

Vers une pénalisation du locataire sans droit ni titre ?

Rudy LAHER

Agrégé des facultés de droit

Professeur de droit privé à l'Université de Limoges (OMIJ, EA 3177)

À la suite de nombreuses affaires de « squat » médiatisées et ayant parfois débouché sur des expulsions sauvages, la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 *d'accélération et de simplification de l'action publique* a consacré de nouvelles dispositions visant à faciliter l'expulsion de « squatteurs » lorsque ces derniers occupent le domicile d'autrui¹. Cette réforme, bien timide, n'a pas vraiment mis fin au phénomène et la médiatisation a recommencé de plus belle. Surtout, elle ne visait que les « squats » ; autrement dit, l'occupation d'un lieu dans une perspective d'habitation sans l'accord du propriétaire ou du locataire légitime. Une occupation sans droit ni titre *ab initio*, pour parler en juriste. Le sort des locataires mauvais payeurs était donc préservé ; pour le plus grand malheur des propriétaires et de l'autorité des jugements dont ils bafouent explicitement l'ordre, pendant des mois, voire des années.

C'est donc avec une grande satisfaction que nous avons appris qu'un député – Guillaume Kasbarian (groupe Renaissance) – a été à l'origine d'une proposition de loi enregistrée le 18 octobre 2022 et « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ». Son examen en première lecture s'est achevé le 2 décembre 2022. La méthode employée pourra surprendre les juristes spécialisés en la matière puisque la protection ici espérée a davantage recours aux outils du droit pénal² qu'à ceux des procédures civiles d'exécution, en général, et de la procédure d'expulsion³, en particulier ; qui, même si elle n'est pas totalement ignorée, aurait sans doute aussi besoin de gagner en efficacité. Si d'autres modifications seront sans doute apportées au fil du jeu parlementaire, les évolutions juridiques envisagées à ce stade méritent néanmoins d'être évoquées et brièvement commentées.

En premier lieu, sur le terrain du droit pénal, la proposition opère une réécriture importante de l'article 226-4 du Code pénal relatif à la violation de domicile. D'abord, concernant le quantum des peines, l'article 1^{er} aligne les sanctions de la violation de domicile⁴ sur celles qu'encourent les propriétaires qui procèdent à une expulsion sans le concours de la force publique⁵. Autrement dit,

¹ V. par ex. : B. Vial-Pedroletti, « Procédure d'expulsion des squatteurs : une amélioration... relative », *Loyers et Copropriété* Mars 2021, 22.

² La méthode consistant à contraindre à l'exécution d'une décision de justice par la menace d'une sanction n'est toutefois pas nouvelle. V. par ex. pour l'abandon de famille : CP, art. 227-3.

³ CPCE, art. L. 411-1 et s.

⁴ CP, art. 226-4.

⁵ CP, art. 226-4-2.

le « squat » du domicile d'autrui ne sera plus puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende mais de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Ce nouvel équilibre nous semble symboliquement plus juste ; encore faut-il que les « squatteurs » soient effectivement poursuivis et condamnés.

Ensuite, concernant la définition de l'infraction de violation de domicile d'une personne, les choses sont mieux précisées. Les nouvelles sanctions viseraient ainsi « 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 ». L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 *instituant le droit au logement opposable* est également modifié pour prendre en compte cette évolution qui mérite d'être approuvée⁶ en ce qu'elle offre aux résidences secondaires et aux logements vides⁷ la même protection que les résidences principales.

Enfin, quatre nouvelles infractions pénales sont créées :

- Le nouvel article 226-4-3 du Code pénal réprime désormais « la propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission des délits prévus à l'article 226-4 » par une sanction de 3 750 euros d'amende. Il s'agit, ici, de mettre fin à la diffusion des divers « guides du squatteur » distribués par quelques associations et aisément trouvables sur Internet.

- Le nouvel article 313-6-3 du Code pénal réprime, quant à lui, « le fait, pour une personne ne disposant ou n'ayant disposé d'aucun titre pour occuper un bien immobilier, de se dire faussement propriétaire de ce bien aux fins de le louer ». La peine prévue est de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende. Il s'agit, ici, de mettre fin aux sous-locations ou aux locations de « squats » pratiquées par ce qu'on a coutume d'appeler les « marchands de sommeil ».

- Le nouvel article 315-1 du Code pénal, figurant dans un tout nouveau chapitre intitulé « De l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique », punit de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende « l'introduction ou le maintien dans un local à usage d'habitation ou à usage économique sans être titulaire d'un titre de propriété, d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation avec le propriétaire ou avec la personne ayant des droits sur le logement ou sans leur consentement ». Cette évolution permet, en particulier, de sanctionner l'inconnu qui se maintiendrait après être simplement entré dans les lieux en trouvant le portail ouvert ou l'ami qui refuserait de quitter la maison qu'on lui aurait prêtée pour les vacances.

- Le nouvel article 315-2 du Code pénal, qui figure dans le même nouveau chapitre, dispose que « le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende ». Est ici principalement visé le locataire légitime condamné à déguerpir pour non-paiement des loyers ou non-respect d'un congé régulièrement délivré.

⁶ La nouvelle rédaction de l'article permet aussi au maire ou au commissaire de justice de constater l'occupation illicite alors que cette mission était, auparavant, uniquement réservée à un officier de police judiciaire.

⁷ Qui seraient en attente de l'eménagement d'un locataire, par exemple.

L'occupant frauduleux des articles 315-1 et 315-2 ne doit toutefois pas être confondu avec le « squatteur » de l'article 226-4. Le délit de violation de domicile constitue une atteinte à la vie privée alors que ces deux nouveaux délits constituent une atteinte à la propriété. Surtout, le locataire sans droit ni titre pourra continuer à bénéficier de la trêve hivernale ou de délais judiciaires et la sanction ne s'appliquera pas lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public⁸. La solution peut se comprendre d'un point de vue politique mais n'est-ce pas curieux de laisser la loi protéger la commission d'un délit selon les mois de l'année ou la volonté d'un juge ? Ou de considérer que certaines personnes morales ne pourraient prétendre au statut de victime malgré une occupation indiscutablement frauduleuse ? En outre, compte tenu du nombre important de locataires sans droit ni titre qui deviendraient délinquants du jour au lendemain⁹ et de la faiblesse du montant des peines encourues, est-il bien certain que le ministère public consacre beaucoup de temps à la poursuite de cette nouvelle infraction ? Dans ces conditions, on peut légitimement se demander si la menace de la sanction pénale sera réellement dissuasive.

En second lieu, et sur le terrain du droit civil, l'article 1244 du Code civil est doté d'un second alinéa selon lequel « l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier libère son propriétaire de l'obligation d'entretien du bien de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien du bien pendant cette période d'occupation. En cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité incombe dès lors à l'occupant sans droit ni titre du bien immobilier ». Ajout bienvenu qui permet de contrer la récente – et sévère – décision rendue par la deuxième chambre de la Cour de cassation 15 septembre 2022 à propos de la responsabilité civile du propriétaire d'un logement dont le « squatteur » avait chuté en raison d'un garde-corps défaillant¹⁰.

Par ailleurs, la rédaction du contrat de bail d'habitation est légèrement modifiée. La clause résolutoire¹¹ – déjà employée dans la majorité des contrats – devient obligatoire. Elle produira effet un mois après un commandement resté infructueux et non deux mois, comme c'est actuellement le cas. Le juge pourra continuer d'accorder des délais au locataire mais ceux-ci n'auront plus pour conséquence de suspendre les effets de la clause résolutoire sauf à ce que le locataire procède au versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience. Si ces délais pourront toujours aller jusqu'à trois mois, le juge ne pourra plus les prononcer d'office et ils devront donc être demandés par le locataire. Au surplus, le délai imparti au commissaire de justice pour transmettre l'assignation au préfet passe de 2 mois avant l'audience à 6 semaines. Le représentant de l'État dans le département saisit alors « l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévu à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier, selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, pour les locataires ainsi signalés »¹².

⁸ CP, art. 315-2, al. 2, modif.

⁹ Rappelons que si l'infraction est continue et que la situation infractionnelle persiste, la loi nouvelle lui est, en principe, applicable.

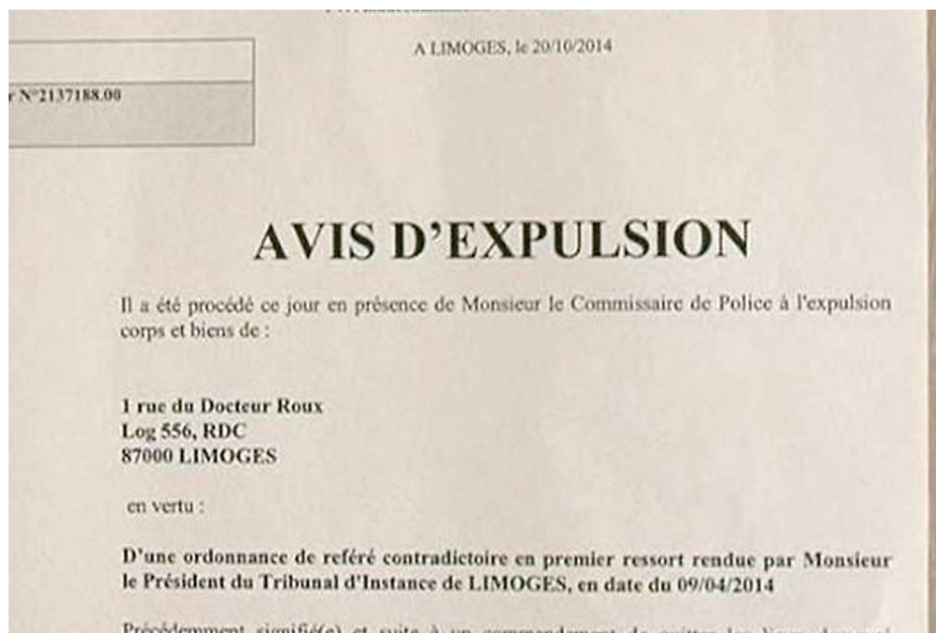
¹⁰ Civ. 2^e, 15 sept. 2022, n° 19-26.249.

¹¹ Loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, art. 24, modif.

¹² *Ibid.*

Deux délais prévus par le Code des procédures civiles d'exécution voient également leur régime modifié. Le premier est le délai légal d'attente de deux mois entre le commandement visant la clause résolutoire et l'assignation qui ne bénéficie plus aux occupants dont le juge constate « la mauvaise foi »¹³. Le second est le délai judiciaire renouvelable prévu par l'article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution qui, cumulativement, ne pourra plus être inférieur à un mois ni supérieur à un an ; contre trois mois et trois ans, actuellement. Ce délai ne pourra pas, non plus, être accordé en cas de mauvaise foi de la personne expulsée.

Après des années d'abus commis par nombre de locataires de mauvaise foi, le signal donné par ces futures avancées législatives nous semble positif. Reste qu'en l'état actuel, le texte nous paraît encore un peu léger. Espérons que la lecture sénatoriale permette quelques évolutions supplémentaires –en particulier concernant la procédure d'expulsion judiciaire– afin de redonner toute sa valeur aux droits fondamentaux que sont la propriété et l'exécution des décisions de justice.



¹³ CPCE, art. L. 412-1, modif.