



N° 707

# ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

---

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 21 février 2018.

## PROPOSITION DE LOI

*créant le délit de marchand de sommeil,*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Robin REDA, Guillaume LARRIVÉ, Julien DIVE, Alain RAMADIER, Véronique LOUWAGIE, Jean-Louis MASSON, Emmanuel MAQUET, Isabelle VALENTIN, Thibault BAZIN, Brigitte KUSTER, Sébastien HUYGHE, Damien ABAD, Virginie DUBY-MULLER, Nadia RAMASSAMY, Gilles LURTON, Éric PAUGET, Jean-Yves BONY, Nathalie BASSIRE, Jean-Luc REITZER, Dino CINIERI, Daniel FASQUELLE, Marc LE FUR,

députés.

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

En France, 4 millions de personnes sont victimes du mal-logement ou d'absence de logement personnel <sup>(1)</sup> et 400 000 à 600 000 logements sont considérés comme indignes.

Autour de Paris et des métropoles régionales, ce phénomène s'étend progressivement aux copropriétés en difficulté et aux centres-villes anciens. Les zones pavillonnaires sont aussi touchées par le morcèlement des pavillons en plusieurs logements. Ces divisions clandestines sont souvent invisibles de l'extérieur et difficiles à détecter.

La tension du marché de l'immobilier et la saturation du parc social ne laissent parfois pas d'autre choix à des populations de plus en plus précarisées que de trouver refuge dans des locations insalubres et sous-dimensionnées, dont tirent profit de véritables marchands de sommeil.

Les communes les plus touchées ont souvent les mêmes caractéristiques : elles bénéficient d'une forte attractivité locative du fait, par exemple, d'une bonne desserte de transports en commun.

Cette densification non maîtrisée trouble l'équilibre des quartiers et crée des dysfonctionnements dans les services publics qui ne sont pas adaptés pour accueillir autant de nouveaux habitants (écoles, collecte des déchets, stationnement, etc.).

Malgré plusieurs outils juridiques existants, la plupart des dispositifs sont aujourd'hui inefficaces pour lutter contre ces pratiques.

Par ailleurs, les bailleurs concernés présentent des profils différents : du simple propriétaire qui, ne pouvant faire face aux charges de copropriété ou aux travaux nécessaires, loue son bien immobilier et se retrouve consciemment ou non en infraction, au multipropriétaire dont les revenus issus de l'activité de marchand de sommeil sont indétectables, en passant par le chef de filière d'immigration clandestine. Au regard de cette disparité de situations, et pour qualifier pénalement l'infraction, il est indispensable de créer une définition précise du marchand de sommeil.

L'**article 1<sup>er</sup>** crée une définition du marchand de sommeil et l'érige en délit pénal.

---

(1) Source : 23e rapport de la Fondation Abbé Pierre.

L'**article 2** propose de rendre systématique la confiscation des biens utilisés par les marchands de sommeil en cas de condamnation.

L'**article 3** propose de rendre systématique l'interdiction pour les marchands de sommeil d'acheter un bien immobilier à titre personnel, en tant que gérant d'une SCI ou de toutes autres manière, pendant une durée de 10 ans, à d'autres fins que pour son occupation à titre personnel.

À ce jour, les maires ne disposent des moyens suffisants pour éviter la création d'habitats indignes sur leur territoire. L'**article 4** permet ainsi de renforcer les pouvoirs des élus locaux (maires ou présidents d'EPCI) afin qu'ils puissent empêcher les pratiques des marchands de sommeil, telles que la division pavillonnaire.

Enfin, dans l'éventualité où le propriétaire ne réalise pas les travaux dans le délai imparti, le préfet ou le maire les réalise d'office, aux frais du propriétaire, à l'issue d'une ultime mise en demeure. Afin d'inciter encore davantage le propriétaire à exécuter de lui-même ces travaux, les **articles 5 à 7** permettent que l'autorité administrative compétente (maire ou préfet) pourra directement assortir l'arrêté (insalubrité, péril) d'une astreinte journalière, dont le montant progressif dans le temps, sera compris entre 50 euros et 500 euros par jour de retard à compter de l'échéance fixée pour la réalisation des travaux dans la mise en demeure.

## PROPOSITION DE LOI

### Article 1<sup>er</sup>

- ① Après l'article 225-14-2 du code pénal, est inséré un article 225-14-3 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 225-14-3.* – Est qualifié de marchand de sommeil quiconque a abusé, soit directement, soit par un intermédiaire, de la situation de vulnérabilité ou de l'état de dépendance, apparents ou connus, dans laquelle se trouve une personne, en vendant, louant ou mettant à disposition, dans l'intention de réaliser un profit anormal, un bien meuble, une partie de celui-ci, un bien immeuble, une chambre ou un autre espace dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine. Il est puni de sept ans d'emprisonnement et 200 000 euros d'amende.
- ③ « Les personnes physiques ou morales coupables du délit prévu à la présente section encourent également la peine complémentaire de confiscation prévue à l'article 131-21. »

### Article 2

- ① Après l'article 225-19 du même code il est inséré un article 225-19-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 225-19-1.* – Les biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre les infractions prévues aux articles 225-13 à 225-14-2, par un marchand de sommeil, tel que défini à l'article 225-14-3 du code pénal, sont systématiquement confisqués. »

### Article 3

- ① Après l'article 225-19-1 du même code, il est inséré un article 225-19-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 225-19-2.* – La personne qualifiée de marchand de sommeil d'après la définition de l'article 225-14-3 du code pénal, coupable des infractions prévues aux articles 225-13 à 225-14-2, a l'interdiction

systématique d'acheter pour une durée de dix ans au plus soit à titre personnel, soit en tant qu'associé ou mandataire social de la société civile immobilière ou en nom collectif se portant acquéreur, soit sous forme de parts immobilières un bien immobilier à usage d'habitation, à d'autres fins que son occupation à titre personnel, ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement. »

#### Article 4

- ① L'article L. 111-6-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au deuxième alinéa, les mots : « à défaut, » sont supprimés.
- ③ 2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :
- ④ « Le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat ou le maire peut refuser ou soumettre à conditions l'autorisation mentionnée au premier alinéa du présent article lorsque les locaux à usage d'habitation créés sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants ou à la salubrité publique ou lorsque leur propriétaire est directement ou indirectement lié à une personne physique ou morale condamnée au titre de l'article 225-14 du code pénal ou comme marchand de sommeil, tel que défini à l'article 225-14-3 du même code. »

#### Article 5

- ① Après l'article L. 1331-29 du code de la santé publique, il est inséré un article L. 1331-29-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 1331-29-1. – I. –* À l'issue du délai imparti par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier à l'autorité administrative compétente un diagnostic faisant état de la réalisation de la totalité des mesures prescrites par cet arrêté. Ce diagnostic est établi par une personne présentant les garanties prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3 du présent code. Le montant de cette astreinte, compris entre 50 et 500 €, peut être progressif dans le temps. L'arrêté

précise le montant de l'astreinte journalière et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

- ③ « II. – Lorsque l'autorité administrative n'a pas utilisé de la faculté prévue au I, elle peut, après avoir invité le propriétaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à s'expliquer par écrit dans un délai de trente jours sur la non-réalisation des mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au II de l'article L. 1331-29 d'une astreinte journalière d'un montant compris entre 50 et 500 €. Cette astreinte court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution des mesures prescrites constatée dans les conditions prévues à l'article L. 1331-28-3. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité dans le temps ainsi que les possibilités de recours de l'intéressé.
- ④ « III. – Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 1337-4.
- ⑤ « L'astreinte est recouvrée comme un droit de timbre. Son produit est affecté au budget de l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑥ « L'autorité administrative compétente peut consentir une remise totale ou partielle du produit de l'astreinte lorsque les mesures prescrites par l'arrêté prévu au II de l'article L. 1331-28 ont été exécutées avec diligence et que le redevable établit qu'il n'a pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de sa volonté. »

## Article 6

- ① Après l'article L. 511-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 511-2-1 ainsi rédigé :
- ② « *Art. L. 511-2-1.* – I. - À l'issue du délai imparti par l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1, le propriétaire dispose de trente jours pour notifier au maire un diagnostic faisant état de la réalisation de la totalité des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi conformément à l'article L. 271-4. L'arrêté de péril peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du

propriétaire jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 euros et 500 euros. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.

- ③ « II. – Lorsque le maire n'a pas usé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire par lettre avec demande d'avis de réception à s'expliquer par écrit dans un délai de trente jours sur la non-exécution de l'arrêté de péril pris en application de l'article L. 511-1 et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée au IV de l'article L. 511-2 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'à la complète exécution de l'arrêté de péril constatée dans les conditions prévues à l'article L. 511-5. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.
- ④ « III. - Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées par astreinte ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au I de l'article L. 511-6. L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'immeuble menaçant ruine si la commune a réalisé les travaux d'office et, à défaut, au bénéfice de l'Agence nationale de l'habitat.
- ⑤ « Le maire peut consentir une remise totale ou partielle du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté de péril ont été exécutés avec diligence et que le redevable établit qu'il n'a pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de ses obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de sa volonté.
- ⑥ « Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »

### **Article 7**

- ① Après l'article L. 123-3 du même code, il est inséré un article L. 123-3-1 ainsi rédigé :

- ② « *Art. L. 123-3-1. – I. –* À l'issue du délai imparti par l'arrêté pris en application de l'article L. 123-3, le propriétaire et l'exploitant disposent de trente jours pour notifier au maire un diagnostic faisant état de la réalisation de la totalité des mesures prescrites par l'arrêté. Ce diagnostic est établi par une personne présentant les garanties prévues aux trois premiers alinéas de l'article L. 271-6. L'arrêté peut prévoir qu'à l'issue de ces trente jours, une astreinte journalière est perçue auprès du propriétaire et de l'exploitant jusqu'à la complète exécution de l'arrêté. Le montant de l'astreinte journalière est compris entre 50 euros et 500 euros. Il peut être progressif dans le temps. L'arrêté précité précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.
- ③ « *II. –* Lorsque le maire n'a pas usé de la faculté prévue au I, il peut, après avoir invité le propriétaire et l'exploitant par lettre avec demande d'avis de réception à s'expliquer par écrit dans un délai de trente jours sur la non-exécution de l'arrêté mentionné au I et au vu des explications qui auront pu lui être apportées, assortir la mise en demeure mentionnée à l'article L. 123-3 d'une astreinte journalière d'un montant équivalent à celui prévu au I du présent article. L'astreinte journalière court à compter de la réception de la notification de la mise en demeure jusqu'au constat de la complète exécution de l'arrêté. La mise en demeure précise le montant de l'astreinte journalière, la date à compter de laquelle elle court et, le cas échéant, les modalités de sa progressivité.
- ④ « Lors de la liquidation de l'astreinte, le total des sommes demandées ne peut être supérieur au montant de l'amende prévue au II de l'article L. 123-3.
- ⑤ « L'astreinte est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune sur le territoire de laquelle est implanté l'établissement ayant fait l'objet de l'arrêté.
- ⑥ « Le maire peut consentir une remise totale ou partielle du produit de l'astreinte lorsque les travaux prescrits par l'arrêté ont été exécutés et que les redevables établissent qu'ils n'ont pu observer le délai imposé pour l'exécution totale de leurs obligations qu'en raison de circonstances indépendantes de leur volonté.
- ⑦ « Les pouvoirs dévolus au maire par le présent article sont exercés à Paris par le préfet de police. »