

N° 174

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2022-2023

Enregistré à la Présidence du Sénat le 2 décembre 2022

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE

visant à protéger les logements contre l'occupation illicite,

TRANSMISE PAR

MME LA PRÉSIDENTE DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE

À

M. LE PRÉSIDENT DU SÉNAT

(Envoyée 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.)

L'Assemblée nationale a adopté la proposition de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^e législature) : 360, 491 et T.A. 45.

CHAPITRE I^{ER}

Mieux réprimer le squat du logement

Article 1^{er} A (*nouveau*)

- ① Le titre I^{er} du livre III du code pénal est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

② « CHAPITRE V

③ « *De l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique*

④ « *Art. 315-1.* – 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 est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

⑤ « *Art. 315-2.* – 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.

⑥ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions prévues à l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge de l'exécution est saisi sur le fondement de l'article L. 412-3 du même code, jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant, ou lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public. »

Article 1^{er}

Au premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de trois ans » et le montant : « 15 000 euros » est remplacé par le montant : « 45 000 euros ».

Article 1^{er} bis A (*nouveau*)

- ① Après l'article 226-4-2 du code pénal, il est inséré un article 226-4-3 ainsi rédigé :

- ② « Art. 226-4-3. – 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 est punie de 3 750 euros d'amende. »

Article 1^{er} bis (nouveau)

- ① La section 2 du chapitre III du titre I^{er} du livre III du code pénal est complétée par un article 313-6-3 ainsi rédigé :
- ② « Art. 313-6-3. – Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende 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. »

Article 2

- ① I. – L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° et 2° (*Supprimés*)
- ③ 3° (*nouveau*) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 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. »
- ⑤ II. – Le premier alinéa de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :
- ⑥ 1° La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » et, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « et qu'il soit meublé ou non » ;
- ⑦ 2° (*nouveau*) Sont ajoutés les mots : « , par le maire ou par un commissaire de justice ».

Article 2 bis (nouveau)

- ① L'article 1244 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

- ② « 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. »

Article 2 ter (nouveau)

- ① L'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, les mots : « et à titre expérimental » sont supprimés ;
- ③ 2° Le dernier alinéa est supprimé.

CHAPITRE II

Sécuriser les rapports locatifs

Article 3

(Supprimé)

Article 4

- ① L'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I, au début, le mot : « Toute » est remplacé par les mots : « Tout contrat de bail d'habitation contient une » et, après le mot : « garantie », sont insérés les mots : « . Cette clause » ;
- ③ 1° bis (nouveau) Le V est ainsi modifié :
- ④ a) À la première phrase, les mots : « même d'office » sont remplacés par les mots : « à la demande du locataire » ;
- ⑤ b) À la troisième phrase, les mots : « d'office » sont remplacés par les mots : « , à la demande du locataire, » ;

- ⑥ 2° Le VII est ainsi rédigé :
- ⑦ « VII. – Lorsque le juge est saisi par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l’audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin automatiquement dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. »

Article 5

- ① I. – L’article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifié :
- ② 1° A (*nouveau*) Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu’un » ;
- ④ b) Au 1°, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d’un » ;
- ⑤ c) L’avant-dernier alinéa est ainsi modifié :
- ⑥ – au début de la première phrase, les mots : « Le représentant de l’État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l’ancienneté de la dette au delà desquels » sont supprimés ;
- ⑦ – les deux dernières phrases sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : « Ce signalement s’effectue par voie électronique par l’intermédiaire du système d’information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. » ;
- ⑧ d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :
- ⑨ « Le représentant de l’État dans le département saisit 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 prévue 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 par l’huissier de justice. Le diagnostic est transmis par l’opérateur à la commission de coordination des actions de

prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent I. » ;

- ⑩ 1° À la première phrase du III, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;
- ⑪ 2° (*nouveau*) Le même III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le diagnostic social et financier réalisé dans le cadre du dernier alinéa du I du présent article est mis à jour par l'organisme et transmis dans les mêmes conditions au juge et à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. »
- ⑫ II. – Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- ⑬ 1° (*nouveau*) L'article L. 412-1 est ainsi modifié :
- ⑭ a) (*Supprimé*)
- ⑮ b) Au second alinéa, après le mot : « constate », sont insérés les mots : « la mauvaise foi de la personne expulsée ou » ;
- ⑯ 2° (*nouveau*) L'article L. 412-3 est ainsi modifié :
- ⑰ a) (*Supprimé*)
- ⑱ b) Au dernier alinéa, les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi » ;
- ⑲ 3° À la première phrase de l'article L. 412-4, la première occurrence du mot : « trois » est remplacée par le mot : « un » et, à la fin, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an ».

Délibéré en séance publique, à Paris, le 2 décembre 2022.

La Présidente,

Signé : YAËL BRAUN-PIVET