



## La veille juridique Habitat Indigne de l'ADIL du Finistère

### Habitat impropre à l'habitation / Logement insalubre / condamnation pénale d'un marchand de sommeil

**Le Tribunal Correctionnel d'Avignon a rendu le 03 juin 2013 un jugement condamnant la propriétaire a une peine de huit mois d'emprisonnement assortie d'un sursis avec mise à l'épreuve d'un délai de deux années, à une amende d'un montant de 2.000 euros et à indemniser sa locataire pour des faits d'habitation ou utilisation de mauvaise foi d'un immeuble insalubre ou dangereux malgré interdiction administrative.**

Les faits dont le Tribunal Correctionnel d'Avignon a eu à connaître en juin dernier sont d'une particulière gravité dans le cadre des relations existantes entre un bailleur et son locataire. En effet, une propriétaire d'un immeuble divisé en trois logements a soumis ses locataires à des conditions de vie indignes. La personne reconnue victime par le Tribunal Correctionnel d'Avignon a dans un premier temps occupée un logement reconnu le 26 octobre 2009 impropre à l'habitation conformément à l'article L 1331-22 du Code de la Santé Publique (absence d'ouvertures sur l'extérieur et hauteur et superficie insuffisantes). La locataire a par la suite été relogée par la propriétaire dans un appartement du même immeuble, logement qui sera frappé d'un arrêté d'insalubrité remédiable le 16 février 2010. La locataire restera dans cet appartement jusqu'à la fin du processus judiciaire soit jusqu'à juin 2013.

La décision du Tribunal Correctionnel d'Avignon est une décision forte en ce sens qu'elle constitue la première sanction significative



d'un marchand de sommeil dans le département du Vaucluse. Cette affaire et la décision judiciaire en résultant sont également marquantes par la place que les médias régionaux leurs ont accordé.

Dans cette affaire il faut aussi souligner la place importante de l'ARS chargée de détecter ces logements indignes mais aussi la contribution de celle-ci pour aboutir au jugement correctionnel présenté. En effet, la place de cet organisme est centrale au niveau de la phase administrative, cependant, son rôle est moindre dans le processus judiciaire, car cantonnée à un simple rôle de témoin.

Cette décision peut servir de base, au-delà de la seule région PACA, pour que les pratiques de bailleurs peu scrupuleux soient mises en échecs et que ces derniers soient en conséquence lourdement condamnés. Le comportement choquant de ces marchands de sommeil reposant dans le fait qu'ils mettent à disposition de tels logements à des personnes clairement ciblées : les personnes en situation de vulnérabilité (physique, psychologique, sociale....).

C'est donc au vu de tous ces éléments que dans l'affaire relatée, le bailleur a été légitimement condamné par le Tribunal Correctionnel d'Avignon. Un regret peut cependant être exprimé quant au fait que les Juges n'aient pas retenus l'infraction d'hébergement de personnes vulnérables dans des conditions contraires à la dignité humaine prévue à l'article 225-14 du Code Pénal. Cette infraction étant particulièrement difficile à prouver, le Tribunal Correctionnel d'Avignon n'a pu retenir qu'une qualification spéciale qui aurait pu être complétée par une qualification générale.

**Pour en savoir plus sur la décision :**

[http://www.anil.org/fileadmin/Sites/ADIL\\_29/documents/HI/jugement\\_tribunal.pdf](http://www.anil.org/fileadmin/Sites/ADIL_29/documents/HI/jugement_tribunal.pdf)

**A jour au 09/01/2014**

23, rue Jean Jaurès  
14, bd Gambetta

29000 QUIMPER  
29200 BREST

Tél. 02.98.46.37.38  
[www.adil29.org](http://www.adil29.org)

