (plafond) du 2ème étage (poutres bois, solives, et maçonnerie) notamment à l'aplomb de la salle de bains du logement, notamment : - purger le plancher haut (plafond) des éléments instables (sous face en plâtre, éléments de maçonneries et de structure) qui menacent de s'en détacher, conforter ou remplacer les éléments constitutifs de ce plancher dont la résistance mécanique est compromise (poutres bois, solives, et maçonnerie), - faire cesser toute fuite d'eau pouvant maintenir ou aggraver la situation actuelle,- faire cesser les apports d'humidité dans le mur situé au fond de la salle de bains afin de lui restituer toutes leurs qualités porteuses. "

La cour retient ainsi - sans qu'il y ait lieu à interprétation d'un acte administratif individuel - que l'arrêté susvisé énonce clairement la localisation des travaux à effectuer qui définit son champ matériel d'application circonscrit aux deux logements visés.

La cour retiendra en conséquence ce périmètre d'application dans la caractérisation des différentes infractions reprochées au prévenu.

S'agissant de la déclaration de culpabilité de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes

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

L'article 225-14 du Code pénal dispose que " le fait de soumettre une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont apparents ou connus de l'auteur, à des conditions de travail ou d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni de sept ans d'emprisonnement et de 200 000 euros d'amende ".

L'article 225-15 III-1° du même code prévoit que les peines sont portées à dix ans d'emprisonnement et 300.000€ d'amende lorsque les faits concernent plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs.

Pour être constituée, l'infraction suppose que soient cumulativement caractérisés l'incompatibilité avec la dignité humaine des conditions d'hébergement et l'existence d'une vulnérabilité ou un état de dépendance, apparents ou connus, de la victime.

Il est de jurisprudence constante que des locaux faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de péril sont considérés comme incompatibles avec la dignité humaine.

S'agissant de la vulnérabilité ou de la dépendance, il est de jurisprudence constante que L'irrégularité de la situation administrative, par la précarité de la situation sociale qu'elle induit et donc L'impossibilité d'exercer ses droits qui lui est inhérente caractérise une situation de dépendance ou de vulnérabilité. Il est également acquis que la méconnaissance de la langue française, conjuguée à des éléments personnels tels que l'âge, l'état de santé, L'absence d'activité professionnelle ou de qualification est de nature à exacerber la vulnérabilité liée à l'extranéité, laquelle se traduit par la quasi impossibilité pour un étranger qui ne dispose pas de garants en France de prétendre accéder à un logement, hors circuit parallèle, c'est à dire " le second marché " selon les termes de L'arrêt de la Cour d'appel du 7 février 2018.

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

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

La cour rappelle que les relaxes prononcées s'agissant des faits commis au préjudice de
ne sont pas remises en cause par le Ministère public.

La cour note que dans ses écritures et oralement, la défense considère que les éléments constitutifs du délit sont réunis s'agissant des faits commis au préjudice des victimes suivantes :

Elle relève qu'il reste ainsi dans les débats les faits commis au préjudice de :

S'agissant de l

Dans son audition du 3 juillet 2014 il faisait valoir que " la fenêtre fermait mal " et que l'appartement était " mal isolé. Le carrelage de la pièce était pourri, il y avait des fuites d'eau dans la salle de bain, il y avait une odeur importante qui remontait des toilettes, le lavabo était mal fixé, la porte d'entrée était mal réglée, il y avait des cafards qui sortaient du plafond et des murs. La peinture était ancienne et il y avait des traces de cafard. "

La cour relève qu'aucune constatation n'a été faite durant l'occupation du logement par M. mais qu'elles ont été faites lors de l'occupation par son successeur, M.

Il ressort de ces constatations qu'il " s'agit d'un logement propre avec des murs blancs, équipé d'un carrelage, d'un coin cuisine en entrant sur la droite et d'une petite salle d'eau sur la droite fermée par une porte " que " plusieurs carreaux du sol sont fissurés et que le sol n'est pas droit ", M. déclarant " être content de son pied-à-terre. "

La cour considère au vu de ces constatations faites en avril 2014 que le logement occupé par M. ne présente pas les caractéristiques d'un logement indigne et qu'elle ne dispose pas d'élément suffisant pour retenir qu'au moment de son occupation par M. il présentait de telles caractéristiques.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de

La condition relative à l'indignité du logement est remplie, s'agissant d'un des deux logements à avoir fait l'objet de l'arrêté de péril du 21 août 2012, puis d'un arrêté d'insalubrité puis d'un arrêté d'interdiction d'occupation et d'accès le 10 juin 2014 après que le plancher se soit effondré.

S'agissant de la vulnérabilité ou de la soumission

Il ressort de son audition du 16 juin 2014 qu'il est de nationalité marocaine, en situation régulière sur le territoire français puisqu'il possède un titre de séjour.

Il comprend le français n'étant pas assisté d'un interprète lors de son audition par les fonctionnaires de l'U.L.H.I. Il percevait une pension trimestrielle d'un montant de 1336, 63 euros. Son épouse et sa fille majeure qui vivaient avec lui étaient sans revenu.

Selon la défense, les conditions de la vulnérabilité ne sont pas réunies.

La cour relève toutefois que le logement de la famille a été décrit par les enquêteurs lors de leur visite sur place le 11 juin 2014 comme un " appartement en partie détruit " la pièce à vivre et la chambre à coucher sont totalement délabrées... " l'espace réservé au cabinet de toilettes, à la salle de bains et à la cuisine est dans son ensemble ravagé et inexistant, le plancher comme le plafond menace de s'effondrer.. un trou est apparent entre le lot 11 et le lot 12... " " concernant l'état général de l'appartement, les murs et le plafond sont encrassés par la moisissure et l'humidité, les peintures s'écaillent, les sols sont gondolés, détruits, la boiserie des fenêtres s'effrite et l'état de L'installation électrique n'est pas conforme aux normes.. "

Elle considère que la dégradation de l'appartement dont le plancher a fini par s'effondrer, logement qui faisait l'objet d'un arrêté de péril dès 2012 avec injonction au propriétaire d'effectuer d'urgence des travaux démontre la relation de dépendance et de soumission dans laquelle se trouvait cette famille, incapable de défendre ses droits

vis-à-vis de son bailleur qui la laissait vivre dans ces conditions indignes.

La cour confirmera en conséquence la déclaration de culpabilité de ce chef, s'agissant de
ayant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant de

S'agissant de l'état de l'appartement, elle indiquait l'avoir visité au mois de septembre 2014 et l'avoir trouvé " nickel ", qu'il lui " plaisait " et " venait d'être repeint), mais qu' en raison d'une mauvaise isolation du mur (pose de BA 13) des moisissures sont réapparues très vite, sans compter des problèmes d'électricité et de fuite de wc, outre le froid.

La défense soutient que la réalité et l'ampleur de ces désordres n'est pas étayée en procédure puisque les enquêteurs n'ont procédé à aucune constatation dans les lieux.

La cour relève en effet l'absence de constatations matérielles faites par les enquêteurs dans ce logement et considère dès lors qu'il n'y a pas suffisamment d'élément corroborant les désordres décrits, la cour ne pouvant ainsi que le tribunal l'a fait raisonner par analogie avec d'autres logements dans lesquels des désordres similaires ont été constatés.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de

S'agissant de l'état de son appartement il dit ne pas rencontrer de " grosses difficultés " puisque ayant travaillé dans le bâtiment il fait l'entretien lui même: " régulièrement je reprends une fissure au dessus du plafond de la cuisine...Le sol de la pièce lot 26 s'effondre de son milieu vers l'extérieur ainsi que le sol de la pièce proche de l'escalier. La porte de l'entrée et les fenêtres se ferment mal du fait des dénivelés. De même la canalisation des eaux usées.. se bouche régulièrement et provoque des remontées d'eau usée. Les murs de la cuisine présentent des traces d'humidité et de moisissures. "

Selon la défense le caractère indigne de ce logement ne ressort pas des constatations des enquêteurs et des clichés présents dans l'album photographique qui mettent en exergue un logement certes vétuste mais qui ne peut pour autant être considéré comme indigne.

La cour relève qu'il ressort des constatations faites par les enquêteurs le 20 juin 2014
" Le vestibule : le sol ondulé est constitué de tomettes. Les angles des murs sont fissurés. Le plafond présente des fissures et des trous en raison de la dégradation des cloisons. Des fils électriques pendent et traversent les pièces. La cuisine présente de nombreuses fissures importantes au plafond et sur les murs.

Relevons que les lieux sont vétustes à l'état d'entretien négligé.. Des traces d'infiltrations et de moisissures sont présents sur l'ensemble de la pièce. La chambre 1, fissures importantes au plafond et aux murs et particulièrement aux angles.

Relevons également que le plancher est dénivelé vers l'extérieur et présente une fissure traversant La pièce en son milieu. "

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

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

La cour considère que le caractère indigne du logement ressort de l'ensemble de ces éléments.

S'agissant de la vulnérabilité, _____ est entré dans les lieux en 1978 étant alors en France depuis 1964. En 1985 il loue une 3ème pièce adjacente. En 2014 le loyer trimestriel était de 740 euros. Tunisien, né en 1940, il ne sait pas lire le français mais le comprend, il perçoit une pension de retraite de 950 euros par mois.

La défense soutient que la vulnérabilité n'est pas démontrée et fait en outre état d'un jugement du Tribunal d'instance de Paris 19ème rendu le 30 décembre 2013 le déclarant occupant sans droit ni titre de son logement et ordonnant son expulsion.

Le tribunal relevait que seul son fils résidait " dans les lieux ainsi que cela résulte des déclarations mêmes de Monsieur _____ faites à l'huissier le 7 mai 2012 et corroborées par les courriers trouvés sur les lieux lors des opérations de constat " et " surtout, il apparaît que Monsieur _____ et son épouse, Madame _____, disposent d'un autre logement sis _____ 75012 Paris. "

La cour considère ainsi au vu de ces éléments, tenant compte de l'antériorité d'occupation des lieux avec extension du logement, de la situation de M. _____ qui a indiqué faire de nombreux allers retours entre la France et la Tunisie depuis qu'il est à la retraite, du fait qu'il dispose d'un autre logement que la condition de vulnérabilité et de soumission n'est pas caractérisée.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de _____ uni

Auditionnée par les enquêteurs le 19 juin 2014, elle indiquait que lors de son entrée dans les lieux, " il était propre, il venait d'être refait " et se plaignait uniquement qu'il y ait " trop d'humidité. "

Au procès verbal de constatations des enquêteurs il est noté que le logement est correctement voire très correctement entretenu. " La pièce principale mesure environ 12m2, elle est équipée d'une fenêtre en PVC à doubles vitrages elle est rénovée de manière succincte, quelques traces d'humidité mais sans gravité, le sol ne semble pas droit comme dans les autres appartements. " De la salle de bains il est dit " la pièce dégage une odeur certaine d'humidité. " Ce constat est corroboré par les photos des lots 8 et 9 figurant à l'album.

La cour considère à l'instar de la défense que le logement de Mme _____ ne présente pas les caractéristiques d'un logement insalubre.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de

Son logement ayant fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité, la condition d'indignité n'est pas discutée.

S'agissant de l'état de vulnérabilité ou dépendance, Mme [nom] épouse [nom] est entrée dans les lieux (lot 102) le 1er décembre 2009. Ses 2 enfants mineurs sont [nom] née le 29 novembre 2009 et [nom] né le 23 juillet 2012. De nationalité polonaise, elle a précisé à L'audience qu'elle ne travaillait pas à l'époque, étant enceinte, et que son mari percevait le SMIC. Elle était pressée de trouver un logement puisqu'elle était sur le point d'accoucher. Elle s'acquittait d'un loyer mensuel de 623,75 euros plus 30 euros de charges pour une superficie de 21 m2 et en octobre 2012 le loyer était de 702 euros charges comprises selon ses indications à l'audience.

Il ressort en outre des constatations que ce logement était particulièrement insalubre et dangereux pour la sécurité des personnes, très humide ce qui impactait la santé des enfants, le pédiatre qui suivait [nom] âgée de 34 mois ayant attesté le 22 octobre 2012 qu'elle présentait des pathologies infectieuses fréquentes " possiblement favorisées par l'état d'insalubrité dans lequel vit la famille. "

La cour considère ainsi que l'infraction est caractérisée et confirmera la déclaration de culpabilité s'agissant de [nom] ayant agi comme gérant de fait des SCI

[nom] S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant de Mme

Dans son audition par les services de police elle indique que le principal problème du logement, outre le fait qu'il était trop petit, était l'humidité. A l'audience elle précisera qu'il y avait " beaucoup de moisissures dans la cuisine et la salle de bains ainsi que des champignons. "

La défense ne conteste pas la condition de vulnérabilité mais considère que le logement n'était pas insalubre ni indigne.

La cour relève à l'instar du tribunal que si les constatations policières ne sont pas probantes quant à la présence de moisissures, le fait pour un jeune couple déjà parent d'un enfant ([nom] né à Paris le 1er juin 2009), de vivre dans une chambre de 11m2 ainsi qu'il est indiqué sur le contrat de bail constitue de toute évidence un logement indigne ne serait ce que par la suroccupation et l'absence d'intimité qu'elle implique outre le fait que le manque d'isolation et l'humidité du logement ont affecté l'état de santé de [nom] ainsi qu'en atteste le docteur [nom].

La cour considère ainsi que l'infraction est caractérisée et confirmera le jugement s'agissant de [nom] ayant agi comme gérant de fait des SCI [nom] et du [nom].

[nom] S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant de

Elle précisait qu'à son arrivée elle avait dû patienter 4 mois pour avoir accès à l'eau chaude en raison d'une panne du ballon d'eau et ajoutait qu'un trou était présent dans la pièce de vie lequel avait été recouvert par un tapis et déplorait la présence de

champignons, autour de la fenêtre.

Les fonctionnaires de l'U.L.H.I ne constataient toutefois pas la présence du trou sous le tapis et relevaient uniquement que plusieurs carreaux de la pièce de vie " sont fissurés " et que des tâches de moisissure " sont présentes autour de la fenêtre Ils relevaient également que " les murs sont propres et le logement est vraisemblablement bien entretenu. "

Les photographies présentes au dossier confirment l'état général correct de l'appartement.

La cour considère à l'instar de la défense que le logement de Mme ne présente pas les caractéristiques d'un logement insalubre.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de :

Auditionné le 18 juin 2014, il indiquait que le logement était " en état moyen " et se plaignait de ce que " la salle de bain est humide, autour de la fenêtre du salon l'eau s'infiltre, les murs en hiver se couvrent de moisissures, je suis obligé de repeindre souvent, le carrelage au sol se fissure.

Selon la défense, si la vulnérabilité n'est pas contestée, l'état d'insalubrité n'est pas caractérisé.

Cependant les constatations effectuées par les enquêteurs présents dans les lieux le 18 juin 2014, qui ont relevé que " le sol est carrelé et comporte de nombreuses fissures " et remarqué " la présence de moisissures au-dessus du lavabo de la cuisine ".confirment les dires de M. et sont corroborées par les clichés figurant à l'album photo.

La cour relève en outre que le couple est entré dans les lieux (lot 21) le 1er août 2009 alors qu'il était déjà parent d'une fillette née en 2006 et qu'ils ont occupé un logement comportant une seule pièce à vivre laquelle était imprégnée d'humidité à l'origine des allergies de l'enfant.

Elle considère ainsi que constitue de toute évidence un logement indigne ne serait-ce que par la suroccupation et l'absence d'intimité qu'elle implique outre le fait que le manque d'isolation et l'humidité du logement ont affecté l'état de santé de l'enfant mineur.

La cour considère ainsi que l'infraction est caractérisée et confirmera le jugement s'agissant de ayant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant de

Interrogé le 3 juillet 2014 sur les désordres affectant son appartement, il indiquait le maintenir en bon état et que celui-ci restait propre ; il mentionnait que le plancher s'affaissait légèrement et devoir de ce fait parfois reprendre des fissures.

Le logement étant en mauvais état à son arrivée, il a été convenu avec son bailleur qu'il le remette en état en échange d'un remboursement de la peinture à hauteur de 500 euros. Il a indiqué avoir donc effectué des travaux (plomberie, changement de douche et de

sanitaire, création d'un coin cuisine qu'il a équipé). Les matériaux et équipements lui ont coûté 1200 euros mais il n'a été remboursé que de 500 euros.

La cour à l'instar de la défense relève que le procès-verbal de constatations concernant son logement n'est qu'un copier-coller de celui relatif au logement de Monsieur et n'a de ce fait aucune valeur probante ; que si les clichés photographiques figurant à L'album avec la référence (Lor 13.) " attestent de traces d'humidité, d'un léger dénivelé " au niveau de la porte d'entrée, l'état général de l'appartement apparaît correct.

La cour considère à l'instar de la défense que le logement de M ne présente pas les caractéristiques d'un logement insalubre.

La Cour infirmera la décision de première instance et relaxera les prévenus de ce chef.

S'agissant de

Le caractère indigne du logement n'est pas discuté compte-tenu de l'arrêté d'interdiction d'accès et d'occupation pris sur son logement le 10 juin 2014.

S'agissant de la vulnérabilité ou de la dépendance, la défense soutient que cette condition n'est pas remplie, relevant les éléments suivants :

Âgé de 38 ans, de nationalité algérienne, bénéficiait d'un titre de séjour valable, occupait la profession de peintre en bâtiment, percevait un salaire de 1.200€ outre les allocations logement et une indemnité de 182€ de la CAF pour l'entretien de sa fille.

Il maîtrise la langue française.

Sa femme et sa fille n'ont aucun handicap reconnu et ne sont pas titulaires d'une carte d'invalidité malgré l'existence rapportée de soucis de santé.

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

La relation de dépendance de M vis-à-vis de son bailleur ressort ainsi très nettement de ces déclarations ; il était dans l'incapacité de faire valoir ses droits de peur de perdre son logement tout comme il n'a pu faire cesser les désordres constatés dans son appartement qui n'ont eu de cesse d'augmenter au point de justifier une interdiction d'occupation des locaux.

La cour considère ainsi que l'infraction est caractérisée et confirmera le jugement s'agissant de ; ayant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur

compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant des faits de location ou mise à disposition de mauvaise foi de local vacant menaçant ruine - arrêté de péril notifié :

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

La cour rappelle que les logements visés par l'arrêté de péril du 11 août 2012 sont ceux de l

Que les différents arrêtés pris par la suite ont concerné les logements de -Madame

Elle constate que les logements visés dans la prévention de

n'ont pas fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité.

Elle infirmera en conséquence la déclaration de culpabilité de ce chef et renverra les prévenus des fins de la poursuite.

S'agissant des faits de perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction pour insalubrité, dangerosité ou suroccupation :

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

La cour rappelle que l'article L.521-2 §I du Code de la Construction et de l'habitation prévoit que :

" I.-Le loyer en principal ou toute autre somme versée en contrepartie de l'occupation cessent d'être dus pour les locaux qui font l'objet de mesures décidées en application de l'article L.184-1, à compter du premier jour du mois qui suit l'envoi de la notification de la mesure de police. Les loyers ou redevances sont à nouveau dus à compter du premier jour du mois qui suit le constat de la réalisation des mesures prescrites ".

L'article L.521-4 §I al.3 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

" Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100 000 euros le fait :
(...)

De percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 ".

La cour rappelle le périmètre d'application de l'arrêté du 12 août 2012 qui n'affecte pas les parties communes mais les deux logements de Monsieur .

La famille (lot n°18), Que les différents arrêtés pris par la suite ont concerné les logements de Madame

Qu'ainsi aucune suspension de loyers ne peut s'appliquer aux logements visés dans la prévention de

qui n'ont fait l'objet d'aucun arrêté de péril ou d'insalubrité.

S'agissant du logement de qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris le 10 juillet 2014.

Elle était légalement autorisée à ne plus verser son loyer à compter du 1er août 2014.

Auditionnée le 24 juin 2014, elle indiquait avoir arrêté de payer son loyer depuis " octobre 2012, j'ai seulement payé septembre 2012, février 2013 et juillet 2013. "

Elle fournissait par ailleurs des avis d'échéance de loyers pour les périodes d'août à décembre 2012, de janvier à décembre 2013 et de janvier à mai 2014.

Entendue à l'audience elle a déclaré à la question " Vous avez arrêté de payer régulièrement votre loyer à partir d' octobre 2012 ? "

Madame : " J'ai peut-être encore payé deux fois mais après j'ai arrêté. "

La cour constate ainsi que l'infraction n'est pas caractérisée.

S'agissant du logement de qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris le 11 décembre 2014.

Elle était donc autorisée à ne plus verser son loyer à compter du 1er janvier 2015.

Auditionnée le 19 juin 2014, elle mentionnait avoir toujours payé ses loyers et en justifiait par la production de quittances jusqu'en septembre 2014 ; Lors de l'audience elle déclarait ne plus payer le loyer depuis.

La cour constate ainsi que l'infraction n'est pas caractérisée.

S'agissant du logement qui a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité pris le 10 juillet 2014.

Elle était donc autorisée à ne plus verser son loyer à compter du 1er août 2014.

Auditionnée le 19 juin 2014, elle mentionnait avoir toujours payé ses loyers et en justifiait par la production de quittances jusqu'en mai 2014 ; Lors de l'audience elle déclarait ne plus payer le loyer depuis.

La cour constate ainsi que l'infraction n'est pas caractérisée.

La cour infirmera en conséquence le jugement de ce chef de prévention et renverra les prévenus des fins de la poursuite.

S'agissant des faits de Menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer au droit à un logement ou à un hébergement décent :

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

La cour rappelle que l'article L.521-4 §I du code de la construction et de l'habitation dispose :

" Est puni de trois ans d'emprisonnement et d'une amende de 100.000 euros le fait de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L. 521-1 à L. 521-3-1, de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ".

Elle rappelle que les relaxes sont acquises S'agissant des faits commis au préjudice de

S'agissant des menaces au préjudice de Mme

La cour retient que l'infraction n'est pas caractérisée, les menaces dont Mme a fait état dans son audition n'étant pas suffisamment précises et n'étant corroborées par aucun élément matériel en l'absence de plainte déposée.

S'agissant des menaces au préjudice

La cour retient que l'infraction n'est pas caractérisée, les menaces dont Mme a fait état dans son audition n'étant pas suffisamment précises et n'étant corroborées par aucun élément matériel en l'absence de plainte déposée.

S'agissant des menaces au préjudice de

La cour retient que l'infraction n'est pas caractérisée, les menaces dont Mme a fait état dans son audition n'étant pas suffisamment précises et n'étant corroborées par aucun élément matériel en l'absence de plainte déposée.

S'agissant des menaces au préjudice de

La cour relève que si des menaces ont été exercées sur la personne de par le prévenu ainsi qu'il l'a exposé " Jeudi 12 juin 2014 vers 11h00, était venu faire une visite des travaux dans l'immeuble avec ; Quand ils sont repartis ils se sont aperçus que le véhicule de M. avait eu deux roues crevées. M est venu vers moi en croyant que j'avais fait cela, m'a attrapé par

la chemise sans la déchirer, m'a craché au visage et m'a déclaré " je te tue " plusieurs fois ", ces menaces n'avaient pas pour but de contraindre l' à renoncer au droit à un relogement ou à un hébergement décent mais s'inscriraient dans le cadre d'une dispute liée à la dégradation du véhicule d'.

L'infraction prévue par l'article L.521-4 §I du code de la construction et de l'habitation n'est donc pas caractérisée.

S'agissant des menaces au préjudice de M

La cour relève que si M fait état de menaces de M , celles-ci restent imprécises et ne sont étayées par aucun élément en l'absence de plainte produite.

L'infraction prévue par l'article L.521-4 §I du code de la construction et de l'habitation n'est donc pas caractérisée.

La cour retient ainsi que s'il ressort de l'ensemble des auditions un comportement particulièrement colérique du prévenu qui s'emportait sans arrêt, criait, hurlait même sur les locataires et faisait régner un climat de peur pour autant aussi blâmable que soit un tel comportement il ne constitue pas une infraction pénale dès lors que les menaces définies par l'article précité du code de la construction ne sont pas établies.

Elle infirmera en conséquence le jugement de ce chef de prévention et renverra les prévenus des fins de la poursuite, étant observé au surplus que cette infraction propre à M ne pouvait être imputée aux sociétés prévenues.

S'agissant des faits de Destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants :

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

La cour rappelle que dans sa rédaction en vigueur au moment des faits, l'article L.511-6 III alinéa 2 du Code de la construction et de l'habitation prévoyait que :

" Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 euros le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de péril ".

Suite à la recodification opérée par l'ordonnance du 16 septembre 2020, l'article L.511-22 du même code prévoyait que :

" Est puni d'un emprisonnement de trois ans et d'une amende de 100 000 € le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ".

Ainsi, pour être caractérisée, l'infraction impose qu'outre des dégradations, destructions ou actions visant à rendre impropres les locaux à l'habitation, soit établie l'existence d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, condition préalable de l'infraction.

Elle rappelle que la relaxe prononcée s'agissant des faits commis au préjudice de M est définitive.

Elle constate que le logement de M n'a pas été visé par un arrêté de péril et d'insalubrité pris sur la période de prévention ; elle infirmera en conséquence le jugement de ce chef de prévention concernant M et renverra les prévenus des fins de la poursuite.

S'agissant de

La défense fait valoir que les dégradations dénoncées par M trouvent leur origine non pas dans un acte commis par M mais par un serrurier en application d'une ordonnance du 18 avril 2014 rendue par le Tribunal d'instance de Paris 19ème, autorisant la SCI à faire ouvrir la porte de l'appartement par un serrurier, au besoin avec le concours de la force publique car elle ne pouvait accéder aux lieux, alors que le plafond était effondré en suite du dégât des eaux et que des travaux devaient être entrepris.

La cour relève à l'instar du tribunal que M. a fait des déclarations précises et circonstanciées concernant les dégradations qu'il a subies lors des plaintes déposées les 19 mai, 30 mai et 31 mai 2014 ; il a ainsi déclaré :

" Dans le cadre de notre expulsion la préfecture de police de Paris a émis un avis qui nous indique que nous pouvons rester dans l'appartement et avoir son usage jusqu'au moment d'un relogement. Le propriétaire a déjà manifesté son mécontentement à plusieurs reprises suite à cette situation. Il a recommencé le 17 mai 2014 entre 16h30 et 17h00, alors que nous étions absents de l'appartement et a dégradé la porte et une partie du mur situé à la droite de la porte d'entrée sur le palier. Les dégradations du mur permettent à n'importe qui d'entrer dans notre appartement,... Je précise qu'après avoir dégradé le mur il a laissé les gravats dans le couloir et dans notre appartement.

Nous avons été avisé des faits par l'une de nos voisines qui a vu le propriétaire accompagné de 6 personnes, en train de dégrader à la porte et au mur. "

Dans sa plainte du 30 mai 2014 il expose que " M. a dégradé les réparations que nous avons faites suite aux dégradations faites par lui même, De fait M. a cassé et retiré ce jour vers 10h40 la planche que nous avions posée pour colmater le trou fait dans le mur de notre cuisine. "

Enfin dans sa plainte du 31 mai 2014 M. affirme que M. et un plombier() sont venus " scier le tuyau d'évacuation des toilettes pour boucher ce dernier avec des chiffons. "

La cour relève que ses déclarations et constatations sont corroborées par Mme assistante sociale qui a fait un signalement précis le 22 mai 2014 rapportant que le propriétaire avait fait croire à tort à la famille qu'ils étaient expulsés alors que l'ordonnance prévoyait seulement l'entrée dans les lieux pour faire des travaux et avoir constaté elle-même à l'occasion d'une visite à domicile le 13 mai que le logement avait été rendu inhabitable par le propriétaire. Suite aux travaux du 7 mai la cuisine a été entièrement détruite et les gravats laissés sur place... Le 17 mai le propriétaire serait revenu au domicile de la famille pour abattre un mur qui sépare le logement des parties communes rendant le domicile désormais accessible à tous.

La cour confirmera en conséquence le jugement de ce chef de prévention concernant s'agissant de ayant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant de

Auditionnée le 18 juillet 2014 par les enquêteurs de l'U.L.H.I elle leur relatait avoir été hospitalisée courant avril 2014 et avoir reçu à cette période " un appel de la police m'informant que la porte de mon logement a été forcée. J'ai envoyé ma mère avec une attestation pour aller déposer plainte en mon nom comme il n'y avait aucun élément lui permettant de le faire.

(...) A ma sortie de l'hôpital j'ai déposé une main courante que je vous remets.

Lorsque j'ai essayé de réintégrer mon appartement je me suis aperçu que la serrure du logement avait été changé et que des barreaux ont été mis à la fenêtre de la salle d'eau et de la pièce principale. Le gardien de l'immeuble m'a signalé que Monsieur avait installé une autre personne avec un contrat de location. "

La cour relève que ses déclarations ont été corroborées par celles de son mari et confirmées par une main courante que Mme a déposée le 22 avril 2024.

Elle considère ainsi que les déclarations précises et circonstanciées de Mme corroborées par les éléments précités permettent de caractériser l'infraction.

La cour confirmera en conséquence le jugement de ce chef s'agissant de Frédéric avant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

S'agissant des faits de Refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril :

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

La cour rappelle que l'article L.511-6 §I AL.2 du code de la construction et de L'habitation recodifié à droit constant à l'article L.511-22 §I dispose qu'est puni d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 50.000 euros le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d'exécuter les travaux prescrits en application des articles L.511-2 et L.511-3.

Elle relève qu' il ressort tant de l'historique de gestion de l'immeuble que de la chronologie des désordres exposés plus haut que si L'immeuble n'a cessé de se dégrader la raison en est que malgré les multiples mises en demeure des autorités administratives les 2 SCI majoritaires se sont opposées aux votes des travaux

en assemblée générale et n'ont pas versé leur quote-part de travaux votés, allant jusqu'à tenter de faire annuler une résolution de vote à ce sujet. En effet par ordonnance de référé du 18 décembre 2007 un administrateur provisoire avait été désigné afin de convoquer L'assemblée générale de copropriété, le cabinet refusant de procéder à cette convocation sollicitée par les 2 SCI qui souhaitaient voir annulée la résolution II de L'AG du 11 mars 2007 concernant les travaux votés à hauteur de 680 000 euros et L'appel de fonds y correspondant.

La cour considère ainsi que l'infraction est caractérisée et confirmera le jugement sur ce point s'agissant de avant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants.

Sur la peine,

La cour rappelle que selon l'article 132-1 du code pénal, dans les limites fixées par la loi, la juridiction détermine la nature, le quantum et le régime des peines prononcées en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur ainsi que de sa situation matérielle, familiale et sociale, conformément aux finalités et fonctions de la peine énoncées à l'article 130-1 selon lequel en effet, afin d'assurer la protection de la société, de prévenir la commission de nouvelles infractions et de restaurer l'équilibre social, dans le respect des intérêts de la victime, la peine a pour fonctions de sanctionner l'auteur de l'infraction et/ou de favoriser son amendement, son insertion ou sa réinsertion.

S'agissant de

La cour rappelle également que l'article 132-19 du code pénal énonce que toute peine d'emprisonnement sans sursis ne peut être prononcée qu'en dernier recours si la gravité de l'infraction et la personnalité de son auteur rendent cette peine indispensable et si toute autre sanction est manifestement inadéquate.

Tenant compte de la nature et de la gravité de l'infraction commise s'agissant de faits de soumission de personnes vulnérables à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine qui revêtent une gravité objective par l'atteinte portée à des dispositions protégeant un objectif à valeur constitutionnelle, la sauvegarde de la dignité humaine consistant pour chacun à pouvoir disposer d'un logement décent, en dégradant gravement les conditions de vie d'un nombre important de personnes vulnérables dont des mineurs, faits qui ont perduré plusieurs années qui ont été commis des professionnels de la location immobilière ; tenant compte également des éléments de personnalité sus développés sur la situation matérielle, familiale et sociale recueillis sur le prévenu, déjà condamné à plusieurs reprises, qui n'a tenu aucun compte des précédentes condamnations ou suivis dont il a fait l'objet, la cour considère, à l'instar des premiers juges, que le prononcé d'une peine d'emprisonnement ferme est indispensable afin de sanctionner de façon appropriée le délit commis à l'exclusion de toute autre sanction qui serait manifestement inadéquate.

Tenant compte également de l'ancienneté des faits, des relaxes prononcées, des éléments liés à la situation personnelle du prévenu, telle qu'elle résulte des éléments médicaux produits, la cour considère que le quantum de la peine de 18 mois d'emprisonnement délictuel dont 12 mois assortis d'un sursis probatoire d'une durée de 2 ans pour permettre l'indemnisation des victimes apparaît davantage proportionné à la gravité des faits et à la personnalité du prévenu.

Lorsque la juridiction de jugement prononce une peine inférieure ou égale à six mois d'emprisonnement, un emprisonnement partiellement assorti du sursis ou du sursis probatoire et lorsque la partie ferme de la peine est inférieure ou égale à six mois, ou lorsque la juridiction prononce une peine pour laquelle la durée de l'emprisonnement restant à exécuter à la suite d'une détention provisoire est inférieure ou égale à six mois, elle doit, sauf impossibilité résultant de la personnalité ou de la situation du condamné, ordonner que la peine sera exécutée en totalité sous le régime de la détention à domicile sous surveillance électronique, de la semi-liberté ou du placement à l'extérieur.

La cour ordonnera l'aménagement de la partie ferme de la peine d'emprisonnement prononcée mais ne disposant pas des éléments lui permettant de déterminer la mesure d'aménagement adaptée, le condamné sera convoqué devant le juge de l'application des peines et le service pénitentiaire d'insertion et de probation territorialement compétent afin que puisse être prononcée une telle mesure, en application des articles 474 et 723-15 du code de procédure pénale.

La cour confirmera la peine d'amende prononcée par les premiers juges adaptée à la situation financière du prévenu qui reconnaît lui-même disposer d'un patrimoine mobilier et financier important.

En application de l'article 131-10 et de l'article 225-19 du code pénal, compte tenu des circonstances de l'infraction, de la personnalité, la situation familiale, sociale et professionnelle du prévenu afin de prévenir la réitération de l'infraction, la cour confirmera la peine d'Interdiction d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers à titre définitif.

S'agissant des personnes morales les SCI

La cour rappelle que l'article 131-39, alinéa 1^{er}, du code pénal prévoit la possibilité de prononcer la dissolution d'une personne morale dans deux hypothèses :

soit " lorsque la personne morale a été créée " pour commettre les faits incriminés ; soit lorsqu'elle a été " détournée de son objet pour commettre les faits incriminés ", à la condition que l'infraction soit punie d'une peine d'emprisonnement supérieure ou égale à trois ans.

Les premiers juges ont ordonné la dissolution des SCI relevant " qu'elles ont été créées pour commettre les faits incriminés et avec pour seul objectif le profit. "

La cour note toutefois que les deux sociétés ont été créées en 1999, soit bien antérieurement à la période poursuivie et que si des désordres ont été constatés antérieurement donnant lieu à un arrêté de péril le 15 septembre 2008 celui-ci a rapidement été abrogé, les travaux conjurant le péril ayant été effectués par les co propriétaires dont les SCI ; elle constate également que pendant la période de prévention sur les 39 appartements appartenant aux 2 SCI, 7 logements ont fait l'objet d'un arrêté de péril ou d'insalubrité (l'arrêté du 12 août 2012 qui affecte les deux logements de)
Que les différents arrêtés pris par la suite ont concerné les logements de -

donnent lieu au terme du présent arrêt
à une déclaration de culpabilité pour soumission de personnes vulnérables à des conditions indignes ; qu'ainsi 12 logements sur 39 sont concernés par la commission des

faits et 27 ne le sont pas.

Elle considère dès lors que si les 2 SCI ont fait obstacle volontairement au bon fonctionnement de la copropriété, notamment en refusant de permettre la réalisation des travaux de remise en état des logements concernés, il n'est pas établi qu'elles aient été créées pour commettre les faits incriminés et qu'il n'y a donc pas lieu à prononcer leur dissolution.

La cour infirmera en conséquence le jugement ayant prononcé la dissolution des SCI.

Sur la peine complémentaire de confiscation

La cour rappelle que l'article 131-21 du code pénal relatif à la peine complémentaire de confiscation dispose : " La peine complémentaire de confiscation est encourue dans les cas prévus par la loi ou le règlement. Elle est également encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an, à l'exception des délits de presse. La confiscation porte sur tous les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction ou qui étaient destinés à la commettre, et dont le condamné est propriétaire ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition.

Elle porte également sur tous les biens qui sont l'objet ou le produit direct ou indirect de l'infraction, à l'exception des biens susceptibles de restitution à la victime. Si le produit de l'infraction a été mêlé à des fonds d'origine licite pour l'acquisition d'un ou plusieurs biens, la confiscation peut ne porter sur ces biens qu'à concurrence de la valeur estimée de ce produit.

La confiscation peut en outre porter sur tout bien meuble ou immeuble défini par la loi ou le règlement qui réprime l'infraction. S'il s'agit d'un crime ou d'un délit puni d'au moins cinq ans d'emprisonnement et ayant procuré un profit direct ou indirect, la confiscation porte également sur les biens meubles ou immeubles, quelle qu'en soit la nature, divis ou indivis, appartenant au condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, lorsque ni le condamné, ni le propriétaire, mis en mesure de s'expliquer sur les biens dont la confiscation est envisagée, n'ont pu en justifier l'origine.

Lorsque la loi qui réprime le crime ou le délit le prévoit, la confiscation peut aussi porter sur tout ou partie des biens appartenant au condamné ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis [...]"

L'article 1 du Protocole de la Convention européenne des droits de l'homme qui garantit le droit au respect des biens énonce que : " Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Il en résulte qu'une ingérence dans le droit du requérant au respect de ses biens doit, en plus d'être prévue par la loi et servir une cause d'utilité publique, ménager un "juste équilibre" entre les exigences de l'intérêt général de la communauté et les impératifs de la sauvegarde des droits fondamentaux de l'individu. "

La cour de cassation censure ainsi les décisions qui ne motivent pas la mesure de confiscation ordonnée d'un bien immobilier au regard des exigences de l'article 132-1 du code pénal et exige également que : " hormis le cas où la confiscation, qu'elle soit en nature ou en valeur, porte sur un bien qui, dans sa totalité, constitue le produit ou

l'objet de l'infraction, le juge, en ordonnant une telle mesure, doit apprécier le caractère proportionné de l'atteinte portée au droit de propriété de l'intéressé lorsqu'une telle garantie est invoquée ou procéder à cet examen d'office lorsqu'il s'agit d'une confiscation de tout ou partie du patrimoine " et " qu'il incombe en conséquence au juge qui décide de confisquer un bien, après s'être assuré de son caractère confiscable en application des conditions légales, de préciser la nature et l'origine de ce bien ainsi que le fondement de la mesure et, le cas échéant, de s'expliquer sur la nécessité et la proportionnalité de l'atteinte portée au droit de propriété du prévenu. "

La cour relève en l'espèce que les SCI ont été déclarées coupables de faits de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes concernant 10 logements et que 7 logements ont fait l'objet d'arrêtés préfectoraux de péril et d'insalubrité successifs au cours de la période de prévention ordonnant la mise en conformité des lieux et l'obligation faite dans certains cas au propriétaire de reloger les locataires concernés, soit 12 lots au total :

- les deux logements de

Elle constate ainsi que sur les trente-neuf logements appartenant aux SCI douze logements constitutifs de douze lots ont servi à la commission des infractions et sont donc susceptibles de confiscation sur le fondement de l'instrument de l'infraction, dès lors qu'il s'agit de biens dont le condamné est propriétaire ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont il a la libre disposition.

La cour rappelle que la SCI a acquis le 25 novembre 1999, au prix de 1 500 000 francs 23 appartements situés au ; la SCI a acquis le 15 novembre 1999, au prix de 800 000 francs, 16 appartements situés au

Qu'elles sont ainsi propriétaires de 39 appartements ou encore 44 lots.

Elle considère ainsi que la confiscation de l'intégralité des lots appartenant aux SCI telle que prononcée par le tribunal constituerait une atteinte disproportionnée au droit de propriété eu égard à la valeur des biens confisqués et aux profits réalisés quand bien même les faits commis sont d'une gravité certaine.

La cour infirmera en conséquence le jugement déféré sur la confiscation prononcée de la totalité des lots appartenant aux SCI, et ordonnera au regard de la gravité des faits s'agissant de locations de logements insalubres, consenties dans la plupart des cas à des personnes vulnérables et parfois en situation précaire ou avec des enfants en bas âge, se trouvant généralement sans solution d'hébergement et ne pouvant répondre aux conditions de ressources et de garantie exigées par les bailleurs privés, et au regard des éléments relatifs aux SCI et à leurs gérants qui ont persisté à louer des logements indignes en dépit des alertes de la Ville de Paris et de la Préfecture, la confiscation des douze logements constitués de 12 lots situés à Paris (75019) ayant servi à la commission des infractions - Soit des lots 5g, 12, 15, 17, 18, 21, 101 102 103 (section ES n° 12) s'agissant de la SCI et des lots 10/ 11, 35, (section ES n° 12) s'agissant de la SCI - laquelle confiscation est proportionnée au droit de propriété des SCI qui disposeront des autres logements ainsi que des locaux commerciaux.

Elle constatera la saisie préalable des lots confisqués aux frais avancés du Trésor Public ordonnée par le tribunal, les formalités de publication des saisies et des confiscations immobilières ayant été réalisées par L'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC).

Elle constatera à la suite de la dévolution des appartements confisqués à l' état que celui-ci sera en indivision avec les SCI.

S'agissant du

La cour, au regard de la gravité des faits commis sur une période particulièrement importante s'agissant de locations de logements insalubres, consenties dans la plupart des cas à des personnes vulnérables et parfois en situation précaire ou avec des enfants en bas âge, se trouvant généralement sans solution d'hébergement et ne pouvant répondre aux conditions de ressources et de garantie exigées par les bailleurs privés, et au regard des éléments relatifs aux SCI et à son gérant le groupe Renaissance, professionnel de l'activité sociale de gestion immobilier qui a persisté à louer des logements indignes en dépit des alertes de la Ville de Paris et de la Préfecture et dont l'enquête diligentée par le GIR et l'analyse des flux financiers entre les 2 SCI et le SA font ressortir que ce dernier est le principal bénéficiaire des encaissements de loyers le condamnera au paiement d'une amende de 100 000 euros.

En application de l'article 131-10 et de l'article 131 -39 2o du code pénal compte tenu des circonstances de l'infraction de l'activité de la société afin de prévenir la réitération de l'infraction, la cour prononcera la peine d'interdiction d'exercer L'activité sociale de gestion de bien immobilier à titre de peine complémentaire et ce, pour une durée de cinq ans.

La cour confirmera la peine complémentaire d'affichage de la décision de condamnation sur L'immeuble du et la précisant et en y ajoutant dans le dispositif.

Sur l'action civile

S'agissant des personnes morales

La cour rappelle qu'aux termes de l'article 2 du code de procédure pénale, " l'action civile en réparation du dommage causé par un crime, un délit ou une contravention appartient à tous ceux qui ont personnellement souffert du dommage directement causé par l'infraction ".

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de la Ville de Paris et confirmera les sommes allouées par le tribunal qui a fait, au vu des éléments de la cause, une exacte appréciation du préjudice résultant de l'atteinte à l'image subie par la partie civile du fait de l'habitat indigne de l'immeuble situé à Paris, dû aux agissements des prévenus et de la somme allouée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Y ajoutant, elle condamnera chacun des prévenus à payer à la partie civile la somme de 2000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel.

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de la Fondation Abbé Pierre ainsi que la somme de 1 euro en réparation de son préjudice moral et la somme allouée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Y ajoutant, elle condamnera chacun des prévenus à payer à la partie civile la somme de 1000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel.

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile du Syndicat des copropriétaires du 75019 PARIS.

S'agissant de l'indemnisation du préjudice, le Syndicat partie civile appelante sollicite la condamnation solidaire des prévenus à lui payer les sommes de :

- 814.481,71 euros au titre du préjudice financier, faisant valoir que les agissements des prévenus qui ont refusé d'exécuter les travaux prescrits par arrêté de péril pendant de nombreuses années, a majoré le montant des travaux à effectuer qui s'élevait à 680.000 euros au moment de l'arrêté de péril et qui en 2020 ont été évalués à hauteur de 812.481,714 euros, soit une augmentation de 134.481,714 euros entre 2007 et 2020 pour la copropriété, auxquels s'ajoutent les frais engagés pour mettre en place un gardiennage et renforcer la serrurerie, d'un montant de 70 000 euros

- 10.000 euros au titre du préjudice moral, faisant valoir que le Syndicat des copropriétaires du a pendant des années fait face à une résistance inquiétante et illégale des deux SCI, qui ont refusé de faire les travaux nécessaires à la survie de l'immeuble, nuisant alors à l'harmonie attendue de la copropriété et que par ailleurs, le vandalisme et l'insécurité installés dans l'immeuble par les prévenus ont nui à la jouissance paisible de l'immeuble par la copropriété.

S'agissant du préjudice matériel, la cour rappelle, à l'instar du tribunal que seule est indemnisable L'augmentation du coût des travaux due à L'aggravation des désordres du fait des agissements des prévenus, à savoir le refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril entre août 2012 et août 2017, infraction dont ils ont été reconnus coupables ; elle constate que la copropriété justifie de ce que le montant des travaux s'élevait à 680.000 euros au moment de l'arrêté de péril et qu'en 2020 ils ont été ré-évalués à hauteur de 812.481,714 euros, soit une augmentation de 134.481,714 euros entre 2007 et 2020.

Retenant cependant que la période de prévention va jusqu'au 7 août 2017, la cour fixera à la somme de 100 000 euros le montant du préjudice matériel subi par le Syndicat, excluant l'indemnisation sollicitée au titre des frais de gardiennage et de serrurerie dont le lien de causalité avec les déclarations de culpabilité des prévenus n'est pas établi.

S'agissant du préjudice moral, la cour fixera celui-ci à la somme de 3000 euros au titre des troubles occasionnés par les agissements des prévenus à la copropriété qui a dû s'opposer à l'obstruction systématique de ces derniers.

La partie civile sollicite en outre l'application de la solidarité prévue à l'article 480-1 du code de procédure pénale lequel dispose : " Les personnes condamnées pour un même délit sont tenues solidairement des restitutions et des dommages-intérêts " et la condamnation des prévenus in solidum à leur verser la somme de 20.000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure.

La cour rappelle que la solidarité édictée par l'article 480-1 du code de procédure pénale pour les restitutions et les dommages-intérêts n'est pas applicable au paiement des frais non recouvrables, lesquels ne peuvent donner lieu qu'à une condamnation in solidum de sorte que la partie civile a commis une erreur en sollicitant le bénéfice de la solidarité de l'article 480-1 précité ; la cour retiendra cependant la demande formée in solidum dans le dispositif et condamnera chacun des prévenus à payer la somme de 1000 euros au Syndicat des copropriétaires du 75019 PARIS en vertu de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

S'agissant des personnes physiques

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de Mm _____ et sur les sommes allouées au titre du préjudice moral et de l'article 475-1, retenant les conséquences subies par eux du fait de la dégradation de l'immeuble imputable en grande partie à la carence des prévenus.

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile des époux _____ intervenant pour eux-mêmes et en qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs _____ et sur les sommes allouées au titre des troubles de jouissance liés aux conditions indignes de logement auxquelles ils ont été soumis ainsi que leurs 2 enfants mineurs et au titre de l'article 475-1.

Y ajoutant, elle condamnera chacun des prévenus à payer à chacune des parties civiles la somme de 200 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel.

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme _____ intervenant pour elle-même et en qualité de représentant légal de son enfant mineur _____ et déclarera recevable la constitution de partie civile de _____ devenu majeur car né le 15 mars 2006 ; elle confirmera les sommes allouées au titre des troubles de jouissance liés aux conditions indignes de logement auxquelles ils ont été soumis ainsi que leurs 2 enfants mineurs et au titre de l'article 475-1.

Y ajoutant, elle condamnera chacun des prévenus à payer à chacune des parties civiles la somme de 200 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel.

La cour confirmera le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de _____

Elle infirmera le jugement s'agissant des sommes allouées à _____

et son enfant mineur compte tenu des relaxes prononcées.

Elle confirmera les sommes allouées à M _____ et son enfant mineur, Mme _____ et ses 2 enfants mineurs.

S'agissant de Mme _____, la cour infirmera le jugement concernant la somme de 6570 euros correspondant aux loyers perçus indûment après notification de l'arrêté de péril compte tenu de la relaxe de ce chef et confirmera la somme allouée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

PAR CES MOTIFS

LA COUR, statuant publiquement, contradictoirement à l'égard de _____ la SCI _____

prévenus, la mairie de Paris, la Fondation Abbé Pierre, le syndicat des copropriétaires du _____

arrêt contradictoire à signifier à l'égard de _____ par arrêt de défaut à l'égard des parties civiles.

DÉCLARE recevables les appels interjetés par [] portant sur le dispositif pénal et civil du jugement du 10 mars 2021 et de [] portant sur les dispositions civiles du jugement du 10 mars 2021 ;

DÉCLARE recevables les appels formés par le [] sur l'entier dispositif du jugement itératif défaut du 8 novembre 2021

DÉCLARE recevables les appels incidents du Ministère public à l'encontre des prévenus ;

DÉCLARE recevable l'appel formé par le syndicat des copropriétaires du [] partie civile et l'appel formé par les parties civiles Madame []

CONSTATE le désistement [] de son appel sur les dispositions civiles du jugement du 10 mars 2021, qui reste intimé sur intérêts civils à la suite de l'appel interjeté par la partie civile Le syndicat des copropriétaires du [], pris en la personne de Maître CAUCHEMEZ LAUBEUF Hélène, ès qualité d'administrateur judiciaire ;

CONSTATE les désistements des parties civiles Madame [] et Monsieur [] qui restent intimées suite à l'appel interjeté par [] sur les dispositions pénales et civiles du jugement du 10 mars 2021 ;

CONSTATE le désistement du conseil des personnes morales prévenues s'agissant des conclusions in limine litis qu'il entendait soulever en cas de contestation de la recevabilité de l'appel ;

ORDONNE la jonction des procédures enregistrées sous les numéros 21/02683 et 23/06700 sous le numéro unique 21/02683 ;

DONNE ACTE à Madame l'avocat général de ce qu'elle ne remet pas en cause les relaxes partielles prononcées à l'égard des prévenus du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes à l'égard de []

[] et du chef de destruction ou dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants à l'égard de [] et de la relaxe de [] pour la période du 14 janvier 2015 au 9 mars 2016 ;

SUR L'ACTION PUBLIQUE

S'agissant des déclarations de culpabilité

S'agissant des faits de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes

CONFIRME le jugement s'agissant des faits commis au préjudice de []

par [] ayant agi comme gérant de fait des SCI [] et du []
.. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes

morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants ;

L'INFIRME pour le surplus et renvoie les prévenus des fins de la poursuite ;

S'agissant des faits de location ou mise à disposition de mauvaise foi de local vacant menaçant ruine - arrêté de péril notifié

La cour après avoir déterminé le périmètre d'application de l'arrêté de péril du 21 aout 2012,

INFIRME le jugement s'agissant de la déclaration de culpabilité de ce chef à l'égard des prévenus ;

Statuant à nouveau,

RENVOIE les prévenus des fins de la poursuite ;

S'agissant des faits de perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction pour insalubrité, dangerosité ou suroccupation

La cour après avoir déterminé le périmètre d'application de l'arrêté de péril du 21 aout 2012,

INFIRME le jugement s'agissant de la déclaration de culpabilité de ce chef à l'égard des prévenus ;

Statuant à nouveau,

RENVOIE les prévenus des fins de la poursuite ;

S'agissant des faits de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre à renoncer au droit à un relogement ou à un hébergement décent

INFIRME le jugement de ce chef de prévention ;

Statuant à nouveau,

RENVOIE les prévenus des fins de la poursuite ;

S'agissant des faits de destruction, dégradation ou détérioration de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants

CONFIRME le jugement sur la déclaration de culpabilité de ce chef s'agissant de
ayant agi comme gérant de fait des SCI

S.A. pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants pour les faits commis au préjudice de

INFIRME le jugement s'agissant des faits commis au préjudice de M

Statuant à nouveau,

RENVOIE les prévenus des fins de la poursuite ;

S'agissant des faits de refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril

CONFIRME le jugement sur la déclaration de culpabilité de ce chef s'agissant de
ayant agi comme gérant de fait des SCI

pour le compte de celles-ci, et s'agissant desdites personnes morales lesquelles sont responsables pénalement des infractions commises pour leur compte par leurs organes ou leurs représentants ;

Sur les peines

S'agissant de

CONFIRME le jugement sur la peine d'amende prononcée ;

INFIRME le jugement sur la peine d'emprisonnement prononcée ;

Statuant à nouveau,

CONDAMNE à la peine de 18 mois d'emprisonnement délictuel dont 12 mois assortis d'un sursis probatoire d'une durée de 2 ans, lequel comportera outre les obligations générales, les obligations particulières suivantes :

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

6° Justifier qu'il acquitte en fonction de ses facultés contributives les sommes dues au Trésor public à la suite de la condamnation ;

ORDONNE l'aménagement de la partie ferme de la peine d'emprisonnement prononcée ;

DIT que le condamné sera convoqué devant le juge de l'application des peines et le service pénitentiaire d'insertion et de probation territorialement compétent afin que puisse être déterminée la mesure d'aménagement adaptée, en application des articles 474 et 723-15 du code de procédure pénale ;

CONFIRME le jugement sur la peine complémentaire d'interdiction d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers à titre définitif ;

S'agissant des personnes morales les SCI

INFIRME le jugement ayant prononcé la dissolution des SCI ;

INFIRME partiellement le jugement sur la peine de confiscation ;

Statuant à nouveau,

ORDONNE la confiscation des douze logements constitués de 12 lots situés à Paris (75019) ayant servi à la commission des infractions - Soit des lots 5g, 12, 15, 17, 18, 21, 101 102 103 (section ES n° 12) s'agissant de la SCI ; et des lots 10/11, 35, (section ES n° 12) s'agissant de la SCI lots préalablement saisis aux frais avancés du Trésor Public suivant le jugement ayant ordonné l'exécution provisoire

et les formalités de publication des saisies et des confiscations immobilières ayant été réalisées par l'agence de gestion et de recouvrement des avoirs saisis et confisqués (AGRASC) ;

CONSTATE à la suite de la dévolution des appartements confisqués à l'état que celui-ci sera en indivision avec les SCI pour les autres appartements non confisqués qui lui seront restitués, en nature ou en valeur ;

S'agissant du

INFIRME le jugement sur la peine d'amende prononcée ;

Statuant à nouveau,

CONDAMNE la société prévenue au paiement d'une amende de 100 000 euros ;

CONFIRME la peine d'interdiction d'exercer l'activité sociale de gestion de bien immobilier à titre définitif ;

L'INFIRME sur la durée et la FIXE à cinq ans ;

Sur la peine complémentaire d'affichage de la décision de condamnation

CONFIRME ladite peine complémentaire en précisant cependant les modalités de l'affichage et en y ajoutant ;

CONDAMNE les prévenus à procéder dans un délai de trois mois à compter du présent arrêt devenu définitif et sous astreinte de 50 euros par jour de retard à l'affichage sur l'immeuble du pendant une durée de 2 mois, à leurs frais, dans un encadré et sous le titre " CONDAMNÉS ", en caractère gras de 1 centimètre, du texte suivant :

" Par arrêt du 11 décembre 2024, la Cour d'appel de Paris, Pole 2, chambre 15 a condamné , les SCI

SA pour des infractions de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes dont au moins un mineur à des conditions d'hébergement indignes, de destruction ou dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de péril dans le but d'en faire partir les occupants et de refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un bâtiment menaçant ruine les travaux prescrits par l'arrêté de péril, faits commis entre 2012 et 2017 concernant L'immeuble sis PARIS 19ème.

a été condamné à la peine de 18 mois d'emprisonnement dont 12 mois assortis d'un sursis probatoire d'une durée de 2 ans comportant notamment l'obligation d'indemniser les victimes ainsi qu'à une peine d'amende de 50 000 euros ; il lui a également été fait interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers.

La confiscation des douze logements constitués de 12 lots situés à Paris (75019) ayant servi à la commission des infractions - Soit des lots 5g, 12, 15, 17,18, 21, 101 102 103 (section ES n° 12) s'agissant de la SCI ; et des lots 10/11, 35, (section ES n° 12) s'agissant de la SCI a été ordonnée à l'encontre des SCI

SA a été condamné à une amende de 100 000 euros ; il lui a également été fait interdiction définitive d'exercer l'activité de gestion de biens immobiliers.

Les prévenus ont été en outre condamnés à indemniser les parties civiles, victimes de leurs agissements. "

SUR L'ACTION CIVILE

S'agissant des personnes morales

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de la Ville de Paris et CONFIRME les sommes allouées par le tribunal ;

Y ajoutant,

CONDAMNE chacun des prévenus

la SCI

S.A. à payer à la partie civile la somme de 2000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel ;

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de la Fondation Abbé Pierre ainsi que la somme de 1 euro en réparation de son préjudice moral et la somme allouée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

Y ajoutant,

CONDAMNE chacun des prévenus susvisés à payer à la partie civile la somme de 1000 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel ;

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile du Syndicat des copropriétaires du 75019 PARIS ;

INFIRME sur l'indemnisation du préjudice ;

CONDAMNE solidairement les prévenus susvisés à payer à la partie civile la somme de 100 000 euros au titre du préjudice matériel, la somme de 3000 euros au titre du préjudice moral ;

CONDAMNE chacun des prévenus susvisés à payer la somme de 1000 euros au Syndicat des copropriétaires du 75019 PARIS en vertu de l'article 475-1 du code de procédure pénale ;

S'agissant des personnes physiques

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile des époux Z intervenant pour eux-mêmes et en qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs ; et sur les sommes allouées au titre des troubles de jouissance ;

Y ajoutant,

CONDAMNE chacun des prévenus susvisés à payer à chacune des parties civiles la somme de 200 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel ;

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de Mme intervenant pour elle-même et en qualité de représentant légal de son enfant mineur

DÉCLARE recevable la constitution de partie civile de majeur car né le 15 mars 2006 ;

devenu

CONFIRME les sommes allouées au titre des troubles de jouissance et au titre de l'article 475-1 ;

Y ajoutant,

CONDAMNE chacun des prévenus susvisés à payer à chacune des parties civiles la somme de 200 euros au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale en cause d'appel ;

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de l' et sur les sommes allouées au titre du préjudice moral et de l'article 475-1 ;

CONFIRME le jugement en ce qu'il a déclaré recevable la constitution de partie civile de

INFIRME le jugement s'agissant des sommes allouées à

enfant mineur compte tenu des relaxes prononcées ;

CONFIRME les sommes allouées à et son enfant mineur, Mme et ses 2 enfants mineurs ;

S'agissant de

INFIRME le jugement concernant la somme de 6570 euros correspondant aux loyers perçus indûment après notification de l'arrêté de péril compte tenu de la relaxe de ce chef ;

CONFIRME la somme allouée au titre de l'article 475-1 du code de procédure pénale.

Le présent arrêt est signé par
, greffier.

), président et par Alexis

LE PRÉSIDENT

LE GREFFIER