

N° 307

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1990-1991

---

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 avril 1991.

**PROPOSITION DE LOI**

*tendant à lutter contre le squattage des locaux d'habitation,*

PRÉSENTÉE

Par M. Pierre-Christian TAITTINGER,

Sénateur.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

## EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Le squattage constitue une forme particulière d'occupation sans titre des locaux d'habitation, dont le développement devient alarmant non seulement dans les villes, mais aussi de plus en plus dans les zones rurales.

Or, il s'avère qu'en l'absence de dispositions légales spécifiques, les propriétaires d'immeubles victimes de squattage éprouvent les plus grandes difficultés à faire cesser ce trouble grave et caractérisé au droit de propriété.

La loi, certes, ne laisse pas ces propriétaires totalement désarmés : ils peuvent en effet s'adresser aux tribunaux civils pour faire ordonner l'expulsion des squatteurs. Mais cette procédure s'avère le plus souvent longue et onéreuse. Elle impose de recourir à des huissiers pour la signification des actes, et craignant des troubles à l'ordre public ou la mobilisation de certaines associations, l'administration refuse souvent le concours de la force publique pour exécuter l'expulsion.

En fait, le propriétaire d'un local squatté se heurte à tant d'obstacles juridiques pour recouvrer l'usage légitime de son bien que trop souvent, il doit purement et simplement renoncer à ses droits et se résigner à subir une véritable voie de fait. Cette situation, dans un Etat de droit, ne paraît pas admissible.

La situation est d'autant plus dommageable que le squattage emporte souvent des conséquences indirectes tout à fait néfastes. C'est ainsi, par exemple, qu'il freine indûment les transactions immobilières et retarde, parfois durant plusieurs années, des opérations de réhabilitation de quartiers entiers.

D'autre part les squatteurs — souvent des étrangers en situation irrégulière sur le territoire de la République — ne rencontrent aucune difficulté pour se faire établir l'électricité, l'eau ou le téléphone dans les locaux qu'ils occupent. Or la production de quittances régulières constitue un justificatif suffisant de domicile auprès de nombreuses administrations publiques, et permet ainsi aux squatteurs de consolider une situation totalement irrégulière, voire d'obtenir des avantages ou des prestations auxquels ils ne devraient pas pouvoir prétendre.

A cet égard, les occupations illégales de locaux d'habitation bénéficient souvent du concours des réseaux clandestins et s'inscrivent dans un contexte dont les éléments sont désormais parfaitement cernés : immigration clandestine en France, travail au noir, perception d'avantages indus, etc.

Faut-il enfin rappeler que les « squats organisés », notamment dans les quartiers défavorisés des grandes villes, constituent des foyers privilégiés de délinquance, où les services de police relèvent quotidiennement des faits de toxicomanie, de violences à personnes, de recel, de prostitution, etc. ?

\*  
\* \*

Le droit actuellement en vigueur comporte une lacune tout à fait regrettable, dans la mesure où il ne distingue pas, parmi les différents cas de figure d'occupation sans titre, entre le squattage proprement dit et le maintien dans les lieux de locataires dont le titre d'occupation est devenu périmé. Ces deux situations n'ont pourtant rien de comparable.

La seconde correspond en effet à celle d'un locataire dont le titre d'occupation, au départ régulier, a cessé d'être valide (expiration, résiliation pour inexécution des obligations contractuelles, non-renouvellement au terme du bail, etc.). En pareil cas, l'occupation ultérieure des locaux provoque un conflit dont le fait générateur procède au départ d'engagements contractuels en bonne et due forme.

Il faut ainsi considérer le maintien dans les lieux comme un cas particulier d'inexécution des obligations du locataire, en l'espèce l'obligation de restituer le local d'habitation à l'issue normale ou anticipée du bail locatif.

Dans ce domaine, le droit en vigueur, soigneusement élaboré par le législateur pour tenir compte des intérêts respectifs des propriétaires et des locataires, permet de résoudre les conflits éventuels dans des conditions équitables.

Le squattage proprement dit, au contraire, résulte d'un acte unilatéral et sans fondement juridique de l'occupant des lieux. Les squatteurs représentent à cet égard une catégorie particulière d'occupants sans titre, auxquels le législateur n'a pas entendu accorder les mêmes garanties de procédure ni les mêmes droits qu'aux locataires entrés en conflit avec leur propriétaire.

Les dispositions qui vous sont proposées visent uniquement à combler cette lacune juridique, et comportent un certain nombre de mesures destinées à prévenir le squattage, ou à faciliter la lutte contre ce type d'occupation illégale des locaux d'habitation.

Les instruments juridiques proposés consistent en :

- une définition légale du squattage, distinguée des autres formes d'occupation sans titre ;
- une simplification et un renforcement de l'efficacité des procédures à mettre en œuvre en vue d'obtenir l'expulsion effective des squatteurs (délai d'action, régime des sursis à exécution, exclusion de la trêve hivernale dans les cas de squattage, etc.) ;
- une restriction d'accessibilité aux fournitures domestiques dispensées par les compagnies de service public (électricité, gaz, eau, etc.), de façon à les réserver aux seuls occupants légitimes ;
- une incrimination des manœuvres tendant à faciliter le squattage ou à promouvoir publiquement cette forme spécifique d'atteinte au droit de propriété.

Tels sont les objectifs de cette proposition de loi, que nous vous demandons de bien vouloir adopter.

## PROPOSITION DE LOI

### Article premier.

Pour l'application de la présente loi, est considéré comme squattage d'un local d'habitation ou de ses dépendances le fait pour une ou plusieurs personnes physiques de s'y installer ou de les occuper sans justifier d'un titre régulier en cours de validité ou qui était valide au moment de l'installation ou du début de l'occupation.

### Art. 2.

Le délai d'ouverture de l'action possessoire prévu à l'article 1264 du nouveau code de procédure civile est porté à trois ans à compter du début du trouble, lorsque celui-ci résulte d'un squattage.

### Art. 3.

Par dérogation aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation, les délais susceptibles d'être accordés aux occupants d'un local d'habitation faisant l'objet de squattage ne peuvent excéder trois mois, et ne sont renouvelables qu'une fois pour la même durée maximum.

### Art. 4.

Les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L.613-3 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux occupants d'un local d'habitation faisant l'objet de squattage.

### Art. 5.

La conclusion d'un contrat d'abonnement de fourniture à usage domestique d'électricité, de gaz, d'eau ou de chauffage urbain est subordonnée à la présentation par le futur abonné d'un titre régulier d'occupation du local où ces fournitures seront dispensées, ou d'une pièce attestant qu'un tel titre est en cours d'établissement.

Art. 6.

Le propriétaire ou l'usufruitier d'un local d'habitation, ou son représentant, peut adresser aux services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau ou de chauffage urbain une déclaration de maintien inoccupé de ce local, qui vaut jusqu'à ce qu'elle ait été expressément rapportée par le déclarant. Aucun contrat d'abonnement ne peut être conclu par ces services en vue de la fourniture de ces prestations dans les locaux ayant fait l'objet d'une telle déclaration.

Un décret précise les modalités d'application du présent article.

Art. 7.

Sera punie d'un emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 500 F à 20 000 F, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne :

— qui sans y être habilitée par le propriétaire, l'usufruitier ou son représentant, aura modifié, remplacé ou tenté de modifier ou de remplacer les serrures d'un local d'habitation ou de ses dépendances, en vue d'en permettre ou d'en faciliter le squattage pour son propre compte ou celui d'un tiers ;

— ou qui, par son concours direct, aura sciemment favorisé le squattage d'un local d'habitation ;

— ou qui, par quelque moyen que ce soit, aura provoqué au squattage, que cette provocation ait ou non été suivie d'effet.