



délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement

Lutter contre l'habitat indigne : Guide pratique du recours au procureur de la République

Pôle
national
de lutte contre
l'habitat indigne

01 août 2011



Présent
pour
l'avenir



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Premier Ministre

Ministère de l'Écologie,
du Développement durable,
des Transports et du Logement

Ministère de l'Écologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement
Délégation à l'hébergement et à l'accès au logement

www.developpement-durable.gouv.fr >> rubrique logement

QUAND, COMMENT ET POURQUOI FAIRE APPEL AU PROCUREUR DE LA REPUBLIQUE ?

GUIDE PRATIQUE

Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne
Arnaud de Laguiche, Auditeur de Justice

Ce document est destiné à vous présenter de manière synthétique les modalités de saisine du procureur de la République et le rôle que ce dernier peut jouer dans la lutte contre l'habitat indigne.

Pour des informations juridiques complémentaires, vous pouvez consulter le **Guide Pénal** réalisé par Maître Chantal Bourglan, avocat, en liaison avec le Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne :

www.habitatindigne.logement.gouv.fr/IMG/pdf/guide_penaldef_cle5d3f5c.pdf

- ▶ Le procureur de la République est un magistrat chargé de veiller à l'application de la loi, par la poursuite des comportements constitutifs **d'infractions pénales** et l'exécution des sanctions prononcées par les tribunaux. Selon leur gravité et les peines encourues, les infractions sont qualifiées de **contravention, délit ou crime**¹. En matière de logement indigne, la grande majorité des infractions de droit commun visées par le **Code pénal** et des infractions spéciales prévues par le **Code de la santé publique** et le **Code de la construction et de l'habitation** sont des **délits**.
- ▶ Le procureur dispose de **l'opportunité des poursuites (article 40-1 du Code de procédure pénale)**, c'est-à-dire qu'il a la charge d'apprécier s'il doit ou non engager une procédure judiciaire à l'encontre d'une personne physique (un particulier) ou morale (une société, une association, une collectivité territoriale), afin qu'elle soit sanctionnée par un tribunal. Afin d'être pleinement informé, le procureur dispose d'un **pouvoir de direction de la police judiciaire dans le cadre des enquêtes qu'il lui confie**.

RAPPELS PRÉLIMINAIRES :

- ▶ **Les dénonciations, les signalements réalisés et l'établissement d'une procédure par les agents de l'État ou des collectivités locales n'entraînent pas systématiquement la saisine d'un tribunal par le procureur, sans que cela doive pour autant constituer, à leurs yeux, un désaveu personnel.** Les choix de politique pénale opérés par le procureur dépendent en effet du nombre et de la gravité des faits, du comportement de l'auteur et de ses éventuels antécédents, mais aussi de la gestion globale de l'ensemble des contentieux qui lui sont soumis. A ce titre, existe à côté des traditionnelles décisions de poursuites un panel de mesures alternatives aux poursuites pouvant constituer des réponses pénales aux faits commis.
- ▶ En outre, et contrairement à une idée fort répandue, **ces agents ne doivent pas prouver sans contestation possible les faits qu'ils dénoncent : ils ne sont pas tenus de procéder à toutes les investigations.** La démonstration des faits revient aux enquêteurs (police et gendarmerie), sous la responsabilité du procureur.

1. Les contraventions, divisées en 5 classes selon leur gravité (amende maximale de 1500 Euros) sont jugées par le Tribunal de Police. Les délits (peine maximale encourue : 10 ans d'emprisonnement) sont jugés par le Tribunal correctionnel. Les crimes (peine maximale encourue : réclusion à perpétuité) sont jugés par la Cour d'assises.

TABLE DES MATIERES

I. Quand et pourquoi saisir le procureur de la République ?	6
A. L'obligation légale de dénonciation	6
1. La règle de l'article 40 du Code de procédure pénale	6
2. Application de la règle	6
3. Un cas particulier : le non respect des dispositions du R.S.D	7
B. Quelles sont les infractions rencontrées en matière d'habitat indigne	7
1. Infractions dites « de droit commun » (relevant du Code pénal)	8
a. Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine. (article 225-14 du Code pénal)	8
b. Mise en danger d'autrui (article 223-1 du Code pénal)	10
c. Homicide ou blessures involontaires (articles 221-6 à 8, 222-19 à 21, 223-1 et 2, R.610-2 alinéa 2 et R.625-2 du Code pénal)	11
d. Extorsion et vol (articles 312-1 et 311-1 du Code pénal)	12
e. Violences et dégradations (articles 222-7 à 222-14-1, R.635-1, 322-1 à 322-4 du Code pénal)	12
f. Menaces (articles 222-17, 222-18 et 434-5 du Code pénal)	13
g. Violation de domicile (article 226-4 du Code pénal)	14
h. Abus de faiblesse (articles 223-15-2 à 223-15-4 du Code pénal)	14
i. Recel (articles 331-1 à 321-5 du Code pénal)	15
2. Infractions dites « spéciales » (relevant des dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la santé publique)	15
a. Immeubles insalubres (dispositions de l'article L.1447-4 du Code de la santé publique)	16
b. Immeubles menaçant ruine (dispositions de l'article L.511-6 du Code de la construction et de l'habitation)	17
c. Établissement recevant du public à l'usage d'hébergement (dispositions de l'article L.123-3 du Code de la construction et de l'habitation)	18
d. Droit des occupants et relogement (dispositions de l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation)	18
e. Interdiction de division (article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation)	19
f. Violation du règlement sanitaire départemental	19
g. Perception induue de prestation sociales	20

II. Les modalités de saisine du procureur de la République	21
A. Quel est le procureur compétent ?	21
B. Modalités pratiques de la saisine	21
C. Plainte / signalement ou dénonciation ?	21
D. Quelques rappels utiles pour la rédaction d'un signalement	22
III. Les suites de la saisine du procureur	24
A. L'orientation de l'action publique : la réponse du procureur	24
1. S'il s'estime insuffisamment informé, le procureur peut demander à un service de gendarmerie ou de police d'enquêter	24
2. S'il estime qu'il est suffisamment informé pour prendre une décision, le procureur dispose de plusieurs options	25
a. Le classement sans suite	25
b. Les alternatives aux poursuites	25
c. La composition pénale	26
d. Les poursuites pénales	26
B. Comment la victime peut-elle faire valoir ses droits ?	27
§ 1. La victime personne physique	27
§ 2. La victime personne morale (association, commune, département...)	29
C. L'audience devant le tribunal	30
D. Les suites de l'audience	30
EN SAVOIR PLUS	32

I. Quand et pourquoi saisir le procureur de la République ?

▲ A. L'obligation légale de dénonciation

1. La règle de l'article 40 du Code de procédure pénale

► Selon les dispositions de l'article 40 alinéa 2 du Code de procédure pénale :

« Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs ».

► Les administrations ont donc l'obligation de porter à la connaissance du procureur les infractions dont elles ont connaissance. Pour les simples particuliers ou les associations, il s'agit d'une simple faculté, dans la limite des règles du Code pénal imposant de dénoncer certains faits d'une particulière gravité.

2. Application de la règle

Dans une optique d'efficacité, il conviendra de définir, au sein du service, les modalités selon lesquelles se feront les dénonciations et les signalements².

NB : *L'application de l'article 40 alinéa 2 du Code de procédure pénale peut être source de difficultés en raison du pouvoir hiérarchique auquel sont soumis les fonctionnaires. Le fonctionnaire doit-il informer directement le procureur ou peut-il se libérer de cette obligation auprès de son supérieur en lui laissant le soin de saisir le procureur ? Si le supérieur procède à la dénonciation l'obligation sera satisfaite. Mais que faire s'il ne le fait pas ? Les tribunaux admettent que la transmission sous forme de rapport au supérieur hiérarchique est de nature à satisfaire à l'obligation de transmission.*

Afin de conserver les preuves et de protéger les occupants, il importe de **signaler de manière prioritaire les situations présentant un risque pour la santé ou la sécurité des occupants et des tiers.**

L'**obligation de dénonciation** auprès de l'autorité judiciaire des faits délictueux ou criminels, qui s'impose aux agents publics et aux autorités administratives, **n'est jamais limitée aux seuls cas dans lesquels ceux-ci ont acquis la certitude des faits reprochés à l'administré. Dès lors que les faits présentent un caractère de vraisemblance suffisant, le procureur doit être saisi.** Il ne s'agira donc pas d'attendre d'avoir réuni toutes les preuves pour agir, notamment dans les affaires complexes (marchands de sommeil utilisant des sociétés écran), où seuls les moyens d'enquête à la disposition du procureur pourront permettre d'apporter la preuve de l'infraction.

2. La différence entre les dénonciations et les signalements est exposée dans la partie C de la partie II de ce guide.

3. Un cas particulier : le non respect des dispositions du R.S.D

► L'infraction de non respect des prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D) est une contravention de 3^{ème} classe³. Elle n'est donc pas visée par l'article 40 du Code de procédure pénale qui ne concerne que les crimes et les délits.

► Toutefois, la violation récurrente des obligations du R.S.D par un propriétaire peut parfois créer des situations caractéristiques des délits de mise en danger de la vie d'autrui ou d'hébergement dans des conditions contraires à la dignité humaine (voir ci-dessous le paragraphe consacré aux différents délits pouvant être relevés en matière d'habitat indigne).

NB : *en ce cas, il faut aussi avoir recours à d'autres moyens que le simple procès-verbal de constatation de non respect du R.S.D et s'orienter vers la prise d'arrêtés de danger sanitaire ponctuel, d'insalubrité ou de péril.*

L'expérience nous enseigne qu'il ne faut par ailleurs pas hésiter à écrire au propriétaire que le danger constaté est susceptible d'engager sa responsabilité pénale, ce qui est autrement plus impressionnant et efficace que lui signaler qu'il est en infraction aux dispositions du règlement sanitaire départemental.

▲ B. Quelles sont les infractions rencontrées en matière d'habitat indigne

En matière de lutte contre l'habitat indigne, vous pourrez être amenés à rencontrer plusieurs types d'actions ou d'absentions d'agir constitutives d'infractions. Ces infractions peuvent être classées en deux grandes catégories : **les infractions de droit commun** (traitées au paragraphe 1 ci-dessous) **et les infractions spéciales** (traitées au paragraphe 2 ci-dessous).

► *Une personne peut être poursuivie par le procureur pour plusieurs infractions à la fois (tant sur le fondement des infractions de droit commun que sur celui des infractions spéciales). En outre, un même comportement peut être constitutif de plusieurs infractions distinctes. Ainsi, un bailleur peut par exemple être condamné à la fois pour mise en danger de la vie d'autrui et non respect d'un arrêté l'obligeant à faire des travaux pour remettre en état un logement insalubre.*

Avec l'appui du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, **l'Agence Nationale d'Information sur le Logement (A.N.I.L)** a publié une note présentant la jurisprudence récente des tribunaux en matière d'infractions touchant à l'habitat indigne. Vous pourrez vous y reporter pour davantage de précisions :

http://www.anil.org/fileadmin/ANIL/Textes_officiels/Jurisprudence/2010/analyse_complete.pdf

3. L'Pour les contraventions de 3ème classe, la peine maximale encourue est une amende de 450 euros.

1. Infractions dites « de droit commun » (relevant du Code pénal)

NB : la liste qui suit n'est pas exhaustive mais vise à vous donner un aperçu des principales infractions auxquelles vous pourrez être confrontés, notamment dans le cadre de la lutte contre les « marchands de sommeil ».

Face à une situation grave au regard de l'état du logement ou du comportement du propriétaire dont le bien n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure ou d'un arrêté municipal/préfectoral d'insalubrité ou de péril, il convient de tenter de caractériser l'infraction sur le fondement des infractions de droit commun. Ainsi, il n'est pas nécessaire qu'une procédure administrative soit engagée pour faire un signalement ou une dénonciation en cas de mise en danger de la vie d'autrui, d'hébergement dans des conditions contraires à la vie humaine, de violences, d'extorsion, etc.

a. Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine. (article 225-14 du Code pénal)

► Ce délit réprime une forme d'abus de vulnérabilité, le bailleur profitant de l'état de dépendance de l'occupant pour s'enrichir, en le plaçant ou le maintenant dans une situation qui lui est préjudiciable.

APPLICATION :

1. L'existence de cette infraction suppose que soit démontré **le caractère indigne des conditions d'hébergement.**

Les conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine peuvent résulter **des caractéristiques du logement** (absence de chauffage, de sanitaires, d'éclairage, insalubrité, défaut d'hygiène minimale, etc) ou **des conditions d'occupation** : structure d'hébergement et notamment hôtel meublé (au vu du nombre de personnes par chambre ou par logement) impliquant une promiscuité insupportable au regard du droit au respect de la vie privée.

Pour apprécier le caractère indigne du logement, le juge peut se référer aux règles objectives résultant des lois et règlements, telles que le règlement sanitaire départemental (R.S.D) ou **le décret du 30 janvier 2002 relatif aux éléments de décence.**

► **Un rapport d'un inspecteur de salubrité** (il peut s'agir du même rapport que celui figurant dans le dossier préparatoire d'un arrêté d'insalubrité), **des constatations d'un agent communal, d'un agent du S.C.H.S, le rapport d'un expert requis par les policiers ou les gendarmes** permettront de mettre en avant les éléments démontrant le caractère indigne des conditions d'hébergement (taille des pièces, dysfonctionnement des éléments sanitaires ...).

2. La situation de dépendance ou de vulnérabilité du locataire doit par ailleurs être apparente ou connue du bailleur.

Comment caractériser l'état de vulnérabilité ou de dépendance ?

En droit pénal, **la vulnérabilité** (circonstance aggravante de nombreuses infractions), résulte de l'âge, de **la maladie**, de **l'infirmité**, de la déficience **physique ou psychique** (personnes handicapées, placées sous sauvegarde de justice, curatelle ou tutelle) et de **l'état de grossesse**. La vulnérabilité peut aussi s'entendre d'une **vulnérabilité économique** (personnes disposant de très faibles ressources), **sociale ou culturelle**.

Par ailleurs, le Code pénal prévoit que **les mineurs et les personnes étrangères récemment arrivées en France** (sans qu'aucun délai ne soit précisé quant à leur date d'arrivée) sont considérées comme vulnérables.

Malgré l'absence de vulnérabilité caractérisée, le délit pourra aussi être constitué s'il existe un lien de dépendance entre l'auteur et la victime.

L'état de dépendance peut se cumuler avec la vulnérabilité mais peut aussi exister en son absence. C'est notamment le cas pour la **dépendance économique** qui peut concerner les chômeurs et les personnes sans domicile, ainsi que celles disposant de très faibles revenus.

La dépendance peut être également une **dépendance morale**, résultant de l'ascendant ou de l'autorité de la personne mettant à disposition le logement (exemple : parents sur les enfants, mari sur l'épouse, etc...).

RAPPEL :

lorsque cette notion de conditions d'hébergement indigne est mise en évidence, l'intervention des autorités disposant de pouvoirs de police (mairie et préfet) doit être requise. Les poursuites pénales exercées à l'encontre d'un propriétaire indélicat n'excluent en aucun cas la prise de mesures administratives relevant des pouvoirs du maire ou du préfet.

POUR INFORMATION :

le procureur a aussi le pouvoir de saisir le **Juge des tutelles** afin qu'une personne vulnérable (en raison de son état physique ou psychique) puisse bénéficier d'une mesure de protection juridique, sous la forme d'une **curatelle ou d'une tutelle**. Les services des collectivités territoriales et de l'État ne pouvant pas saisir eux-même le Juge des tutelles, ils devront donc se tourner vers le procureur.

Vous trouverez une note à ce sujet sur le site internet du Pôle National de Lutte contre l'Habitat Indigne, à l'adresse suivante : www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php?id_article=194

EXEMPLES TIRÉS DE DÉCISIONS DE JUSTICE :

« Le fait de louer à titre onéreux, à une famille de trois personnes dont un enfant et une femme enceinte, un logement de 20 m², contrevient aux dispositions du règlement sanitaire départemental (présence d'humidité, conditions de chauffage mettant en péril la santé des occupants) et a le caractère d'un hébergement incompatible avec la dignité humaine. » (Cour de cassation, chambre criminelle, 11 février 1998).

- En contrepartie d'un loyer de 500 à 1.000 francs par mois, six personnes étaient hébergées dans un lieu exigu dont une mineure en fugue, tous de nationalité roumaine. La Cour a relevé que les conditions contraires à la dignité humaine

étaient caractérisées par le nombre de personnes, l'état de saleté et de délabrement du mobilier et la vétusté de l'installation électrique. La vulnérabilité était caractérisée par la situation des victimes qui étaient toutes étrangères en situation irrégulière. (Cour d'appel de Grenoble, 17 mai 2002).

- Des studios aménagés, sans autorisation, dans un ancien local commercial, à éclairage insuffisant, hauteur sous plafond non conforme, humides, non ventilés, laissant apparaître des excréments de rat, des cafards, loués 600 € / mois, constituent des conditions d'hébergement manifestement contraires à la dignité humaine. (Cour d'appel de Paris, 13^e chambre, section A, 2 juillet 2007).

b. Mise en danger d'autrui (article 223-1 du Code pénal)

► Il s'agit d'une « violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement exposant autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ».

APPLICATION :

cette infraction peut être retenue dans le cas où la non conformité d'un logement à des règles de sécurité identifiées expose les occupants à un risque immédiat de mort ou de blessures très graves (risque d'incendie, d'explosion, d'effondrement). Elle ne vise pas les situations qui ont déjà entraîné un dommage et qui peuvent donc relever du délit d'homicide ou de blessures involontaires.

La connaissance par le propriétaire de la situation de dangerosité de l'immeuble et son choix de passer outre devront être démontrées au cours de l'enquête. En outre, les enquêteurs (qui peuvent requérir l'intervention d'un expert), devront identifier la règle imposant une obligation particulière de sécurité ou de prudence qui n'a pas été respectée.

RAPPEL :

Lorsque cette notion de risque ou de danger est mise en évidence, l'intervention des autorités disposant de pouvoirs de police (maire et préfet) doit être requise. Les poursuites pénales exercées à l'encontre d'un propriétaire indélicat n'excluent en aucun cas la prise de mesures administratives relevant des pouvoirs du maire ou du préfet.

EXEMPLES :

la mise en danger d'autrui est de plus en plus fréquemment retenue par le juge lorsque les faits sont suffisamment établis, tels que le risque d'incendie et d'électrocution que présente l'installation électrique défectueuse d'un logement. Ce délit a notamment été retenu par le tribunal correctionnel de Valenciennes dans une série d'affaires :

- **31/01/ 2008** : risque d'incendie et d'électrocution présenté par l'installation électrique et du risque immédiat de mort ou de blessure du à l'état de la charpente tenue par un étai ;
- **30/08/2007** : logement dont les planchers menacent de s'effondrer et dont l'installation électrique fait courir aux trois occupants un risque d'électrocution ou d'incendie.

c. Homicide ou blessures involontaires (articles 221-6 à 8, 222-19 à 21, 223-1 et 2, R.610-2 alinéa 2 et R.625-2 du Code pénal)

► **Il y a atteinte involontaire à la vie ou à l'intégrité d'une personne lorsque l'auteur n'a pas eu l'intention de donner la mort ou de provoquer des blessures.**

Cependant, ce délit n'est constitué que si une **faute** peut être imputée à son auteur, qu'elle résulte **d'un comportement actif** (collision involontairement provoquée) ou d'une **omission** (absence de signalisation d'une excavation causant une chute).

Il peut s'agir d'une **faute « ordinaire » (parfois aussi appelée « simple ») de maladresse, imprudence, inattention ou négligence**. La faute est également constituée en cas **de manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement**.

Lorsque ce manquement est **délibéré**, la répression est aggravée. La faute délibérée (ou « qualifiée ») est caractérisée lorsque le décès de la victime résulte directement ou indirectement d'une **violation d'une obligation particulière de sécurité prévue par la loi ou le règlement ou lorsque l'auteur du délit expose autrui à un risque d'une particulière gravité qu'il ne pouvait ignorer**.

APPLICATION :

ces infractions sont assez complexes, **car la loi opère une distinction entre l'auteur direct du dommage** (par exemple l'automobiliste qui renverse un piéton) **et l'auteur indirect⁴ du dommage** (le propriétaire d'un hôtel meublé qui ne répare pas un système électrique défectueux à l'origine d'un incendie mortel, le maire d'une commune qui ne fait pas exécuter des travaux sur un bâtiment dangereux s'effondrant sur un passant, etc..).

Pour que **l'auteur direct** soit condamné, une **faute « ordinaire »** suffit.

En revanche, pour que **la personne physique auteur indirect** d'une infraction d'homicide ou blessures involontaires soit déclarée coupable, il faut démontrer qu'elle a commis **une faute « qualifiée »**. Pour une personne morale, une faute « ordinaire » ou « simple » suffit.

EXEMPLES :

ces infractions ont donné lieu à de nombreuses décisions relatives à la responsabilité pénale des propriétaires, bailleurs, maires ou fonctionnaires, lorsque leur attitude a provoqué une atteinte à la vie ou à l'intégrité physique.

Des maires ont pu être reconnus coupables d'homicide involontaire, le tribunal énonçant *« qu'en sa qualité d'autorité de droit commun pour la police spéciale des établissements recevant du public, le maire était chargé d'assurer l'exécution de la réglementation sur les risques d'incendie et de panique et avait le pouvoir d'ordonner la fermeture des établissements exploités en violation des prescriptions réglementaires »*.

Dans cette affaire, le maire ayant été informé de l'irrégularité de la situation, le tribunal a constaté *« qu'au regard de sa mission, de son expérience, de ses pouvoirs et des moyens qu'il tenait de la réglementation, il n'a pas accompli les diligences normales, son abstention fautive ayant contribué à la mort de plusieurs victimes caractérisant ainsi le lien de causalité entre le manquement du prévenu et le sinistre »*. (Cour de cassation, ch. criminelle/ 29 juin 1999).

4. Il y a causalité indirecte si l'auteur des faits n'a pas directement causé le dommage, mais s'il a soit créé soit contribué à créer la situation qui a permis la réalisation du dommage (action), soit n'a pas pris les mesures permettant d'éviter le dommage (omission).

Dans d'autres cas, la responsabilité pénale des propriétaires et gérants d'immeuble a été retenue par les tribunaux suite au décès des occupants par intoxication (dû au mauvais état des installations et au mauvais fonctionnement d'appareils à gaz).

Par ailleurs, la **responsabilité pénale d'un exploitant d'hôtel** a été retenue pour ne pas avoir répondu aux recommandations de la commission municipale de sécurité, quatre personnes étant décédées suite à l'incendie intervenu dans cet hôtel (Cour de cassation, chambre criminelle, 20 septembre 1993).

Les propriétaires ou leurs complices (qui encourent les mêmes peines que les auteurs principaux), peuvent aussi se rendre coupable des infractions suivantes, notamment lorsqu'ils menacent les occupants ou procèdent à des expulsions illégales, par la force ou en faisant régner la peur.

d. Extorsion et vol (articles 312-1 et 311-1 du Code pénal)

► L'extorsion consiste à obtenir – au moyen de violences, menace de violences ou contrainte – une signature (reçu, quittance), un engagement, une renonciation, la révélation d'un secret, la remise de fonds ou d'un bien quelconque.

Ce délit se distingue du vol, notamment par trois aspects :

- dans le cas de l'extorsion, il y a une remise par la victime à son agresseur ;
- le vol ne porte que sur des choses matérielles alors que l'extorsion peut consister à obtenir un engagement, une signature d'un acte, un code de carte bancaire ;
- l'extorsion est plus sévèrement punie que le vol.

EXEMPLE :

cas d'un propriétaire qui réclame *manu militari* le loyer par le biais de violences, de violations de domicile, en envoyant des « hommes de main ».

e. Violences et dégradations (articles 222-7 à 222-14-1, R.635-1, 322-1 à 322-4 du Code pénal)

► On distingue **les violences simples** (coups portés et gestes de nature à impressionner grandement la victime) **des violences aggravées** (usage ou menace d'une arme, présence de plusieurs agresseurs, victime mineure ou vulnérable...). Les violences sont plus ou moins sévèrement réprimées en fonction de l'existence ou non d'une atteinte physique et/ou psychique constatée sur la victime, évaluée par « **l'incapacité totale de travail** » (I.T.T), fixée par un médecin.

APPLICATION :

en matière de violences, il convient d'inciter la personne victime à déposer plainte, mais aussi et surtout à **se rendre auprès d'un médecin légiste (au sein des Unités Médico-Légales des hôpitaux)** afin d'être examinée et de se voir délivrer un certificat médical établissant le nombre de jours d'I.T.T causés par l'agression.

► Les dégradations du bien d'autrui sont aussi un délit relevant du Code pénal. Si elles sont commises par un moyen dangereux pour les personnes (notamment par incendie), elles sont plus sévèrement punies.

f. Menaces (articles 222-17, 222-18 et 434-5 du Code pénal)

► **Les menaces commises en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 et L.521-3-1 du Code de la construction et de l'habitation** (droit au relogement, suspension du loyer), sont punies par l'article L.521-4 du C.C.H, qui sera évoqué dans le paragraphe dédié aux infractions spéciales.

► **S'agissant des menaces qui ne rentrent pas dans le cadre évoqué ci-dessus** (notamment parce que le mobile de son auteur n'est pas de contraindre un occupant à renoncer à son droit à la suspension du loyer), elles peuvent être réprimées sur le fondement des dispositions **des articles 222-17, 222-18 et 434-5 du Code pénal :**

- menace – réitérée ou matérialisée par un écrit, une image ou tout autre objet – de commettre un crime ou un délit contre les personnes ;
- menace – par quelque moyen que ce soit – de commettre un crime ou un délit contre les personnes lorsqu'elle est faite avec l'ordre de remplir une condition ;

EXEMPLE :

« je vous tuerai si vous ne me donnez pas telle somme »

- menace ou tout autre acte d'intimidation à l'égard de quiconque, commis en vue de déterminer la victime d'un crime ou d'un délit à ne pas porter plainte ou à se rétracter.

APPLICATION :

La preuve des menaces et intimidations n'est pas toujours aisée car elles se produisent généralement verbalement et sans témoins. **À défaut de témoins et de preuve écrite, il convient d'inviter les occupants victimes de ces actes à déposer plainte.**

Il est aussi possible **de procéder par rapprochement avec les plaintes de personnes ayant eu à connaître de menaces émanant du même auteur**, ce qui peut par exemple être le cas pour les occupants d'hôtels meublés.

g. Violation de domicile (article 226-4 du Code pénal)

► Ce délit consiste à s'introduire ou à se maintenir dans le domicile d'autrui par des manœuvres frauduleuses,

des voies de fait (forme de violence sans coups ni blessures, mais de nature à impressionner fortement la victime), menaces ou contrainte dans le domicile d'autrui.

APPLICATION :

c'est le domicile et non la propriété qui est protégée. Est un domicile tout espace clos servant à l'habitation, même temporaire (chambre d'hôtel, d'hôpital), même s'il n'est pas habité au moment de la violation (résidence secondaire, appartement meublé inoccupé), même s'il s'agit d'une péniche, d'une caravane.

Le propriétaire d'un local commet l'infraction s'il entre illicitement chez le locataire, même en cas d'expulsion (non encore exécutée), même si le locataire est resté abusivement dans les lieux. Ainsi, un occupant sans titre est aussi protégé contre les violations de domicile.

EXEMPLES :

L'acte peut être dirigé contre l'occupant lui-même (contrainte morale ou physique) : il y a infraction dès que l'occupant s'est opposé à l'introduction du bailleur dans les lieux.

L'acte peut aussi être dirigé contre les choses (occupant absent) : constitue le délit tout acte anormal d'introduction comme un bris de carreaux, entrée par une fenêtre ouverte, entrée par effraction en dégradant la porte ou la serrure.

h. Abus de faiblesse (articles 223-15-2 à 223-15-4 du Code pénal)

► Cette infraction réprime le fait d'**abuser de personnes en état d'ignorance ou en situation de faiblesse afin de les obliger à un acte ou à une abstention qui leur sont gravement préjudiciables.**

La loi protège ici trois sortes de personnes : les mineurs, les personnes particulièrement vulnérables (âge, maladie, infirmité, déficience physique ou psychologique), **les personnes en état de sujétion psychologique** ou physique résultant de pressions graves (lutte contre la manipulation mentale opérée par certaines sectes).

NB : l'état de vulnérabilité de la victime doit être apparent et connu de l'auteur de l'infraction.

EXEMPLES D'ACTES JUGÉS GRAVEMENT PRÉJUDICIALES :

obtenir de la victime la modification de son testament en sa faveur ; cas d'une aide ménagère se faisant remettre des fonds par un couple âgé confondant francs et euros ; retraits réitérés de fonds grâce à une procuration remise par la victime atteinte de la maladie d'Alzheimer.

i. Recel (articles 331-1 à 321-5 du Code pénal)

► Le recel de choses consiste à **détenir le produit d'un crime ou d'un délit ou à en profiter, en connaissance de cause.**

L'acte matériel du recel peut être la dissimulation, la détention, ou la transmission d'une chose que l'on sait provenir d'un crime ou d'un délit commis par autrui. Le receleur peut aussi être la personne qui fait office d'intermédiaire pour transmettre la chose.

En outre, la loi considère qu'est receleur la personne qui bénéficie, par tout moyen, du produit de l'infraction d'origine : on parle de « recel profit ». Ainsi, après une escroquerie ou une extorsion, est un recel le fait de recevoir en paiement des chèques émis par l'escroc.

APPLICATION :

il est parfois relevé que les « marchands de sommeil » ou les propriétaires malhonnêtes constituent des sociétés civiles immobilières (S.C.I.) afin de créer une forme d'écran pour dissimuler leur implication personnelle dans des faits délictueux. Dans ce cadre, les associés de la S.C.I. peuvent bénéficier en connaissance de cause des revenus produits par l'auteur principal, auteur de diverses infractions à l'encontre des locataires (exemple : extorsion, perception de loyers non dus en raison d'un arrêté de péril ou d'insalubrité, etc.). Aussi, faute de prouver leur participation personnelle à ces infractions, le délit de recel pourrait être retenu à leur encontre.

2. Infractions dites « spéciales » (relevant des dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la santé publique)

► En matière de lutte contre l'habitat indigne, la constatation de ces infractions spéciales ne peut intervenir qu'après une première phase, dite administrative, qui conduit à la prise d'un arrêté municipal ou préfectoral et/ou à une mise en demeure (à l'issue d'enquêtes techniques et sociales). Il convient donc de s'assurer que ces conditions préalables existent (et que les arrêtés ont été notifiés et/ou affichés) pour envisager des poursuites sur le fondement de ces infractions.

► Ces infractions sont constatées lors du suivi et de l'exécution d'un arrêté. En effet, l'arrêté doit être assorti de conditions claires comme la réalisation de travaux dans un délai donné, l'interdiction de reloger des personnes dans les lieux et l'obligation d'héberger ou de faire une offre de logement dans un délai fixé. En outre, les arrêtés de péril ou d'insalubrité ont pour conséquence de suspendre le paiement des loyers par l'occupant.

► Ces infractions ne sont pas des infractions involontaires (cf. le paragraphe sur l'homicide et les blessures involontaires) : il faut donc que soit démontré « l'élément intentionnel de l'infraction », c'est à dire la volonté de la commettre. C'est pour cette raison que les textes de la plupart des infractions évoquées ci-dessous utilisent les expressions « sans motif légitime », « de mauvaise foi » ou « étant en mesure de le faire ».

EXEMPLE :

« en cas de non exécution de mesures prescrites par un arrêté préfectoral (travaux, mise en sécurité), le propriétaire ne pourra pas être condamné s'il était dans une situation matérielle ou physique ne lui permettant pas d'agir. Bien que l'aspect matériel de l'infraction ne soit pas contestable, celle-ci ne peut donner lieu à des poursuites, faute « d'élément intentionnel » ;

NB : il faut souligner que ces infractions sont parfois plus faciles à caractériser que les délits dits « de droit

commun ». Dans un certain nombre de cas, la procédure est relativement simple puisqu'il suffit d'une dénonciation, accompagnée d'un arrêté d'insalubrité ou de péril, et d'une audition des parties. Le constat du non respect des dispositions de l'arrêté suffit donc à caractériser l'infraction.

a. Immeubles insalubres (dispositions de l'article L.1447-4 du Code de la santé publique)

► Ces infractions visent principalement les cas où un arrêté préfectoral d'insalubrité (remédiable ou irrémédiable) a été pris. Elle concernent aussi les situations dans lesquelles le préfet a adressé au propriétaire une mise en demeure de faire cesser certaines situations, comme la mise à disposition de locaux impropres à l'habitation (caves, greniers...).

RAPPEL :

dans le cadre de ces infractions, il convient de **faire attention à la fois aux délais fixés par l'arrêté** (pour permettre au propriétaire de s'exécuter), mais aussi à **la date de notification** de la décision, c'est à dire la date à laquelle la personne visée par l'arrêté en a eu effectivement connaissance.

Quels sont les agissements visés ?

- Le fait de ne pas respecter une injonction de rendre des locaux – dont l'utilisation présente un danger pour la santé ou la sécurité de leurs occupants – conformes aux prescriptions prévues par un arrêté préfectoral sur le fondement de l'article L.1331-24 ;
- Le fait de refuser, sans motif légitime et après une mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites par arrêté préfectoral, permettant de remédier à l'insalubrité ;
- Le fait de ne pas respecter une mise en demeure du préfet de faire cesser une situation de mise à disposition conduisant manifestement à la sur occupation des locaux ;
- Le fait de ne pas respecter dans le délai fixé une mise en demeure du préfet de faire cesser une situation de mise à disposition de locaux par nature impropres à l'occupation (caves, sous-sols, combles, pièces dépourvues d'ouverture sur l'extérieure notamment) ;
- 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 ;

EXEMPLE :

cette infraction vise notamment les « marchands de sommeil » qui utilisent la force ou l'intimidation à l'encontre des occupants. Elle peut résulter **d'actes de dégradation ou de destruction, de coupures volontaires de fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage**, ce qui est fréquent dans les hôtels meublés. Les dégradations peuvent être établies par constatation d'agents de l'État, des collectivités territoriales ou de la police ou par procès-verbaux d'huissiers et les ruptures des fournitures par des attestations d'EDF, de GDF et de la société des eaux.

- Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d’habiter et, le cas échéant, d’utiliser des locaux (insalubrité remédiable et irrémédiable) ;
- Le fait de remettre à disposition des locaux vacants ayant fait l’objet de mesures prises en application des articles L.1331-22, L.1331-23 et L.1331-24 ou déclarés insalubres en application des articles L.1331-25 et L.1331-28.

b. Immeubles menaçant ruine (dispositions de l’article L.511-6 du Code de la construction et de l’habitation)

Quels sont les agissements visés ?

- Le fait de refuser de manière délibérée et sans motif légitime, après mise en demeure, d’exécuter les travaux prescrits (dans le cadre d’un arrêté de péril imminent ou non imminent) ;

APPLICATION :

ce texte réprime **le refus délibéré d’exécuter les travaux nécessaires prescrits par le maire en vue de la réparation ou la démolition des édifices menaçant ruine** tels que prévus aux articles L 511-2 et L 511-3 du CCH. Le délit est constitué lorsqu’il est constaté, passé le délai fixé par le maire dans la mise en demeure, que les travaux n’ont pas été effectués et d’autre part, que le refus est délibéré, sans motif légitime.

- Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou 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 ;
- Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter l’interdiction d’habiter et d’utiliser des locaux prise en application d’un arrêté de péril, et l’interdiction de les louer ou les mettre à disposition.

c. Établissement recevant du public à l’usage d’hébergement (dispositions de l’article L.123-3 du Code de la construction et de l’habitation)

▶ En matière d’habitat indigne, ces dispositions ont notamment vocation à s’appliquer aux **hôtels meublés**. Elles sont similaires à celles prévues dans le cas du non-respect d’un arrêté de péril ou d’insalubrité, et des prescriptions qui y sont liées.

Quels sont les agissements visés ?

- Le refus délibéré et sans motif légitime, constaté après mise en demeure, d’exécuter les travaux prescrits par le maire, afin de mettre les lieux en sécurité ;
- Le fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent à leur suroccupation ;

- Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'hébergement de quelque façon que ce soit, dans le but d'en faire partir les occupants, lorsque ces locaux sont visés par un arrêté du maire (arrêté du maire prescrivant les mesures nécessaires à la mise en sécurité, interdiction d'habiter) ;
- Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux.

NB : dans un hôtel ou un autre établissement d'hébergement, la constatation de la suroccupation peut se révéler plus aisée que dans une location d'appartement car le nombre maximum d'occupants figure généralement dans le règlement de l'établissement ou dans la déclaration d'ouverture de celui-ci.

d. Droit des occupants et relogement (dispositions de l'article L.521-4 du Code de la construction et de l'habitation)

► Le Code de la construction et de l'habitation vise aussi à protéger les occupants d'un immeuble frappé d'une mesure de police (mise en demeure de faire cesser une suroccupation, arrêté de péril ou d'insalubrité, etc.). Il prévoit ainsi que **les occupants bénéficient de certains droits, tel que le droit au relogement (en principe aux frais du propriétaire) ou le droit à la suspension des loyers.** Nombreux sont pourtant les propriétaires qui tentent de priver les occupants de leurs droits.

RAPPEL :

les occupants de logements indignes, public souvent fragile, sont généralement dans l'ignorance de leurs droits, qu'il convient donc de leur rappeler.

Quels sont les agissements visés ?

Le fait, en vue de contraindre un occupant à renoncer aux droits qu'il détient en application des articles L.521-1 à L.521-3-1 (droit au relogement, droit à l'hébergement), de le menacer, de :

1. commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
2. 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 (suspension des loyers) ;
3. refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire ;

e. Interdiction de division (article L.111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation)

► Cet article interdit les divisions conduisant à offrir des logements indignes car ne répondant pas à des conditions minimales de salubrité ou de sécurité.

Est réprimé le fait de diviser :

- des immeubles sous arrêté d'insalubrité ou de péril, ou des locaux d'habitation comportant des logements de la catégorie IV de la loi de 1948 ;
- des immeubles aboutissant à offrir des logements ne correspondant pas à la surface et au volume du neuf, dépourvus d'eau potable, d'électricité et d'évacuation des eaux usées.

La loi du 25 mars 2009 a précisé ce qu'était une division : celle-ci peut résulter, notamment, d'une location. Tombe ainsi dans le champ de cette disposition pénale toute location d'un pavillon ou d'un appartement à plusieurs ménages (un par pièce, par exemple) si la surface et le volume de chaque pièce qui constitue le logement du ménage ne répondent pas aux normes de 14m² et de 33m³, si chacune ne dispose pas d'eau potable, d'évacuation des eaux usées et de courant électrique. En outre, ces logements constitués d'une pièce et loués doivent être décents au sens du décret de janvier 2002.

f. Violation du règlement sanitaire départemental

▶ À la différence des infractions présentées ci-dessus, **il ne s'agit pas d'un délit mais d'une contravention de 3ème classe relevant du Tribunal de Police.** Devant le juge de proximité compétent notamment pour juger les 4 premières classes de contraventions, le rôle du procureur est exercé par l'Officier du Ministère Public, qui est généralement le Commissaire de Police territorialement compétent.

Toutefois, **la violation récurrente des obligations du R.S.D** par un propriétaire peut parfois créer des situations caractéristiques **des délits de mise en danger de la vie d'autrui ou de conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine** (voir ci-dessus). En ce cas, l'administration doit prendre des mesures plus coercitives que le constat d'infraction au R.S.D : elle peut par exemple intervenir sur le fondement de l'article L.1311-4 du Code de la santé publique, pour traiter en urgence des dangers sanitaires ponctuels.

g. Perception indue de prestations sociales

▶ **L'article L.114-13 du Code de la Sécurité sociale prévoit qu'est** « possible d'une amende de 5 000 euros qui-conque se rend coupable de fraude ou de fausse déclaration pour obtenir, ou faire obtenir ou tenter de faire obtenir des prestations ou des allocations de toute nature, liquidées et versées par les organismes de protection sociale, qui ne sont pas dues, sans préjudice des peines résultant de l'application d'autres lois, le cas échéant ».

L'article L.511-1 du même code précise, en particulier, ce que sont les prestations familiales : parmi celles-ci figure **l'allocation de logement.**

APPLICATION :

le fait pour un bailleur de faire obtenir pour ses locataires l'allocation de logement pour des locaux non décents ou de la percevoir en tiers payant (ce qui est généralement le cas dans les situations repérées comme indignes) est visé par ce texte.

EXEMPLE :

Le **tribunal correctionnel de Valenciennes** (jugement du 13/11/2008) a retenu, outre la mise en danger d'autrui, l'infraction d'abstention volontaire de respecter les prescriptions d'un arrêté d'insalubrité ainsi que **l'obtention de manière frauduleuse de prestations familiales ou allocations de toute nature liquidées ou versées par des organismes de protection sociale**. Dans cette affaire, le tribunal a déclaré recevable la Caisse d'Allocations Familiales comme partie civile et a condamné le prévenu à lui verser 1.000 € de dommages et intérêts.

Quelles sont les peines encourues ?

► Les infractions présentées ci-dessus (à l'exception des violations du R.S.D) sont des **délits** : elles sont donc passibles de **peines d'emprisonnement et de lourdes amendes**. **Lorsque l'auteur de l'infraction est une personne morale, le montant de l'amende encourue est multiplié par cinq.**

À titre d'exemple, **le fait de soumettre une personne à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine est puni d'une peine maximale de cinq ans d'emprisonnement et de 150.000 € d'amende**. Cette peine peut même être portée jusqu'à 10 ans d'emprisonnement lorsque l'infraction est commise à l'égard de plusieurs personnes parmi lesquelles figurent des mineurs.

S'agissant du non respect des obligations résultant d'arrêtés municipaux et préfectoraux en matière d'hygiène et de sécurité (infractions prévues par le C.C.H et le C.S.P), elles sont pour la plupart réprimées par des peines maximales pouvant aller jusqu'à 1 an d'emprisonnement (non exécution de travaux) ou 3 ans d'emprisonnement et 100.000 euros d'amende (actions contre les occupants pour les faire renoncer à leurs droits).

Importance particulière des peines complémentaires :

► Outre les peines principales prévues pour chaque infraction (en général peine d'emprisonnement et amende), les tribunaux peuvent prononcer des peines complémentaires, qui sont particulièrement dissuasives.

Trois d'entre elles doivent être évoquées, à titre d'information :

- la confiscation de l'immeuble ayant servi à commettre l'infraction (peine assez rarement prononcée mais dont le nombre a toutefois augmenté de manière significative ces dernières années) ;
- l'interdiction d'exercice d'une activité professionnelle ou sociale, notamment dans le domaine des transactions immobilières ;
- la publication des décisions de condamnation dans la presse ou/et leur affichage en certains lieux déterminés.

II. Les modalités de saisine du procureur de la République

► **Le procureur de la République, à la tête d'un « Parquet », est assisté de « substituts du procureur », de « vice-procureurs » et parfois d'un ou plusieurs « procureurs adjoints », qui agissent en son nom pour tous les actes qu'ils accomplissent. Il existe un procureur de la République auprès de chaque Tribunal de Grande Instance⁵.**

▲ A. Quel est le procureur compétent ?

Afin de ne pas ralentir la mise en œuvre d'une action judiciaire, il est préférable d'adresser tout signalement au **procureur territorialement compétent**.

Le procureur compétent est, à titre principal, **celui du Tribunal de Grande Instance dans le secteur géographique duquel l'infraction a été commise⁶**. Ainsi, en matière de logement insalubre ou dangereux, le procureur compétent sera celui du lieu de situation de l'immeuble.

Afin de ne pas faire d'erreur, il convient de se rendre sur le site Internet du Ministère de la Justice et des Libertés, sur la page annuaire des juridictions (<http://www.justice.gouv.fr/recherche-juridictions/consult.php>), afin de vérifier quel est le procureur compétent, à raison du lieu de commission de l'infraction.

▲ B. Modalités pratiques de la saisine

Le procureur est destinataire des signalements, des dénonciations et des plaintes, qui **lui sont adressés par courrier ou par fax, dans les cas les plus urgents**.

Au sein de chaque Parquet, ainsi que le préconise la circulaire du Garde des Sceaux du 4 octobre 2007, se trouve un **magistrat référent** chargé de la lutte contre l'habitat insalubre et/ou dangereux. Il est l'interlocuteur judiciaire privilégié de tous les acteurs ayant à intervenir dans ce domaine.

▲ C. Plainte / signalement ou dénonciation ?

Selon la personne qui en est à l'origine, les éléments portés à la connaissance du procureur sont qualifiés de plainte, signalement ou dénonciation.

La plainte ne peut être que le fait de la personne qui se dit victime d'une infraction (ou du représentant légal de cette personne si elle est mineure ou placée sous une mesure de protection comme la tutelle). La plainte peut être formée

5. Dans la plupart des départements, le Tribunal de Grande Instance se trouve dans la ville siège de la préfecture du département.

6. Critères de compétence du procureur : lieu de commission de l'infraction, lieu de résidence du mis en cause (si le mis en cause est une personne morale : lieu de son siège social), lieu d'arrestation ou lieu de détention du mis en cause.

devant les services de police ou de gendarmerie, ou par une lettre simple adressée au procureur en lui exposant de manière précise les faits visés.

NB : elle se distingue de la « **main-courante** » ou « **procès-verbal de renseignement** », qui consistent simplement à faire acter une déclaration par les policiers ou les gendarmes, sans donner lieu à une enquête.

RECOMMANDATION :

en matière d'habitat indigne, il arrive fréquemment que les services d'enquête ne connaissent que très peu les infractions évoquées ci-dessus. Ils ont pourtant l'obligation de recevoir les plaintes et il ne faudra pas hésiter à leur rappeler les textes qui ont vocation à s'appliquer, ou simplement à leur en donner connaissance.

► **La dénonciation** est le fait de porter à la connaissance des autorités judiciaires une infraction dont on a connaissance. Elle prend en général la forme d'un courrier adressé au procureur.

► **Le signalement** est le fait d'une autorité ou d'un agent (de l'État ou d'une collectivité territoriale). En matière de lutte contre le logement indigne, il émane généralement d'une personne habilitée à rédiger les procès-verbaux transmis au procureur de la République. C'est le cas par exemple **des officiers et agents de police judiciaire, des agents assermentés⁷, comme les inspecteurs de salubrité de l'A.R.S, des S.C.H.S et de la C.A.F.**

En outre, les agents de police municipale ont compétence pour constater le non respect des arrêtés de police du maire, donc pour constater les infractions à l'arrêté de péril pris par le maire qui constitue un arrêté de police.

▲ D. Quelques rappels utiles pour la rédaction d'un signalement

► **IMPORTANT :** il n'existe pas de formalisme particulier pour saisir le procureur de la République.

Les conseils présentés ci-dessous visent à faire en sorte que le procureur puisse traiter le dossier de la manière la plus efficace possible, en disposant de tous les éléments nécessaires. L'objectif visé est la réduction substantielle des délais de traitement des procédures.

EN PRATIQUE :

Un **signalement** s'appuie sur un rapport de visite **constatant l'infraction**, décrivant **l'état du logement**, les principaux éléments de l'état-civil **du propriétaire** (nom complet, adresse), **les agissements qui lui sont imputables** et les éléments caractérisant **l'état de vulnérabilité de la victime**, si tel est le cas.

7. Tous les agents travaillant dans les collectivités territoriales ou les structures départementales ou régionales de l'État ne sont pas nécessairement assermentés.

Il est important que les signalements soient accompagnés, autant que possible :

- ▶ **de photographies des lieux**, en veillant à ce que les propriétaires et/ou les occupants n'apparaissent pas, afin d'éviter d'éventuels contentieux relatifs à la protection du droit à la vie privée ;
- ▶ le cas échéant, de **la retranscription des propos que les occupants ont pu tenir à l'agent auteur du signalement** (l'agent auteur du signalement est souvent celui qui connaît le mieux la situation des occupants, et il est donc souhaitable qu'il rapporte au procureur toutes les informations utiles qu'il pourrait tenir de ces derniers) ;
- ▶ le cas échéant, **d'une copie de l'arrêté de péril ou d'insalubrité sur lequel se fonde le procès-verbal de signalement ou la dénonciation, ainsi que sa date de notification⁸ ou d'affichage en mairie et sur le bâtiment ;**
- ▶ **des accusés de réception ou tous documents établissant la preuve que le propriétaire a eu connaissance de l'acte administratif (arrêtés, mises en demeure, etc.) ;**
 - des rapports préexistants des services d'hygiène et de sécurité de la ville ou de l'A.R.S, notamment le dossier de l'arrêté d'insalubrité ou de péril lorsqu'il en a été pris un ;
 - des courriers et/ou rapports de visite postérieurs à l'arrêté ;
- ▶ de constats d'huissiers (notamment en cas de dégradations volontaires), d'attestations E.D.F ou G.D.F en cas de ruptures de fournitures (eau, électricité, gaz), de toutes attestations utiles des services communaux ou départementaux.
- ▶ **tout élément permettant de caractériser le degré d'urgence du traitement du dossier.**

NB : à défaut de témoins ou de preuves écrites, il conviendra d'inviter les occupants victimes à déposer plainte, pour tenter de rapporter preuve de l'infraction par procès verbaux de police. Certaines personnes particulièrement vulnérables pourront utilement être accompagnées au commissariat par les agents des services communaux.

RECOMMANDATION :

il convient, autant que possible, que **les services à l'origine du signalement réunissent en un même dossier les situations d'infractions relatives à plusieurs logements indignes, insalubres ou dangereux appartenant à un même propriétaire**, et ce dans un souci de meilleure efficacité du traitement judiciaire.

Question fréquemment posée par les agents :

faut-il viser, dans le signalement, le « code NATINF⁹ » des infractions dont il est fait état ?

Il ne s'agit en aucun cas d'une obligation. La « qualification d'une infraction » (raisonnement juridique consistant à dire que tel comportement est constitutif de telle ou telle infraction) est le travail du procureur de la République, qui peut utiliser pour ce faire le code NATINF correspondant.

Toutefois, si vous disposez du code NATINF de l'infraction dont vous faites état, il est souhaitable de l'indiquer. Le travail du procureur en sera simplifié.

8. C'est en effet à compter de cette date que courent les délais, car l'intéressé dispose d'un certain temps pour réaliser des travaux.

9. Le « NATINF » est une base de donnée du Ministère de la Justice, attribuant un code à chaque infraction. Il s'agit d'un outil pratique qui permet aux services de police, au procureur et au tribunal de disposer rapidement de tous les éléments pour rédiger la « qualification » de l'infraction.

III. Les suites de la saisine du procureur

► Le rôle du procureur ne se limite pas à une réponse binaire : classer l'affaire ou entamer des poursuites. Il dispose au contraire **d'une large palette d'outils afin notamment de contraindre contrevenants et délinquants** à mettre fin aux situations irrégulières et dangereuses pour les personnes.

▲ A. L'orientation de l'action publique : la réponse du procureur

► Après examen de la procédure ou des éléments portés à sa connaissance, le procureur prend **une décision sur « l'action publique »**, c'est à dire la recherche et la poursuite des auteurs d'infractions.

L'article 40-2 du Code de procédure pénale impose au procureur d'aviser les plaignants, les victimes, mais aussi les personnes et autorités à l'origine du signalement, de la suite donnée à leurs actions.

1. S'il s'estime insuffisamment informé, le procureur peut demander à un service de gendarmerie ou de police d'enquêter

► Les enquêteurs pourront ainsi procéder à des auditions des plaignants, des mis en cause et des témoins, à des confrontations, à des constatations sur les lieux et à des perquisitions. De même, ils pourront demander à des techniciens ou des experts de leur fournir des analyses de la situation.

► Le procureur peut aussi demander son avis ou un complément d'information au service à l'origine du signalement afin d'étayer le dossier pénal.

NB : dans le cas des crimes et des délits les plus complexes (nombreuses victimes et/ou mis en cause, mécanismes de fraude à la loi et de dissimulation difficiles à mettre à jour), le procureur pourra être amené à saisir un Juge d'instruction¹⁰. Ce magistrat prendra alors la direction de l'enquête, en disposant de pouvoirs d'investigation et de contrainte plus importants que ceux du procureur.

2. S'il estime qu'il est suffisamment informé pour prendre une décision, le procureur dispose de plusieurs options

a. Le classement sans suite

Le procureur procède à un examen de l'affaire qui lui est soumise en considération des critères posés par la loi, mais aussi de l'opportunité d'une réponse pénale.

Les principaux motifs de classement sans suite sont les suivants : « **auteur inconnu** », « **infraction insuffisamment caractérisée** » ou « **absence d'infraction** », « **recherches infructueuses** ».

Le procureur peut aussi décider de recourir à **un classement sans suite après avoir constaté la régularisation de l'infraction**. Dans ce cadre, il invite le mis en cause (directement ou par l'intermédiaire des services de police ou de gendarmerie) à se mettre en règle aux yeux de la loi dans un délai restreint. Après vérification, il pourra classer sans suite le dossier.

NB : un classement sans suite ne peut jamais être considéré comme définitif. Il s'agit d'une décision dite « administrative » et non « judiciaire », qui peut être reconsidérée.

b. Les alternatives aux poursuites

► Lorsque l'infraction lui paraît constituée, le procureur a le pouvoir de mettre en œuvre **des mesures alternatives aux poursuites** s'il considère qu'elles peuvent assurer la réparation du dommage causé à la victime et mettre fin au trouble résultant de l'infraction. Le procureur peut avoir recours aux mesures alternatives suivantes directement, **ou par l'intermédiaire d'un délégué du procureur**¹¹ ou d'un médiateur :

- procéder auprès de l'auteur **des faits au rappel des obligations résultant de la loi** ;
- demander à l'auteur des faits de réparer **le dommage** résultant de ceux-ci ;
- demander à l'auteur des faits de régulariser sa situation au regard de la loi ou des règlements ;
- faire procéder avec l'accord des parties **à une mission de médiation entre l'auteur des faits et la victime**.

En cas d'exécution des mesures, la procédure peut être classée sans suite. En cas de non exécution des mesures alternatives par l'auteur des faits, le procureur peut engager des poursuites pénales.

► **Ces procédures peuvent être intéressantes en matière d'infractions en matière de logement pour obtenir rapidement l'exécution, sous contrainte de la justice, des obligations des propriétaires, bailleurs ou exploitants.**

EXEMPLE :

ainsi le délégué du procureur peut procéder à une visite du logement concerné, rencontrer les locataires et convoquer le propriétaire à un entretien au tribunal pour lui rappeler ses devoirs et lui proposer de signer un procès-verbal sur lequel

11. De plus en plus de Parquets recrutent des délégués du procureur ayant une compétence particulière dans le domaine du logement.

figurent les propositions de relogement envisagées pour les locataires ou les travaux à entreprendre (particulièrement pour parvenir à la levée de l'arrêté d'insalubrité lorsqu'il en existe un).

c. La composition pénale

- ▶ La composition pénale peut être proposée par le parquet à une personne qui reconnaît avoir commis un ou plusieurs délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée inférieure ou égale à cinq ans, et consiste à exécuter des mesures qui auront pour effet de mettre fin à l'action publique.
- ▶ Plusieurs mesures peuvent être proposées à l'auteur des faits dans ce cadre, et particulièrement le versement d'une amende, l'accomplissement d'un travail non rémunéré au profit de la collectivité ou la réparation des dommages causés.
- ▶ Lorsqu'elles sont exécutées, ces mesures présentent l'intérêt d'être inscrites au bulletin n°1 du casier judiciaire de l'intéressé, au même titre que les peines prononcées par les tribunaux.
- ▶ L'utilisation de cette voie procédurale permet donc d'obtenir plus rapidement et plus sûrement la condamnation de l'auteur des faits, particulièrement à une peine d'amende, que par l'exercice de poursuites devant un tribunal.

d. Les poursuites pénales

- ▶ Plusieurs procédures peuvent être utilisées par le procureur pour faire comparaître le mis en cause devant le tribunal. Les plus courantes sont les suivantes :
 - **la convocation par un officier ou agent de police judiciaire ;**
 - **la convocation par procès-verbal du procureur :** le procureur fait comparaître devant lui la personne mise en cause. Il lui notifie les faits qui lui sont reprochés ainsi que la date de sa comparution devant le Tribunal correctionnel.

NB : dans ce cadre, le procureur peut demander au Juge des libertés de placer la personne mise en cause sous contrôle judiciaire jusqu'à la date de son jugement. Ce contrôle judiciaire peut comporter des obligations très variées (cautionnement¹², interdiction d'entrer en contact avec certaines personnes, d'exercer tels ou tels types d'activités, de se rendre dans certains lieux, etc...).

- ▶ la comparution immédiate : lorsque les faits sont clairement établis, le procureur peut décider de faire amener la personne devant lui et la faire comparaître le jour même devant le tribunal.
- ▶ la saisine d'un juge d'instruction : face à un crime¹³, le procureur a l'obligation de saisir un juge d'instruction. Cette saisine est facultative en matière de délit, et le procureur pourra y avoir recours face à un délit complexe, nécessitant des investigations complémentaires (expertises, vérifications techniques, financières et patrimoniales).

12. Moyen de contrainte consistant à obliger la personne poursuivie à verser une somme d'argent, qui servira, en cas de condamnation, à garantir une partie du montant de l'amende encourue et des dommages et intérêts qui pourraient être alloués à la victime en réparation de son préjudice.

13. Infraction punie d'une peine supérieure à 10 années de réclusion.

À l'issue de l'instruction (aussi appelée « information judiciaire »), le **juge d'instruction pourra décider de renvoyer la personne mise en examen devant le tribunal**, mais aussi de rendre une ordonnance de non-lieu si l'infraction n'a pu être établie ou si l'action publique ne peut plus être exercée (en raison par exemple de la prescription¹⁴ des faits ou du décès de la personne mis en examen).

▲ B. Comment la victime peut-elle faire valoir ses droits ?

- ▶ La victime d'une infraction relative à l'habitat indigne peut être une personne physique (un particulier). Elle peut aussi être une personne morale (une association, une collectivité publique).
- ▶ Il peut être mentionné à titre liminaire que la victime peut mettre elle-même en mouvement l'action publique, à la place du procureur, en saisissant directement le tribunal correctionnel ou de police. À cette fin, la victime **peut délivrer à l'auteur des faits (par un huissier de justice), un acte aux fins de voir comparaître l'auteur des faits devant le tribunal correctionnel ou de police, 10 jours au moins avant la date d'audience.**
- ▶ Ce mode de poursuites est cependant très peu utilisé aujourd'hui devant les tribunaux et n'est pas recommandé, pour les raisons suivantes :
 - la preuve de l'infraction doit être apportée par la partie civile (preuve difficile à établir surtout si le procureur ne suit pas la victime) ;
 - à la première audience, la victime devra consigner une somme fixée en fonction de ses ressources, à moins qu'elle ne bénéficie de l'aide juridictionnelle totale. Cette somme vise à garantir le paiement d'une amende pour citation directe abusive (amende maximum de 15.000 €, article 392-1 du CPP).

§ 1. La victime personne physique

- ▶ Un particulier qui a été directement victime d'une infraction doit se « constituer partie civile » pour pouvoir réclamer une indemnisation de son préjudice et participer activement à la procédure judiciaire.

Comment faire ?

- ▶ Il existe, au sein des Tribunaux de Grande Instance (T.G.I.), des associations d'aide aux victimes, dont l'expertise peut se révéler très utile, notamment pour les personnes démunies.

Afin d'obtenir les coordonnées de l'association d'aide aux victimes dans votre département, vous pouvez vous rendre sur le site internet de l'Institut National d'Aide aux Victimes et de Médiation (I.N.A.V.E.M), où sont répertoriées, géographiquement, les principales associations de ce type : <http://www.inavem.org/>

- ▶ Afin de pouvoir être défendues par un avocat, les personnes disposant de faibles ressources peuvent bénéficier

14. La prescription est un terme juridique qui désigne le délai au terme duquel une personne ne pourra plus être traduite en justice pour une infraction. Il s'agit d'une forme de « droit à l'oubli ». Pour les délits, le délai de prescription est généralement de 3 années à compter de la commission de l'infraction.

de l'aide juridictionnelle partielle ou totale (en fonction d'un seuil de ressources défini), ce qui signifie que leurs frais (d'avocat, d'huissier de justice) seront pris en charge par l'État. Il convient pour cela de faire une demande d'aide juridictionnelle auprès du Bureau d'aide juridictionnelle du tribunal. Les associations d'aide aux victimes accompagnent les victimes dans cette démarche.

► **En cas de poursuites, les victimes sont avisées par le procureur ou le Juge d'instruction, afin qu'elles puissent se constituer partie civile, ce qui leur permet de demander des dommages et intérêts en réparation de leur préjudice.**

Lorsqu'un juge d'instruction a été saisi, les victimes peuvent se constituer partie civile devant lui.

Lorsque l'affaire a été directement renvoyée devant un tribunal, les victimes peuvent aussi se constituer partie civile devant ce tribunal, le jour de l'audience de jugement ou quelques jours auparavant (voir ci-dessous).

Comment et pourquoi se constituer partie civile ?

a. Constitution de partie civile devant le juge d'instruction

Lors de l'instruction, la constitution de partie civile permet :

- la consultation du dossier par l'avocat constitué dans les intérêts de la victime,
- d'obtenir la copie intégrale du dossier,
- d'être informé de l'avancement et du déroulement de la procédure,
- **de demander toute mesure d'investigation opportune (expertise, reconstitution, audition de témoin, etc.)**

Elle se fait simplement, par déclaration au juge lors d'une audition, ou par lettre recommandée.

b. Devant le tribunal :

La constitution de partie civile se fait :

- soit lors de l'audience elle-même par déclaration consignée par le greffier ou par dépôt de conclusions (document expliquant les raisons de la demande de dommages et intérêts, qui doivent être chiffrés)
- soit directement ou par avocat, par lettre recommandée avec avis de réception ou par télécopie parvenue au greffe du tribunal au moins 24 heures avant la date de l'audience (en joignant toute pièce justificative de son préjudice).

Elle permet à la victime **de réclamer des dommages et intérêts** mais aussi de **faire-valoir ses arguments lors de l'audience**, directement ou par l'intermédiaire de son avocat.

Que faire en cas d'absence de réponse du procureur de la République ?

► La victime peut déposer une plainte non plus auprès du procureur mais auprès du doyen des juges d'instruction¹⁵

15. Dans chaque Tribunal de Grande Instance il y a un « doyen des juges d'instruction », chargé notamment de recevoir les plaintes avec constitution de partie civile.

contenant la manifestation expresse de se constituer partie civile. S'il l'estime recevable, le juge d'instruction mènera ensuite l'enquête, comme en cas de saisine par le procureur.

NB : il s'agit d'une manière exceptionnelle pour mettre en route une procédure judiciaire à l'encontre d'une personne, cela se faisant d'ordinaire à l'initiative du procureur.

ATTENTION :

pour que cette plainte avec constitution de partie civile soit recevable il faut **justifier soit d'un classement sans suite opéré par le procureur** (joindre l'avis de classement), soit d'une **absence de réponse du procureur dans un délai de 3 mois à compter du dépôt de plainte** (joindre le procès-verbal de la plainte faite au commissariat ou à la brigade de gendarmerie) .

EN PRATIQUE :

- cette plainte sera utilement rédigée par un avocat, qui la déposera au greffe du doyen des juges d'instruction ;
- le doyen des juges d'instruction fixera la somme que la personne qui entend se constituer partie civile devra consigner, sauf dispense (cette somme sert notamment à éviter que se multiplient les dénonciations calomnieuses)
- ce mode d'action doit être réservé aux faits complexes et nécessitant des investigations pour être parfaitement établis ou pour identifier l'auteur présumé.

§ 2. La victime personne morale (association, commune, département...)

Pour une collectivité territoriale, une politique active de lutte contre l'habitat indigne ne doit pas se limiter aux signalements faits au procureur, mais aussi la conduire à s'impliquer dans la procédure judiciaire. La constitution de partie civile est le meilleur moyen de le faire.

► La constitution de partie civile d'une personne morale est subordonnée à des conditions particulières, qu'il faut ici préciser.

► **Une personne morale peut bien entendu se constituer partie civile lorsqu'elle a été directement et personnellement victime d'une infraction** (exemple : une association victime d'un vol d'un bien lui appartenant, une mairie en cas de dégradation d'un bâtiment communal).

► En revanche, **les associations qui défendent un intérêt collectif** (ex : association de lutte contre les violences faites aux femmes, association de défense des locataires) **ne peuvent se constituer partie civile pour la défense de cet intérêt que si elle sont été habilitées par la loi**. Pour exercer l'action civile, ces associations doivent répondre aux critères énumérés précisément par la loi d'habilitation pouvant s'appliquer à leur objet social (mission à laquelle elles se consacrent).

En pratique, il ne suffit pas pour une association d'être habilitée par un texte à se constituer partie civile pour être déclarée recevable, il faut également que :

- l'association soit régulièrement déclarée depuis au moins cinq ans à la date des faits poursuivis et non pas au jour du jugement,
- le délit poursuivi doit être visé dans la loi d'habilitation,
- l'association doit se proposer, aux termes de ses statuts, de combattre le type de faits poursuivis ou d'assister les victimes de ce type de faits.

Les personnes morales de droit public (commune, département, établissement public de coopération intercommunale) ne peuvent se constituer partie civile que dans des hypothèses restreintes.

À l'exception d'un nombre très limité d'administrations qui peuvent engager elles-mêmes des poursuites¹⁶, elles **ne peuvent se constituer partie civile que « par voie d'intervention »**, c'est à dire quand les poursuites ont déjà été mises en œuvre à la demande du procureur.

En outre, ces personnes doivent justifier d'un **préjudice direct** résultant de l'infraction poursuivie et d'un **préjudice personnel distinct de l'intérêt général**. En effet, la défense de l'intérêt général appartient au procureur et non aux collectivités territoriales.

APPLICATION :

les communes sont souvent amenées à s'impliquer directement dans la lutte contre l'habitat indigne, au travers notamment des nombreuses enquêtes qu'elles diligentent.

Aussi, **les communes ne doivent pas hésiter à se constituer partie civile pour obtenir le remboursement des frais qu'elles ont du engager** (relogement, travaux, opérations de contrôle), mais aussi du préjudice causé à leur image et à la qualité de vie qu'elles entendent proposer à leurs habitants. Elles sont ainsi légitimes à demander à être indemnisées à raison de la dévalorisation urbaine, ou de l'atteinte portée à leur image.

▲ C. L'audience devant le tribunal

▶ **L'auteur du signalement et la victime sont avisés de la date de l'audience.**

NB : dans les domaines techniques relevant par exemple des dispositions du Code de la construction et de l'habitation et du Code de la santé publique, les magistrats apprécient de pouvoir entendre à l'audience les services qui ont rapporté le signalement. Si elle n'est pas obligatoire, leur présence à l'audience est vivement souhaitée.

▲ D. Les suites de l'audience

- ▶ Les « **parties au procès** » (le mis en cause¹⁷, les parties civiles) se font délivrer le jugement, c'est à dire qu'elles en reçoivent une copie. Elles peuvent aussi obtenir copie de certaines pièces de la procédure.
- ▶ Les « **tiers au procès** » (l'administration, les médias, une association non constituée partie civile) peuvent aussi se faire délivrer des copies des jugements ou arrêts du Tribunal de police, Tribunal correctionnel ou Cour d'assises (voir articles R.514 et suivants du Code de procédure pénale).
- ▶ **Les jugements sont disponibles sur simple demande auprès du greffe du tribunal correctionnel concerné.**
- ▶ En cas de condamnation du propriétaire à payer des dommages et intérêts aux victimes et à défaut de paiement par ce dernier dans un délai de 2 mois, elles pourront saisir le **SARVI (Service d'Aide au Recouvrement des Victimes d'Infractions)**, qui peut accorder des avances substantielles sur les dommages et intérêts avant de se retourner contre l'auteur de l'infraction.

Comment saisir le SARVI ?

Vous devez remplir le formulaire d'aide au recouvrement que vous trouverez à l'adresse internet suivante www.fonds-degarantie.fr/sarvi.html et l'adresser au : **FONDS DE GARANTIE – SARVI, 75569 PARIS CEDEX 12**

17. Appelé « le prévenu » lorsqu'il comparait devant le Tribunal correctionnel et l'accusé lorsqu'il comparait devant la Cour d'assises..

EN SAVOIR PLUS :

Pour disposer d'informations complémentaires, vous pouvez vous rendre sur le site internet du Pôle National de **Lutte contre l'Habitat Indigne**, à l'adresse suivante : www.habitatindigne.logement.gouv.fr/

Dans la rubrique « textes juridiques de référence », vous trouverez une sous-rubrique intitulée « **les dispositions pénales relatives à la dignité humaine** » : www.habitatindigne.logement.gouv.fr/article.php3?id_article=72



Présent
pour
l'avenir

**Ministère de l'Écologie, du Développement durable
des Transports et du Logement**
Délégation à l'hébergement et à l'accès au logement
78, rue Lecourbe - 75015 Paris
tél. 01 70 96 11 11 - fax. 01 70 96 11 20
contact.dihal@developpement-durable.gouv.fr