

Mimoun dans le taudis de 25 m² qu'il loue 550 euros par mois, charges comprises.

YANNI MAMBERT

Mimoun, locataire d'un appartement insalubre

« On n'y mettrait pas un chien ! »

Propriétaire condamné. Abdelhakim Belkacemi, connu pour exploiter un patrimoine immobilier indigne, a écopé de 12 mois de prison ferme et 20 000 euros d'amende. Une première à Saint-Denis.

Partie civile. Épaulé par la Ville, Mimoun a assigné son bailleur. Il en recevra 15 000 euros de dommages et intérêts, pour être logé dans un 25 m² dont il craint de passer à travers le plancher...

Un appartement interdit à l'habitation parce que l'état d'insalubrité en est jugé irrémédiable. Mimoun n'a rien trouvé d'autre pour se loger. Il y vit depuis bientôt neuf ans dans des conditions sordides. Son propriétaire, Abdelhakim Belkacemi, est un homme prospère, notoirement connu à Saint-Denis, pour le patrimoine immobilier qu'il exploite au mépris du Code de l'hygiène et de l'habitat. Mais le couperet a fini par tomber. 12 mois de prison ferme avec mandat d'arrêt. C'est une première dans les annales de l'insalubrité à Saint-Denis. M. Belkacemi écope en outre de 20 000 € d'amende, et d'autant en dommages et intérêts. Soit 5 000 €

pour la Ville, et 15 000 € pour Mimoun qui l'avait aussi assigné. Plus sévère que ne le réclamait le ministère public, la condamnation a été prononcée le 5 novembre en l'absence du prévenu par la 15^e chambre correctionnelle du TGI de Bobigny. Elle sanctionne la mise en location d'un logement indigne et le refus du propriétaire de reloger son locataire. Elle punit aussi un récidiviste que la justice a épinglé cinq fois depuis 2005, pour les mêmes délits, et pour d'autres, tels le recel et le travail dissimulé.

Mimoun, alors hébergé en hôtel, dit l'avoir rencontré par un intermédiaire. Ainsi le 1^{er} janvier 2006, signe-t-il le contrat de location du deux-pièces qu'il occupe aujourd'hui, dans l'immeuble insalubre du 15, place Victor-Hugo.

Le contrat fait état d'un meublé, dont Mimoun aurait refusé les meubles ! Le meublé, c'est l'astuce classique des marchands de sommeil pour imposer des loyers plus élevés et réduire la durée du bail. « Quand je suis arrivé, c'était à peu près en bon état, nous raconte le locataire. Il avait fait des travaux cache-misère. » Le loyer est « à payer en liquide, de la main à la main ». Il s'élève charges comprises à 550 euros pour environ 25 m². Un montant pour le moins excessif, compte tenu de l'immeuble, alors en danger d'effondrement. Quant à l'appartement acquis en mai 2004 par M. Belkacemi, il est déclaré insalubre depuis janvier 2003. L'un des juges de la 15^e chambre en énumérera, effaré, les désordres relevés par les services de l'hygiène de la Ville. « J'ai vu les photos. On n'y mettrait même pas un chien ! », s'exclamera le procureur.

Travaux bâclés après la chute du plafond

Le spectacle est en effet saisissant. En lieu et place de plafond, dans la pièce qui fait office de cuisine, des solives soutiennent bon an mal an le plancher de l'appartement du dessus. À peine sont-elles soutenues sur le mur de fa-



YANNI MAMBERT

En lieu et place de plafond, dans la cuisine, des solives, à peine soutenues sur le mur de façade qui se désagrège, portent bon an mal an le plancher de l'appartement du dessus.

çade, qui se désagrège. Les travaux réalisés sur injonction de la Ville, ont été bâclés par le propriétaire après la chute du plafond. « C'est arrivé au bout de deux ans. Il y avait 40 à 50 sacs de gravats que j'ai descendus par la fenêtre », nous racontera Mimoun. Dans la salle de bain, le lavabo, cassé lors de cet accident, est resté en l'état. Mimoun a pris l'initiative d'enlever le ballon d'eau chaude, si vétuste qu'il en était dangereux. Il a renoncé à utiliser le bac à douche, « si je m'en sers, il s'enfonçait ». Chuter chez le voisin du dessous lors d'un écroulement de plancher, c'est sa hantise. D'autant que les murs intérieurs autrefois solidaires s'écartent les uns des autres.

Il doit aussi se méfier des fils électriques qui pendouillent ici et là, et s'accommoder des deux fenêtres qui ne ferment plus.

Handicapé par des troubles neurologiques, séquelles d'un AVC, Mimoun s'est aménagé tant que bien que mal la pièce de vie, à la fois chambre et séjour, dont il a réparé le plafond. « J'ai travaillé dans le bâtiment », signale-t-il. Face à un propriétaire obstinément sourd à toute demande de travaux, il finit en 2009 par alerter les services de l'hygiène, qui l'informeront de ses droits. Ainsi dépose-t-il une première plainte contre son bailleur. Puis une deuxième. « Il m'avait menacé parce que j'avais arrêté de payer le loyer. » Épaulé par la Ville, qui s'est portée partie civile à son côté, Mimoun n'a pas cédé. ●

Marylène Lenfant

Plus d'images du logement sur www.lejds.com

Contre le bailleur récidiviste « 10 procédures en cours »

En mai, 7 000 euros d'amende contre un bailleur de la rue Fontaine. En juillet, quatre mois de prison avec sursis et 2 000 euros contre un propriétaire de la rue Berthelot. En août, six mois avec sursis et 15 000 euros contre le gérant d'un hôtel du boulevard Ornano... Les condamnations prononcées cette année contre les marchands de sommeil de Saint-Denis se sont succédé avec une sévérité croissante.

« Que cette délinquance économique soit de plus en plus considérée comme telle par le parquet, c'est tout ce qu'on appelle de nos vœux », observe Stéphane Peu, élu en charge de l'urbanisme. « La première procédure de la Ville contre M. Belkacemi remonte à 2004, signale-t-il. Sur ses treize adresses à Saint-Denis, nous avons dix procédures en cours. » Ce propriétaire détiendrait d'autres biens à Saint-Ouen, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis...

Déjà gérant de l'hôtel du Montagnard

Rappelons qu'Abdelhakim Belkacemi était le gérant de l'hôtel du Montagnard, un taudis au 82, rue de la République, qui avait défrayé la chronique voilà dix ans. Les douze familles adressées là par les services sociaux s'étaient en effet mobilisées contre les conditions indignes de leur hébergement. Le loyer, de plus de 120 euros par mois le m², était financé pour les deux tiers par la CAF et par l'ASE. Les familles avaient été relogées par la Ville. L'affaire « n'a pas encore été jugée », précise M. Peu.

Dans le cas présent du 15, place Victor-Hugo, un autre problème se pose à la Ville. En 2009, face au risque d'effondrement de cette bâtisse de 22 logements, elle avait dû se substituer aux copropriétaires pour poser des étais (lire JSD n°993). D'après M. Peu, l'immeuble sera prioritaire dans le PNRQAD dont la Ville et Plaine commune négocient actuellement la prolongation pour cinq ans. **M.L.**

5

Ce sont les années de prison encourues par un bailleur qui impose un habitat indigne à une personne vulnérable (art. 225-14 du Code pénal).

9

C'est en m² la superficie minimum de tout local proposé à l'habitation. La règle est édictée parmi d'autres par le décret de janvier 2002 relatif à la loi SRU.