La loi proposée par le député KASBARIAN a été votée puis promulguée le 27 juillet 2023. Elle a été publiée au Journal Officiel le 28 juillet 2023 et entrée en vigueur le jour suivant.

A l'issue du vote et avant promulgation le Conseil constitutionnel a été saisi. Ce dernier a rendu sa décision le 26 juillet 2023[1] et a déclaré la loi conforme à la constitution à l'exception de l'article visant à libérer un propriétaire dont le bien est occupée de manière illicite de son obligation d'entretien et donc à l'exonérer de sa responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien.

Comme nous l'avons déjà évoqué dans une précédente lettre d'information, cette loi vise à protéger les propriétaires contre l'occupation illicite de leurs logements.

Cette loi s'articule donc autour de deux volets à savoir le durcissement de la législation en matière de squat et la sécurisation des propriétaires bailleurs en cas de loyers impayés.

Nous verrons donc ici quels sont les apports de cette loi concernant chacun de ces volets.

Quels sont les apports de cette loi concernant la lutte contre les squats ?

L'élargissement de la notion de squat

La loi du 27 juillet 2023 est venue durcir les sanctions pénales en matière de squat, soit en augmentant les peines encourues soit en créant de nouveaux délits.

Ainsi, les peines encourues pour l'occupation illicite d'un domicile sont portées à trois ans de prison et 45.000,00 euros d'amende, contre un an de prison et 15.000,00 euros d'amende avant la promulgation de la loi.[2]

En complément de ce durcissement des sanctions, la loi est également venue élargir la notion de domicile aux locaux d'habitation contenant des meubles. Le texte précise en effet que *« Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non ».*

Le fait que son propriétaire y réside, ou non, n'est plus à prendre en compte, ce qui étend la notion de squat aux résidences secondaires.

Par ailleurs, un nouveau délit est créé par cette loi en venant sanctionner « l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel ».

Ce délit est puni de deux ans de prison et de 30.000,00 euros d'amende.

De ce fait, toutes les propriétés immobilières sont concernées par ce texte et peuvent entrer dans le cadre d'une infraction pénale liée à l'occupation illicite.

Les apports concernant les infractions annexes au squat

Cette nouvelle loi ne vient pas seulement durcir les sanctions pénales de l'occupation illicite d'un logement mais vient également modifier ou créer certaines infractions.

Ainsi, l'usurpation de l'identité d'un propriétaire d'un logement est passible d'une peine de trois ans de prison et de 45.000,00 euros d'amende contre 1 an de prison et 15.000,00 euros d'amende auparavant. [3]

Cela concerne notamment les personnes louant un logement qui appartiendrait à un tiers en usurpant l'identité de ce dernier.

Enfin, la loi du 27 juillet 2023 vient créer le délit de « propagande ou de publicité » de méthode ayant pour objectif de faciliter ou inciter à l'occupation illicite de logement.[4]

Ce délit est puni d'une amende de 3.750,00 euros.

Quels sont les apports de cette loi concernant les procédures de loyers impayés et expulsion ? [5]

La clause résolutoire obligatoirement insérée dans les contrats de location

La loi du 27 juillet 2023 rend obligatoire l'insertion d'une clause résolutoire dans les contrats de location.

Cette clause permet de résilier le bail en cas de loyers impayés, et sous certaines conditions.

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.

La réduction des délais de procédure

La première modification concerne le délai d'acquisition de la clause résolutoire.

Avant cette loi, le locataire recevant un commandement de payer visant la clause résolutoire avait deux mois pour s'acquitter de sa dette.

Dorénavant, le délai est ramené à six semaines.

L'autre modification concerne le délai entre la notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation du bail à la préfecture et l'audience.

Ce délai passe également de deux mois à six semaines.

L'objectif, qui est d'accélérer les procédures, est assez illusoire notamment en raison des délais d'audiencement qui sont généralement supérieurs à 6 semaines.

Les conditions d'octroi des délais de paiement

Le juge peut toujours accorder des délais de paiement au locataire, à la demande du bailleur, du locataire ou d'office.

Toutefois, ces délais ne pourront être accordés que si le locataire est en mesure de régler sa dette locative et qu'il a repris le versement intégral du loyer courant avant la date d'audience.

La définition du « loyer courant » devra être déterminée par la jurisprudence.

Nous verrons si les tribunaux réclameront le versement de l'ensemble des loyers entre la délivrance de l'assignation et l'audience ou simplement le versement du loyer correspondant au mois de l'audience.

Cette dernière hypothèse semble aujourd'hui se dessiner, à la vue des premiers retours d'audience en cette rentrée 2023.

La création de l'infraction d'occupation sans droit ni titre

Enfin, la loi du 27 juillet 2023 est venue créer le délit d'occupation sans droit ni titre[6].

Il ne s'agit pas ici d'une occupation illicite comme le squat mais concerne les locataires occupant le bien loué malgré le fait qu'un jugement d'expulsion ait été rendu à leur encontre et que le délai de deux mois après délivrance d'un commandement de quitter les lieux ait expiré.

Ce nouvel article punit ce délit d'une peine de 7.500,00 euros d'amende.

[1] Cons. Const. 26 juill. 2023, n° 2023-853 DC, JO 28 juill. 2023

[2] Article 226-4 du Code pénal

[3] Article 313-6-1 du Code pénal

[4] Article 226-4-2-1 du Code pénal

[5] Article 24 de la loi du 06 juillet 1989

[6] Article 315-2 du Code pénal

Recommandations du cabinet BJA :

La volonté parlementaire de protéger les bailleurs était claire. Il faut maintenant analyser les prochaines décisions afin de connaitre le réel impact de cette loi sur les procédures. Concernant le squat, il faudra vérifier que ce durcissement pénal opère une véritable dissuasion sur les potentiels squatteurs. Quant au sujet locatif, le réel apport de la loi concerne les délais de paiement qui ne pourront plus être aussi facilement accordés par le juge, le locataire devant justifier être en capacité de régler sa dette locative. Reste à connaitre la marge d'appréciation que s'octroiera Le juge. Enfin, un décret est actuellement à l'étude afin de clarifier le processus de réparation des bailleurs ayant des difficultés à obtenir le concours de la force publique dans le processus d'expulsion. La cabinet BJA vous accompagne dans l'ensemble des vos litiges avec vos locataires et notamment dans le cadre de procédure d'expulsion.