

Loi du 27/07/23 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, dite "loi anti-squat"

Leviers utilisés

La loi « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite » prévoit des mesures plus répressives envers les squatteurs mais aussi à l'égard des locataires en situation d'impayés.

Elle s'articule autour de trois grandes thématiques :

1. **Mieux réprimer le squat**
2. **Sécuriser les rapports locatifs**
3. **Renforcer l'accompagnement des locataires en difficultés**

Focus sur ses principales dispositions :

1. Mieux réprimer le squat

A) Création de nouveaux délits pénaux :

1- Délit d'occupation par voie de fait ou contrainte.

Le **squatteur** est celui qui **s'introduit** dans un **domicile d'autrui** à l'aide de **manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, et qui s'y maintient, le cas échéant.**

Cela concerne les personnes n'ayant jamais été titulaires d'un droit sur ce local et entrées de façon illicite dans celui-ci, autrement dit par un "squatteur".



Peine : 2 ans d'emprisonnement et 45 000€ d'amende.

2- Délit d'occupation frauduleuse par un locataire défaillant.

Désormais, un **locataire défaillant** qui se **maintient** dans un local à usage d'habitation **après une décision d'expulsion** passée en force de chose jugée commet un délit d'occupation frauduleuse.



Peine : 7 500€ d'amende, sauf si :

- l'occupant bénéficie de la trêve hivernale (CPCE : L.412-6) ;
- le juge est saisi pour l'obtention d'un délai de grâce (CPCE : L.412-3), jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant ;
- le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public.

3- Délit d'incitation au squat

Est qualifiée d'incitation au squat la **propagande ou la publicité** en faveur de méthodes visant à faciliter ou inciter à la commission des délits suivants :

- violation de domicile (CP : art. 226-4) ;
- occupation frauduleuse de certains locaux (CP : art. 315-1).



Peine : 3750€ d'amende

B) Renforcement des dispositifs pénaux existants

1- Violation de domicile

Ce délit est caractérisé par **l'introduction dans le domicile d'autrui** à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Auparavant, le domicile n'était pas défini par le Code pénal.

Désormais constitue notamment le domicile d'une personne **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.

Cela rend de violation de domicile applicable aux logements inoccupés contenant des meubles, pour lequel les fluides (électricité, eau) ont été coupés



Peine : 3 ans d'emprisonnement et 45 000€ d'amende.

2- Délit d'"usurpation d'identité de propriétaire" (se dire faussement propriétaire)



Peine : 1 an d'emprisonnement et 45 000€ d'amende.



C) Suppression des délais pour quitter les lieux en cas de squat

La loi prévoit désormais que lorsque l'occupant est entré dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, il ne pourra pas bénéficier ni du délai de deux mois suivant la signification du commandement de quitter les lieux, ni de délais de grâce.

D) Modification de la procédure d'évacuation des squats

1- Conditions d'engagement de la procédure

① Intrusion dans les domicile d'autrui ou dans un local à usage d'habitation :

Cela concerne une intrusion dans le domicile d'autrui qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale (précisions apportées par la loi Asap) ou dans un local à usage d'habitation (apport de la loi du 27 juillet 2023) : « deviendraient ainsi éligibles à la procédure d'évacuation forcée les logements occupés par des squatteurs entre deux locations ou juste après l'achèvement de la construction, avant que le propriétaire n'ait eu le temps d'emménager »

② Demande adressée au représentant de l'État dans le département :

La demande de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux peut être adressée par :

- la personne dont le domicile est ainsi occupé ,
- toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci,
- ou le propriétaire du local occupé (nouveau).



Préalables requis

La victime doit :

- déposer plainte,
- prouver que le logement constitue son domicile ou sa propriété*
- et faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire. La loi « anti-squat » élargit la possibilité de faire constater l'occupation illicite au commissaire de justice et au maire.

③ Obligation pour le préfet de s'adresser à l'administration fiscale :

Si le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'Etat dans le département sollicite, dans un délai de 72h, l'administration fiscale pour établir ce droit (apport de la nouvelle loi).

2- Procédure

La décision de mise en demeure doit être prise dans un délai de 48h à compter de la réception de la demande.

✓ Acceptation de la demande, délai d'exécution de l'évacuation forcée

La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à 24h.

Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à 7 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 « (apport de la loi anti-squat).

La mise en demeure est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande.

✗ Refus de la demande

Le préfet peut refuser pour deux motifs :

- La méconnaissance des conditions d'engagement de la procédure
- ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général.

Le représentant de l'État doit communiquer sans délai les motifs du refus.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure. »

2. Sécuriser les rapports locatifs

A) Systématisation de la clause résolutoire et réduction du délai de mise en œuvre.

La majorité des baux d'habitation contiennent une **clause résolutoire** permettant la résiliation de plein droit du contrat en cas d'impayés du dépôt de garantie, de loyer ou de charges.

L'insertion d'une telle clause dans le contrat était toutefois, jusqu'à présent, **facultative**.

Cette clause est désormais insérée de plein droit dans le contrat de bail.

IMPORTANT

B) Diminution du délai offert au locataire pour régler sa dette après signification d'un commandement de payer.

Pour un bail d'habitation signé à **partir du 29 juillet 2023**, la clause résolutoire prévoit que le délai accordé au locataire pour payer sa dette, après qu'il a reçu un commandement de payer, est de **6 semaines (contre deux mois auparavant)**.

C) Diminution du délai séparant l'assignation de la date d'audience.

Désormais un minimum de **6 semaines** devra séparer la date de la notification de **l'assignation** et la date **d'audience**, en lieu et place de 2 mois jusqu'alors.

D) Harmonisation des signalements à la CCAPEX des commandements de payer.

Jusqu'à présent, les SCI familiales et bailleurs personnes physiques devaient notifier les commandements visant la clause résolutoire à la CCAPEX en fonction de l'atteinte d'un des deux seuils (ancienneté d'impayés ou montant de la dette) fixés dans chaque département.

Désormais, **les seuils sont harmonisés** au niveau national et la notification interviendra :

OPTION 1 soit en cas de situation **d'impayés consécutifs pendant 2 mois**

OPTION 2 soit lorsque la dette de loyer ou de charges équivaut à **deux mensualités de loyers hors charges**.

E) Prérogatives du juge : modification d'octroi des délais de paiement par le juge.

Désormais, les délais de paiement pouvant être accordés par le juge (3 mois minimum, 3 ans maximum) ne le sont qu'à une double condition :

- si le locataire est **en situation de régler sa dette locative**,
- et s'il a repris le « **versement intégral du loyer courant avant la date d'audience** »

NEW!

F) Bénéfice des délais de grâce.

Le juge peut accorder des **délais de grâce renouvelables** aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Cette possibilité est maintenant **exclue** lorsque :

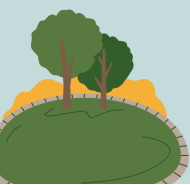
- le propriétaire exerce son **droit de reprise** (dans le cadre de l'article 19 de la loi du 1er septembre 1948) ;
- ou lorsque la **procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire**.

La loi prévoit deux autres cas d'exclusion :

- lorsque le locataire est de **mauvaise foi** ;
- lorsque l'occupant est entré dans les locaux à l'aide de **manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte**.



La durée de ces délais a également été réduite par la loi (CPCE : L. 412-4). Elle ne peut être inférieure à **1 mois** (au lieu de trois mois actuellement) **ni supérieure à 1 an** (contre trois ans aujourd'hui).



3. Renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté

A) Centralisation de la place de la CCAPEX dans les procédures d'expulsion.

1- Co-présidence des CCAPEX

A présent, la CCAPEX est **co-présidée** par le **représentant de l'État dans le département, le président du Conseil départemental et le président de la métropole** lorsqu'il assure la gestion d'un Fonds de solidarité pour le logement (FSL) intercommunal.

L'objectif affiché est d'améliorer les possibilités d'apurement des dettes locatives à travers la mobilisation du FSL dont les métropoles assurent désormais la gestion sur leur territoire.

2- Extension des missions des CCAPEX

La loi prévoit de confier à la CCAPEX de **nouvelles missions** :

- elle décide du **maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement**, lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement (CCH : L.824-2) ;
- Elle **oriente et répartit entre ses membres le traitement des signalements** de personnes en impayé locatif notifiés par les commissaires de justice au représentant de l'État dans le département afin d'assurer leur accompagnement social et budgétaire, l'apurement de leur dette et, le cas échéant, leur relogement. L'orientation auprès des services sociaux des Conseils départementaux, des FSL et des commissions de surendettement s'effectue par **EXPLOC**
- elle **émet des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières** sous forme de prêts ou de ASLL, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

3- Information de la CCAPEX



La CCAPEX devra être **informée** des décisions prises à la suite de ses avis et être destinataire du DSF

Elle est informée par le préfet dans le département :

- des **situations** faisant l'objet d'un **commandement d'avoir à libérer les locaux** lui ayant été signalées
- de toute **demande** et **octroi** du **concours de la force publique** en vue de procéder à l'expulsion d'un lieu habité.

Par ailleurs, elle est informée par le commissaire de justice (par EXPLOC) :

- de toute **décision d'expulsion passée en force de chose jugée** ou **accordant des délais de paiement** dans un délai défini par décret (à paraître) ;
- des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise.

4- Secret professionnel



Par dérogations au délit pénal d'atteinte au secret professionnel (Code pénal : art. 226-13), les services instructeurs de la CCAPEX sont **autorisés** :

✓ **à se voir transmettre** par les professionnels de l'action sociale et médico-sociale (CASF : L.116-1) les **informations confidentielles** dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet ;

✓ **à transmettre des informations confidentielles** à l'opérateur désigné par le PDALHPD pour réaliser les DSF.

5- Articulation CCAPEX / FSL et CCAPEX / SIAO

la CCAPEX peut **saisir directement** les organismes publics ou les personnes morales suivants :

- le **FSL**, pour qu'il instruisse une demande d'apurement de la dette locative (lorsque son aide peut permettre le maintien dans les lieux ou le relogement d'un locataire en situation d'impayé) ;
- le **SIAO**, systématiquement, dès lors que la commission s'est vue notifier par le préfet un octroi de concours de la force publique, afin qu'il soit procédé à l'enregistrement d'une demande d'hébergement du ménage et éviter la mise à la rue.

B) Rôle de la CAF et de la CCAPEX en cas d'impayé.



La CCAPEX occupe désormais un rôle **décisionnaire**.

Face à un impayé locatif, l'organisme payeur saisit la CCAPEX **afin qu'elle décide du maintien ou non du versement de l'aide**. Il procède ensuite à la mise en place des démarches d'accompagnement social et budgétaire du ménage pour établir un DSF de la situation du locataire et remédier à sa situation d'endettement. Le diagnostic est transmis à la CCAPEX.

Cette **saisine** et la transmission du DSF s'effectuent par **voie électronique** par l'intermédiaire du système d'information **EXPLOC**.

Ainsi, la loi attribue à la Caf le rôle premier de diagnostic de l'impayé et d'accompagnement socio-budgétaire de l'allocataire défaillant. **La CCAPEX rendra sa décision sur la base du diagnostic fourni par la Caf**.

Les modalités d'application de cette disposition seront fixées par la voie réglementaire.

C) Transmission dématérialisée du procès-verbal d'expulsion au préfet et à la CCAPEX

Lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commissaire de justice chargé de l'expulsion transmet une **copie du procès-verbal d'expulsion** (signifié ou remis à la personne expulsée) **au préfet ainsi qu'à la CCAPEX** par l'intermédiaire du système d'information **EXPLOC**.

D) Accompagnement social personnalisé : extension au préfet et à la CCAPEX de la faculté de saisine du juge pour son octroi ou sa suspension.

En cas de refus par le locataire du contrat d'accompagnement social personnalisé ou de non-respect de ses clauses, le président du Conseil départemental, et désormais, le préfet ou la CCAPEX peuvent demander au juge du tribunal judiciaire que soit procédé au **versement mensuel direct au bailleur, des prestations sociales dont l'intéressé est bénéficiaire à hauteur du montant du loyer et des charges locatives dont il est redevable** (CASF : L.271-5, al. 1).

Cette procédure pourra être mise en œuvre dès lors que l'intéressé ne s'est pas acquitté de ses obligations locatives depuis au moins deux mois.

Ainsi, il est **possible pour le préfet et la CCAPEX**, comme c'était le cas auparavant pour le président du Conseil départemental, **de déclencher une MASP du locataire, lorsque les impayés résultent de difficultés de gestion**.

Toutefois, cette mesure ne peut avoir pour effet de priver ce dernier des ressources nécessaires à sa subsistance et à celle des personnes dont il assume la charge effective et permanente. Le juge fixe la durée du prélèvement dans la limite de deux ans renouvelables sans que la durée totale de celui-ci puisse excéder quatre ans.

Le président du Conseil départemental, le préfet ou la CCAPEX peuvent saisir le juge à tout moment pour mettre fin à la mesure (CASF : L.271-5, al. 5).

