



MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Guide pratique du recours au procureur de la République

LES GUIDES
DU PÔLE NATIONAL
DE LUTTE CONTRE
L'HABITAT INDIGNE



Mars 2022

Ministère chargé du Logement

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne (PNLHI)

Guide pratique du recours au procureur de la République

L'édition initiale a été rédigée par Arnaud de Laguiche, auditeur de justice,
sous la coordination du PNLHI de la Dihal

Mise à jour en février 2018 par Alice Daudin, auditrice de justice

Mise à jour en février 2019 par Anouk Ancèle, auditrice de justice

Mise à jour en février 2022 par Élise Csakvary, auditrice de justice,
sous la coordination du PNLHI de la DHUP

Pôle national de lutte contre l'habitat indigne
pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

AVANT-PROPOS

La lutte contre l'habitat indigne est un objectif prioritaire de l'action publique. Les moyens normatifs placés au service de cette mission ont été renforcés notamment par l'adoption de la loi ELAN du 23 novembre 2018¹ ou encore de l'ordonnance du 16 septembre 2020².

Ces normes se déploient dans différents secteurs de l'action publique. En effet, les situations d'habitat indigne sont diverses et les réponses à mettre en œuvre pour y faire face mobilisent différents acteurs. Or, il est des cas dans lesquels il apparaît essentiel que l'action des autorités administratives se conjugue avec celle de la justice. La mise en place de procédures pénales permet en effet le prononcé de sanctions à l'égard des marchands de sommeil et offre des moyens de contrainte efficaces.

Pour faciliter la mise en œuvre d'actions pénales cohérentes, il est indispensable qu'un dialogue institutionnel s'engage entre les différents services de l'État en charge de la lutte contre l'habitat indigne. Le procureur référent en matière de lutte contre l'habitat indigne³ doit être, pour cela, l'interlocuteur privilégié.

Néanmoins, les voies judiciaires sont parfois difficiles à appréhender pour ceux qui ne travaillent pas au quotidien avec les juridictions pénales.

Ainsi, par l'élaboration et la réactualisation régulière de ce guide, le Pôle national de lutte contre l'habitat indigne, dont la vocation est d'apporter un soutien et des ressources à l'ensemble des acteurs engagés dans la lutte contre l'habitat indigne, poursuit l'objectif de faciliter le recours aux services de la justice.

Ce guide pédagogique offre en effet un tour d'horizon, aussi complet que possible, d'une procédure judiciaire, depuis le repérage de l'infraction jusqu'à la réception du jugement, en passant par la rédaction d'un signalement ou encore le déroulement du procès pénal.

Par ses développements qui se veulent pratiques et accessibles, j'espère qu'il apportera des réponses à ses lecteurs, qu'il accompagnera et confortera chacun d'entre vous dans l'action publique, permettra une meilleure coordination et ouvrira la voie à des procédures pénales qui sont primordiales pour la lutte contre l'habitat indigne.

Je vous en souhaite une bonne lecture,

François Adam

Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages

¹ Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

² Ordonnance n° 2020-1144 du 16 septembre 2020 relative à l'harmonisation et à la simplification des polices des immeubles, locaux et installations.

³ Circulaire n° CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007.

Sommaire

QUAND, COMMENT ET POURQUOI FAIRE APPEL AU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE ?	7
QUAND ET POURQUOI SAISIR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE ?	8
I - L'obligation légale de dénonciation	8
A - La règle de l'article 40 du Code de procédure pénale	8
B - Application de la règle.....	8
C - Un cas particulier : le non-respect des dispositions du RSD.....	9
II - Quelles sont les infractions rencontrées en matière d'habitat indigne ?	10
A - Infractions dites « de droit commun » (relevant du Code pénal)	10
1 - Hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine (article 225-14 du Code pénal)	10
2 - Mise en danger d'autrui (article 223-1 du Code pénal).....	13
3 - Homicide ou blessures involontaires (articles 221-6, 222-19 et R. 625-2 du Code pénal).....	15
4 - Extorsion et vol (articles 312-1 et 311-1 du Code pénal).....	17
5 - Violences et dégradations (articles 222-7 à 222-16-3, R. 635-1 et 322-1 à 322-4-1 du Code pénal)	17
6 - Menaces (articles 222-17, 222-18 et 434-5 du Code pénal).....	18
7 - Violation de domicile (article 226-4 du Code pénal)	18
8 - Abus de faiblesse (articles 223-15-2 à 223-15-4 du Code pénal)	19
9 - Recel (articles 321-1 à 321-5 du Code pénal).....	19
10 - Perception indue de prestations sociales (article 441-6 du Code pénal).....	20
B - Infractions dites « spéciales » (relevant du Code de la construction et de l'habitation)...	21
1 - Les infractions à la police de la sécurité et de la salubrité (article L. 511-22 du CCH)....	23
2 - L'infraction de mise à disposition d'habitation provenant d'une division interdite (article L. 183-15 du CCH).....	26
3 - Les infractions relatives aux établissements recevant du public à l'usage d'hébergement (articles L. 184-4 à L. 184-9 du CCH).....	27
4 - Les infractions portant atteinte aux droits des occupants (article L. 521-4 du CCH)	28
5 - Violation du RSD et des mesures d'urgence édictées par le préfet	29
III - Quelles sont les peines encourues ?	30
A - Importance particulière des peines complémentaires.....	30
B - Focus sur le renforcement des dispositifs non pénaux.....	32

LES MODALITÉS DE SAISINE DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE	34
I - Quel est le procureur compétent ?	34
II - Modalités pratiques de la saisine	34
A - Plainte, signalement ou dénonciation ?	35
B - Quelques rappels utiles pour la rédaction d'un signalement	36
LES SUITES DE LA SAISINE DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE	38
I - L'orientation de l'action publique : la réponse du procureur.....	38
A - S'il s'estime insuffisamment informé, le procureur peut demander à un service de gendarmerie ou de police d'enquêter	38
B - S'il estime qu'il est suffisamment informé pour prendre une décision, le procureur dispose de plusieurs options	39
1 - Le classement sans suite	39
2 - Les alternatives aux poursuites	39
3 - La composition pénale	40
4 - Les poursuites pénales.....	40
II - Comment la victime peut-elle faire valoir ses droits ?	41
A - Que faire une fois que l'action publique a été mise en mouvement ? Agir par voie d'intervention.	42
1 - Se constituer partie civile durant un dépôt de plainte	42
2 - Se constituer partie civile devant le juge d'instruction	42
3 - Se constituer partie civile devant le tribunal.....	42
B - Que faire en cas d'inaction du procureur malgré une plainte, une dénonciation ou un signalement ? Agir par voie d'action.....	43
C - Focus sur la victime personne morale (association, commune, département, établissement public...).....	44
III - L'audience devant le tribunal	46
IV - Les suites de l'audience	47
Comment obtenir le jugement ?	47
Comment être indemnisé ?	47
ANNEXES.....	48
ANNEXE 1 – Les grandes étapes du recours au procureur	49
ANNEXE 2 – Mettre en œuvre une politique pénale.....	50
ANNEXE 3 – Codes NATINF utiles.....	51
ANNEXE 4 – Comprendre l'organisation de la police et de la justice en France	53
ANNEXE 5 – Principales peines encourues.....	56
INDEX	58

Quand, comment et pourquoi faire appel au procureur de la République ?

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, et actualisé successivement par Alice Daudin, Anouck Ancèle et Elise Csakvary, auditrices de justice, disponible sur simple demande à : pnlhi@developpement-durable.gouv.fr

- ◆ 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 crime⁴. 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. À 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.

⁴ Les contraventions, divisées en 5 classes selon leur gravité (amende maximale de 1 500 euros) sont jugées par le Tribunal de police. Les délits (peine maximale de 10 ans d'emprisonnement) sont jugés par le Tribunal correctionnel. Les crimes (peine maximale de réclusion à perpétuité) sont jugés par la Cour d'assises.

QUAND ET POURQUOI SAISIR LE PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE ?

I - L'obligation légale de dénonciation

A - 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 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.

B - 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 signalements⁵.

Nota bene : 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.

⁵ Le terme signalement désigne généralement la dénonciation d'une infraction émanant d'un agent ou d'une autorité de l'État là où la dénonciation est un terme plus générique désignant toute transmission d'information sur la commission d'une infraction.

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.

C - Un cas particulier : le non-respect des dispositions du RSD

L'infraction de non-respect des prescriptions du règlement sanitaire départemental (RSD) est une contravention de 3^e classe⁶. 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 RSD 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).

Nota bene : Dans ce cas, il faut aussi avoir recours à d'autres moyens que le simple procès-verbal de constatation de non-respect du RSD et s'orienter vers la prise d'arrêtés de danger sanitaire ponctuel, d'insalubrité ou de mise en sécurité, suivant la nature et la gravité des désordres constatés.

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.

⁶ Pour les contraventions de 3^e classe, la peine maximale encourue est une amende de 450 euros.

II - 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'abstentions⁷ 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).

Nota bene : 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 insalubre⁸.

A - Infractions dites « de droit commun » (relevant du Code pénal)

Nota bene : 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 d'insalubrité ou de mise en sécurité, 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 dignité humaine, de violences, d'extorsion, etc.

Il est par ailleurs tout à fait possible d'engager une action pénale sur le fondement des infractions de droit commun en parallèle d'une procédure administrative.

1 - 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.

En pratique, cette infraction est la qualification la plus couramment utilisée pour appréhender pénalement le comportement des « marchands de sommeil ».

⁷ Pour être caractérisée, une infraction ne nécessite pas obligatoirement la constatation d'un comportement actif de l'auteur mais peut aussi découler d'une abstention d'agir. Par exemple, l'omission de porter secours est constituée lorsqu'une personne s'abstient de porter assistance malgré un danger.

⁸ On parle d'infractions en concours. Se référer au guide pénal pour plus d'informations sur la pluralité d'infractions.

► **Application :** 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 (RSD), le décret du 30 janvier 2002 relatif aux éléments de décence, les articles L. 1331-22 et L. 1331-23 du Code de la santé publique concernant l'insalubrité ou encore le décret du 11 janvier 2021 définissant le seuil d'indécence énergétique d'un logement. Ces éléments constituent un faisceau d'indices pour le juge et facilitent la démonstration du caractère indigne du logement. Cependant, la violation d'une de ces normes n'est pas nécessaire à la caractérisation de l'infraction et la seule méconnaissance d'une de ces normes ne suffit pas, en elle-même, à démontrer le caractère indigne d'un logement⁹. Le juge évalue l'adéquation des caractéristiques du bien avec les critères d'habilité contemporains d'un logement en France.

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 SCHS, 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, présence de plomb, etc.).

► **Application :** 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.

⁹ Un logement non décent ne constitue pas nécessairement des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine.

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 (exemples : 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 (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.

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 peuvent pas saisir eux-mêmes le juge des tutelles d'une telle demande.

EXEMPLES

La Cour de cassation a validé la qualification d'hébergement contraire à la dignité humaine retenue par la Cour d'appel en présence de locaux composés d'une chambre parentale de 8,32 m² dépourvue de fenêtres et d'une chambre pour enfants de 5,70 m², la salle d'eau étant équipée d'un simple lavabo, tandis qu'en l'absence de cuisine, un réfrigérateur et une cuisinière avaient été installés dans le couloir. La Cour avait aussi relevé que les occupants du logement se plaignaient de la présence de cafards et de souris, et de l'installation dans leur appartement des compteurs d'eau et d'électricité de l'ensemble de l'immeuble.

Cour de cassation, chambre criminelle, 5 mai 2015

Constitue des conditions d'hébergement contraires à la dignité humaine le fait de loger trois travailleurs en situation irrégulière dans un espace exigü, confiné et bas de plafond, n'offrant ni confort ni intimité, et présentant une absence de ventilation ainsi qu'un défaut de protection des câbles électriques. La Cour précise que l'article 225-14 du Code pénal ne subordonne pas la caractérisation de l'indignité de ces 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.

Cour de cassation, chambre criminelle, 22 juin 2016

Constitue un hébergement contraire à la dignité humaine visé par l'article 225-14 du Code pénal notamment le logement comportant une alimentation électrique vétuste, un réseau d'alimentation en eau défaillant, une ventilation et une isolation insuffisantes ainsi que des revêtements dégradés, dont le caractère insalubre a été constaté par les policiers et qui a fait l'objet d'arrêtés le déclarant impropre à la location.

Cour de cassation, chambre criminelle, 8 février 2017

La Cour a confirmé la qualification de conditions d'hébergement non compatibles avec la dignité humaine, caractérisant les délits de soumission de personnes vulnérables ou en état de dépendance à des conditions d'hébergement indignes et de mise en danger d'autrui en présence :

- ◆ de logements constitués d'un ancien poulailler, d'un ancien local poubelles et d'une ancienne buanderie, présentant des surfaces habitables inférieures aux règles en vigueur de 4,7 et 6,08 m², un éclairage naturel insuffisant et étant dépourvus d'isolation thermique, les salles d'eau se situant à l'extérieur du logement dans une petite cour, loués à des familles avec enfants mineurs ;
- ◆ d'un logement en sous-sol partiellement enterré présentant un éclairage naturel insuffisant, ne disposant pas d'ouvrant à l'air libre dans la salle de séjour ni les chambres, ni de système de ventilation dans les pièces humides, loué à une mère isolé et ses quatre enfants mineurs ;
- ◆ d'un logement de moins de 7 m² de surface habitable, correspondant à un ancien garage en sous-sol caractérisé par une importante humidité.

La Cour considère que le propriétaire avait connaissance de ces conditions, récupérant en personne les loyers mensuels des mains des locataires.

En revanche, la Cour précise que doit être cassé l'arrêt condamnant les propriétaires du délit de « mise à disposition de locaux impropres à l'habitation malgré une mise en demeure de faire cesser définitivement cette occupation » sans apporter la preuve que les propriétaires ont reçu chacun personnellement notification des arrêtés préfectoraux les mettant en demeure.

Cour de cassation, chambre criminelle, 2 mai 2018

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

Il s'agit de la 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 démontrés 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.

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 ou l'exposition au plomb.

EXEMPLES

La Cour de cassation confirme la condamnation pour mise en danger d'autrui d'un propriétaire en raison de l'installation électrique non conforme aux normes en vigueur et non sécurisée présente dans un logement très humide loué à une famille avec enfants mineurs conduisant à un risque d'incendie et d'électrocution et donc un danger de mort immédiat.

Cour de Cassation, chambre criminelle, 2 mai 2018

Dans une affaire d'intoxication d'un enfant au plomb et d'exposition au risque de saturnisme, la Cour de cassation s'est fondée sur l'article 223-1 du Code pénal pour rappeler que le bailleur était tenu, depuis l'origine du bail, d'une obligation de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé.

Cour de cassation, chambre criminelle, 20 novembre 2012

La Cour condamne pour mise en danger d'autrui des propriétaires en rappelant que l'obligation de mettre en conformité le logement pour éviter les risques à la santé et sécurité des occupants pèse sur le propriétaire tout au long de la durée du bail. En l'espèce, si on ne pouvait prouver que le propriétaire avait connaissance de la présence de plomb dans le logement ayant exposé les enfants des locataires au saturnisme dès le début de la location, la Cour considère, sur le fondement de l'article 223-1 du Code pénal, que la connaissance par le propriétaire au cours de la durée du bail de l'insalubrité du logement, ayant conduit à une intoxication au monoxyde de carbone des locataires, suffit à mettre en jeu sa responsabilité.

Cour d'appel de Paris, 29 mars 2018

3 - Homicide ou blessures involontaires (articles 221-6, 222-19 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 par exemple) ou d'une omission (absence de signalisation d'une excavation causant une chute par exemple).

Il peut s'agir d'une **faute « ordinaire »** (parfois aussi appelée faute « simple »). La faute ordinaire est caractérisée en cas :

- ◆ de maladresse, imprudence, inattention ou négligence ;
- ◆ ou de manquement à une obligation de sécurité ou de prudence imposée par la loi ou le règlement.

Il peut également s'agir d'une **faute « délibérée »** (parfois aussi appelée faute « qualifiée ») :

- ◆ en cas de violation manifestement délibérée d'une obligation particulière de prudence ou 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.

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 indirect 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.)¹⁰.

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.

¹⁰ 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).

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, chambre criminelle, 29 juin 1999

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) : 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

La Cour de cassation a retenu la responsabilité pénale du bailleur d'un logement dont l'installation électrique n'était pas conforme à la réglementation en vigueur et n'avait jamais été vérifiée, de sorte qu'elle avait favorisé la propagation de l'incendie déclenché par le téléviseur et créé les conditions d'apparition d'une boule de feu qui avait causé la mort de cinq sapeurs-pompiers.

Cour de cassation, chambre criminelle, 7 septembre 2010

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

4 - 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 ».

Si ce délit, comme les suivants, de droit pénal général, s'éloignent de la problématique spécifique de l'habitat indigne et des marchands de sommeil, il n'est pas rare d'y être confronté et il est nécessaire de pouvoir les identifier.

5 - Violences et dégradations (articles 222-7 à 222-16-3, R. 635-1 et 322-1 à 322-4-1 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 (ITT), 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'ITT 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.

6 - 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 CCH, qui sera évoqué dans le paragraphe dédié aux infractions spéciales.

S'agissant des menaces qui ne rentreraient pas dans le cadre évoqué ci-dessus (notamment parce que le mobile de leur 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 qui vise la :

- ◆ 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 ;
- ◆ 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 n'est pas toujours aisée à rapporter car elles se produisent généralement verbalement et sans témoin. Il convient d'inviter les occupants victimes 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.

EXEMPLE

Est justifiée la décision qui, pour déclarer le prévenu coupable de menace de mort avec ordre ou condition, constate qu'il a dit à la victime, après lui avoir arraché des mains un dossier, « partez avant qu'il vous arrive le pire ».

Cour de cassation, chambre criminelle, 4 juin 1966

7 - 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.

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) et cela, même s'il s'agit d'une péniche ou d'une caravane.

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

La violation de domicile peut être caractérisée aussi bien lorsque l'occupant est présent et s'oppose à l'entrée du bailleur dans son domicile que lorsque l'occupant est absent et que le bailleur pénètre dans les lieux par un acte anormal d'introduction (bris de carreaux, entrée par une fenêtre ouverte, entrée par effraction en dégradant la porte ou la serrure, etc.).

8 - 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, femme enceinte), les personnes en état de sujétion psychologique ou physique résultant de pressions graves (lutte contre la manipulation mentale opérée par certaines sectes).

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

EXEMPLE

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.

Est caractérisé l'abus de faiblesse commis par le prévenu qui donnait à bail depuis 1992 à un homme âgé de 89 ans souffrant de surdité un appartement de 50 m² et qui a déménagé le mobilier du locataire dans un studio de 18 m² pour la location duquel il lui a fait signer un bail d'un an non reconductible, la personne prêtant habituellement assistance au locataire se trouvant absente au moment du déménagement et de la signature du contrat.

Cour de cassation, chambre criminelle, 17 janvier 2001

9 - Recel (articles 321-1 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 (SCI) afin de créer une forme d'écran pour dissimuler leur implication personnelle dans des faits délictueux. Dans ce cadre, les associés de la SCI 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 mise en sécurité ou d'insalubrité, etc.). Aussi, faute de prouver leur participation personnelle à ces infractions, le délit de recel pourrait être retenu à leur encontre.

10 - Perception induue de prestations sociales (article 441-6 du Code pénal¹¹)

Cette infraction vise le fait de se faire délivrer indûment par une administration publique ou par un organisme chargé d'une mission de service public, par quelque moyen frauduleux que ce soit, un document destiné à constater un droit, une identité ou une qualité ou à accorder une autorisation. Est également visé le fait de fournir sciemment une fausse déclaration ou une déclaration incomplète en vue d'obtenir ou de tenter d'obtenir, de faire obtenir ou de tenter de faire obtenir d'une personne publique, d'un organisme de protection sociale ou d'un organisme chargé d'une mission de service public une allocation, une prestation, un paiement ou un avantage indu.

L'article L. 511-1 du Code de la sécurité sociale précise que, parmi les prestations sociales, figurent les allocations 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) pourrait tomber dans le champ de cette infraction, bien qu'il n'y ait pas encore de jurisprudence de la Cour de cassation sur ce point.

EXEMPLE

Le tribunal 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. La caisse d'allocations familiales a été déclarée recevable comme partie civile et le prévenu a été condamné à lui verser la somme de 1 000 euros à titre de dommages et intérêts.

Tribunal correctionnel de Valenciennes, 13 novembre 2018

¹¹ L'article L. 114-13 du Code de la sécurité sociale qui réprimait la fraude aux prestations sociales a été abrogé en 2014 et l'article 441-6 du Code pénal a été modifié pour appréhender ce type de comportement.

B - Infractions dites « spéciales » (relevant du Code de la construction et de l'habitation)

- ▶ 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.

Attention : En l'absence de **preuve de notification** de ces mises en demeure et arrêtés au dossier, l'infraction ne peut valablement être caractérisée et poursuivie par le parquet. Il convient donc de faire procéder à la notification de tels arrêtés à TOUS les propriétaires (y compris aux deux personnes en cas de couple) et ce, d'abord par **lettre recommandée avec accusé de réception**. En cas d'absence de retrait du pli recommandé, **doubler cette notification par un affichage de l'arrêté** en mairie, sur les lieux et aux abords. Certaines administrations procèdent également à la **notification par agent de police municipale**, le procès-verbal alors dressé constituant une preuve de ladite notification ou, au contraire, du refus du propriétaire de se voir remettre le pli.

Nota bene : L'envoi par mail de l'arrêté ne constitue PAS une preuve de notification et de connaissance de l'arrêté par l'intéressé suffisante en droit pénal. Les arrêtés doivent par ailleurs être publiés au service de la publicité foncière.

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 mise en sécurité ou d'insalubrité ont pour conséquence de suspendre le paiement des loyers par l'occupant.

Nota bene : 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 mise en sécurité et d'une audition des parties. Le constat du non-respect des dispositions de l'arrêté suffit donc à caractériser l'infraction s'il est rapporté la preuve que ledit arrêté a bien été notifié à tous les propriétaires que l'on souhaite voir condamner.

- ▶ Avant la **réforme** introduite par l'**ordonnance n° 2020-114 du 16 septembre 2020**, les infractions prévues par le Code de la santé publique (CSP) avaient pour objet de sanctionner le non-respect des prescriptions édictées par les anciens arrêtés d'insalubrité pris par les autorités préfectorales, tandis que les infractions prévues par le Code de la construction et de l'habitation (CCH) avaient pour objet de sanctionner le non-respect des prescriptions édictées par les anciens arrêtés de péril pris par les autorités municipales. L'ordonnance du 16 septembre 2020 a abrogé les dispositions pénales codifiées à l'article L.1337-4 du CSP et à l'article L. 511-6 du CCH à compter du 1^{er} janvier 2021 afin de regrouper la plupart des infractions spéciales en matière de lutte contre l'habitat indigne au sein du nouvel article L. 511-22 du CCH.

En outre, depuis l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, les infractions de division interdite de l'ancien article L. 111-6-1 du CCH ont été recodifiées à l'article L. 183-15 du même code et les infractions de l'article L. 123-3 relative aux établissements recevant du public à usage d'hébergement ont été recodifiées aux articles L. 184-4 et suivants du CCH.

En revanche, les dispositions de l'article L. 521-4 du CCH (protection des occupants) continuent de s'appliquer.

Quel texte appliquer selon la date de l'arrêté litigieux ?

Conformément à l'article 19 de l'ordonnance du 16 septembre 2020, les dispositions du nouvel article L. 511-22 du CCH entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2021 et ne sont applicables qu'aux arrêtés notifiés à compter de cette date. Pour les arrêtés notifiés avant le 1^{er} janvier 2021, il convient d'appliquer les dispositions dans leur ancienne rédaction (indiquée ci-après : « ancien article L. 1337-4 du CSP » ou « ancien article L. 511-6 du CCH »)¹².

Pour les infractions prévues aux articles L. 183-15 et L. 184-4 et suivants du CCH, les dispositions de l'ordonnance du 29 janvier 2020 entrent en vigueur le 1^{er} juillet 2020 de sorte qu'il convient d'appliquer les articles dans leurs anciennes rédactions dès lors que l'arrêté a été notifié avant cette date.

- ▶ **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 ». Dès lors, si le propriétaire était dans une situation matérielle ou physique ne lui permettant pas d'agir, il ne pourra être condamné.

Nota bene : La suspension du paiement des loyers n'est pas légalement subordonnée à l'existence d'une interdiction temporaire d'habiter ou d'utiliser les lieux : elle s'applique donc même en l'absence de telles dispositions dans l'arrêté de mise en sécurité. La suspension totale des loyers s'applique également à tous les lots de la copropriété, même si l'arrêté de mise en sécurité ne concerne que les parties communes de l'immeuble en question et ne remet pas en cause la sécurité de l'immeuble pour ses occupants.

¹² Sur le site Légifrance, il est possible de retrouver les anciennes versions des articles en cliquant sur l'onglet « versions » se trouvant sous l'article présenté.

1 - Les infractions à la police de la sécurité et de la salubrité (article L. 511-22 du CCH)

- a) **Le délit de refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité ou d'un arrêté de traitement de l'insalubrité (article L. 511-22, I du CCH ; ancien article L. 511-6 du CCH pour le péril et ancien article L. 1337-4, I, al 2 du CSP pour l'insalubrité)**

Application : Cette infraction est caractérisée lorsque, passé le délai fixé par le maire ou le préfet, les travaux n'ont pas été effectués.

Il doit être démontré que le refus de les réaliser est délibéré, autrement dit qu'il ne résulte pas d'une simple négligence.

Par ailleurs, aucun motif légitime ne doit pouvoir être avancé pour justifier la non-réalisation des travaux.

Nota bene : L'ancien article L. 1337-4 du CSP ne posait pas la condition du caractère « délibéré » du refus.

EXEMPLE

Pour déclarer les prévenus coupables de refus de respecter les injonctions de mettre fin au danger présenté par un local occupé, l'arrêt énonce que le prévenu ne justifiait pas s'être conformé aux dispositions des arrêtés préfectoraux du 17 août 2010, qui n'ont pas été contestés, lui enjoignant de faire vérifier l'installation électrique du local par un électricien qualifié, de faire réaliser, si nécessaire, les travaux de mise en sécurité par un électricien professionnel, de faire certifier par un organisme indépendant que lesdits travaux réalisés avaient mis en sécurité l'installation électrique avec transmission à l'ARS ; qu'il ne justifiait pas plus d'avoir fait procéder à ces travaux postérieurement à l'arrêté municipal du 31 janvier 2013, à propos duquel il a indiqué avoir fait un recours devant le tribunal administratif sans en justifier, qui enjoignait à la société de procéder à la réalisation de travaux de mise en conformité au titre de la sécurité et de la salubrité, les constatations réalisées par ERDF sur le compteur électrique le 26 septembre 2013 établissant au contraire que les manipulations auxquelles s'était livré le prévenu sur ce dernier et qu'il reconnaissait au cours d'une de ses auditions, mettaient en danger les personnes et les biens ; que le prévenu connaissait parfaitement ses obligations qui lui ont été régulièrement rappelées par les diverses administrations et la police municipale.

Cour de cassation, chambre criminelle, 25 juin 2019

- b) **Le fait de ne pas déférer à une mise en demeure du représentant de l'État dans le département prise sur le fondement de l'article L. 1331-23 du CSP concernant des locaux mis à disposition aux fins d'habitation dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation (article L. 511-22, II du CCH et ancien article L. 1337-4, II, al 1 du CSP)**

Application : Cette disposition fait référence à la mise à disposition de locaux, en pleine conscience, par le bailleur ou le logeur, de la suroccupation du local, dès l'origine (exemple : la location d'un appartement ne comportant qu'une seule pièce à plusieurs personnes).

Cet article ne s'applique pas aux locaux qui révèlent ultérieurement à l'entrée dans les lieux un caractère de suroccupation, sans que cela résulte de la volonté du bailleur ou du gérant (exemple : couple donnant naissance à plusieurs enfants après leur entrée dans les lieux ou membres de la famille s'installant avec le locataire).

La mise en mouvement de l'action publique pourra intervenir dès l'issue du délai fixé par la mise en demeure. Le propriétaire, bailleur ou exploitant, pourrait également être poursuivi pour le délit connexe d'hébergement contraire à la dignité humaine, prévu et réprimé à l'article 225-14 du Code pénal¹³.

EXEMPLE

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 euros.

Tribunal correctionnel de Tours, 29 avril 2010

- c) **Le fait de dégrader, détériorer, détruire des locaux ou de les rendre impropres à l'habitation de quelque façon que ce soit dans le but d'en faire partir les occupants lorsque ces locaux sont visés par un arrêté de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité ; (article L. 511-22, III, 1° du CCH ; anciens articles L. 511-6, II du CCH pour l'ancien péril et L. 1337-4 du CSP pour l'insalubrité)**

Il peut s'agir tant d'actes de dégradation ou de destruction que de coupures volontaires de fournitures d'eau, d'électricité et de chauffage. Ils doivent être commis dans le but de faire partir les occupants.

Les locaux sont ceux visés, selon le cas, par l'arrêté de mise en sécurité ou par l'arrêté de traitement de l'insalubrité. Il est donc nécessaire d'établir que l'arrêté a été pris et notifié avant les dégradations.

¹³ Cf. partie sur les infractions de droit commun.

Application : La preuve de l'infraction pourra être établie par constatation de la police ou par procès-verbaux d'huissiers, des attestations des services EDF, GDF et de société des eaux, ou par attestation des services de la commune.

- d) **Le fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter ou d'accéder aux lieux prise en application du chapitre du CCH relatif à la sécurité et la salubrité des immeubles (article L. 511-22, III, 2° du CCH et ancien article L. 1337-4, III, al 3 du CSP)**

La disposition vise tant les occupants que le logeur ou le propriétaire.

La mauvaise foi doit être caractérisée. Ainsi, un occupant à qui aucune offre de relogement n'a été faite ne peut être poursuivi mais il en serait autrement s'il revenait ou squattait les locaux interdits à l'habitation. De la même façon, le logeur ou le propriétaire pourront se dégager de leur responsabilité pénale en invoquant leur bonne foi (arrêté non notifié, refus répétés de l'occupant des offres de relogement ou d'hébergement, etc.).

EXEMPLE

Pour déclarer un prévenu coupable du délit d'habitation ou d'utilisation de mauvaise foi d'un local dans un immeuble insalubre ou dangereux malgré une interdiction, la Cour, 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 qu'une locataire 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 qu'un couple de locataires est entré dans son logement le 12 février 2013 et 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.

Cour de cassation, chambre criminelle, 25 juin 2019

2 - L'infraction de mise à disposition d'habitation provenant d'une division interdite (article L. 183-15 du CCH)

L'infraction décrite à l'ancien article L. 111-6-1 du CCH abrogé par l'ordonnance du 29 janvier 2020 est reprise à l'article L. 183-15 du CCH. Cette infraction punit le fait de mettre en vente, en location ou à la disposition d'autrui des locaux destinés à l'habitation et provenant d'une division réalisée en méconnaissance des interdictions définies aux articles L. 126-17 et L. 126-21 du CCH.

L'article L. 126-17 du CCH interdit :

- ◆ toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 c'est-à-dire qui ne présentent pas les conditions élémentaires d'habitabilité ;
- ◆ toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;
- ◆ toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'article L. 313-4 du Code de l'urbanisme.

L'article L. 126-21 du CCH interdit, lui, toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation en méconnaissance de l'avis défavorable ou des prescriptions données suite au contrôle de la commission de sécurité.

Application : Il convient, dans un premier temps, de constater qu'une division interdite d'immeuble a eu lieu sur le fondement de l'article L. 126-17 ou de l'article L. 126-21 du CCH. Puis, doit être caractérisée la mise en vente, en location ou à la disposition d'autrui de ces locaux illégalement divisés. Autrement dit, si l'immeuble a été divisé illégalement mais qu'il est occupé par son propriétaire, l'infraction n'est pas applicable.

Nota bene :

- ◆ S'agissant de la division de locaux ayant pour effet de créer des logements ne disposant pas d'une surface suffisante (moins de 14 m² ou de 33 m³), la superficie des locaux destinés à l'usage commun des occupants n'est pas prise en compte. Autrement dit, la division d'un immeuble ayant pour effet de créer des logements mis en location d'une superficie inférieure à 14 m² est interdite quand bien même des salles communes de grande superficie seraient mises à la disposition des locataires.

- ◆ La division peut résulter de la location elle-même. Autrement dit, le fait de louer un pavillon via plusieurs baux distincts ayant pour effet de créer des logements d'une superficie inférieure à 14 m² ou 33 m³ ou ne disposant pas d'un accès à l'eau, de courant électrique ou d'évacuation des eaux usées est prohibé quand bien même aucun travaux immobiliers particuliers de division n'auraient été entrepris par le propriétaire avant la location.

EXEMPLE

Est justifiée la condamnation à une peine de 50 000 euros d'amende du propriétaire d'un immeuble divisé en quatre logements dont les portes avaient toutes été équipées de verrous ; un seul desdits logements, la chambre n° 4, disposait de toilettes et salle d'eau, sa superficie totale mesurée par l'ARS atteignait 17,47 m² ; ce local pouvait donc être considéré comme répondant aux dispositions de l'article L. 111-6-1 du CCH ; en revanche, les occupants des trois autres chambres, d'une superficie inférieure à 10 m² ne disposaient pas d'installation propre en eau potable et évacuation des eaux usées, alors qu'ils étaient titulaires de baux distincts.

Cour de cassation, chambre criminelle, 4 décembre 2018

3 - Les infractions relatives aux établissements recevant du public à l'usage d'hébergement (articles L. 184-4 à L. 184-9 du CCH)

L'article L. 123-3 ancien du CCH a été recodifié aux articles L. 184-4 et suivants du même code. En matière d'habitat indigne, ces dispositions ont notamment vocation à s'appliquer aux hôtels meublés. Elles peuvent également s'appliquer aux structures d'hébergement pour personnes âgées ou encore à tout type de foyer.

Les agissements visés sont similaires à ceux prévus dans le cas des infractions à la police de la sécurité et de la salubrité. Il s'agit en effet :

- ◆ du 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 (article L. 184-4 du CCH) ;
- ◆ du fait de louer des chambres ou locaux dans des conditions qui conduisent manifestement à leur suroccupation (article L. 184-5 du CCH) ;
- ◆ du 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 (prescrivant les mesures nécessaires à la mise en sécurité ou une interdiction d'habiter) (article L. 184-6 1° du CCH) ;
- ◆ du fait, de mauvaise foi, de ne pas respecter une interdiction d'habiter et d'utiliser les lieux (article L. 184-6 2° du CCH).

Nota bene :

- ◆ 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.
- ◆ Lorsque les poursuites sont effectuées à l'encontre d'exploitants de fonds de commerce aux fins d'hébergement et qu'il est avéré que la continuation de l'exploitation de l'établissement est contraire aux prescriptions du règlement sanitaire départemental ou est susceptible de porter atteinte à la dignité humaine, à la sécurité des personnes ou à la santé publique, l'autorité administrative peut saisir, sur requête, le président du tribunal judiciaire aux fins de désignation d'un administrateur provisoire pour la durée de la procédure (article L. 184-9 et L. 651-10 du CCH).

EXEMPLE

Pour déclarer les prévenus coupables et les condamner aux peines de 6 000 et 15 000 euros d'amende, les juges ont indiqué que lors de deux contrôles effectués le 19 octobre 2010 et le 22 février 2011, les services de la préfecture de police de Paris ont constaté la suroccupation de plusieurs chambres d'un hôtel ; en l'espèce pour les faits du 19 octobre 2010, cent-vingt-trois personnes dans l'hôtel, vingt chambres en suroccupation occupées par soixante-douze personnes au lieu des quarante prévues par l'article 57-2 du règlement sanitaire du département de Paris ; pour les faits du 22 février 2011, cent-six personnes dans l'hôtel, dix-huit chambres en suroccupation occupées par soixante-seize personnes au lieu des quarante-trois prévues par le règlement sanitaire du département de Paris.

Cour de cassation, chambre criminelle, 13 janvier 2016

4 - Les infractions portant atteinte aux droits des occupants (article L. 521-4 du CCH)

Le CCH 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 mise en sécurité 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.

Sont précisément 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 du CCH (droit au relogement ou à l'hébergement, droit à la suspension des loyers), de le menacer, de commettre à son égard tout acte d'intimidation ou de rendre impropres à l'habitation les lieux qu'il occupe ;
- ◆ le fait de percevoir un loyer ou toute autre somme en contrepartie de l'occupation du logement, y compris rétroactivement, en méconnaissance du I de l'article L. 521-2 du CCH (droit à la suspension des loyers) ;
- ◆ le fait de refuser de procéder à l'hébergement ou au relogement de l'occupant, bien qu'étant en mesure de le faire.

EXEMPLE

Pour déclarer le prévenu coupable de refus de procéder au relogement des locataires des locaux ayant fait l'objet d'arrêtés d'insalubrité, la Cour relève notamment que le prévenu, qui a indiqué ne pas avoir proposé de logement approprié à la locataire au vu de la faiblesse de ses ressources, s'est abstenu à son égard de toute proposition de relogement ; 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 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.

Cour de cassation, chambre criminelle, 25 juin 2019

5 - Violation du RSD et des mesures d'urgence édictées par le préfet

À la différence des infractions présentées ci-dessus, la violation du règlement sanitaire départemental n'est pas un délit mais une contravention de 3^e classe relevant du Tribunal de police et punie d'une amende maximum de 450 euros (article 7 du décret n° 2003-462 du 21 mai 2003).

Devant le juge 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 RSD par un propriétaire ou un bailleur 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 RSD : 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.

Le fait de ne pas exécuter les mesures ordonnées par le préfet en application de l'article L. 1311-4 du CSP constitue par ailleurs une contravention de cinquième classe punie d'une peine maximale de 1 500 euros et 3 000 euros en cas de récidive (article R. 1312-8 du CSP).

III - Quelles sont les peines encourues ?

Les infractions présentées ci-dessus (à l'exception des violations du RSD) sont des délits : elles sont donc passibles de peines d'emprisonnement et de lourdes amendes¹⁴. 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 euros 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 des infractions spéciales (prévues par le CCH), 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).

A - Importance particulière des peines complémentaires

Outre les peines principales, des peines complémentaires sont également prévues. Particulièrement dissuasives, elles peuvent être prononcées par les tribunaux. Il s'agit des peines suivantes :

- ◆ la confiscation des biens ;
- ◆ l'interdiction d'exercice d'une activité professionnelle ou sociale, notamment dans le domaine des transactions immobilières ;
- ◆ l'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce ;
- ◆ pour les personnes morales, la fermeture définitive ou pour une durée de cinq ans au plus des établissements ou de l'un ou de plusieurs des établissements de l'entreprise ayant servi à commettre les faits incriminés ;
- ◆ pour les personnes morales, la publication des décisions de condamnation dans la presse ou/et leur affichage en certains lieux déterminés.

Depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018, la durée de l'interdiction d'achat a été portée à 10 ans maximum et les peines complémentaires de confiscation et d'interdiction d'achat sont devenues obligatoires. Les tribunaux sont donc contraints de les prononcer en cas de condamnation, sauf décision spécialement motivée du juge (articles 225-26 du Code pénal et L. 511-22 du CCH).

¹⁴ Pour une présentation détaillée des principales peines encourues, vous pouvez vous reporter à l'annexe n° 5.

La confiscation peut se faire directement sur les biens ayant servi à commettre l'infraction s'ils appartiennent à l'auteur de l'infraction. Elle peut également se faire « en valeur » sur le patrimoine du condamné, lorsqu'il est impossible ou peu pertinent de saisir le bien en question (immeuble trop délabré, insalubre, immeuble faisant l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, etc.). Cependant, la mesure de confiscation doit être proportionnée à l'infraction commise.

EXEMPLE

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 Harymina est propriétaire, l'arrêt de la Cour d'appel 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. Néanmoins, la Cour de cassation a jugé qu'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 Harymina est propriétaire, la Cour d'appel n'a pas justifié sa décision.

Cour de cassation, chambre criminelle, 30 juin 2021

Attention : Si la confiscation est une peine efficace en termes de répression et de prévention de la récidive, son prononcé systématique et automatique peut entraîner des difficultés. En effet, dans le cadre de la lutte contre les marchands de sommeil, les immeubles litigieux sont souvent qualifiés d'insalubres et dans un état déplorable. Ce sont souvent également des locaux difficiles à réaffecter (caves, garages...). La confiscation aboutirait dès lors à mettre à la charge de l'État des locaux dégradés, invendables. En tant que propriétaire, il serait donc également responsable de locaux dangereux et de la sécurité des personnes habitant encore éventuellement à l'intérieur.

Nota bene : Le choix de la bonne qualification pénale et de la peine est le travail des magistrats. Il n'appartient donc pas à l'administration, à proprement parler, de retenir la qualification la plus pertinente et de proposer une peine. Il est néanmoins opportun de soumettre aux magistrats l'analyse juridique de l'administration. Le procureur ou le juge ne seront pas liés par cet avis mais pourront être aiguillés dans leur réflexion.

B - Focus sur le renforcement des dispositifs non pénaux

La loi ELAN du 23 novembre 2018

En parallèle de ce renforcement des mesures pénales, il convient de noter que la loi ELAN instaure ou renforce des dispositifs même non pénaux, pour rendre la lutte et la répression contre les marchands de sommeil plus efficaces.

- ▶ Ainsi, cette loi modifie l'article 1649 quater 0 B bis du Code général des impôts prévoyant d'étendre **la présomption de revenus** aux marchands de sommeil condamnés, pour exercer sur eux une pression financière renforcée de la part de l'administration fiscale. Cette disposition de la loi permet d'inverser la charge de la preuve au profit de l'administration et de présumer que le propriétaire indélicat condamné a perçu un revenu imposable égal à la valeur vénale des biens mis à disposition des occupants ou égal au montant des sommes d'argent provenant directement de l'infraction (ie : les loyers indûment perçus du fait de la commission de l'infraction).
- ▶ La loi ELAN prévoit également dans son article 193, modifiant l'article de la loi du 10 juillet 1965 et 8-2-1 de la loi du 2 janvier 1970, **l'obligation pour les syndics professionnels des copropriétés ou pour les agents immobiliers de déclarer au procureur de la République toute activité suspecte pouvant se rapporter à des marchands de sommeil au sein de la copropriété**. Cette information du magistrat est distincte de celle qui doit aussi être faite à la cellule de renseignement financier nationale (TRACFIN). Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics non professionnels, bénévoles ou coopératifs.
- ▶ De même, il est prévu que **les allocations de logement** ne peuvent être versées quand le logement fait l'objet d'un constat de non-décence par un organisme habilité. L'organisme peut conserver les allocations pour une durée de 18 mois maximum. Si le propriétaire effectue les travaux dans le délai, les sommes lui sont restituées. À l'inverse, si les travaux sont effectués d'office par la puissance publique, même dans le délai, le montant de l'allocation retenu du fait de la non-décence ne lui est pas reversé.
- ▶ Enfin, la loi ELAN, dans son article 194, prévoit une systématisation, sauf dans les cas d'urgence, **des astreintes administratives** en matière de polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne et contre le saturnisme. Ces astreintes sont également prévues pour exercer une pression financière sur les propriétaires indélicats et les forcer à exécuter les mesures prescrites par arrêtés, destinées à réduire et prévenir les risques sur la santé et la sécurité des occupants des logements sans attendre la réalisation des travaux d'office par la puissance publique.

Nota bene : Ces astreintes ne font en revanche pas obstacle à la réalisation des travaux d'office et prennent fin à la date de notification au propriétaire de l'exécution d'office des travaux et mesures prescrits.

L'ordonnance du 16 septembre 2020

La loi ELAN a habilité le gouvernement à adopter par voie d'ordonnance toute mesure propre à harmoniser et à simplifier les polices administratives spéciales de lutte contre l'habitat indigne. Une ordonnance a ainsi été adoptée le 16 septembre 2020, puis complétée par un décret du 24 décembre 2020. Une loi de ratification devrait prochainement être adoptée¹⁵. Cette ordonnance renforce certains dispositifs non pénaux de la lutte contre l'habitat indigne.

- ▶ **Le recouvrement des astreintes.** L'astreinte est désormais liquidée et recouvrée par l'autorité compétente.
- ▶ **L'exécution d'office des travaux.** L'autorité compétente peut procéder aux travaux prescrits d'office, aux frais du propriétaire.
- ▶ **La procédure d'urgence.** Il est possible d'agir plus rapidement en cas de danger.
- ▶ **Le transfert des compétences.** Le transfert des pouvoirs du maire ou du préfet vers les présidents d'EPCI est facilité.

¹⁵ Le 2 décembre 2020, ce projet de loi de ratification a été déposé au Sénat devant lequel il est toujours en cours de première lecture. Ce projet de ratification n'apporte aucune modification à la législation actuelle.

LES MODALITÉS DE SAISINE DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

I - 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 judiciaire dans le secteur géographique duquel l'infraction a été commise¹⁶. 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, sur la page annuaire des juridictions (<http://www.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-juridictions-21798.html>) et de vérifier quel est le procureur compétent, à raison du lieu de commission de l'infraction.

Il ne faut pas hésiter à se mettre en contact régulièrement avec le magistrat du parquet compétent afin de se coordonner et mettre en place des procédures. Cela permet de se connaître mutuellement et d'organiser une action de lutte contre l'habitat indigne sur le territoire¹⁷.

II - 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ Cf. annexe sur la mise en place d'une politique pénale.

A - 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 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.

Nota bene : 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 d'informer les autorités judiciaires d'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 l'habitat 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 et des agents habilités par le préfet et assermentés par le tribunal judiciaire¹⁸, comme les inspecteurs de salubrité de l'ARS, des SCHS et de la Caf.

Nota bene : 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 mise en sécurité pris par le maire qui constitue un arrêté de police.

¹⁸ Tous les agents travaillant dans les collectivités territoriales ou les structures départementales ou régionales de l'État ne sont pas nécessairement assermentés. Un agent assermenté, qui peut rédiger des procès-verbaux, est un agent ayant été habilité par l'administration (avis nominatif d'habilitation) et ayant prêté serment devant le tribunal judiciaire (assermentation).

B - 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.

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

- ◆ de photographies des lieux¹⁹, 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, et en veillant à indiquer le plus précisément possible la date à laquelle le cliché a été réalisé²⁰ ;
- ◆ 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 mise en sécurité ou d'insalubrité sur lequel se fonde le procès-verbal de signalement ou la dénonciation, ainsi que sa date de notification²¹ 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'ARS, notamment le dossier de l'arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité lorsqu'un arrêté a été pris ;
 - des courriers et/ou rapports de visite postérieurs à l'arrêté ;
 - la preuve de la notification de l'arrêté qui est fondamentale pour pouvoir caractériser l'infraction. Il est nécessaire de notifier l'arrêté par lettre recommandée et en cas d'échec, par officier de police et/ou par affichage sur les lieux et en mairie en apportant la preuve de cet affichage. L'arrêté doit par ailleurs être publié au service de la publicité foncière ;
- ◆ de constats d'huissiers (notamment en cas de dégradations volontaires), d'attestations EDF ou GDF en cas de ruptures de fournitures (eau, électricité, gaz), de toutes attestations ou procès-verbaux utiles des services communaux ou départementaux ;
- ◆ de tout élément permettant de caractériser le degré d'urgence du traitement du dossier.

¹⁹ Les photographies sont notamment utiles pour démontrer qu'il existe une occupation pérenne des lieux (brosse à dents, rasoirs, etc.). La photo du bail, le cas échéant, constitue également un élément précieux pour la procédure.

²⁰ La caractérisation d'une infraction se fonde en effet sur une période dite de prévention, c'est-à-dire sur les dates pendant lesquelles l'infraction a eu lieu.

²¹ 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.

Nota bene : 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 NATINF »²² 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 simplifié²³.

Pour information : Le procureur peut également être sollicité pour effectuer une saisine du juge des tutelles afin qu'une personne (un locataire vulnérable par exemple) puisse bénéficier d'une mesure de protection. L'administration devra alors également transmettre au procureur les éléments en sa possession susceptibles de démontrer la nécessité d'une mesure de protection. Enfin, le procureur référent pourra utilement être consulté en cas de saisine du président du tribunal judiciaire par le maire ou le préfet en vue de la désignation d'un administrateur provisoire (copropriété en difficulté ou établissement recevant du public).

²² Le « NATINF » est une base de données 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.

²³ Cf. annexe numéro 3.

LES SUITES DE LA SAISINE DU PROCUREUR DE LA RÉPUBLIQUE

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.

I - 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.

A - 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.

Nota bene : 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 au jour), le procureur pourra être amené à saisir un juge d'instruction²⁴. Ce magistrat prendra alors la direction de l'enquête, en disposant de pouvoirs d'investigation et de contrainte plus importants que ceux du procureur.

²⁴ La saisine du juge d'instruction est obligatoire en cas de crime et facultative en cas de délit.

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

1 - 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.

Nota bene : 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.

2 - 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 procureur²⁵ 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 dans le cadre d'infractions en matière de logement pour obtenir rapidement l'exécution, sous contrainte de la justice, des obligations des propriétaires, bailleurs ou exploitants.

²⁵ De plus en plus de parquets recrutent des délégués du procureur ayant une compétence particulière dans le domaine du logement.

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 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).

3 - 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.

4 - 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. Il s'agit de la remise en mains propres par les services de police d'une convocation sur laquelle est indiquée l'heure et la date à laquelle le prévenu doit se rendre au tribunal.
- ◆ 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.

Nota bene : Dans ce cadre, le procureur peut demander au Juge des libertés et de la détention 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 (cautionnement²⁶, 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 crime²⁷, le procureur a l'obligation de saisir un juge d'instruction. Cette saisine est facultative en matière de délit et le procureur peut y avoir recours face à un délit complexe, nécessitant des investigations complémentaires (expertises, vérifications techniques, financières et patrimoniales). Le juge d'instruction mène alors une enquête pour laquelle il dispose de pouvoirs d'investigation plus importants que ceux du procureur. 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 ou la Cour d'assises 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 prescription²⁸ des faits ou du décès de la personne mise en examen).

II - Comment la victime peut-elle faire valoir ses droits ?

- ▶ La victime est la personne ayant subi un préjudice du fait de la commission de l'infraction.
- ▶ La victime d'une infraction relative à l'habitat indigne peut être une personne physique (un particulier) ou une personne morale (une association, une collectivité publique).
- ▶ La victime se signale le plus souvent auprès des autorités judiciaires par un dépôt de plainte effectué devant les services de police (les services de police ont l'obligation de recevoir les plaintes).
- ▶ Pour agir et faire valoir ses droits, il faut distinguer les cas dans lesquels l'action publique a démarré (A) et les cas dans lesquels le procureur n'a pas souhaité mettre en mouvement l'action publique malgré le dépôt de plainte, la dénonciation ou le signalement (B).

²⁶ 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.

²⁷ Infraction punie d'une peine supérieure à 10 années de réclusion.

²⁸ 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 6 années à compter de la commission de l'infraction.

A - Que faire une fois que l'action publique a été mise en mouvement ? Agir par voie d'intervention

En cas de poursuites et donc de mise en mouvement de l'action publique à la suite d'une plainte, d'une dénonciation ou d'un signalement, les victimes sont avisées par le procureur ou le juge d'instruction. Pour faire valoir leurs droits (participation active à la procédure, demande d'indemnisation du préjudice), les victimes doivent se constituer partie civile. Il est possible de le faire à plusieurs stades de la procédure.

1 - Se constituer partie civile durant un dépôt de plainte

Il est possible, lors d'un dépôt de plainte devant les services de police, d'indiquer aux enquêteurs sa volonté de se constituer partie civile et de faire valoir une demande d'indemnisation. Ces déclarations seront consignées dans le procès-verbal d'audition.

2 - Se constituer partie civile devant le juge d'instruction

Il est possible de se constituer partie civile devant le juge d'instruction par déclaration orale au juge d'instruction lors d'une audition ou par lettre recommandée adressée au juge d'instruction au cours de l'enquête.

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

- ◆ la consultation du dossier par l'avocat 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.).

3 - Se constituer partie civile devant le tribunal

Lorsqu'un tribunal a été saisi et une date d'audience fixée, la constitution de partie civile peut intervenir :

- ◆ soit par lettre recommandée ou par fax parvenu au greffe du tribunal au moins 24 heures avant la date de l'audience ;
- ◆ soit lors de l'audience elle-même par déclaration orale consignée par le greffier ou par dépôt de conclusions (document écrit présentant la demande).

Attention : Une demande d'indemnisation doit nécessairement être chiffrée et être accompagnée de tous les justificatifs utiles à l'évaluation et la démonstration de l'existence du préjudice.

Nota bene : Une fois un délai raisonnable écoulé, il ne faut pas hésiter à écrire au tribunal pour connaître les suites qui ont été données à une procédure après un dépôt de plainte, un signalement ou une dénonciation.

Il existe, au sein des tribunaux judiciaires 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 (Inavem), où sont répertoriées, géographiquement, les principales associations de ce type : <http://www.inavem.org/>

La victime peut également faire appel à un **avocat** qui prendra en charge la défense de ses intérêts au cours de la procédure judiciaire.

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

B - Que faire en cas d'inaction du procureur malgré une plainte, une dénonciation ou un signalement ? Agir par voie d'action

Même en cas de classement sans suite, le procureur de la République est tenu d'informer la victime ou l'autorité administrative à l'origine du signalement ou de la dénonciation des suites qui ont été données à la procédure. Néanmoins, en l'absence de nouvelles et une fois écoulé un délai raisonnable depuis la transmission des informations ou le dépôt de plainte, il ne faut pas hésiter à solliciter le procureur, par courrier, pour connaître les suites qui ont été données à une procédure.

- ▶ En cas de classement sans suite, il est possible de contester la décision prise par le procureur par la voie du **recours hiérarchique** (article 40-3 du Code de procédure pénale). Il s'agit de former un recours devant le procureur général (qui est le supérieur hiérarchique du procureur de la République) pour contester la décision de classement sans suite. S'il estime le recours fondé, le procureur général pourra enjoindre au procureur de la République de poursuivre les faits dénoncés. En pratique, il convient d'envoyer un courrier au procureur général en précisant la procédure concernée (numéro de procédure), en joignant la décision de classement sans suite (avis de classement sans suite) et en indiquant les raisons pour lesquelles la décision du procureur de la République paraît infondée.
- ▶ En outre, la victime peut mettre elle-même en mouvement l'action pénale, 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. On parle de **citation directe**.

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 maximale de 15 000 euros, article 392-1 du CPP).

- ▶ Si l'affaire a été classée sans suite ou si la procédure n'a pas eu de suite à l'issue d'un délai de 3 mois suivant le dépôt de plainte de la victime, cette dernière peut également déposer **plainte avec constitution de partie civile** devant le doyen des juges d'instruction. S'il estime la plainte avec constitution de partie civile recevable, le doyen des juges d'instruction fixera alors une somme que devra consigner la victime et désignera un juge d'instruction pour enquêter sur les faits rapportés par la victime. Cette plainte pourra utilement être rédigée par un avocat et doit, au vu de la lourdeur de la procédure qu'elle engage (enquête réalisée par un juge d'instruction), n'être envisagée que dans les cas d'une particulière gravité ou d'une particulière complexité.

Nota bene : Ces modes de saisine du tribunal sont, en pratique, relativement rares et il peut être pertinent, avant de mettre en mouvement l'action publique par voie d'action, d'engager un dialogue avec le procureur compétent et de solliciter l'assistance d'un avocat.

C - Focus sur la victime personne morale (association, commune, département, établissement public...)

Pour une collectivité territoriale ou un établissement public, 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.

- ▶ Une personne morale peut bien entendu se constituer partie civile lorsqu'elle a été 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) et a ainsi subi un **préjudice direct**.
- ▶ En cas de préjudice indirect, 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 elles ont 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 matière d'habitat indigne, les lois d'habilitation se trouvent principalement aux articles 2-3, 2-10 et 2-20 du Code de procédure pénale, L. 211-3 du Code de l'action sociale et des familles et 24-1 de la loi du 6 juillet 1989.

Les conditions suivantes doivent également être remplies par les associations :

- ◆ l'association doit être 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, établissement public²⁹) ne peuvent se constituer partie civile que par voie d'intervention (c'est-à-dire lorsque des poursuites ont déjà été mises en œuvre à la demande du procureur), à l'exception d'un nombre très limité d'administrations qui peuvent engager elles-mêmes des poursuites³⁰. En outre, ces personnes doivent justifier d'un préjudice direct résultant de l'infraction poursuivie et donc d'un préjudice personnel distinct de l'intérêt général ou collectif. En effet, la défense de l'intérêt général appartient au procureur et non à l'administration.

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 dû 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.

EXEMPLE

Dans un litige où il a été déclaré coupable de soumission d'une personne vulnérable ou dépendante à des conditions d'hébergement indignes, de perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'une mise en demeure ou d'une injonction pour insalubrité, dangerosité ou suroccupation, de remise à disposition de local vacant insalubre, dangereux ou impropre à l'habitation, le prévenu a été condamné à une peine de 9 mois d'emprisonnement entièrement assortie d'un sursis et de 3 000 euros d'amende. Il a également été condamné à payer à l'union départementale CLCV du Finistère la somme de 500 euros en réparation de son préjudice moral et à payer à la commune de Brest la somme de 2 500 euros en réparation de son préjudice moral.

Tribunal de grande instance de Brest, 21 février 2019

²⁹ Les agences régionales de santé, par exemple, sont des établissements publics et peuvent se constituer partie civile.

³⁰ Administrations des douanes, des ponts et chaussées, des eaux et forêts et des contributions indirectes.

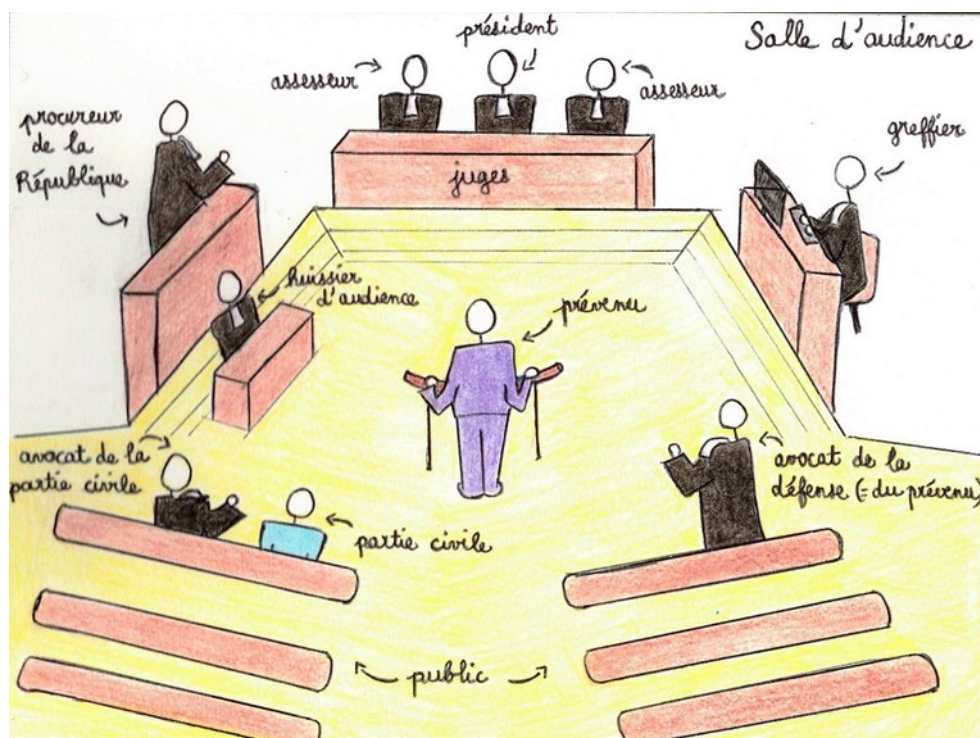
III - L'audience devant le tribunal

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

Nota bene : 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.

Comment faire ? Présentez-vous au tribunal à la date et à l'heure de l'audience. Indiquez votre présence à l'huissier d'audience et manifestez-vous lors de l'appel du dossier par le président du tribunal. Ce dernier vous donnera ensuite la parole au cours des débats pour présenter vos remarques. En cas de doute sur le déroulement de l'audience ou toute autre question, n'hésitez pas à vous entretenir avec le procureur présent (qui ne sera pas nécessairement le procureur référent chargé de la lutte contre l'habitat indigne).

Attention : En cas de demande de dommages et intérêts, préparez un chiffrage précis de votre demande et veillez à apporter tout justificatif utile avant l'audience et à les communiquer avant le début de l'audience (afin de respecter le principe du contradictoire³¹).



³¹ Les demandes formées par chacune des parties doivent être communiquées aux autres en amont de l'audience afin de donner à chacun le temps de préparer une réponse aux arguments des uns et des autres.

IV - Les suites de l'audience

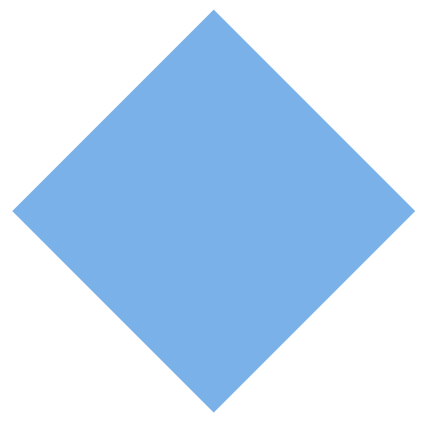
Comment obtenir le jugement ?

- ◆ Les « parties au procès » (le mis en cause, 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, du Tribunal correctionnel ou de la Cour d'assises (voir articles R. 155 et suivants du Code de procédure pénale).
- ◆ Les jugements sont disponibles sur simple demande auprès du greffe du tribunal correctionnel concerné.

Comment être indemnisé ?

- ◆ L'auteur de l'infraction peut procéder au paiement spontané des dommages et intérêts auxquels il a été condamné. Pour organiser les modalités pratiques du paiement, il peut être opportun de prendre contact avec l'avocat du condamné.
- ◆ En l'absence de paiement volontaire, il est possible de faire appel à un huissier de justice.
- ◆ Il est également possible de saisir la CIVI (commission d'indemnisation des victimes d'infraction) ou le SARVI (service d'aide au recouvrement des victimes d'infractions).
 - La CIVI alloue une indemnisation à certaines victimes ayant subi un préjudice grave. Elle doit être saisie dans un délai d'un an à compter de la décision définitive en remplissant le formulaire disponible à l'adresse suivante : <https://www.fondsdegarantie.fr/victime-dune-infraction-civi/>.
 - Le SARVI peut accorder des avances aux victimes ne remplissant pas les conditions requises pour bénéficier d'une indemnisation par la CIVI et se retourne ensuite contre l'auteur de l'infraction. Il doit être saisi dans un délai de 2 mois à compter de la décision définitive en remplissant le formulaire disponible à l'adresse suivante : <https://www.fondsdegarantie.fr/victime-dune-infraction-sarvi/>.

Nota bene : Les personnes morales ne peuvent pas bénéficier d'une indemnisation par la CIVI ou le SARVI.



Annexes

ANNEXE 1 – Les grandes étapes du recours au procureur

Rédaction et envoi d'un signalement

Avec les informations dont elle dispose, l'administration porte à la connaissance du procureur de la République les infractions qu'elle a constatées par la voie d'un signalement³².

Enquête judiciaire et décision sur les poursuites

En s'appuyant sur les informations transmises, le procureur de la République décide ou non de diligenter une enquête et prend une décision sur l'orientation de l'affaire (classement sans suite, alternative aux poursuites, composition pénale, saisine d'un tribunal).

L'administration en est avisée.

Nota bene : Après écoulement d'un délai raisonnable, en l'absence de retour suite à l'envoi du signalement, il est possible de solliciter le procureur pour connaître les suites données à la procédure.

Audience

En cas de saisine du tribunal, une audience se tient pour statuer sur la culpabilité du prévenu et se prononcer sur la peine.

Il est recommandé à l'administration, auteure du signalement, de se rendre à l'audience afin de faire part de son analyse technique et juridique et solliciter, le cas échéant, des dommages et intérêts³³.

Réception du jugement

À l'issue de l'audience, l'administration peut obtenir une copie du jugement rendu³⁴.

Bonne pratique : Prendre attache avec le procureur référent en matière de lutte contre l'habitat indigne dans le cadre des PDLHI pour s'entretenir avec lui de la politique pénale en la matière avant de lui transmettre une procédure.

³² Cf. p. 34 du présent guide.

³³ Cf. p. 47 du présent guide.

³⁴ Cf. p. 47 du présent guide

ANNEXE 2 – Mettre en œuvre une politique pénale

Qu'est-ce qu'une politique pénale ?

En matière d'habitat indigne, il est possible d'agir par la voie administrative pour résoudre un certain nombre de situations. Néanmoins, dans les procédures d'une particulière gravité ou nécessitant des moyens de contrainte efficaces, il est utile et pertinent de recourir, en parallèle, à la justice.

Or, tous les dossiers d'habitat indigne ne nécessitent pas la mise en œuvre d'une procédure judiciaire. Autrement dit, une sélection des dossiers pertinents, par une concertation entre les parquets et les administrations locales³⁵, doit être mise en œuvre.

À qui s'adresser ?

Les **Pôles départementaux de lutte contre l'habitat indigne** (PDLHI) réunissent localement les services de l'État impliqués dans la lutte contre l'habitat indigne. Ils élaborent des plans départementaux pluriannuels. Y sont notamment représentés un sous-préfet et un procureur **référents**³⁶ en matière d'habitat indigne. Cette instance doit être la structure privilégiée de dialogue institutionnel en la matière.

Nota bene : Bien que seul le représentant du parquet soit présent, il pourra utilement être discuté, au sein du PDLHI, de l'opportunité d'une saisine du président du tribunal judiciaire pour procéder à la nomination d'administrateurs provisoires dans les copropriétés en difficulté ou les établissements recevant du public³⁷.

Lorsque les enjeux locaux le justifient suffisamment, les procureurs de la République peuvent également mettre en place des **groupes locaux de traitement de la délinquance dédiés à la lutte contre l'habitat indigne** (GLTD-LHI) dans lesquels pourra par exemple être examinée l'opportunité de saisir des groupes d'intervention régionaux (GIR) spécialisés dans l'identification et la saisie des avoirs criminels.

En résumé

La transmission d'informations et de procédures au procureur doit être précédée d'un dialogue institutionnel permettant une efficacité accrue de la réponse pénale.

³⁵ Circulaire n° CRIM/2019-02/G3 du 8 février 2019 relative au renforcement et à la coordination de la lutte contre l'habitat indigne.

³⁶ Circulaire n° CRIM07-14/G4 du 4 octobre 2007 et instruction gouvernementale du 15 mars 2017.

³⁷ Articles 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et L. 651-10 du Code de la construction et de l'habitation.

ANNEXE 3 – Codes NATINF utiles

Textes	Comportement réprimé	Code NATINF Personne physique	Code NATINF Personne morale
Code pénal			
Articles 225-14 et 225-15	Soumission de personne vulnérable à des conditions d'hébergement indignes	11703	25006
	Commise à l'égard de plusieurs personnes	11706	31818
	Commise à l'égard d'un mineur	23787	31819
	Commise à l'égard de plusieurs personnes dont au moins un mineur	23790	31820
Article 223-1	Mise en danger d'autrui par violation manifestement délibérée d'une obligation réglementaire de sécurité ou de prudence	12312	22694
Article 221-6	Homicide involontaire	1268	20859
	Par violation manifestement délibérée d'une obligation de prudence ou de sécurité	12279	23252
Article 222-19	Blessures involontaires avec incapacité supérieure à 3 mois	1267	20858
	Par violation manifestement délibérée d'une obligation de sécurité ou de prudence	12280	23233
Article R. 625-2	Blessures involontaires avec incapacité inférieure ou égale à 3 mois	1266	21264
Article 226-4	Violation de domicile : introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menace, voies de fait ou contrainte	113	
Article 223-15-2	Abus frauduleux de l'ignorance ou de la faiblesse d'une personne vulnérable pour la conduire à un acte ou une abstention préjudiciable	10828	25355
Code de la construction et de l'habitation			
L. 511-22	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité	3619	31826
	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité	25876	31839
	Dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité dans le but d'en faire partir les occupants	22994	31829
	Dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité dans le but d'en faire partir les occupants	25621	31837

	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité	25875	31838
	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité	26537	31830
	Mise à disposition d'un local aux fins d'habitation dans des conditions de suroccupation malgré mise en demeure	26538	31831
Article L. 183-15	Mise à disposition de local destiné à l'habitation provenant d'une division interdite d'immeuble par appartements	34040	34041
	Dans un immeuble de grande hauteur suite au contrôle de la commission de sécurité	34039	34042
Articles L. 184-4 à L. 184-9	Refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un établissement d'hébergement les travaux prescrits pour des raisons d'insécurité	27550	31840
	Location de local d'hébergement ou chambre dans des conditions de suroccupation manifeste dans un établissement recevant du public	27551	31841
	Dégradation d'un local d'hébergement d'un établissement recevant du public faisant l'objet d'un arrêté de cessation de sa situation d'insécurité pour en faire partir les occupants	27552	31842
	Habitation ou utilisation de mauvaise foi d'un local d'hébergement d'un établissement recevant du public malgré interdiction administrative d'habiter ou d'utiliser les lieux pour raisons d'insécurité	27553	31843
Article L. 521-4	Menace ou acte d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre ou en situation d'insécurité à renoncer à son droit au logement ou à un hébergement décent	25871	31832
	Détérioration d'un local le rendant impropre à l'habitation pour faire renoncer l'occupant à son droit au logement ou à un hébergement décent	25872	31833
	Perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'un arrêté de cessation de la situation d'insécurité, de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	25873	31834
	Refus de reloger ou d'héberger l'occupant d'un local insalubre ou en situation d'insécurité	25874	31835
Décret n°2003-462			
Article 7	Non-respect d'un règlement sanitaire départemental	3671	
Code de la santé publique			
Article L. 1311-4	Inexécution de mesure sanitaire ordonnée par le préfet en cas d'urgence (épidémie ou danger imminent pour la santé publique)	3625	

ANNEXE 4 – Comprendre l’organisation de la police et de la justice en France

Qu’est-ce qu’un magistrat ?

On appelle magistrats :

- ♦ les juges administratifs qui appartiennent à l’ordre administratif ;
- ♦ les juges judiciaires (siège) et les procureurs (parquet) qui appartiennent à l’ordre judiciaire.

Qu’est-ce que la justice judiciaire ?

La justice judiciaire est rendue par les magistrats de l’ordre judiciaire au sein des **tribunaux judiciaires, des cours d’appel et de la Cour de cassation**.

Qu’est-ce que la justice civile ?

La justice civile intervient en cas de **différend entre deux personnes privées**. Les juges règlent ces litiges en faisant application des règles de droit privé.

En matière d’habitat indigne, les juges civils tranchent ainsi, par exemple, les litiges qui naissent entre les bailleurs et leurs locataires. C’est le plus souvent le juge des contentieux de la protection qui est compétent.

Qu’est-ce que la justice pénale ?

La justice pénale intervient lorsqu’une **infraction** a été commise. Le plus souvent, le procureur, informé des faits, diligente une enquête judiciaire et, à l’issue, si les faits paraissent établis et leur gravité suffisante, saisit une juridiction pénale³⁸ pour qu’elle se prononce sur la culpabilité du mis en cause et sa sanction.

En matière d’habitat indigne, de nombreuses infractions permettent d’appréhender les comportements des « marchands de sommeil » afin de sanctionner leur comportement.

Qu’est-ce que le parquet ?

Le parquet, également appelé ministère public, a pour mission de **défendre les intérêts de la société**. Les magistrats du parquet diligents ainsi des enquêtes judiciaires et requièrent l’application de la loi pénale à l’audience.

Un parquet fonctionne sous l’autorité d’un **procureur** de la République, à l’échelle d’un tribunal judiciaire, et d’un procureur général, à l’échelle d’une cour d’appel.

³⁸ Il s’agit du tribunal de police pour les contraventions, du tribunal correctionnel pour les délits et de la Cour d’assises pour les crimes.

Qu'est-ce qu'un juge d'instruction ?

Comme le procureur, le juge d'instruction est chargé de diligenter des **enquêtes** judiciaires afin de rassembler les preuves d'une infraction et en découvrir les auteurs. Lorsqu'une procédure pénale met en jeu des faits graves ou particulièrement complexes, le procureur saisit le juge d'instruction. Ce dernier dispose en effet de moyens d'action plus larges que le procureur pour enquêter et appréhender les auteurs.

Qu'est-ce que le juge des libertés et de la détention ?

Le juge des libertés et de la détention est un juge du tribunal judiciaire qui dispose de prérogatives spécifiques en matière de **protection de la liberté individuelle**.

Lorsque la mise en œuvre d'une procédure administrative ou d'un acte d'enquête judiciaire porte atteinte à la liberté individuelle, une décision du juge des libertés et de la détention est requise.

Qu'est-ce que la police judiciaire ?

La police judiciaire intervient **après la commission d'une infraction pour identifier les auteurs et rassembler des preuves**. Elle travaille sous l'autorité du procureur de la République ou du juge d'instruction qui, informés des faits, diligenter des enquêtes.

En matière d'habitat indigne, la police judiciaire intervient donc lorsque des infractions pénales sont constatées, par exemple une violation de domicile.

Qu'est-ce que la justice administrative ?

La justice administrative intervient en cas de **différend entre deux personnes publiques** (collectivité territoriale, administration...) ou bien **entre une personne privée et une personne publique**. Le juge administratif tranche le litige en faisant application des règles de droit public.

La justice administrative est rendue au sein des **tribunaux administratifs, des cours administratives d'appel et du Conseil d'État**.

En matière d'habitat indigne, le juge administratif peut ainsi être amené à contrôler la légalité d'un arrêté d'insalubrité par exemple ou bien la validité d'une sanction administrative prononcée par une autorité administrative³⁹.

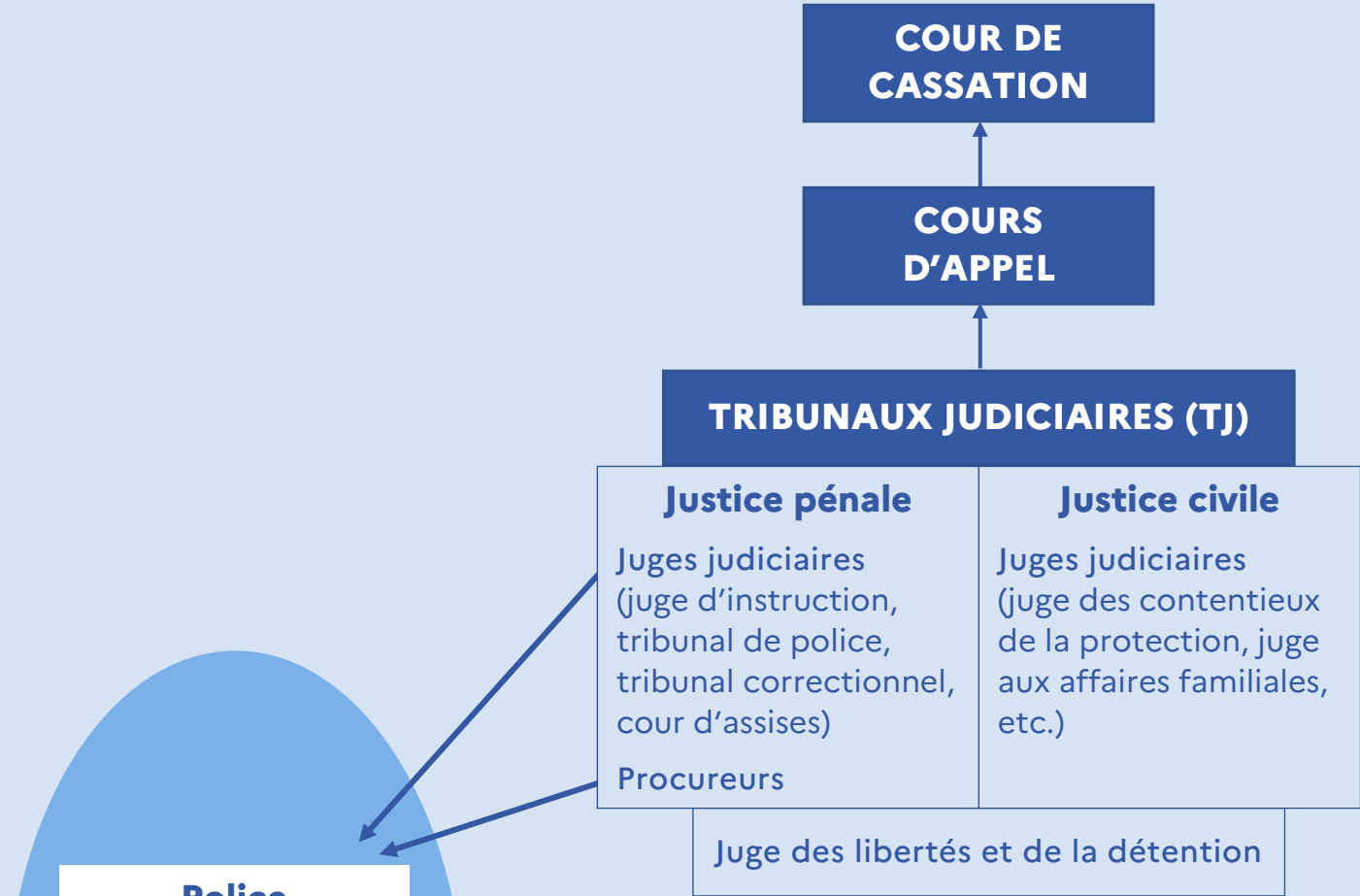
Qu'est-ce que la police administrative ?

La police administrative a pour objet **la prévention des troubles à l'ordre public**. Elle intervient en amont du trouble afin d'éviter la survenance d'un dommage. Le Premier ministre, le préfet et le maire disposent, à leurs échelles respectives, des pouvoirs de police administrative générale. Dans certains domaines déterminés, ces autorités ou d'autres autorités peuvent également disposer de pouvoirs de police administrative spéciale.

En matière d'habitat indigne, les arrêtés de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité relèvent des pouvoirs de police administrative spéciale du maire, du préfet ou du président d'EPCI.

³⁹ Il faut bien distinguer les sanctions administratives, qui sont prononcées par l'administration et qui peuvent être contestées devant un tribunal administratif, des sanctions pénales, qui sont prononcées par une formation pénale du tribunal judiciaire.

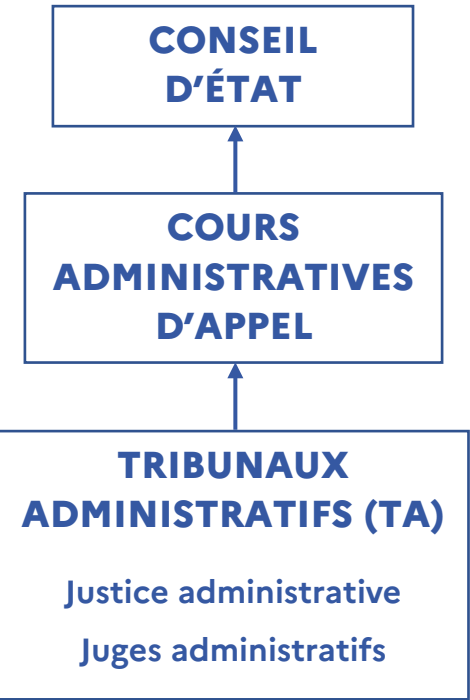
ORDRE JUDICIAIRE



Police judiciaire

Police administrative

Premier ministre
Préfet
Maire
Autorités administratives disposant d'un pouvoir de police administrative spéciale



ORDRE ADMINISTRATIF

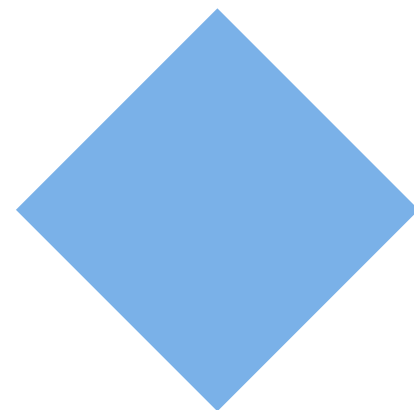
ANNEXE 5 – Principales peines encourues

Textes	Comportement réprimé	Peines principales encourues* par les personnes physiques
Code pénal		
Articles 225-14 et 225-15	Soumission de personne vulnérable à des conditions d'hébergement indignes	5 ans d'emprisonnement et 150 000 euros d'amende
	Commise à l'égard de plusieurs personnes	7 ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende
	Commise à l'égard d'un mineur	7 ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende
	Commise à l'égard de plusieurs personnes dont au moins un mineur	10 ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende
Article 223-1	Mise en danger d'autrui par violation manifestement délibérée d'une obligation réglementaire de sécurité ou de prudence	1 an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende
Article 221-6	Homicide involontaire	3 ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende
	Par violation manifestement délibérée d'une obligation de prudence ou de sécurité	5 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende
Article 222-19	Blessures involontaires avec incapacité supérieure à 3 mois	2 ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende
	Par violation manifestement délibérée d'une obligation de sécurité ou de prudence	3 ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende
Article R. 625-2	Blessures involontaires avec incapacité inférieure ou égale à 3 mois	1 500 euros d'amende
Article 226-4	Violation de domicile : introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menace, voies de fait ou contrainte	1 an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende
Article 223-15-2	Abus frauduleux de l'ignorance ou de la faiblesse d'une personne vulnérable pour la conduire à un acte ou une abstention préjudiciable	3 ans d'emprisonnement et 375 000 euros d'amende
Code de la construction et de l'habitation		
L. 511-22	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité	3 ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende
	Non-respect de mauvaise foi d'une interdiction d'habiter ou d'accéder à un local faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
	Dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté d'insalubrité dans le but d'en faire partir les occupants	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
	Dégradation de local faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité dans le but d'en faire partir les occupants	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende

	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté de mise en sécurité	1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende
	Refus délibéré, sans motif légitime, d'exécuter les travaux ou mesures prescrits dans le cadre d'un arrêté d'insalubrité	1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende
	Mise à disposition d'un local aux fins d'habitation dans des conditions de suroccupation malgré mise en demeure	2 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende
Article L. 183-15	Mise à disposition de local destiné à l'habitation provenant d'une division interdite d'immeuble par appartements	2 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende
	Dans un immeuble de grande haute suite au contrôle de la commission de sécurité	2 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende
Articles L. 184-4 à L. 184-9	Refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un établissement d'hébergement les travaux prescrits pour des raisons d'insécurité	1 an d'emprisonnement et 50 000 euros d'amende
	Location de local d'hébergement ou chambre dans des conditions de suroccupation manifeste dans un établissement recevant du public	2 ans d'emprisonnement et 75 000 euros d'amende
	Dégradation d'un local d'hébergement d'un établissement recevant du public faisant l'objet d'un arrêté de cessation de sa situation d'insécurité pour en faire partir les occupants	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
	Habitation ou utilisation de mauvaise foi d'un local d'hébergement d'un établissement recevant du public malgré interdiction administrative d'habiter ou d'utiliser les lieux pour raisons d'insécurité	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
Articles L. 184-4 à L. 184-9	Refus délibéré sans motif légitime et malgré mise en demeure d'exécuter sur un établissement d'hébergement les travaux prescrits pour des raisons d'insécurité	1 an
Article L. 521-4	Menace ou acte d'intimidation en vue de contraindre l'occupant d'un local insalubre ou en situation d'insécurité à renoncer à son droit au relogement ou à un hébergement décent	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
	Détérioration d'un local le rendant impropre à l'habitation pour faire renoncer l'occupant à son droit au relogement ou à un hébergement décent	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
	Perception de somme ou loyer pour l'occupation d'un local ayant fait l'objet d'un arrêté de cessation de la situation d'insécurité, de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité	3 ans d'emprisonnement et 100 000 euros d'amende
Décret n°2003-462		
Article 7	Non-respect d'un règlement sanitaire départemental	450 euros d'amende
Code de la santé publique		
Article L. 1311-4	Inexécution de mesure sanitaire ordonnée par le préfet en cas d'urgence (épidémie ou danger imminent pour	Article L. 1311-4

* Seules les peines principales encourues par les personnes physiques sont présentées dans ce tableau. Les peines complémentaires et les peines encourues par les personnes morales n'y figurent pas.

Index



abus de faiblesse.....	19	interdiction d'acheter	30
allocations logement.....	20, 32	interdiction d'habiter ou d'accéder	25
alternatives aux poursuites.....	39	intimidation.....	29
arrêté.....	21	juge des tutelles.....	12, 37
associations d'aide aux victimes.....	43	jugement.....	47
astreintes.....	32	loyer	29
avocat	43	menaces.....	18
citation directe	43	mise en danger d'autrui	13
CIVI.....	47	notification.....	21
classement sans suite.....	39	occupants.....	28
Code de la construction et de l'habitation	22	ordonnance n° 2020-114 du 16 septembre 2020.....	22
Code de la santé publique.....	22	partie civile.....	42
code NATINF.....	37	peines	30
collectivité territoriale.....	44	peines complémentaires	30
comparution immédiate	41	perception indue de prestations sociales	20
composition pénale	40	personne morale	41
confiscation	30	personne physique.....	41
convocation par procès-verbal du procureur	40	plainte	35
convocation par un officier ou agent de police judiciaire.....	40	plainte avec constitution de partie civile.....	44
dégradations.....	17	police de la sécurité et de la salubrité	23
dégrader, détériorer, détruire des locaux.....	24	poursuites	40
demande d'indemnisation.....	42	publication	30
dénonciation	8, 35	qualification pénale.....	31
dépôt de plainte	41	recel	19
division interdite.....	26	recours hiérarchique.....	43
établissements recevant du public à l'usage d'hébergement	27	règlement sanitaire départemental.....	9
extorsion.....	17	relogement.....	29
fermeture	30	SARVI.....	47
fonctionnaire.....	8	signalement.....	35
hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine..	10	sociétés civiles immobilières.....	20
homicide ou blessures involontaires.....	15	suroccupation.....	24
hôtel.....	28	suspension du paiement des loyers.....	22
impôts.....	32	syndics.....	32
infractions	10	travaux	23, 27
infractions involontaires.....	22	victime.....	41
instruction.....	38, 41	violation de domicile.....	18
interdiction d'exercice	30	violences	17
		vol.....	17

EN SAVOIR PLUS :

Pour disposer d'informations complémentaires, vous pouvez contacter le pôle national de lutte contre l'habitat indigne à l'adresse suivante :

pnhi@developpement-durable.gouv.fr



**MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT**

*Liberté
Égalité
Fraternité*