La proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite est actuellement débattu au Parlement. Après avoir été adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale, cette proposition de loi est actuellement entre les mains des sénateurs.

Les députés proposant cette loi invoquent la nécessité de protéger les petits propriétaires contre le squat et les loyers impayés en réprimant plus sévèrement les squatteurs et en accélérant les procédures d'expulsion.

1. **Quels seraient les apports de cette loi concernant la lutte contre les squats ?**

Quelles sont les dispositions actuelles de la lutte contre les squats ?

Actuellement, la loi punit le squat (ou violation de domicile) uniquement dans l'hypothèse où l'introduction dans le logement s'est fait « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte » conformément aux dispositions de l'article 226-4 du code pénal.

Le maintien dans les lieux n'est puni que s'il résulte d'une introduction illicite et ne fait pas l'objet d'une infraction séparée.

Par ailleurs, la loi actuelle ne définit pas la nature du logement pouvant faire l'objet d'un squat.

Ainsi, les juges ont pour habitude de considérer que les logements non-meublés ne

peuvent faire l'objet d'un délit de violation de domicile, celui-ci n'étant pas habitable au moment de l'introduction des occupants.

Enfin, la loi prévoit actuellement une peine d'un an d'emprisonnement et de 15.000,00 euros d'amende pour le squatteur.

Afin de mettre en œuvre l'évacuation du squatteur, l'article 38 de la loi DALO nous indique que le propriétaire devra porter plainte et faire constater de l'occupation illégale de son bien par un officier de police judiciaire avant de se rapprocher du préfet qui devra mettre en demeure l'occupant illicite de quitter les lieux sous un délai ne pouvant être inférieur à 24 heures.

En cas de mise en demeure infructueuse, le préfet devra procéder à l'évacuation forcée du logement.

Quelles sont les modifications proposées ?

Dans un premier temps, cette proposition de loi veut modifier les conditions de la caractérisation du squat.

Ainsi, le maintien illicite dans le logement serait puni au même titre que l'introduction illicite, les députés proposant cette loi évoquant des cas d'occupation où l'introduction illicite à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte n'a pu être caractérisée (cas d'une porte laissée ouverte par son propriétaire par exemple).

En outre, la nature du domicile est dorénavant définie par la loi puisque les logements meublés ou non-meublés ainsi que les résidences principales ou secondaires pourront être considérés comme sujets au squat.

Les logements non-meublés ne pourront donc plus être écartés par les juges comme logement ne pouvant faire l'objet d'un squat.

Enfin, la peine pour ce délit sera portée à trois ans d'emprisonnement et 45.000,00 euros d'amende.

Vous trouverez ci-dessous le projet du nouvel article 226-4 du code pénal :

*« L'introduction **ou le maintien** dans le domicile d'autrui, **qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale et qu'il soit meublé ou non,** à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.*

Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »

Ici, les députés évoquent leur volonté de punir l'occupation illicite à la même peine que le propriétaire procédant à une expulsion sans le concours de la force publique.

La procédure d'évacuation du squatteur reste inchangée.

2. Quels seraient les apports de cette loi concernant les procédures de loyers impayés et expulsion ?

a) Pourquoi la création d'un délit d'occupation sans droit ni titre ?

Cette réforme vient proposer la création d'un nouveau délit contre le locataire qui

occuperait un logement sans droit ni titre et ce en violation d'une décision de justice qui ordonne son expulsion.

Pour caractériser ce délit, la décision de justice devra être définitive et exécutoire et un commandement de quitter les lieux devra avoir été délivré par un commissaire de justice.

Dès lors que ces conditions sont remplies et que le locataire se maintien dans les lieux, le bailleur pourra porter plainte contre son locataire et ce dernier encourra une peine de 6 mois d'emprisonnement et de 7.500,00 euros d'amende.

Ce nouveau délit a pour objectif de faire peser une sanction pénale sur le locataire afin de le pousser à quitter les lieux.

Vous trouverez ci-dessous le projet du nouvel article 315-1 du code pénal :

« L'occupation sans droit ni titre d'un logement appartenant à un tiers, lorsqu'elle se fait en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux, est punie de six mois d'emprisonnement et 7 500 euros d'amende. »

b) L'obligation de l'insertion d'une clause résolutoire dans un contrat de location

La clause résolutoire permet au bailleur, dans le cas de loyers impayés, de faire constater la résiliation du bail après délivrance d'un commandement de payer demeurant infructueux dans un délai de deux mois.

Cette clause deviendrait donc obligatoire dans l'ensemble des contrats de location.

Vous trouverez ci-dessous le projet de modification de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 alinéa 1 :

*« **Tout contrat de bail d'habitation contient une** clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie. **Cette clause** ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. »*

Malgré le fait que la clause résolutoire est présente dans la quasi-totalité des contrats de location, cet ajout permettra de sécuriser les quelques contrats qui n'avaient pas prévus d'en insérer.

c) La fin de la suspension de la clause résolutoire

Comme indiqué précédemment, la clause résolutoire permet au bailleur de faire constater la résiliation du bail en cas de délivrance d'un commandement de payer demeurant infructueux dans un délai de deux mois.

Jusqu'ici, les juges avaient pour possibilité de suspendre les effets de la clause résolutoire en accordant des délais de paiement au locataire défaillant conformément à l'alinéa 7 de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, le locataire qui respecterait les délais imposés par le tribunal ne pourrait être expulsé.

Cette réforme propose de supprimer la possibilité, pour le juge, de suspendre les effets de l'acquisition de la clause résolutoire en supprimant l'alinéa 7 de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989.

Néanmoins, sa capacité à accorder des délais de paiement demeure inchangée.

Il s'agit d'un des points les plus importants de cette réforme.

En effet, il permettra aux bailleurs de récupérer leur bien plus rapidement puisque l'octroi de délai n'empêchera pas l'expulsion de leurs locataires.

d) La réduction des délais

Enfin, cette réforme propose de réduire plusieurs délais de procédure.

Ainsi, le délai de deux mois entre la notification de l'assignation à la préfecture et le jour de l'audience est réduit à un mois.

L'alinéa 3 de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 serait donc modifié.

Ayant pour objectif d'accélérer la procédure, cette modification n'aura que peu d'intérêt dès lors que les tribunaux ne sont pas dans la possibilité de donner des dates d'audience proches.

Il faut en effet compter entre deux et dix mois selon les juridictions pour obtenir une date d'audience.

Le second délai à être modifié concerne les délais de paiement, évoqués au point précédent.

Actuellement, le juge a la possibilité d'accorder des délais de paiement sur une durée comprise entre trois mois et trois ans.

La réforme propose de réduire ce délai d'un mois à un an en venant modifier

l'article L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Là encore, cette proposition vient protéger les intérêts des bailleurs qui, en plus d'être assurer d'obtenir l'expulsion de leur locataire, pourront également espérer récupérer leur créance locative plus rapidement.

Encore faut-il que le locataire soit solvable.

Recommandations du cabinet BJA :

Cette réforme suit encore le chemin de la navette parlementaire et pourra faire l'objet d'autres évolutions. En tout état de cause, la volonté des députés de protéger les bailleurs et propriétaires est claire. Concernant le squat, cette réforme permettrait de mieux définir la notion de squat et donc d'étendre la procédure d'évacuation, sans l'intervention d'un juge, au plus grand nombre de cas. Cette procédure d'évacuation reste d'ailleurs inchangée. Concernant les expulsions locatives, les bailleurs ne bénéficieront pas de changements significatifs dans la procédure d'expulsion, à l'exception du sujet concernant la fin de la suspension des effets de la clause résolutoire. La cabinet BJA vous accompagne dans l'ensemble des vos litiges avec vos locataires et notamment dans le cadre de procédure d'expulsion.