

N° 692

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2022-2023

Enregistré à la Présidence du Sénat le 7 juin 2023

PROPOSITION DE LOI

ADOPTÉE AVEC MODIFICATIONS PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE
EN DEUXIÈME LECTURE

visant à protéger les logements contre l'occupation illicite,

TEXTE DE LA COMMISSION

*DES LOIS CONSTITUTIONNELLES, DE LÉGISLATION, DU SUFFRAGE UNIVERSEL, DU
RÈGLEMENT ET D'ADMINISTRATION GÉNÉRALE (1)*

(1) Cette commission est composée de : M. François-Noël Buffet, *président* ; Mmes Catherine Di Folco, Marie-Pierre de La Gontrie, MM. Christophe-André Frassa, Jérôme Durain, Marc-Philippe Daubresse, Philippe Bonnacarrère, Mme Nathalie Goulet, M. Thani Mohamed Soilihi, Mmes Cécile Cukierman, Maryse Carrère, MM. Alain Marc, Guy Benarroche, *vice-présidents* ; M. André Reichardt, Mmes Laurence Harribey, Muriel Jourda, Agnès Canayer, *secrétaires* ; Mme Éliane Assassi, MM. Philippe Bas, Arnaud de Belenet, Mmes Nadine Bellurot, Catherine Belhiti, Esther Benbassa, MM. François Bonhomme, Hussein Bourgi, Mme Valérie Boyer, M. Mathieu Darnaud, Mmes Françoise Dumont, Jacqueline Eustache-Brinio, M. Pierre Frogier, Mme Françoise Gatel, MM. Loïc Hervé, Patrick Kanner, Éric Kerrouche, Jean-Yves Leconte, Henri Leroy, Stéphane Le Rudulier, Mme Brigitte Lherbier, MM. Didier Marie, Hervé Marseille, Mme Marie Mercier, MM. Alain Richard, Jean-Yves Roux, Jean-Pierre Sueur, Mme Lana Tetuanui, M. Dominique Théophile, Mmes Claudine Thomas, Dominique Vérien, M. Dany Wattebled.

Voir les numéros :

Assemblée nationale (16^e législature) : 1^{re} lecture : **360, 491** et T.A. **45**.

2^e lecture : **818** rect., **1010** et T.A. **101**.

Sénat : 1^{re} lecture : **174, 278, 279, 269** et T.A. **51** (2022-2023).

2^e lecture : **498** et **691** (2022-2023).

Proposition de loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite

CHAPITRE I^{ER}

Mieux réprimer le squat

Article 1^{er} A

(Non modifié)

- 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 commercial, agricole ou professionnel*
- ④ « *Art. 315-1.* – L'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.
- ⑤ « Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.
- ⑥ « *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 7 500 euros d'amende.
- ⑦ « Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions de 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} C

(Suppression maintenue)

.....

.....

.....

Article 2

(Non modifié)

- ① I. – *(Non modifié)*
- ② II. – 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 :
 - ③ 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
 - ④ a) Après le mot : « principale, », sont insérés les mots : « ou dans un local à usage d'habitation » ;
 - ⑤ b) Les mots : « ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci » sont remplacés par les mots : « , toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé » ;
 - ⑥ c) Après les mots : « son domicile », sont insérés les mots : « ou sa propriété » ;
 - ⑦ d) Sont ajoutés les mots : « , par le maire ou par un commissaire de justice » ;
 - ⑧ 2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑨ « Lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'État dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit. » ;
 - ⑩ 3° *(Supprimé)*
 - ⑪ 4° Au premier alinéa, aux première et deuxième phrases du deuxième alinéa et au dernier alinéa, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'État dans le département » ;
 - ⑫ 5° À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « prise », sont insérés les mots : « , après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant, » ;

- ⑬ 6° Après la première phrase du troisième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à sept jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du représentant de l'État. »

.....

Article 2 ter

(Non modifié)

- ① I. – 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 1° bis Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « Au terme du contrat de résidence temporaire, si le résident se maintient dans les lieux, l'organisme ou l'association mentionnés au troisième alinéa du présent article ou le propriétaire peut faire constater l'occupation sans droit ni titre des lieux en vue de leur libération, selon la procédure de l'ordonnance sur requête. » ;
- ⑤ 2° Le dernier alinéa est supprimé ;
- ⑥ 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑦ « Lorsque des personnes morales de droit privé bénéficient du dispositif mentionné au présent article, l'État vérifie régulièrement la conformité de sa mise en œuvre aux dispositions légales et réglementaires applicables. »
- ⑧ II et III. – *(Non modifiés)*

CHAPITRE II

Sécuriser les rapports locatifs

.....

Article 4

(Non modifié)

- 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 A Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le locataire est informé par le représentant de l'État dans le département de son droit de demander au juge de lui accorder des délais de paiement, prévu au V du présent article. » ;
- ④ 1° bis À la première phrase du V, les mots : « même d'office » sont remplacés par les mots : « à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience » ;
- ⑤ 2° La première phrase du premier alinéa du VII est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou 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 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. »

.....

.....

CHAPITRE III

Renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté

.....

.....