

PROTECTION DES LOGEMENTS CONTRE L'OCCUPATION ILLICITE : LES CHANGEMENTS OPERES PAR LA LOI DU 27 JUILLET 2023



La **loi n°2023-668** visant à protéger les logements contre l'occupation illicite est entrée en vigueur le 29 juillet 2023.

Elle tend notamment à réprimer plus sévèrement les squats et à sécuriser les bailleurs en cas d'impayés de loyers.

Le Conseil Constitutionnel a été saisi le 27 juin et a rendu sa décision le 26 juillet 2023.



Il a déclaré la loi conforme à la Constitution à l'exception d'un article : la mesure visant à libérer la propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation d'entretien et à l'exonérer de responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien a été déclarée contraire à la Constitution.



Quelles sont les évolutions instaurées par cette loi ?

Trois nouveaux délits pénaux instaurés :

→ **Délits d'occupation frauduleuse par voie de fait ou contrainte**, soit l'introduction et le maintien dans un local à usage d'habitation ou à usage économique à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, puni d'une amende de 30.000 euros et de deux ans d'emprisonnement.

→ **Délits d'occupation frauduleuse par un locataire défaillant**, soit le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire, puni d'une amende de 7.500 euros.

Cette infraction n'est pas caractérisée lorsque :

- l'occupant bénéficie de la trêve hivernale,
- le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public,
- le juge est saisi pour l'obtention d'un délai de grâce.

→ **Délit d'incitation au squat**, soit la propagande ou la publicité en faveur des méthodes facilitant ou encourageant la violation d'un domicile, sanctionné d'une amende de 3.750 euros.

Renforcement des dispositifs pénaux existants

→ **Délit de violation de domicile** : la notion pénale de domicile a été modifiée pour y inclure tous les locaux d'habitation contenant des meubles, que la personne propriétaire de ces meubles y habite ou pas.

Les peines sont renforcées et passent à **trois ans d'emprisonnement et 45.000 euros d'amende**.

→ **Délit d'usurpation d'identité de propriétaire**, désormais sanctionné par une amende de **45.000 euros et trois ans d'emprisonnement**.

Suppression des délais en cas de squat

→ Le délai de légal minimum entre le commandement de payer et l'assignation a été réduit de deux semaines et est passé à six semaines.

→ Les délais de grâce, pouvant être accordés aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, sont supprimés.

→ Le délai de deux mois à la suite du commandement de quitter les lieux ne s'applique pas en cas de squat, et lorsque le juge constate la mauvaise foi de la personne expulsée.

Modification de la procédure administrative d'évacuation des squats

Rappel de la procédure en vigueur :

- Dépôt de plainte,
- Preuve que le logement constitue le domicile du demandeur,
- Faire constater l'occupation illicite par un officiel de police judiciaire,
- Demande au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, Evacuation forcée de l'occupant si la mise en demeure est restée sans effet.

Désormais,

- La procédure est étendue à tout « local à usage d'habitation »,
- Le constat de l'occupation illicite peut être effectué par les maires et les commissaires de justice,
- Si le propriétaire ne peut apporter la preuve de sa propriété en raison du squat, il revient au préfet de saisir l'administration fiscale,
- Le préfet doit prendre en compte la situation personnelle et familiale de l'occupant avant de lui adresser une mise en demeure,
- Si les locaux constituent le domicile du demandeur, la mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution d'au moins 24 heures, sinon le délai est de sept jours.

Sécurisation des rapports locatifs

→ Les clauses résolutoires de plein droit sont désormais obligatoires au sein des baux locatifs. Les effets de cette clause ne seront suspendus qu'à la demande du locataire ou du bailleur ou d'office, et que si le locataire est en situation de régler sa dette locative et qu'il a repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

→ Le délai minimal entre la notification de l'assignation et l'audience est réduit à 6 semaines.

Prérogatives du juge

L'octroi des délais de paiement par le juge est subordonné à deux conditions : Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative et il doit avoir repris le versement intégral du loyer courant avant l'audience.