

CHELLES

HABITAT INDIGNE. Ces « marchands de sommeil » louaient des logements insalubres à des personnes dans le besoin

Accusés d'être des « marchands de sommeil », Pascale et Nicolas ont comparu devant le tribunal correctionnel de Meaux. Le couple de 50 et 48 ans devait répondre de deux infractions : location de logements insalubres et blanchiment de revenus.

Le 18 décembre 2022, des policiers sont dépêchés pour ramener le calme dans un pavillon à Chelles, après une violente altercation entre deux locataires et une tentative d'homicide. Sur place, les forces de l'ordre découvrent des conditions d'hébergements indignes, avec des logements humides et remplis de moisissures, mais aussi des locataires se plaignant de l'absence de bail et du règlement des loyers en espèces sans remise de quittance. Une enquête est alors ouverte.

« Des marchands de sommeil »

Les enquêteurs commencent par fouiller le passé du couple propriétaire. Pascale et Nicolas exerçaient un métier d'ingénieur. Un jour, Pascale a décidé de se consacrer entièrement à la gestion et location de biens immobiliers, rue Pasteur à Chelles. Soit près de vingt chambres en location.

Ils ont ensuite enregistré les déclarations des locataires, qui se sont avérées identiques à celles faites quelques semaines auparavant, tant sur les conditions de location que sur l'état de délabrement des chambres occupées. Les constatations effectuées sur place n'ont fait que confirmer les informations : moisissures sur les murs, champignons dans les angles, trous dans les cloisons, sols endommagés, vitres cassées, branchements électriques non conformes... Ces dernières avaient généré une mise en demeure de la mairie, enjoignant aux propriétaires de procéder à

des travaux de remise en conformité.

En fin d'année 2022, l'agence régionale de santé a opéré une visite de contrôle des habitations, et a constaté que quelques chambres avaient été rafraîchies, mais que « les travaux faits ne sont pas à la hauteur des exigences ». Le couple a ensuite été visé par une procédure d'insalubrité et quatre arrêtés préfectoraux ont été pris en avril et juin 2023, prononçant une série d'interdictions et d'obligations à l'encontre du couple. Dans le même temps, plusieurs locataires déposaient plainte.

En parallèle, les policiers ont poursuivi leurs investigations par une enquête de voisinage qui a confirmé la présence et la circulation de nombreux étrangers. Certains voisins ont qualifié les propriétaires de « marchands de sommeil ».

« Ma femme c'est la bonne samaritaine »

En juin 2023, les époux ont été placés sous contrôle judiciaire. Ils ont comparu devant le tribunal de Meaux mercredi 29 novembre. Si Nicolas s'est montré peu loquace et peu impliqué dans la gestion locative durant l'instruction du dossier, Pascale n'a pas hésité à intervenir à chaque occasion pour se défendre. « Je reconnais l'absence de baux même provisoires. Je ne faisais pas les choses comme il fallait. Mais pour les quittances de loyer, ça n'est pas obligatoire sauf si le locataire en fait la demande », indique-t-elle après l'énoncé des faits. Lorsque l'état



Les logements du couple se situaient rue Pasteur, à Chelles. Capture Street View

des logements a été abordé, elle a tenté de se dédouaner pour l'occupation de la maison en cours d'achat : « Quand je l'ai achetée, elle était réputée impropre à l'habitation. Elle est destinée à être démolie, mais certains se sont installés sans mon accord. Ils n'ont jamais versé de loyers ». En entendant la réflexion faite par la juge : « Vous avez des droits sur ce bien, mais aussi des devoirs. Pourquoi n'avoir rien fait ? », son mari est alors intervenu pour la soutenir : « Ma femme, c'est la bonne samaritaine ! Elle souhaitait dépanner des personnes en difficulté ».

La présidente a ensuite appelé à la barre les victimes présentes, les invitant à s'exprimer tour à tour. Toutes avaient matière à se plaindre des conditions d'hébergement.

Une propriétaire intrusive

Aurélien a ouvert les hostilités. Il a emménagé sans état des lieux, mais a très vite trouvé les défauts insupportables. Il a réclamé des travaux à plusieurs reprises, en vain. « Quand on demandait quelque chose, elle se retranchait derrière ses difficultés et incitait à faire des efforts. J'ai mis du temps à comprendre qu'elle jouait la comédie. Plusieurs colocataires la surnommaient l'Arnaqueuse », s'exclame-t-il. Pour obtenir un changement de chambre, il a cessé de payer son loyer et a menacé de déposer plainte.

Irina lui a succédé. Elle a précisé qu'il lui était impossible de trouver une location en période de chômage et a raconté que sa propriétaire a refusé de lui fournir une chambre convenable. Elle a aussi souligné la visite impromptue de Pascale le jour de son anniversaire, sans se soucier des invités.

Brenda, en couple avec un homme en situation irrégulière, a acquitté un loyer mensuel de 460 euros. Quatre mois avant le procès, elle a stoppé tout règlement. Mais la propriétaire a profité de son absence pour pénétrer dans le logement et lui prendre son téléphone portable, comptant ainsi l'obliger à régulariser ses retards de paiement.

Mounia, qui a quitté sa chambre quelques semaines avant l'audience, a tenu à figurer au nombre des victimes et apporter son témoignage, corroborant celui des autres victimes. « Vous nous dites accueillir des gens par bonté d'âme dans un logement insalubre. En réalité, vous déplacez des personnes d'un logement non conforme vers un logement inhabitable avec contrepartie », lance la présidente du tribunal à la prévenue. En effet, au cours de l'instruction, Pascale a avoué négocier la réalisation de quelques travaux en compensation d'un changement de logement.

Revenus non déclarés

Au cours de l'enquête, les policiers n'ont trouvé aucune déclaration fiscale entre 2017 et 2023 pour les revenus loca-

tifs alors que l'exploitation des comptes bancaires faisait apparaître de nombreux virements. Une fois saisi, les services fiscaux ont évalué à 252 394 euros le montant de la perte financière sur six ans.

La juge a également abordé l'infraction fiscale. Pascale s'est contentée d'invoquer une omission se sachant non imposable au final, au regard des emprunts en cours.

Deux avocats se sont succédé pour défendre les intérêts de cinq victimes sur les sept constituées parties civiles. Le premier s'est dit déçu de voir Pascale « tenter d'inverser les rôles en se présentant comme une bonne âme », tandis qu'elle essayait d'imputer certaines fautes à quelques locataires. Dans une plaidoirie enflammée, le second avocat a qualifié « d'atteinte à la personne et à la dignité humaine » le comportement de la prévenue. Il a ensuite demandé l'indemnisation des victimes, affirmant que le choix de clients vulnérables ou en grande précarité était un acte conscient et volontaire de la prévenue.

N'ayant aucun doute sur la culpabilité du couple, la représentante du ministère public a requis une même peine mixte pour les deux prévenus en partie faite de détention à domicile sous bracelet électronique et de sursis ainsi qu'une sanction financière.

L'avocate de la défense a ensuite bataillé pour dédouaner ses clients de la première infraction et minimiser la responsabilité de Pascale pour la seconde.

Elle l'a dépeinte comme une gestionnaire laxiste afin de gommer l'image répréhensible de fraudeuse et a plaidé la relaxe.

Indemnisation des victimes

La juge a expliqué que le volet fiscal nécessitait « des investigations supplémentaires » pour être tranché, déclarant que le Fisc se chargera probablement de récupérer le montant non acquitté.

Elle a ensuite déclaré les deux prévenus coupables et leur a infligé une peine tenant compte de la « gravité des faits », de la tentative de « se constituer un patrimoine immobilier en tirant profit de la fragilité et vulnérabilité de plusieurs locataires », des préjudices subis, mais aussi de « l'absence d'antécédents judiciaires ». Pascale et Nicolas ont écopé de 18 mois de prison avec sursis, d'une amende de 30 000 euros, dont la moitié avec sursis, et d'une interdiction de gérer une entreprise ou des logements durant cinq ans. La confiscation d'un bien immobilier à hauteur de 100 000 euros a été prononcée ainsi que la restitution du surplus.

Des dommages et intérêts ont été accordés aux plaignants pour compenser les préjudices matériels et moraux ainsi que les frais d'avocat. Le couple devra verser un total de 39 200 euros à six des sept victimes présentes. Un renvoi sur intérêts civils en avril a été décidé pour la dernière.

Un locataire et son avocat s'expriment

Parlant au nom de plusieurs victimes, Aurélien s'est dit satisfait par la décision de justice qui a reconnu la culpabilité des bailleurs et a accordé aux plaignants la qualité de victimes. Sa situation professionnelle s'étant stabilisée par l'obtention d'un contrat CDI, il a pu quitter son ancien domicile sans regret mais les souvenirs demeurent encore bien ancrés. Une certaine sonnerie de téléphone suffit à lui rappeler la présence de Pascale et l'obligation de se retrancher dans sa chambre pour échapper à sa pression. Au cours de l'audience, il s'est senti agressé par les propos de l'avocate de la défense, qui lui a demandé : « Pourquoi ne pas déménager si vous étiez mécontents ? ». Quand il lui a fallu se loger avec des revenus faibles non pérennes, il a choisi l'offre la moins chère sur Leboncoin. Comme beaucoup, il espérait que cela soit provisoire.

Son avocat, Maître Perrelli, regrette la faiblesse des compensations octroyées à tous au titre du préjudice moral. Sur le plan matériel, la somme a été très justement calculée en fonction de la durée du séjour dans les lieux. Par contre, pour le volet moral, il escomptait un montant supérieur, ayant lui-même demandé 10 000 euros pour chacun de ses trois clients. L'attribution s'est située dans une fourchette de 2 000 à 4 000 euros pour les femmes et a été maintenue à 1 500 et 2 000 euros pour les deux hommes.