

ELEMENTS de JURISPRUDENCE RELATIFS AUX DIVISIONS ILLEGALES

Un certain nombre de jugements du tribunal judiciaire d'Evry, 3 arrêts de la Cour d'appel de Paris et, enfin, un arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation ont statué sur des affaires relatives aux divisions illégales. Dans tous ces cas, c'est la commune de Grigny qui est à l'origine des poursuites.

Dans tous ces cas, aussi, à l'exception du dernier, les tribunaux se sont prononcés sur des divisions illégales dans la rédaction de l'art L111-6-1 du CCH, avant la modification opérée par la loi ELAN de 2018 qui a considérablement restreint le champ des divisions illégales. En effet dans sa rédaction alors applicable, étaient illégales toute division, par location ou autre, en logements d'une surface inférieure à 14m² et 33 m³ et dépourvus d'alimentation en eau potable et évacuation des eaux usées, d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb. L'article 8-1 de la loi de 89 précisait aussi, avant la loi ELAN, que les colocations à baux séparés constituaient des divisions soumises au respect des dispositions du L111-6-1 ci-dessus. Un décret devait préciser les éléments de décence applicables.

Outre que ce décret n'a jamais été pris, la loi ELAN a modifié l'art 8-1 de la loi de 89 en réduisant l'illégalité des divisions par colocations aux surfaces louées au dessous de 9 m² et de 20 m³, soit aux dimensions retenues par le décret "décence du logement".

L'article L126-17 nouveau du CCH – nouvelle codification du L111-6-1- stipule toujours qu'est interdite :

"3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'article L. 1334-5 du code de la santé publique et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code."

Plusieurs jugements correctionnels ont reconnu l'infraction de division illégale du fait, notamment, de la location de logements aux superficies et volumes inférieurs à 14m²et 33m³ et dépourvus d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées et ont prononcé des peines de prison et d'amende à des montants significatifs : La Cour de cassation dans un arrêt du 4/12/2018 a confirmé l'arrêt de la Cour d'appel de Paris du 6/12/2017 qui avait reconnu la division illégale de l'appartement, pour 3 des logements sur les 4, en se fondant sur des superficies inférieurs à 14m². (78,5 m² en 4 logements hébergeant 12 personnes ...) et de l'absence d'alimentation propre en eau potable et en évacuation des eaux usées.(amende de 50 000 €). A toutes fins utiles, la Cour confirme que l'appartement du prévenu, qui est un lot de copropriété, est bien un "immeuble" au sens de la loi et donc bien visé par l'article L111-6-1 du CCH.

Le juge a eu à connaître d'affaires de divisions effectuées après les modifications législatives de la loi ELAN, toutes également issues de Grigny. Beaucoup d'affaires sont en cours.

Mais le tribunal correctionnel d'Evry a déjà statué, par un jugement du 16/11/2021, dans un dossier particulièrement emblématique de divisions quasi "industrielles" dans la copropriété de Grigny. Il a reconnu l'illégalité des divisions – locations opérées par le prévenu sur 4 des logements, occupés chacun par plusieurs familles. En l'espèce, le prévenu a argué que la rédaction nouvelle de l'art 8-1 de la loi de 89 avait redéfini la colocation et abaissé les seuils de 14 m² à 9m² et les volumes de 33m³ à 20m³, état de droit reconnu par le tribunal. Mais

le descriptif de chaque logement issu de cette division et faisant l'objet d'un bail spécifique montre que manquaient l'alimentation en eau potable ainsi que l'évacuation des eaux usées, pour certains. En l'espèce, aussi, un arrêté préfectoral pour suroccupation avec obligation de relogement avaient été notifié au propriétaire, non suivi d'effets. Le tribunal a prononcé une peine de 12 mois de prison avec sursis et 100 000 € d'amende (au vu de l'importance du patrimoine immobilier de ce propriétaire et de ses bénéfices immobiliers ...)
Jugement frappé d'appel, du fait du prévenu et du parquet.