

# LA REPRESSION PENALE DE L'Habitat indigne : NOTE DE JURISPRUDENCE

## OBSERVATION PREALABLE

La présente note constitue une mise à jour d'une note de jurisprudence rédigée par l'ANIL pour le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne dont la dernière version date de 2011. La mise à jour concerne la mention d'arrêts plus récents, ainsi que quelques ajouts aux bases législatives intéressant directement la répression de situations d'habitat indigne.

Si les arrêts cités se référant directement à l'application d'arrêtés d'insalubrité ou de péril ont été pris sur la base de textes antérieurs à l'ordonnance de septembre 2020, ils restent parfaitement pertinents, les dispositions pénales afférentes n'ayant pas été modifiées.

En revanche de nouvelles peines complémentaires ont été introduites par les lois ALUR et ELAN, notamment, le prononcé obligatoire de la confiscation des biens ayant permis ou été utilisés comme lieux de l'infraction et l'interdiction d'acquérir des biens, immeubles ou fonds de commerce aux fins d'hébergement pendant une durée de 5 ans prolongée à 10 ans. Les arrêts récents appliquent ces nouvelles peines complémentaires. La loi « habitat dégradé » du 9 avril 2024 a également aggravé les peines encourues, au code pénal général. Ainsi à l'art 225-14 du CP les peines encourues par l'infraction de soumission de personnes vulnérables à des conditions contraires à la dignité humaine sont passées de 5 ans d'emprisonnement et 150 000 € d'amende à sept ans et 200 000 €. Lorsque plusieurs personnes sont concernées par cette infraction, les peines sont passées de 7 ans d'emprisonnement et 200 000 € d'amende à dix ans et 300 000 €, ainsi que lorsque sont concernés des enfants mineurs. Enfin, si plusieurs personnes parmi lesquelles figurent un ou plusieurs mineurs, l'infraction était punie de 10 ans de réclusion criminelle et 300 000 € d'amende, peines passées à quinze ans et 400 000 € d'amende.

On peut également citer parmi les sanctions nouvelles, le fait de pouvoir considérer certains "marchands de sommeil" comme les trafiquants de drogue, permettant à l'administration fiscale de taxer les revenus issus de cette activité selon une évaluation effectuée par cette dernière. ON n'a pas à ce jour de jurisprudence sur ce thème.

## Introduction

Les diverses situations et faits relevant de l'habitat indigne peuvent être poursuivis et jugés soit sur la base du code pénal général soit sur la base des arrêtés d'insalubrité ou de péril-insécurité lorsque ceux-ci frappent un immeuble ou un logement. Jusqu'à la loi SRU de décembre 2000 et surtout jusqu'à l'ordonnance du 15 décembre 2005, il n'y avait pas de sanctions spécifiques afférentes à l'inobservation d'arrêtés d'insalubrité ou de péril ou même d'hôtels meublés : seules les incriminations et les peines définies au code pénal trouvaient à s'appliquer.

Depuis 2005, des incriminations spécifiques ont été instituées permettant de sanctionner des faits d'inobservation des arrêtés notifiés aux propriétaires (refus d'exécuter les travaux prescrits, relocation de locaux vacants sous arrêté, perception indue de loyers, refus de relogement ou d'hébergement, pressions et intimidations sur les occupants etc...) ce qui a élargi sensiblement le champ des faits délictueux pouvant être sanctionnés. (*droit pénal spécial*). Comme indiqué ci-dessus, les dispositions applicables ont été complétées par les lois ALUR et ELAN.

Selon les cas et les résultats des enquêtes, le procureur qui poursuit choisit l'incrimination qui lui paraît la plus pertinente car c'est lui qui a le monopole de la qualification de l'infraction. Il peut poursuivre concomitamment sur la base des infractions définies par le code pénal et sur celles du CCH (ou, précédemment aussi du CSP) lorsqu'il y a un arrêté. Il y a de nombreux arrêts en ce sens.

#### *Au titre du code pénal général*

La seule infraction visant à réprimer directement les situations d'habitat indigne au code pénal, est celle relative à la « *soumission d'une personne, dont la vulnérabilité ou l'état de dépendance sont ou connus de l'auteur des faits, à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine* » (art. 225-14 du code pénal).

D'autres infractions de ce code peuvent être rattachées à la question ainsi, par exemple, l'infraction pour mise en danger d'autrui (art. 223-1 du code pénal) ou la violation de domicile.

Cette note a pour objectifs d'analyser et de faire connaître, les décisions de jurisprudence rendues en matière pénale et comportant un intérêt particulier dans le domaine de la lutte contre l'habitat indigne.

#### **Les éléments constitutifs de l'infraction pénale**

Il ne peut y avoir de délit qu'à la condition de réunir un élément matériel, (soit la commission d'un acte (ex: dégradations, état dangereux...), soit une omission (non-assistance) et un élément moral (l'intention de commettre l'infraction). La culpabilité pénale suppose en effet, l'intention de son auteur de commettre l'infraction (art 121-3 du code pénal).

Ce principe connaît cependant des exceptions notamment dans les cas suivants :

- pour le délit de mise en danger d'autrui, la répression de l'infraction peut intervenir en l'absence du dommage causé (absence de l'élément matériel) ;
- la répression de l'infraction peut intervenir en cas d'imprudence ou de négligence ou de manquement à une obligation de prudence ou de sécurité sans intention de causer un dommage à autrui donc en l'absence de l'élément intentionnel (absence de l'élément moral). Cette hypothèse suppose que les obligations de sécurité soient prévues par la loi ou par un règlement (art 121-3 du code pénal).

La Cour de cassation confirme que l'ignorance du prévenu de l'état des logements ou ses carences à vérifier l'état de son propre bien, son occupation réelle et les conditions dans lesquelles vivaient ses locataires, ne peut l'exonérer ou atténuer sa responsabilité pénale. Tout bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement, et ne peut voir sa responsabilité atténuée au motif qu'il ignorait tout de l'état de dégradation de ses logements ([Cass.Ch. Crim : 27/05/2014](#)). Pour mémoire la cour d'appel de Douai ([CA : 15/03/2013](#)) dans la même affaire avait souligné le fait que tout bailleur d'un logement est astreint au respect de diverses obligations particulières de sécurité imposées par la loi et le règlement (loi du 6./07/1989 : art. 6 relatif à l'obligation faite au bailleur d'un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pour la sécurité physique ou la santé / décret du 30/01/2002 précisant que le logement doit répondre aux normes de sécurité).

Les personnes morales et les personnes physiques peuvent être poursuivies et condamnées le code pénal, comme les dispositions spécifiques relatives à l'habitat indigne du CCH le prévoient.

De nombreuses affaires relatives aux conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, à la mise en danger d'autrui ou à la méconnaissance d'arrêtés d'insalubrité ou

d'insécurité ou de respect du droit des occupants condamnent à la fois la personne physique, gérante de la SCI et la SCI elle-même;

Par ex : [CA de Paris \(arrêt du 7/02/2018\)](#) : 200 000 € d'amende pour le gérant et 300 000 € pour sa SCI. Voir aussi [Cass crim \(arrêt du 25/06/2019- 17-86.204\)](#) condamnation du gérant de la SCI à 2 ans d'emprisonnement dont un avec sursis et 40 000€d'amende et condamnation de la SCI a 100 000€ d'amende.

Encore faut-il que la personne morale concernée soit identifiée par ses organes : [Cass crim 28/10/2020 pourvoi n° 19-85.037](#)

*"Pour déclarer coupables les sociétés civiles immobilières F..., Az et Cours Honoré C, l'arrêt se borne à confirmer le jugement sur la culpabilité qui ne contient aucun élément d'identification des organes ou représentants des SCI.*

*En prononçant ainsi sans identifier l'organe ou le représentant des SCI poursuivies et sans rechercher si les manquements relevés résultaient de l'abstention de l'un de ses organes ou représentants et s'ils avaient été commis pour le compte de cette société, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision.*

*La cassation est par conséquent encourue de ce chef."*

Enfin dans toute incrimination pénale, **la dimension intentionnelle de l'acte répréhensible doit être démontrée** ; les tribunaux recherchent effectivement cet élément intentionnel et sous contrôle éventuel de la Cour de cassation.

# I - Application par le juge de la loi pénale générale / Incriminations et sanctions du Code pénal

## La répression des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine (art. 225-14 à art. 225-15-1 du code pénal)

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 cinq ans d'emprisonnement et de 150 000 euros d'amende.

Le Code pénal donne une définition des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

Le juge recherche deux types d'éléments pour qualifier l'hébergement des personnes comme contraire à la dignité humaine : des éléments objectifs relatifs à l'état du logement, et des éléments subjectifs permettant d'apprécier les situations de dépendance ou de vulnérabilité des occupants.

### ***Valeur constitutionnelle de la protection de la dignité humaine***

La protection de la dignité humaine constitue une préoccupation centrale du droit. Le Conseil constitutionnel a consacré le principe de sauvegarde de la dignité humaine, fondé sur le préambule de la Constitution du 27 octobre 1946, destiné à protéger la personne humaine contre toute forme « d'asservissement et de dégradation » ([Conseil const. : 27/10/1994](#)). Il a également affirmé que « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif de valeur constitutionnelle » ([Conseil const. : 19/01/1995 et 29/07/1998](#)). Enfin, lors de l'examen de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, le Conseil constitutionnel n'a pas manqué de rappeler que « l'obligation de mise en conformité du logement loué répond à l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent » ([Conseil const. : 7/12/2000](#)).

Le lien entre logement décent et les conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ne fait plus de doute « *l'hébergement dans le foyer en cause - dans des conditions de complète dégradation et de totale insalubrité...- contrevient au principe, ayant désormais valeur constitutionnelle, du droit à un logement décent et (qu'il peut être tenu, pour les raisons pertinentes explicitées en première instance, pour contraire à la dignité humaine* » ([CA Paris : 19/01/1998](#)).

La loi pénale précise, désormais, la notion d'hébergement contraire à la dignité humaine et une abondante jurisprudence en délimite précisément les contours.

### **Qualification des lieux**

#### ***Le juge doit apprécier l'état des lieux afin de qualifier les logements ou locaux comme offrant des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.***

Les critères d'appréciation sont très larges. Le juge prend en compte l'existence d'arrêtés de péril ou d'insalubrité, peut s'appuyer sur le RSD, ou s'appuyer sur des rapports et constatations effectués par les services sanitaires ou techniques ou les visites des services de police.

***Le juge prend en compte l'existence d'arrêtés de péril ou d'insalubrité*** pour caractériser l'état indigne du logement considéré. Ainsi a raisonné la [CA de Paris dans un arrêt du 11/12/2024](#) ayant à connaître de situations de quelques 30 logements appartenant à 2 SCI dans une copropriété parisienne.

Nombreuses jurisprudences en ce sens : [Cass crim du 25/06/2019](#) précité ou [Cass crim du 2/05/2018 -17-82.727](#)

**Le juge peut s'appuyer sur le règlement sanitaire départemental pour la qualification des conditions d'hébergement :**

« *Considérant que le règlement sanitaire départemental pose les normes d'habitation auxquelles doit être soumis un logement pour pouvoir être loué (...) que les critères d'habitation qu'il pose doivent être pris en considération pour déterminer si l'hébergement d'une personne est conforme à la dignité humaine* » ([CA Paris : 26/06/1996](#)). ([Tribunal correct. Nice : 15/02/2008](#))

Ainsi, les infractions au RSD<sup>1</sup> sont susceptibles de fonder la qualification de conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

Lors du recouvrement d'une créance, un commissaire de police assistant l'huissier constate les « *conditions d'hébergement lamentables* » de 23 personnes dans un bâtiment de deux étages. L'enquête révéla que « *ces personnes résidaient dans des pièces inférieures à 15m<sup>2</sup>, sans installations électriques aux normes ni ouverture sur l'extérieur pour la plupart. Les lieux ont été décrits comme humides, le système électrique, comme la juxtaposition des branchements sur une prise unique, et l'ameublement le plus souvent réduit à un couchage et à un empilage de meubles de première nécessité. Ainsi, les occupants étaient entassés dans des réduits exigus, le plus souvent privés de fenêtres, d'aération extérieure et sans accès à un point d'eau privé* ». Toutes les observations ultérieures montrèrent la contravention aux règles du RSD ([CA Versailles : 8/01/2009](#)).

Cependant, les non-conformités des logements liées aux volumes, à l'éclairage et à la disposition des sanitaires propres à chaque locataire, ne suffisent pas à caractériser des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ([TGI Nantes : 23/01/2014](#)).

**Constats et visites par les services**

Le juge s'appuie également sur les constats d'un service d'hygiène : ainsi le constat du SCHS de Roubaix : « *absence d'eau chaude, de chauffage, de local poubelles ce qui a entraîné le stockage des ordures ménagères et la prolifération d nuisibles, installation électrique défectueuses et hauteur sous plafond non respectées* » ([CA Douai : 12/03/2013](#)).

D'autres arrêts outre de décrire l'état des logements ou locaux utilisés comme logements s'appuient aussi sur les enquêtes des services d'hygiène, SCHS et ARS, services des communes, ayant donné lieu, ou non, à des arrêtés. Constat effectué par le SCHS de Nice : [Tribunal correct. Nice : 15/02/2008](#)

Sont, par exemple, des éléments rendant l'hébergement incompatible avec la dignité humaine « *(...) les gendarmes ont, à l'occasion d'une perquisition régulière, découvert plusieurs personnes de nationalité roumaine (...) logeant dans un studio dont ils ont noté l'état de saleté déplorable, la vétusté de l'installation électrique (fils arrachés, prise pendant) et le délabrement du mobilier* ».

« *Attendu que, pour déclarer le délit constitué, les juges d'appel constatent que le logement (...) contrevient aux dispositions du règlement sanitaire départemental relatives, notamment, à la surface minimale des pièces, à la hauteur sous plafond, à l'écoulement des eaux pluviales, à l'épaisseur et l'isolation*

---

<sup>1</sup> Aujourd'hui modifié par le décret dit RSHS du 29 /07/2023 codifié aux R1331-1 et suivants du CSP, à l'exception des art R1331-17 à 1331-23 annulés par le Conseil d'Etat, les dispositions correspondantes du RSD s'appliquant de nouveau.

*des murs, ainsi qu'aux normes afférentes aux installations électriques (...) ce local, dont la superficie totale n'excédait pas 20m<sup>2</sup>, était occupé par trois personnes, dont un enfant et une femme enceinte ; que les juges ajoutent que la santé des occupants était mise en péril par l'humidité et les conditions de chauffage qui ont été à l'origine d'une intoxication oxycarbonée* » ([Cass. Crim : 11/02/1998](#)).

*« Aux motifs que les constatations du contrôleur du travail, corroborées par les photographies annexes à la procédure ainsi que la description faite de la loge par les fonctionnaires de police établissent que des conditions de logement indécentes ont été imposées à Diva Z... que Danielle Y...ne saurait invoquer que cet état des lieux résulterait d'un défaut d'entretien imputable à la gardienne alors qu'il est patent que l'humidité constante, résultant d'un défaut d'étanchéité est à l'origine de la dégradation et de l'insalubrité de la loge, et que la vétusté et le délabrement des équipements sanitaires et du chauffage ne peuvent provenir d'un manque de soin »* ([Cass. Crim : 23/04/2003](#)).

Les six appartements d'un immeuble sommairement aménagés en 32 studios pour la plupart inférieurs à 9m<sup>2</sup>, dont l'installation électrique est dangereuse, les escaliers branlants et les sanitaires succincts ont été jugés comme un hébergement incompatible avec la dignité humaine ([Tribunal correct. Nice : 15/02/08](#)).

S'agissant d'un îlot insalubre, le juge a relevé tous les éléments physiques des logements loués. Ceux-ci ne respectaient aucune condition de surface, d'hygiène, de sécurité et d'équipement minimal. Loués en état de suroccupation, ils avaient été par ailleurs déclarés insalubres. Les conditions d'habitat contraires à la dignité humaine ont été caractérisées ([Tribunal correct. Marseille : 27/06/2003](#)).

Des studios aménagés sans autorisation dans un ancien local commercial, dont l'éclairage est insuffisant, la hauteur sous plafond non conforme, humides ainsi que non ventilés, laissant apparaître des excréments de rat, infestés de cafards et loués 600 € par mois, constituent des conditions d'hébergement manifestement contraires à la dignité humaine ([CA Paris : 2/07/2007](#)).

Un pavillon sur deux étages abritant 23 personnes dans des locaux de moins de 10m<sup>2</sup>, voire dans des réduits dépourvus de fenêtres ou non aménagés, suroccupés, dont l'installation électrique est hors normes, humides, non ventilés, avec deux commodités, une salle de bains et une pièce affectée à la cuisine pour tous les locataires, offre des conditions d'habitat incompatibles avec la dignité humaine ([Tribunal correct. Nanterre : 28/05/2008](#)).

Des chambres, petites, ni chauffées, ni éclairées, dépourvues de toilettes, infestées de cafards, ainsi qu'un abri de tôle, édifié sans autorisation, transformé en logement sans fenêtres, loués dans un hôtel -restaurant et ce, en dépit d'une interdiction d'habiter prise en cours d'enquête, constituent des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine ([CA Paris : 30/06/2008](#)).

Un bailleur avait mis en location deux appartements, divisés chacun en quatre logements et occupés pour la plupart par des personnes en situation irrégulière.

Dans le premier appartement, les conditions d'hébergement étaient réparties de la manière suivante :

- deux logements d'une pièce de 10 m<sup>2</sup> logeant deux personnes ;
- un logement d'une pièce de 10 m<sup>2</sup> logeant cinq personnes dont deux enfants ;
- un logement d'une pièce de 10 m<sup>2</sup> comprenant trois personnes dont deux enfants.

Le propriétaire percevait 410 € par mois pour chaque logement.

Le second appartement était également divisé en quatre logements, mais seulement deux

d'entre eux étaient mis en location pour un loyer de 490 € par mois.

Suite aux constats effectués sur place, il est établi que ces locaux résultant d'opérations interdites (divisions abusives), étaient mis à disposition en situation de suroccupation connue du logeur, qu'ils étaient insalubres (cafards, moisissures, défaut d'hygiène..) et présentaient des éléments de dangerosité en terme de sécurité (tuyau de gaz périmé, fils électriques apparents et dénudés, pose non conforme d'une prise électrique...). Le tribunal a qualifié d'indigne les conditions d'hébergement ([Trib. Correct. Evry : 13/03/2012 / Confirmé par CA de Paris 18/11/2013](#)).

Mais aussi le juge a pu considérer que les conditions de suroccupation d'un logement suffisaient seules à pouvoir le qualifier d'indigne, en dehors d'un descriptif de celui-ci : ainsi laisser vivre un jeune couple avec un enfant mineur dans 11 m2, humides, suffisait à qualifier le logement d'indigne : [CA de Paris 11/12/2024](#).

### **La qualification d'abus de vulnérabilité ou de dépendance de la victime**

Cet élément objectif démontré (état sanitaire et technique des logements ou locaux), l'infraction suppose, pour être constituée, qu'elle ait été commise à l'égard d'une personne vulnérable ou en situation de dépendance.

Tout hébergement n'est pas contraire à la dignité de la personne du seul fait de son état, même très mauvais. Il faut que le logeur abuse de la situation de vulnérabilité ou de dépendance de la personne hébergée.

La vulnérabilité exprime l'idée de faiblesse tandis que la dépendance renvoie à un rapport liant une personne à une autre.

Dans les deux cas, ces situations conduisent les personnes à un état d'infériorité dont peut profiter un bailleur, un propriétaire, un « logeur ».

### ***Présomption de vulnérabilité ou de dépendance au profit de certaines personnes***

Pour l'application, notamment de l'art 225-14, les mineurs ou les personnes qui ont été victimes des faits visés à leur arrivée sur le territoire français sont considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance.

Les mineurs et les étrangers, lors de leur première arrivée en France, sont, désormais, de plein droit considérés comme des personnes vulnérables ou en situation de dépendance lorsqu'ils subissent des conditions d'hébergement indignes (art. 225-15-1 du code pénal).

### ***Appréciation de la vulnérabilité***

Le législateur n'a pas défini d'autres facteurs de dépendance ou de vulnérabilité dans la loi et laisse au juge une marge d'appréciation pour statuer selon les différentes situations qu'il rencontre. Il apparaît que la condition de vulnérabilité est largement appréciée.

### ***Personnes de nationalité étrangère en situation irrégulière***

Sont considérées comme vulnérables :

- les personnes étrangères, sans ressources, les femmes célibataires avec enfants et percevant comme uniques ressources des prestations familiales, à qui ont été loués des logements insalubres (humidité, électricité dangereuse, absence de chauffage et de ventilation) ([Tribunal correct. Lille : 30/04/2003](#)),
- les personnes pour la plupart par des personnes en situation irrégulière occupant deux appartements, divisés chacun en quatre logements de 10m2 ([Tribunal Correct. d'Evry : 13./03/2012 / Confirmé par CA de Paris 18/11/2013](#)),
- les occupants roumains ([CA de Paris 2/07/2015](#)) sans papiers vivant dans la précarité et la clandestinité.

Dans l'affaire de l'îlot insalubre de Marseille, le juge a noté que « *lesdits logements étaient loués à des personnes manifestement vulnérables pour être le plus souvent de nationalité étrangère, pour certaines en situation irrégulière, sans emploi ni ressources autres que les prestations sociales, présentant de fait une situation de précarité et de dépendance, n'ayant dès lors d'autre choix que d'accepter les conditions de logement proposées dans la crainte de se trouver sans logement* » ([Tribunal correct. Marseille : 27/06/2003](#)).

#### Cass crim 25/01/2022- Pourvoi n° 21-81.032

*"Pour déclarer M. [F] coupable de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes, l'arrêt attaqué énonce, par motifs propres et adoptés, que MM. [H], [E] et [B] étaient tous trois en situation irrégulière, que cette situation était connue de M. [F] et qu'ils étaient en état de vulnérabilité puisqu'ils n'avaient pas d'autre endroit pour se loger en l'absence de titre de séjour."*

#### *Faiblesse des ressources*

La vulnérabilité des personnes peut également résulter de la faiblesse de leurs ressources, de leur précarité (RMI, allocations handicapés...), de l'absence de bail... ([Tribunal correct. Nice : 15/02/2008](#)). Les peines alors prononcées peuvent être sévères : 30 mois d'emprisonnement dont mois fermes, confiscation de biens liés à l'activité répréhensible et octroi à chaque occupant, partie civile, de 5000 € au titre du préjudice moral, de 2000 € au titre du préjudice de jouissance ainsi que des dommages et intérêts individualisés pour réparer le préjudice matériel.

Un propriétaire qui donnait en location quatre chambres dépourvues d'ouverture sur l'extérieur, disposant d'une aération et d'un éclairage insuffisants ainsi que d'un espace cuisine aménagé dans un couloir, a été reconnu coupable d'avoir soumis des personnes en situation de dépendance à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine. Les locataires, démunis de toutes ressources, bénéficiaient de diverses aides sociales et ne pouvaient pas prendre le risque de quitter leur chambre dans la crainte de se retrouver sans abri ([Tribunal correct. Lille : 13/03/2009](#)).

Les juges retiennent également cette accusation étant donné la situation de forte précarité des locataires : Rmistes, ressortissants étrangers, personnes âgées avec peu de revenus... ([Tribunal Correct. Marseille : 14/03/2012](#)).

#### *Détresse sociale*

L'état de vulnérabilité des personnes logées dans 8 studios insalubres a été caractérisé et ce, eu égard à la situation de détresse sociale, de dépendance économique et financière attestées par l'inspectrice de salubrité et l'enquête de police. Les faits étaient connus du bailleur qui se faisait payer les loyers en espèces sur place. La conjonction de l'état de vulnérabilité et des conditions d'hébergement manifestement contraires à la dignité humaine a mené la Cour d'appel à requalifier sur le fondement de conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, dont les peines maximales sont plus importantes, l'infraction initialement poursuivie sur le chef de non-respect de l'interdiction d'habiter ([CA Paris : 2/07/2007](#)).

Sont contraires à la dignité humaine les conditions dans lesquelles D louait à un couple avec deux enfants mineurs, en contrepartie d'un loyer et sans bail établi par écrit, un appartement dont il n'était pas propriétaire et dans lequel étaient hébergées, en sus, des femmes se livrant à la prostitution, réduisant la famille à être entassée dans une seule pièce. Le bailleur a donc soumis ce ménage se trouvant dans une extrême précarité à une cohabitation ne répondant pas aux normes sociales admises et à une vie familiale normale ([CA Paris : 21/02/2007](#)).

[CA Paris, 28 mai 2021, n° parquet : 16077000255](#)

S'agissant de la condition de l'état de dépendance ou de vulnérabilité, le juge a retenu ces deux éléments. Il indique que toutes les « parties civiles étaient en situation de particulière vulnérabilité en ce qu'elles étaient des étrangers, ne parlant pas ou peu le français, ayant une situation administrative compliquée, avec peu de revenus ». Il ajoute qu'elles « étaient toutes également en situation de dépendance vis-à-vis de M. X car elles n'avaient pas d'autres lieux pour habiter, en particulier avec des enfants en bas âges ou à naître, et d'autres choix que d'accepter ses conditions de logement et de loyer ». S'agissant de la connaissance de cet état par le bailleur, le juge retient que « M. X a volontairement choisi ses locataires en raison de leur situation précaire, tant sur le plan administratif, que familial, professionnel et financier. » Il précise que les conditions d'habitation étaient tellement précaires que seules des personnes très vulnérables pouvaient l'accepter. Le juge rattache donc cette condition de la connaissance par le bailleur à l'état du logement en soi.

#### *Personne précédemment incarcérée*

Le seul fait qu'une personne ait été incarcérée précédemment ne suffit pas à caractériser une situation de vulnérabilité ou un état de dépendance ([TGI Nantes : 23/01/2014](#)).

#### *Personne sous tutelle ou curatelle*

Cependant, a été hébergé dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine un homme sorti de lieu de détention et sous curatelle de l'UDAF et dont la situation était connue du bailleur ([Tribunal correct. Brest : 18/03/2014](#)).

#### **Appréciation de la dépendance**

La dépendance suppose un lien de subordination.

#### *Un syndic de copropriété abuse de la situation de dépendance d'une gardienne d'immeuble*

L'abus de la situation de dépendance est caractérisé et le délit est constitué lorsque le syndic de copropriété, poursuivi sur le fondement de l'article 225-14 du Code pénal, a soumis la gardienne de l'immeuble à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine ([Cass. Crim : 23/04/2003](#)).

Le juge utilise des indices pour retenir l'abus de vulnérabilité ou de dépendance de la personne hébergée et apprécie concrètement la situation.

#### *Le séjour en foyer de travailleurs migrants ne relève pas d'une situation de dépendance*

Malgré un hébergement dans des conditions de complète dégradation et de totale insalubrité, la Cour d'appel a considéré que le l'infraction n'était pas constituée, les éléments d'abus de vulnérabilité ou de situation de dépendance exigées par l'article 225-14 du Code pénal n'étant pas caractérisés : « *en effet, si le législateur a voulu étendre la protection instituée par l'article 225-14 du Code pénal aux personnes socialement ou culturellement vulnérables, il n'a pas entendu inclure dans cette catégorie les personnes étrangères ou un ensemble de personnes étrangères à raison de leur seule extranéité* ». « *Le foyer en cause était ouvert à tous les travailleurs migrants* », étrangers en situation régulière, exerçant des activités professionnelles. « *Le séjour dans ce foyer était libre* », les résidents aux ressources insuffisantes bénéficiaient d'aides publiques mais « *les éléments de l'espèce n'ont pas révélé de contrainte économique ou morale, à raison, par exemple, d'une situation irrégulière sur le territoire français* » ([CA Paris : 2/07/2007](#)).

Le juge a pris en compte le fait qu'il s'agissait d'un foyer de travailleurs migrants, géré dans un cadre réglementaire même s'il était insalubre.

**Les conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine peuvent accompagner des conditions de travail également incompatibles avec la dignité humaine**

**Cour de cassation /chambre criminelle -28/03/2017 pourvoi : 16-80914**

*"Attendu que, pour déclarer le prévenu coupable du chef de soumission de plusieurs personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes, l'arrêt retient que, tant dans les locaux situés dans le chantier de La Roche-....., que dans ceux de l'hôtel C.. à Saint-G, les conditions d'hébergement ont été insalubres, précaires et incompatibles avec la dignité humaine; que les juges déduisent l'état de vulnérabilité des salariés soumis à ces hébergements de l'éloignement de leur pays d'origine et de leur famille, de leur absence de maîtrise de la langue française et de leur défaut d'autorisation de travail en France; que la cour d'appel ajoute que le prévenu n'a rien ignoré des conditions de logement de ces travailleurs dont l'hébergement, dans ces deux sites, a été organisé par ses soins ; Attendu qu'en prononçant ainsi, la cour d'appel a justifié sa décision ;"*

Peine : 18 mois de prison sans sursis

L'état de dépendance morale et économique de la victime caractérisant une situation de vulnérabilité incontestable a pu être retenu : solitude familiale et conflit avec son père, faibles revenus, les salaires étant versés à son père, et dépourvue de tout document relatif à son emploi tels qu'un contrat de travail ou bulletins de paie. Les photographies du rapport de l'inspection du travail faisaient apparaître l'état déplorable des deux logements successifs mis à sa disposition par ses employeurs (insalubrité, défectuosité de certains éléments d'habitation et dangerosité de l'installation électrique) ([CA Bordeaux : 16/04./2004](#)).

Se rend coupable d'exploitation du travail d'une personne et de soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine de plusieurs personnes vulnérables, le prévenu hébergeant un couple en état de vulnérabilité psychologique et intellectuelle dans un mobile-home en mauvais état ainsi que sans eau, l'obligeant ainsi à utiliser la baignoire dévolue aux chiens du chenil. Le logement était dépourvu de toilettes et d'éclairage électrique. Les prévenus ont été condamnés à des amendes de 30 000 et 20 000 € ainsi qu'à verser 3000 € de dommages - intérêts à chaque partie civile ([CA Paris : 21/01/2008](#)).

Un employeur ayant imposé à son salarié des conditions de travail et d'habitat contraires à la dignité humaine a été condamné à lui verser 4500 € de dommages-intérêts. L'enquête des gendarmes montrait que l'employé avait été soumis à des horaires de travail de nature à nuire à sa santé, qu'était mis à sa disposition un logement précaire et inconfortable, composé de quatre pièces dans lesquelles pouvaient être hébergées jusqu'à quatorze personnes ([CA Dijon : 12/02/2008](#)).

Voir également l'arrêt de la **Cour de cassation crim du 22/06/2016 N° de pourvoi: 14-80041**

*"il sera déclaré coupable du délit d'emploi d'étrangers sans titre de travail ; que, MM. D..., E...et Z...ont été logés dans un local situé à proximité immédiate du chantier de travail dans des conditions d'hébergement particulièrement précaires, ne respectant pas des règles d'hygiène et de sécurité suffisantes, conditions qu'ils étaient contraints d'accepter en raison de leur situation de précarité et de dépendance à l'égard de M. X..., afin qu'il accepte de leur fournir ce travail ; que celui-ci sera déclaré coupable de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions de travail indignes"*

*....." il convient de considérer que la société s'est rendu coupable de complicité du délit commis par M. X...de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes, en fournissant le local qui a facilité la préparation ou la consommation de l'infraction"...*

Dans cette affaire, la Cour condamne également la société, personne morale pour complicité et rappelle que " dès lors que l'article 225-14 du code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'indignité desdites conditions d'hébergement à la preuve de la violation

*d'une norme d'hygiène ou de sécurité imposée par une disposition légale ou réglementaire spéciale, la cour d'appel a justifié sa décision" ...*

### **L'auteur des faits peut être une personne autre que le bailleur de la victime**

Le Code pénal incrimine le comportement de toute personne qui abuse de la situation de vulnérabilité ou de dépendance d'une personne pour la soumettre à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, peu importe que l'auteur des faits ne soit pas le bailleur de la victime. En l'espèce, des logements ont été mis en location par le mari de la propriétaire qui avait signé faussement des baux à son nom, alors que ceux-ci faisaient l'objet d'un arrêté d'insalubrité avec mise en demeure de reloger les locataires et d'effectuer des travaux. Le prévenu a été reconnu coupable de soumission de personnes vulnérables ou dépendantes à des conditions d'hébergement indignes et a été condamné à un an de prison avec sursis et 15 000€ d'amende ([Cass. Crim : 5/09/2012](#))

L'élément intentionnel du délit étant sanctionné, le juge n'a pas à rechercher la préexistence d'un lien entre l'auteur de l'infraction et la victime : « *attendu qu'en statuant ainsi, la Cour d'appel a justifié sa décision, dès lors que, contrairement à ce qui est allégué, l'article 225-14 du Code pénal, dans sa rédaction alors en vigueur, incrimine le comportement de toute personne qui abuse de la situation de dépendance ou de vulnérabilité d'autrui pour la soumettre à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine, sans exiger que l'auteur soit l'employeur ou le bailleur de la victime* ». L'élément de connaissance de la situation par le syndic de copropriété était caractérisé « *Dlle Y ...qui soutenait que la responsabilité pénale du syndic ne pouvait être retenue pour d'éventuelles fautes commises par le syndicat des copropriétaires, ... celle-ci, depuis la mise en demeure, ne pouvait ignorer les conditions d'hébergement, ni la nécessité d'y remédier dans un bref délai* » ([Cass. Crim : 23/04/2003](#)). La vulnérabilité de la personne tenait au fait que, âgée de 60 ans, elle était employée depuis plus de 15 ans et ne disposait d'aucun autre logement que celui qui était lié à son emploi.

Dans cet ensemble de 4 immeubles parisiens habitaient 22 ménages, avec enfants, dans des conditions que la [CA de Paris \(arrêt du 7/02/2018\)](#) a considérées comme étant contraire à la dignité humaine, après avoir fait une analyse exhaustive de la situation de tous les logements ( le fait que les arrêtés d'insalubrité aient été levés étant sans incidence sur la qualification de l'état des locaux, lesquels ont dû être démolis) et après avoir analysé les conditions de vulnérabilité et de dépendance de chaque ménage – situation régulière ou non sur le territoire, faiblesse des revenus ou intermittence de ceux-ci, parents d'enfants mineurs...- a requalifié entièrement les situations que le TGI ([jugement TGI Paris \(10/07/2015\)](#)) avaient refusé de considérer comme relevant des conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine et avait relaxé le "marchand de sommeil" notoire. Seules deux personnes sur 22 ne remplissaient pas les conditions de vulnérabilité.

Peines prononcées : deux ans de prison avec sursis, 200 000 € d'amende pour le gérant de la SCI, ainsi qu'à une peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur. Et 300 000 € d'amende pour la SCI, personne morale. S'ajoute un total de 60 000 € de dommages et intérêts pour les parties civiles. Arrêt entièrement confirmé sur tous les points par la Cour de cassation ([Cass crim 5/06/2019 n°18-82838](#))

### **Peines applicables, directes et complémentaires**

Outre la peine de prison et l'amende, le juge peut prononcer des peines complémentaires ;

***L'interdiction d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, administrer, gérer ou contrôler une entreprise ou une société;***

Interdiction d'exercer l'activité de logeur : voir [CA de Paris \(arrêt du 7/02/2018\)](#)

*"Que, considérant l'ampleur de l'entreprise sous couvert de laquelle le prévenu a commis l'infraction et ses larges possibilités d'investir de nouveau dans l'immobilier, il convient de prononcer titre de peine complémentaire la peine d'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur d'hébergement"*

idem : [Cass crim., 5 juin 2019, n°18-82838](#) : confirmation des peines prononcées par la Cour d'appel, parmi lesquelles l'interdiction définitive d'exercer l'activité de logeur

Cette peine avait été infligée à titre définitif au gérant de la société condamnée pour hébergement contraire à la dignité humaine par la cour d'appel de Versailles; la Cour de cassation ([Cass crim 28 /03/ 2017 pourvoi: 16-80914](#)) a réformé cet arrêt en ce que la loi ne prévoyait pas<sup>2</sup> une telle interdiction à titre définitif : "*DIT que l'interdiction de gérer prononcée à titre de peine complémentaire contre M. X... est limitée à l'interdiction d'exercer, directement ou par personne interposée, l'activité professionnelle dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise ; FIXE à cinq ans la durée de cette interdiction*"

### **La confiscation de l'immeuble**

Outre la peine d'emprisonnement, le juge peut<sup>3</sup> prononcer la confiscation de l'immeuble ayant servi à la réalisation de l'infraction ([CA Versailles : 8./01/2009](#)).

Les conditions d'hébergement sont qualifiées d'incompatibles avec la dignité humaine dans une affaire où la bailleuse avait transformé son pavillon en trois logements, dont un en sous-sol, et donnait également à bail une construction édifiée dans le jardin ainsi qu'un garage abritant 4 logements. L'entretien était inexistant et les logements déclarés insalubres par plusieurs arrêtés. Parmi les occupants, en grande faiblesse économique, figuraient des enfants mineurs. La propriétaire a été condamnée à verser 25 000 € d'amende et 4 000 € de dommages - intérêts à chacune des parties civiles. A titre complémentaire, la publication dans la presse locale du jugement ainsi que son affichage en mairie ont été ordonnés ([Tribunal correct. Nanterre : 5/09/2008](#)).

Un bailleur a été condamné pour hébergement contraire à la dignité humaine en raison de l'indignité attestée des lieux. La vulnérabilité des personnes hébergées était avérée (mineurs, locataires au chômage, en retraite ou faiblement rémunérés, parfois en état de surendettement) et la mauvaise foi du bailleur caractérisée. Les sanctions sont exemplaires : 18 mois d'emprisonnement avec sursis et avertissement, 20 000 € d'amende, affichage du jugement en mairie et confiscation de l'immeuble. A titre de dommages - intérêts, les cinq parties civiles se sont vu allouer de 1 000 à 5 000 € et la ville de Boulogne 20 000 € ([Tribunal correct. Nanterre : 26/03/2009](#)).

En raison de la soumission de plusieurs personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes, les juges condamnent le propriétaire à une peine de 2 ans d'emprisonnement avec sursis, une amende de 20 000 € et la confiscation du second immeuble lui appartenant. Une peine complémentaire ordonne également l'affichage de la décision en mairie durant deux mois ([Trib. Correct. d'Evry : 13./03/2012 / Confirmé par CA de Paris 18/11/13](#)).

---

<sup>2</sup> La loi applicable au moment des faits limitait à 5 ans cette interdiction ; aujourd'hui ce peut être à titre définitif ou limité à 5 ans

<sup>3</sup> C'est aujourd'hui une peine complémentaire obligatoire en matière d'insalubrité et d'insécurité dans l'habitat en application des articles L 511-22 et L521-4 du CCH ; au titre du code pénal, elle est encourue de plein droit pour les crimes et pour les délits punis d'une peine d'emprisonnement d'une durée supérieure à un an. La loi du 24 /06/2024 relative à la saisie et à la confiscation des avoirs criminels a élargi le champ de la confiscation des biens.

La confiscation ne peut porter que sur les immeubles ou fonds de commerce en lien direct avec l'infraction commise. Ainsi la Cour de cassation a-t-elle cassé la confiscation du fonds de commerce de restaurant attenant à l'immeuble concerné par l'hébergement contraire à la dignité humaine : [Cass crim 30/06/2021 Pourvoi n° 20-86.768](#)

Pour ordonner la confiscation, à titre de peine complémentaire, de l'immeuble composé de dix-sept logements et du local commercial exploité comme restaurant dont la société H est propriétaire, *"l'arrêt retient qu'eu égard à l'ampleur des faits, révélant une organisation axée sur la recherche du profit aux dépens de personnes isolées et en situation précaire tant par leur situation professionnelle que leurs charges de famille, une telle mesure constitue une atteinte proportionnée au droit de propriété.*

*En se déterminant ainsi, sans s'expliquer davantage sur la nécessité et la proportionnalité de l'atteinte portée au droit de propriété par la mesure de confiscation ordonnée qui concerne tant l'immeuble ayant servi à commettre l'infraction que le fonds de commerce exploité comme restaurant, dont la société H est propriétaire, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision.*

*"En statuant ainsi, alors que la confiscation ne saurait porter sur un bien non confiscable, la cour d'appel qui ne relève pas que ce local commercial était destiné à l'hébergement de personnes ni qu'il ait servi à commettre l'infraction visée à l'article 225-14 du code pénal, a méconnu les textes susvisés.*

*La cassation est, en conséquence, également encourue de ce chef".*

Dans une espèce intéressant un immeuble en copropriété où 2 SCI détenaient une majorité de lots et de logements, largement insalubres ou sous arrêté de péril, la CA de Paris a appliqué un principe de proportionnalité et annulé la confiscation de l'ensemble des lots, et l'a restreinte aux logements directement frappés d'un arrêté de péril et d'insalubrité, en lien direct avec l'infraction retenue : [CA Paris 11/12/2024<sup>4</sup>](#)

Le [TGI de LYON \(jugement du 17/10/2019, confirmé CA de Lyon arrêt du 9/12/2020\)](#) a refusé de prononcer la confiscation d'un local impropre à l'habitation du fait qu'il était en indivision.

## **La mise en danger d'autrui**

L'infraction de mise en danger d'autrui (art 223-1 du code pénal) se distingue des autres infractions dans la mesure où ce délit n'exige pas l'existence d'un dommage. Est ainsi incriminé un comportement indépendamment de son résultat. L'application de cette disposition implique comme condition préalable l'existence d'une obligation particulière de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement. A défaut, aucune poursuite ne pourra être engagée. Son élément matériel est le risque d'une extrême gravité. Il doit s'agir d'un risque de mort, de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une incapacité permanente. Ce risque doit être immédiat et direct. L'élément moral est constitué par le caractère manifestement délibéré de la violation de l'obligation particulière imposée par la loi ou le règlement. La jurisprudence impose, en matière de preuve, de distinguer entre la simple violation d'une règle générale ou réglementaire et l'existence d'une violation délibérée. Grâce à l'amélioration constatée des enquêtes pénales en matière d'habitat indigne, comprenant de plus en plus fréquemment des expertises démontrant la réalité de la gravité du danger, le juge tend de plus en plus à retenir ce chef d'inculpation. Il en est ainsi lorsque les faits sont suffisamment établis : risque d'incendie et d'électrocution présenté par l'installation électrique d'un logement frappé d'un arrêté d'insalubrité.

***La loi ou le règlement base de l'infraction doit être précisée, l'énoncé des désordres étant insuffisant pour caractériser l'infraction***

---

<sup>4</sup> Ce qui a pour conséquence de rendre l'Etat, bénéficiaire de la confiscation, propriétaire indivis de 2 SCI condamnées du fait de leurs agissements dans un immeuble en copropriété ...

Pour être caractérisée, la mise en danger d'autrui doit répondre à la méconnaissance ou au non respect d'une disposition législative ou réglementaire. En notre matière, la référence au Règlement sanitaire départemental (RSD) est la plus fréquente, ainsi que le décret « décence » de 2002, mais ce peut être aussi un règlement des eaux, ou autre...

*Un arrêté d'insalubrité ou de péril/insécurité n'est pas un règlement, mais un acte individuel, donc la mise en danger d'autrui ne peut être fondée sur la méconnaissance de l'arrêté.*

Ainsi l'a rappelé la [Cour de cassation arrêt Cass crim 27 mai 2014 Pourvoi: 13-83088](#)

*"alors qu'au sens de l'article 223-1 du code pénal, le règlement s'entend des actes des autorités administratives à caractère général et impersonnel; que tel n'est pas le cas d'un arrêté préfectoral ayant déclaré un immeuble insalubre et imposé au propriétaire des travaux de mise en conformité ; que, dès lors, en se déterminant par la circonstance que le prévenu n'a pas respecté les prescriptions des arrêtés préfectoraux des 16 juin 2008, 20 novembre 2008 et 6 mars 2010 enjoignant d'effectuer certains travaux de mise en conformité de l'électricité dans l'immeuble, pour en déduire que ce manquement caractérise le délit de l'article 223-1 du code pénal, la cour d'appel a violé le texte susvisé"*

La référence précise au texte applicable doit être mentionnée : ainsi a été cassé un arrêt de la CA par la [Cour de cassation : 28/10//2020 Ch crim pourvoi n° 19-85.037 -](#)

*""Pour dire établi le délit de mise en danger délibéré de la vie d'autrui, l'arrêt retient qu'il ressort du rapport de l'ARS que du matériel électrique dont les parties mises sous tension étaient accessibles à tous, que l'installation d'un cumulus au troisième étage avait été bricolée avec mise en place d'un minuteur, que des branchements non sécurisés sur certains compteurs étaient visibles dans le couloir et que les raccordements électriques à chaque étage étaient dépourvus de protections et de caches.*

*"En se déterminant ainsi, sans autrement caractériser les obligations particulières de sécurité et de prudence imposées par la loi ou le règlement qui avaient été violées, la cour d'appel a méconnu les textes susvisés. "*

Mais la référence explicite aux normes minimales d'habitabilité et au décret « décence » permet de considérer comme mise en danger d'autrui les désordres électriques, entraînant un risque d'électrocution : [Cass crim du 25/06/2019](#) précité : *« M. F... n'a pas satisfait à son obligation de faire vérifier l'installation électrique par un électricien qualifié et de transmettre cette attestation aux services de l'ARS, le diagnostic établi à sa demande étant inopérant pour ne pas avoir été fait par un électricien qualifié et ne concernant pas notamment les logements du sous-sol visés par les arrêtés ; qu'ils en déduisent que les prévenus, auxquels les arrêtés du 17 août 2010 ainsi que les suivants ont été régulièrement notifiés à l'adresse de la société et au nom de F..., gérant de droit ou de fait, ont agi en toute connaissance de cause ; »*

#### *Délabrement d'un escalier*

La mise en danger de la vie d'autrui : ce délit est retenu étant donné le délabrement de l'escalier commun emprunté quotidiennement par les locataires (éclairage insuffisant, rampe branlante, garde-corps insuffisamment haut, marches cassées...). En revanche, le bailleur est relaxé pour le délit d'homicide involontaire. Malgré le mauvais état de l'escalier, un doute subsiste sur le lien de causalité entre le décès du locataire et l'état de l'immeuble, étant donné que la santé de la victime était fortement altérée (substances médicamenteuses et cannabis retrouvés dans le corps de la victime, mauvaise vue et mobilité réduite)... ([TGI de Marseille. 14/03/2012](#)).

#### *Présence de plomb accessible*

Un diagnostic technique a révélé la présence de plomb dans un logement loué à une personne dont la fille âgée de six mois a ingéré du plomb et a été intoxiquée. Les travaux prescrits par l'arrêté n'ont pas été effectués. Malgré les empêchements à réaliser les travaux du fait de l'administration puis du locataire, la responsabilité du propriétaire a été reconnue

pour mise en danger de l'enfant à raison de la méconnaissance de son obligation de délivrer un logement en bon état dès la signature du bail ([Cass. Crim : 20/11/2012](#)).

#### *Risques d'effondrement de planchers, d'électrocution et d'incendie*

Un bailleur ayant loué, en toute connaissance de cause, un logement, dont les planchers menacent de s'effondrer, l'installation électrique fait courir aux trois occupants un risque d'électrocution ou d'incendie et frappé d'un arrêté d'insalubrité a été reconnu coupable du délit de mise en danger d'autrui. Les peines prononcées ont été 2000 € d'amende avec sursis et 1000 € de dommages - intérêts pour chacune des trois parties civiles ([Tribunal correct. Valenciennes : 3/04./2008](#)).

Le risque d'incendie étant indiscutable en raison de l'état déplorable des installations électriques et exposant autrui à un risque immédiat de mort ou de blessures graves, une Cour d'appel, conformément au rapport explicite et complet du service communal d'hygiène et de santé, a condamné le bailleur à 30 000 € d'amende. Des locaux industriels étaient utilisés comme logements dans des conditions contraires à la dignité humaine ainsi que comme lieux de manifestations publiques. Le juge a affirmé que le propriétaire était de mauvaise foi puisque, connaissant parfaitement l'état et les modalités de fonctionnement des salles dont l'occupation lui rapportait d'importants revenus, il avait continué à les louer sans procéder à leur mise en conformité et sans pallier les risques qu'elles engendraient ([CA Paris : 1./04/2008](#)).

Une commission communale de sécurité qui a inspecté un hôtel meublé a constaté des manquements graves aux obligations de sécurité (installation électrique défectueuse et dangereuse, fils dénudés, absence de détection incendie automatique, existence de bouteilles de gaz dans les chambres, état de propreté des sanitaires déplorable, état d'insalubrité de certaines chambres...) a émis un avis défavorable à la poursuite d'activité, en application du règlement de sécurité afférent aux ERP. Un arrêté de fermeture de l'établissement a été pris mais ne fut pas exécuté. Le gérant et le mandataire du propriétaire de l'hôtel ont été poursuivis du chef de mise en danger d'autrui par violation manifestement délibérée d'une obligation de sécurité ou de prudence et reconnus coupables. Le gérant a été condamné à deux mois d'emprisonnement ainsi qu'à 10 000 € d'amende et le mandataire du propriétaire de l'établissement à un mois d'emprisonnement ainsi qu'à 10 000 € d'amende. Chacun des locataires constitués parties civiles se sont vu allouer 1500 € de dommages-intérêts ([Tribunal correct. Créteil : 20./06./2008](#)).

Après avoir rappelé que la loi du 8/07/1989 oblige le bailleur à remettre à son locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, à délivrer au locataire un logement en bon état d'usage ainsi que de réparation, le juge mentionne le décret du 6/03/1987 qui imposait, notamment, que les installations électriques assurent la sécurité des utilisateurs. Or, en l'espèce, l'état du réseau électrique (absence de prises de terre, ...) montrait que le circuit électrique était dangereux. Le bailleur connaissait la situation pour être venu dans les locaux et pour avoir refusé l'intervention d'un homme de l'art pour remédier aux risques et ainsi respecter l'obligation de sécurité due. Il fut condamné à ce titre à 3 mois d'emprisonnement avec sursis ([CA Versailles 12/03/2009](#)). Cet arrêt vise le décret du 6/03/1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité auxquelles doivent répondre les locaux mis en location qui est aujourd'hui remplacé par le décret du 30/01/2002 relatif aux caractéristiques du logement décent qui pose des normes plus exigeantes.

#### **L'homicide ou blessures involontaires**

Des maires ont pu être reconnus coupables d'homicide involontaire, le juge *estimant « 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 ». En l'espèce, le maire avait été informé de l'irrégularité de la situation et le tribunal a considéré « 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 ayant contribué à la mort de plusieurs victimes caractérisant ainsi le lien de causalité entre le manquement du prévenu et le sinistre" ([Cass. crim :29/06/1999](#)).*

Dans d'autres affaires, la responsabilité pénale des propriétaires et gérants d'immeuble a été retenue suite au décès des occupants par intoxication. Celle-ci était due au « mauvais état des installations et au mauvais fonctionnement d'appareils à gaz » ([Cass. crim : 1/07/1976](#)).

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 étaient décédées suite à l'incendie survenu dans cet hôtel ([Cass. crim : 20/09/1993](#)).

Un arrêt rendu en matière de responsabilité pénale après décès pourrait dessiner l'avenir de la répression pénale en matière de logements indignes.

Le juge a considéré que le bailleur avait ainsi commis une faute caractérisée en donnant à bail un logement en mauvais état de réparation et ne répondant pas aux normes de la décence prévues par le décret du 30 janvier 2002. Il a été reconnu coupable d'homicide involontaire sur la personne des pompiers ([Cass. crim : 7/09/2010](#)). Il s'agissait d'une question de non-respect des exigences de sécurité électrique : des pompiers avaient trouvé la mort dans l'incendie provoqué par le défaut de conformité de l'installation électrique de la chambre de bonne louée. Les expertises montraient, notamment, que le remplacement du fil de plomb du fusible par un fil de cuivre avait joué un rôle déterminant dans l'incendie du téléviseur qui s'était propagé à la pièce, créant ainsi les conditions de la boule de feu à l'origine du décès des pompiers.

Or, on peut imaginer transposer la qualification d'homicide involontaire à des faits dans lesquels un occupant trouverait la mort dans un logement frappé d'arrêté d'insalubrité avec interdiction d'habiter et auquel le bailleur n'aurait pas proposé un hébergement - relogement. Cela serait également envisageable si le bailleur ne demandait pas l'expulsion de l'occupant resté dans les lieux malgré les propositions d'hébergement - relogement.

\*\*\*\*\*

## **II - Application des sanctions pénales spécifiques à l'habitat indigne au sens du CCH et du CSP**

### **Atteinte à la protection des occupants - L.511 -22 et L 521- 4 du CCH**

Pour que l'infraction soit reconnue par les tribunaux, encore faut-il que les arrêtés ou mises en demeure des propriétaires prévenus **aient été régulièrement notifiés à chacun d'eux** ; ne suffit pas le fait que le propriétaire en ait eu parfaitement connaissance. Ce point est régulièrement soulevé et censuré par le juge.

Ainsi, par exemple dans [l'arrêt de cassation \(crim du 2/05/2018\)](#) ) précité, la Cour a-t-elle précisé :

*« Attendu que, pour déclarer Mme X... coupable de mise à disposition de logements impropres à l'habitation malgré une mise en demeure de faire cesser définitivement cette occupation, l'arrêt retient que les locaux situés à [...] ont fait chacun l'objet d'un arrêté avec injonction de faire cesser la situation d'occupation dans le délai d'un mois à compter de la notification ; que les juges relèvent que ces arrêtés ont été portés à la connaissance de M. X... qui déclare en avoir reçu notification et en connaître le contenu et qu'il est constant que la*

*situation a perduré au delà de ce délai ; qu'ils ajoutent que son épouse, qui demeure avec lui, également visée dans ces arrêtés comme étant propriétaire à 90% des biens concernés et déclare ne pas en avoir eu personnellement la notification, ne pouvait raisonnablement en ignorer l'existence et le contenu ; qu'ils en déduisent que l'obligation de faire cesser la situation s'imposait à elle comme à son époux ;  
Mais attendu qu'en prononçant ainsi, par des motifs n'établissant pas que Mme X... a personnellement reçu notification des arrêtés préfectoraux, la cour d'appel n'a pas justifié sa décision ; »*

### **Menaces, intimidations et dégradations du lieu occupé**

Un logeur qui avait dégradé volontairement les toilettes, le mobilier et les fenêtres du bien loué a pu être condamné pour dégradations ou détériorations volontaires d'un bien, dégradations commises en réunion, menaces de mort et violation de domicile. La peine prononcée a été de 3 mois d'emprisonnement avec sursis simple complété d'un avertissement. Il a dû verser au locataire, constitué partie civile, 2 000 € de dommages et intérêt en réparation du préjudice subi ([Tribunal correct. Paris : 30/11/2006](#)).

Le chef de menaces et actes d'intimidation à l'égard des occupants pour les contraindre à renoncer à leur droit au logement ou hébergement ainsi que celui de non-respect de l'interdiction d'habiter prononcée par l'arrêté d'insalubrité ont été retenus à l'encontre d'un propriétaire. Celui-ci a été condamné à une peine de deux ans d'emprisonnement avec sursis, au paiement d'une amende de 50 000 €, de 3 000 € de dommages intérêts à chacune des 7 parties civiles et de 10 000 € pour la ville de Lille, partie civile ([Tribunal correct. Lille : 11/01/2007](#)).

Dans une affaire où la bailleuse avait notamment changé les serrures, opéré des coupures d'eau, supprimé l'eau chaude, bloqué l'accès aux poubelles, il a été jugé que le délit de menaces et actes d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre à renoncer à son droit au logement ou à l'hébergement était constitué ([Tribunal correct. Nanterre : 5/09/2008](#)).

Ces faits de menaces et de détériorations diverses des biens de l'occupant apparaissent dans de nombreuses affaires qui ont pu être requalifiées en "conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine" en application du code pénal, compte tenu de l'accumulation des infractions<sup>5</sup>. Cependant, ces faits ne sont pas toujours faciles à prouver et les tribunaux ne retiennent cette infraction que si plusieurs éléments concordants ou témoignages permettent d'attester leur réalité.

### **Perception indue de loyers**

Plus de deux ans après notification d'un arrêté d'insalubrité réparable prescrivant des travaux de mise en conformité, un propriétaire loue une chambre sans y avoir réalisé les travaux. La Cour d'appel, considérant qu'à la prise de bail, l'arrêté d'insalubrité était applicable, juge que le loyer réglé par le preneur était indu et condamne, en conséquence, le propriétaire à son remboursement. De plus, constatant que le logement était non décent (surface de 7,35 m<sup>2</sup>, volume de 17,27 m<sup>3</sup>, absence de chauffage et d'eau chaude, installation électrique non conforme aux normes de sécurité), elle le condamne à verser au locataire 1 500 € de dommages intérêts ([CA Paris : 16/12/2008](#)).

Au mépris de l'interdiction de percevoir les loyers ou toute autre somme, un bailleur a continué à percevoir les loyers au-delà du premier jour du mois suivant la notification de l'arrêté préfectoral d'insalubrité ainsi que d'autres sommes, qualifiées de charges, auprès de plusieurs

---

<sup>5</sup> ce qui permet au juge d'appliquer des peines d'une gravité supérieure

locataires. Il a été reconnu coupable de ces faits ainsi que de ceux d'inexécution d'une injonction de mise en conformité de local ou installation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, de remise à disposition de locaux vacants insalubres, dangereux ou impropres à l'habitation, de menaces ou actes d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre à renoncer à son droit au relogement ou à un hébergement décent, de soumission de plusieurs personnes vulnérables à des conditions d'hébergement indignes et de mise en danger d'autrui. En conséquence, il a été condamné à 10 mois d'emprisonnement avec sursis et à une amende 10 000 € ([Tribunal correct. Lille : 13/03/2009](#)).

Dans le même sens : [TGI de Bobigny 28/02/2014](#) : condamnation du gérant de la SCI bailleresse pour perception de loyers dans un immeuble sous arrêté de péril imminent à 2000 € d'amende et 4 mois avec sursis, dommages et intérêts aux locataires.

Perception de loyers indus : [Cass crim 25/06/2019](#), précité

***Plusieurs incriminations en péril et en insalubrité visent les situations où le propriétaire n'assure pas le relogement ou l'hébergement des occupants, ou/et n'exécute les travaux prescrits, alors qu'il est en mesure de le faire : l'infraction n'est constituée que si cet élément intentionnel peut être prouvé.***

***Il ne suffit pas de constater que les travaux (ou le relogement) n'ont pas été réalisés comme prescrits par l'arrêté*** : voir, en ce sens, l'arrêt de la [CA chambre crim de Versailles du 10/09/2014](#) ayant infirmé le jugement du TGI de Nanterre qui avait prononcé la relaxe du prévenu au motif qu'il n'avait pas pu exécuter les travaux du fait de la résistance des locataires; la Cour a jugé que l'absence d'offre de relogement temporaire satisfaisant était imputable au propriétaire et ne l'exonérait pas de son obligation de faire les travaux prescrits, donc que l'élément intentionnel était manifeste.

### ***Refus volontaire de procéder à l'hébergement et au relogement de l'occupant***

Une prévenue a été relaxée du chef d'abstention volontaire de reloger l'occupant d'un immeuble après déclaration d'insalubrité, le juge ayant considéré qu'elle ne s'était pas abstenue volontairement de reloger le preneur dans un délai de trois mois dès lors qu'elle n'était propriétaire d'aucun autre logement et ne pouvait que solliciter des tiers pour y pourvoir, ce qu'elle avait fait mais sans succès ([CA Douai : 31/10/2008](#)).

Refus de reloger les occupants de locaux impropres par nature à l'habitat : retenu par la Cour de cassation ([crim 2/05/2018](#) précité) : « *Attendu que, contrairement à ce que soutient le moyen, l'arrêt, qui a examiné les difficultés rencontrées par les prévenus, retient qu'ils n'exposent pas avoir fait la moindre démarche pour procéder au relogement des locataires ; Attendu qu'en prononçant ainsi la cour d'appel a justifié sa décision ;* »

**Cass crim du 25/06/2019** précité

« *Attendu que, pour déclarer M. F... coupable de refus de procéder au relogement des locataires des locaux ayant fait l'objet d'arrêtés d'insalubrité, l'arrêt relève notamment que le prévenu, qui a indiqué ne pas avoir proposé de logement approprié à Mme S... au vu de la faiblesse de ses ressources, s'est abstenu à son égard de toute proposition de relogement ; que, s'agissant du couple B...-C..., les juges ajoutent qu'il ne peut se prévaloir de l'existence d'un différend d'ordre locatif pour s'être dispensé de son obligation légale ; que les juges retiennent encore, par motifs adoptés, que les prévenus disposaient d'autres logements au travers des SCI dans lesquelles ils sont associés et qu'ils avaient parfaitement la possibilité de reloger les occupants ;* »

### ***Refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux***

Un propriétaire qui avait méconnu un arrêté de péril non imminent résultant de la vétusté et du manque d'entretien et lui enjoignant d'effectuer des travaux s'est vu notifier un deuxième arrêté (arrêté de péril imminent lui prescrivant des mesures d'urgence afin de garantir la sécurité publique) puis un troisième arrêté le mettant en demeure de conjurer le péril résultant du défaut d'entretien dans un délai de 6 mois. Il avait, en outre, méconnu son obligation de relogement des familles occupantes.

Le juge l'a déclaré coupable des faits constitutifs d'un refus délibéré et sans motif légitime d'exécuter les travaux prescrits par arrêté et condamné à 18 mois d'emprisonnement ainsi qu'à une amende de 20 000 €, à verser 4 000 € de dommages - intérêts et les fonds versés à titre de cautionnement à chacune des parties civiles. L'affichage du jugement en mairie fut ordonné ([Tribunal correct. Nanterre : 26/03/2009](#)).

Alors qu'il prétendait ne pas avoir eu les moyens financiers de faire face aux dépenses nécessaires pour exécuter les travaux, le juge a estimé qu'il aurait été tout à fait concevable qu'il utilise le rapport de l'immeuble pour payer les travaux exigés ou de vendre d'autres immeubles dont il était propriétaire.

Les juges ont considéré que l'infraction était constituée car le bailleur n'avait pas réalisé les travaux dans les délais prescrits par l'arrêté, et qu'une expertise judiciaire démontrait que les quelques travaux accomplis n'avaient pas permis de « remédier à la dangerosité de l'immeuble ([Tribunal correct. Marseille : 14./03/2012](#)).

[TGI de Lille 11/01/2019](#) : refus de faire les travaux urgents de sortie d'insalubrité précisés par l'arrêté d'insalubrité. Amende de 15 000 € à la SCI

### ***Non-respect de la prescription de travaux***

La Cour de cassation a confirmé un arrêt de la [CA de Douai du 12/03/2013](#) ayant sanctionné un propriétaire qui n'avait exécuté que partiellement les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité :

*"c'est donc par une exacte appréciation des éléments du dossier que les premiers juges ont déclaré M. X... coupable des délits d'inexécution d'une injonction de mise en conformité de local ou d'installation présentant un danger pour la santé ou la sécurité des occupants, et de refus, sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites pour remédier à l'insalubrité d'un immeuble qui lui étaient reprochés"* ([Cass crim du 27/05/2014 pourvoi: 13-83088](#)).

De même, voir [Cass crim du 25/06/2019](#) précité

Dans une espèce où la mise en danger d'autrui a été retenue, le juge a considéré que l'infraction d'abstention volontaire de respecter les prescriptions d'un arrêté préfectoral d'insalubrité était constituée ainsi que l'obtention, par fraude ou suite à de fausses déclarations, de prestations familiales ou allocations de toute nature liquidées ou versées par des organismes de protection sociale (art L.114-13 du Code de la sécurité sociale). En conséquence, il a condamné le propriétaire à 6 mois d'emprisonnement avec sursis et à 3 000 € d'amende. Il a, en outre, ordonné l'affichage en mairie du jugement ([Tribunal correct. Valenciennes : 13/11/2008](#)).

Cette affaire présente la particularité d'avoir déclaré recevable en tant que partie civile la CAF et d'avoir condamné le prévenu à lui verser 1 000 € de dommages intérêts.

En une espèce où un diagnostic technique avait révélé la présence de plomb dans un logement loué à une personne dont la fille âgée de six mois a ingéré du plomb et a été intoxiquée et où les travaux n'avaient pas été effectués du fait de l'administration, puis de la locataire, le propriétaire a été poursuivi pour mise en danger de l'enfant à raison de la méconnaissance de son obligation de réaliser les travaux nécessaires à la suppression du

risque d'exposition au plomb susceptible d'être à l'origine de l'intoxication d'un mineur. Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement conforme aux critères de la décence, dès la signature du bail ([Cass. Crim : 20/11/2012 pourvoi: 11-88059](#))

Refus sans motif légitime de réaliser tous les travaux prescrits par un arrêté d'insalubrité portant sur les parties communes et 46 logements à Clichy la Garenne : 50 000 € d'amende + dommages et intérêts aux parties civiles, parmi lesquelles la Ville ([CA crim Versailles 10/09/2014](#), déjà cité ci-dessus)

Le propriétaire d'un immeuble déclaré en état d'insalubrité remédiable est dans l'obligation de réaliser les mesures prescrites par l'arrêté pour remédier à cette insalubrité. Par conséquent, le refus de ce dernier, sans motif légitime et malgré mise en demeure, d'exécuter les mesures prescrites est pénalement sanctionné par une amende de 10 000 euros ([TGI Nantes : 27/09/2012](#)).

### ***Non-respect de l'interdiction d'habiter***

Malgré une interdiction d'habiter notifiée plus de trois ans auparavant, une propriétaire logeait, à titre onéreux, dans quatre locaux (caves et sous-sols) de son pavillon quatre familles avec sept enfants. Les locaux avaient une surface comprise entre 10 m<sup>2</sup> et 29 m<sup>2</sup>. Elle fut condamnée à trois mois d'emprisonnement avec sursis et à 3 000 € d'amende pour ne pas avoir déféré, dans le délai fixé, à une mise en demeure prise sur le fondement de l'article L.1331-22 ([CA Paris : 19/03/2007](#)). La moindre sévérité de ces sanctions s'explique par la modestie de la situation de la logeuse.

Un propriétaire qui s'était abstenu de faire cesser la situation de suroccupation de l'appartement qu'il louait alors qu'un arrêté préfectoral le mettait en demeure s'est vu condamné à une amende de 1 500 € ([TGI Tours : 29/04/2010](#)).

### ***Non-respect de l'interdiction de remettre à disposition des locaux vacants***

La relocation de locaux vacants frappés d'un arrêté d'insalubrité a été sanctionnée, tout comme le refus délibéré d'exécuter les travaux prescrits, la perception induue des loyers, les menaces et actes d'intimidation en vue de contraindre les occupants à renoncer à leurs droits. Les peines prononcées ont été de 10 mois d'emprisonnement avec sursis, 10 000 € d'amende, un avertissement, 300 € de dommages - intérêts au titre du préjudice matériel et 1 500 € de dommages - intérêts au titre du préjudice moral ([Tribunal correct. Lille : 13/03/2009](#)).

Une peine de 3 mois de prison ferme et une amende de 5 000 € ont été prononcées à l'encontre d'un bailleur pour des faits de remise à disposition d'un local vacant insalubre ou dangereux malgré une interdiction administrative. Ce bailleur avait déjà été condamné pour des faits similaires ([CA Nîmes : 11/07/2013](#))

Pour des faits de remise à disposition aux fins d'habitation de local par nature impropre à cette destination malgré mise en demeure, le bailleur a été condamné au paiement d'une amende de 1 000 € et 500 € de dommages-intérêts ([TGI Nantes : 23/01/2014](#)).

Relocation de logements sous arrêté de traitement de l'insalubrité, alors que les bailleurs, destinataires des arrêtés ne pouvaient l'ignorer : [TJ de Grenoble 13/11/2024](#)

Sur le **non respect d'une interdiction d'habiter et de relouer des locaux sous arrêté** : [Cass crim du 25/06/2019](#) précité :

« Attendu que, pour déclarer M. F... coupable du délit d'habitation ou d'utilisation de mauvaise foi d'un local dans un immeuble insalubre ou dangereux malgré une interdiction administrative commis entre le 31 janvier 2013 et le 12 février 2014, l'arrêt, après avoir rappelé que l'arrêté du maire de Coignières en date du 31 janvier 2013, régulièrement notifié à l'intéressé,

*interdisait à l'habitation ou à la location tout ou partie du pavillon, relève que Mme X... L... épouse E... est entrée dans l'appartement le 15 août 2013 et l'occupait toujours lors de son audition par les enquêteurs le 3 février 2014 et que le couple H...-A... est entré dans son logement le 12 février 2013 ; que les juges en déduisent qu'en n'informant pas ses nouveaux locataires de l'arrêté et de l'impossibilité qui lui était faite de leur permettre de s'installer dans leur logement, le prévenu a violé en toute connaissance de cause l'interdiction générale qui lui avait été notifiée ; »*

### **Suroccupation du fait du logeur**

TGI d'Evry 28/01/2020 : dans cette affaire, le propriétaire a été condamné pour conditions d'hébergement contraire à la dignité humaine mais le juge a également retenu la suroccupation du fait du logeur malgré une mise en demeure par arrêté préfectoral d'y mettre fin : 12 mois de prison avec sursis et 30 000 € d'amende.

TGI d'Evry 17/11/2020 : Soit un appartement de 67 m<sup>2</sup> loué à 2 familles comportant 11 personnes loué en suroccupation, frappé d'un arrêté préfectoral et absence de relogement des familles et suivant une division illégale : 13 mois de prison ferme

TGI 7/11/2020 : Propriétaire ayant loué un logement en suroccupation, n'a pas déféré à l'arrêté préfectoral de mise en demeure d'y mettre fin et de reloger la famille, menaces et intimidations vis-à-vis de celle-ci pour la faire renoncer à son droit à relogement : 3 mois de prison et 50000 € d'amende.

La suroccupation est souvent liée à une division illégale : voir aussi ci-dessous les espèces de divisions illégales.

***Beaucoup d'affaires font apparaître un cumul d'infractions relatives au refus d'appliquer les arrêtés : refus d'exécuter les travaux prescrits, refus d'assurer l'hébergement ou le relogement des occupants, non respect d'une interdiction d'habiter, relocations illégales...***

#### TGI Valenciennes : 19/09/2012.

Un bailleur a été reconnu coupable de diverses infractions, en remettant en location un logement déclaré insalubre irrémédiable et frappé d'une interdiction définitive d'habiter par arrêté préfectoral. Il a été condamné à 3 mois de prison ferme et une peine complémentaire de confiscation du logement. En l'espèce, le locataire a fait une demande d'APL et a pu en bénéficier, le bailleur ayant établi une attestation de loyer déclarant le logement décent. Suite à un contrôle de la CAF, celle-ci a déposé plainte pour escroquerie, en raison de l'insalubrité du logement (art 313-1 et 313-7 du code pénal )

#### TGI de LILLE 7/01/2019

Condamnation de la SCI personne morale et du gérant à titre personnel  
Refus de la SCI bailleuse d'exécuter les travaux prescrits par arrêté préfectoral d'insalubrité, refus de répondre à la mise en demeure de prendre les mesures suite à un arrêté sanitaire d'urgence, refus de reloger ou d'héberger les occupants.

Pour la SCI : amende de 20 000 € et interdiction d'acquérir un bien pendant durée de 5 ans  
3000 € de dommages intérêts à l'occupante

Pour le gérant de la SCI : 12 mois de prison avec sursis, 8000 € d'amende et interdiction d'acquérir un bien pendant durée de 5 ans

#### TGI de LILLE du 25/01/2019

Condamnation de la SCI personne morale et du gérant à titre personnel  
Refus de la SCI bailleuse d'exécuter les travaux prescrits par arrêté préfectoral d'insalubrité, refus de répondre à la mise en demeure de prendre les mesures suite à un arrêté sanitaire

d'urgence, refus de reloger ou d'héberger les occupants.

Pour la SCI : amende de 20 000 € et interdiction d'acquérir un bien pendant durée de 5 ans  
3000 € de dommages intérêts à l'occupante

Pour le gérant de la SCI : 6 mois de prison avec sursis, 20000 € d'amende et interdiction d'acquérir un bien;

Dommages et intérêts : 3000 € ville de Lille pour préjudice et 2890 € à la métropole européenne de Lille

Le non-respect de mauvaise foi de l'interdiction d'habiter et le refus de reloger ou d'héberger les occupants de l'immeuble : le bailleur reconnaît n'avoir entrepris aucune démarche de relogement des occupants et avoir continué à louer ses logements à de nouveaux locataires, ce malgré l'interdiction d'habiter ([Tribunal correct. Marseille : 14/03/2012](#)).

#### [TGI de Lille du 14/09/2018](#)

Remise à disposition aux fins d'habitation de locaux impropres à l'habitation, vacants, sous arrêté, relocation de logements sous arrêté, refus de reloger, refus de faire les travaux prescrits, perception de loyers de logements sous arrêté :

Condamnation de la SCI à 20 000 € d'amende

Condamnation du gérant à 5 000 € d'amende et 12 mois de prison sursis partiel, assortis de 2 ans de mise à l'épreuve ; interdiction d'acquérir un bien immobilier pendant 5 ans

Dommages et intérêts : 5000 € pour la ville de Lille et 5000 € pour la métropole européenne de Lille.

#### [TGI de LYON 17/10/2019](#)

Remise en location local insalubre impropre à l'habitation, frappé d'un arrêté préfectoral par 2 propriétaires indivis :

6 mois de prison et 500 € d'amende pour chacun

Interdiction d'acquérir un bien immobilier pendant 5 ans

Pas de confiscation, pour cause d'indivision.

Sanctions confirmées par la [CA de Lyon : arrêt du 9/12/2020](#)

Idem dans les deux **arrêts de cassation précités du 2/05/2018 et du 25/06/2019** où ont été retenues contre les prévenus et compte tenu de la gravité des situations, à la fois les infractions relevant du code pénal général – conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, mise en danger d'autrui - et infractions au regard des incriminations propres à l'inobservation d'arrêtés d'insalubrité ou de péril.

### **Les divisions illégales**

L'art L116-1-1 du CCH définit les cas de division d'immeubles et pose le principe de l'interdiction de diviser certains immeubles et, notamment ceux qui sont d'une surface ou d'un volume inférieurs à 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> - surfaces et volumes restreints à 9m<sup>2</sup> et 20m<sup>3</sup> par la loi ELAN, ceux qui sont dépourvus d'alimentation en eau potable, d'évacuation des eaux usées et d'alimentation électrique et dépourvus de constat de risque d'exposition au plomb.

Ces dispositions ont été recodifiées à l'art L126-17 du CCH. Les sanctions pénales afférentes encourues figurent à l'art L183-15 du CCH, soit 2 ans de prison et 75 000 € d'amende pour les personnes physiques. Pour les personnes morales et les peines complémentaires il est renvoyé aux articles 131-138 et 131-139 du code pénal.

Ces dispositions ont fait l'objet de jurisprudence, notamment du fait des poursuites engagées à l'initiative du maire de Grigny, parmi lesquelles on peut citer :

[TGI d'Evry jugement du 13/03/2012](#), confirmé en Cour d'appel ([CA Paris 18/11/2013](#)) : divisions illégales de plusieurs logements dans une copropriété, et d'un pavillon, suroccupation et divisions illégales : 20 000 € d'amende, 2 ans de prison avec sursis,

confiscation de la maison déclarée comme domicile où il ne résidait plus et elle-même divisée, sur une incrimination de conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

[CA de Paris 6/12/2017, arrêt confirmé en cassation \(Cass crim 4 /12/2018 pourvoi: 17-87420\).](#)

Dans l'espèce, le propriétaire l'était d'un appartement en copropriété de 78,51 m<sup>2</sup> sis à [...] (Essonne), hébergeait 12 personnes, dont des enfants mineurs, dans ce logement divisé en quatre chambres dont trois d'entre elles mesuraient moins de 10 m<sup>2</sup> et la quatrième 14,57 m<sup>2</sup>, avec comme parties communes, un séjour de 13,17 m<sup>2</sup>, une cuisine de 10 m<sup>2</sup> humide et mal ventilée, et des toilettes en mauvais état ; ce logement avait déjà fait l'objet d'un arrêté préfectoral pour suroccupation. En appel, la CA l'avait reconnu coupable de soumission à des conditions contraires à la dignité humaine, division illégale et condamné à 50 000 € d'amende. La Cour de cassation a, d'une part, confirmé le délit de conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, mais aussi l'illégalité de la division :

*" Attendu que pour déclarer le prévenu coupable de mise en location d'un local d'habitation provenant d'une division interdite d'immeuble, l'arrêt énonce qu'un appartement est un immeuble, que l'appartement litigieux a fait l'objet d'une division en quatre chambres sur lesquelles M. X... a apposé des verrous, qu'un seul des logements, la chambre n° 4, disposait de toilettes et salles d'eau, que les trois autres logements, d'une surface inférieure à 10 m<sup>2</sup>, ne disposaient pas d'un accès à l'eau potable ni un système d'évacuation des eaux usées, alors que les locataires étaient titulaires de baux distincts ;*

*Attendu qu'en statuant ainsi, et dès lors que, toute division d'un immeuble destiné à la location en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m<sup>2</sup> et à 33 m<sup>3</sup> était prohibée par l'article L. 111-6-1, alinéa 2, du CCH, applicable au moment des faits, et que les locaux communs étaient exclus du calcul des surfaces et volumes,...la cour d'appel a justifié sa décision";*

[TGI d'Évry : arrêt du 16/11/2021](#) : 12 mois de prison (avec sursis) et 100 000 € d'amende, confiscation d'un appartement, interdiction de toute activité immobilière pendant 5 ans, dommages et intérêts pour les parties civiles, pour un multi-proprétaire dans la copropriété de Grigny, soit pour 4 logements ayant fait l'objet d'un arrêté de mise en demeure pour suroccupation, refus de reloger, menaces sur les occupants, perception de loyers indus, logements ayant fait l'objet de divisions illégales, car les différentes "unités de vie" découpées dans chacun des 4 logements étaient dépourvues d'alimentation en eau potable (même si elles étaient d'une surface légèrement supérieure à 9 m<sup>2</sup>) : la Cour a fait une description précise de chacune de ces "unités de vie" ne pouvant constituer des colocations régulières au sens de l'art 8-1 de la loi "bailleurs-locataires de 1989.

Malheureusement, la loi ELAN ayant modifié les conditions des co-locations à baux multiples, lesquelles valent divisions- en ayant abaissé les exigences de hauteur et de volume pour chaque pièce louée, passées de 14 m<sup>2</sup> et 33 m<sup>3</sup> de volume, à 9 m<sup>2</sup> et 20m<sup>3</sup>, la Cour de cassation ([Cass. Crim : 19/11/2024](#)) a conclu que de telles divisions d'immeubles ne sont prohibées, par application des dispositions nouvelles moins sévères, que si la surface et le volume habitables des locaux privatifs ainsi loués sont inférieurs, respectivement, à neuf mètres carrés et à 20 mètres cubes et a donc cassé l'arrêt de la Cour d'appel de Paris qui avait condamné le prévenu pour divisions illégales...bien que celui-ci soit un professionnel reconnu de la colocation forcée ...

## Les peines

### Amendes et peines de prison

Les tribunaux prononcent les peines et fixent leur régime en fonction des circonstances de l'infraction et de la personnalité de son auteur. Lorsque la juridiction prononce une peine d'amende, elle détermine son montant en tenant compte également des ressources et des

charges de l'auteur de l'infraction.

On note une tendance à une sévérité croissante des peines retenues et, très souvent, celles-ci sont aggravées en appel, mais les amendes comme les peines de prison restent très inférieures aux montants autorisés, comme on l'a vu dans les jurisprudences citées ci-dessus.

- 15 mois d'emprisonnement ferme (et ce, en l'absence de récidive) ([Tribunal correct. Nice : 15/02/2008](#)) ; [TGI d'Évry 17/11/2020](#)
- des peines d'emprisonnement, avec sursis mais avec mise à l'épreuve ([Tribunal correct. Valenciennes : 20/03/2008](#)) ;
- aggravation du montant des peines d'amende : de 20 000 à 35 000 € ;
- des travaux d'intérêt général (TIG) s'ajoutant à 6 mois de prison avec sursis ([Tribunal correct. Valenciennes : 31/01/2008](#)).
- 100 000 € pour un "marchand de sommeil notoire" [TGI d'Évry : 16/11/2021](#)
- 2 ans d'emprisonnement dont un avec sursis mais avec mise à l'épreuve pour le gérant de fait d'une SCI et 40 000 € d'amende et 100 000 € d'amende pour la SCI : [Cass crim du 25/06/2019](#) (précité)

**Peines complémentaires** : notamment

- confiscation de l'immeuble ayant servi à l'infraction ([Tribunal correct. Nanterre : 28/05/2008 et 26/03/2009 / CA de Versailles : 8/01/2009](#)). [TGI d'Évry : 16/11/2021](#); [TGI Valenciennes 19/09/2012](#) ; [TJ de Grenoble 13/11/2024](#)
- confiscation des deux immeubles du bailleur, récidiviste déjà condamné par la cour d'appel de Douai pour mise en danger d'autrui ([Tribunal correct. Valenciennes : 24/06/2009](#));
- interdiction d'exercice de toute activité dans le domaine des transactions immobilières pour une durée de 5 ans ([CA Versailles : 8/01/2009](#)). [TGI d'Évry : du 16/11/2021](#); de 3 ans : [TJ de Grenoble 13/11/2024](#)
- interdiction de poursuivre une activité de logeur : [CA de Paris](#), confirmé par [Cour de cassation crim, 5 juin 2019, n°18-82838](#))
- confiscation des logements directement affectés par les infractions retenues et interdiction d'exercer pendant 5 ans une activité immobilière ([CA Paris 11/12/2024](#))

**Autres**

- publication des jugements dans la presse ou/et en mairie ([Tribunal correct. Nanterre et Valenciennes](#)) ;
- publication d'un extrait de jugement sur la façade de l'immeuble ([CA Paris 11/12/2024](#))
- confiscation de la voiture, de l'ordinateur et des numéraires du prévenu ([Tribunal Correct. Nice :15/02/2008](#)).

**On rappelle que les peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'acquiescer sont aujourd'hui obligatoirement prononcées.** Les derniers jugements de TGI cités ci-dessus ont effectivement appliqué cette dernière peine

**Très fréquemment les prévenus sont reconnus coupables de plusieurs infractions**, comme on l'a vu dans de nombreuses jurisprudences citées ci-dessus.

En particulier, souvent dans des affaires qui cumulent des infractions spécifiques à l'habitat indigne et des circonstances tenant à l'état des lieux et, surtout, à la vulnérabilité des personnes, le juge retient, en sus ou à titre principal, la soumission à des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine, en application du code pénal.