

N° 319

**SÉNAT**

SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021

---

---

Enregistré à la Présidence du Sénat le 28 janvier 2021

**PROPOSITION DE LOI**

*visant à renforcer les droits des propriétaires contre les squatteurs,*

PRÉSENTÉE

Par M. Stéphane RAVIER,

Sénateur

*(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.)*



## EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Cette proposition de loi vise à renforcer les droits des propriétaires face aux squats et s'articule autour de deux axes : la modification de la législation pénale en matière de violation de domicile et l'amélioration des procédures d'expulsion judiciaire.

L'Article 1 propose de **créer, en plus du délit de violation de domicile, un délit de « violation de logement ».**

Dans l'état actuel du droit, l'évacuation de squatteurs d'un logement qui ne leur appartient pas, en vertu de l'article 226-4 du code pénal, s'organise autour du concept de violation de domicile qui suppose, pour être constituée :

- que le logement squatté soit le domicile de la victime ;
- que l'introduction ou le maintien dans les lieux s'accompagne de menaces, manœuvres, voie de fait ou contrainte.

C'est à la victime de prouver que ces deux conditions sont remplies, preuve d'autant plus difficile à établir que la victime est par hypothèse dans l'impossibilité de pénétrer dans son logement et donc d'accéder aux documents qui lui permettraient d'établir son bon droit, et que les squatteurs ont pu effacer les traces de leur effraction et prétendre avoir trouvé la porte d'entrée ouverte.

Cette double condition exclut en outre purement et simplement des atteintes pourtant flagrantes au droit de propriété ou au droit de jouir de son logement : par exemple, lorsque le logement squatté est une résidence secondaire ou lorsque les squatteurs ont pénétré dans le domicile sans effraction.

Afin de combler ce double angle mort, il est proposé :

- d'une part, d'étendre l'infraction de squat à tous les logements et non uniquement ceux qui constituent un domicile ;

- d'autre part, de ne plus exiger de manœuvres de la part des squatteurs. Le simple fait qu'un logement soit occupé contre la volonté d'un propriétaire suffirait à être constitutif d'une violation du logement.

L'Article 2 vise à **aligner les sanctions encourues par les squatteurs sur celles éventuellement encourues par leurs victimes.**

La peine prévue par l'article 226-4 du code pénal en cas de squat, autrement dit de maintien dans les lieux (second alinéa) est paradoxale puisque la simple introduction illicite au domicile d'autrui, sans maintien dans les lieux, et l'introduction illicite aggravée par un maintien dans les lieux sont punies des mêmes peines, ce qui est particulièrement peu incitatif.

Par ailleurs, si le squatteur encourt un an de prison et 15 000 € d'amende, le propriétaire qui veut le faire expulser illicitement encourt lui trois ans d'emprisonnement et 30 000 € d'amende, selon l'article 226-4-2.

Il paraît donc judicieux d'aligner les peines encourues par le squatteur sur celles encourues par le propriétaire.

L'Article 3 vise à **accélérer l'expulsion par voie judiciaire.**

Selon l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution : « L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation. » Ainsi, en cas de décision d'un juge l'ordonnant, le préfet fera en principe procéder à l'expulsion (mais pourra s'en abstenir en cas de risque de trouble à l'ordre public, auquel cas la victime pourra être indemnisée par l'État). Par la voie du référé, la victime peut obtenir une décision rapidement.

En revanche, l'exécution de la décision de justice peut se révéler particulièrement longue. L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution impose en effet le respect d'un délai incompressible de deux mois avant que soit exécuté le commandement de libérer les lieux délivré par huissier (lui-même plusieurs semaines après la décision du juge) si les squatteurs ne sont pas partis d'eux-mêmes. Ce minimum n'est écarté qu'en cas de voie de fait.

Il faut donc élargir le champ de la possibilité d'exécuter sans délai un commandement de libérer les lieux en ajoutant à la voie de fait une voire deux circonstances qui entraîneraient la suppression du délai de deux mois :

- lorsque le logement constitue le domicile de la victime ;

- éventuellement, si ce n'est pas le domicile, lorsqu'il est manifeste que la victime entend y loger sans délai.

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution est également complété afin de prévoir que la trêve hivernale ne joue pas lorsque le logement est le domicile de l'intéressé, qu'il y ait eu voie de fait ou non.



## **Proposition de loi visant à renforcer les droits des propriétaires contre les squatteurs**

### **Article 1<sup>er</sup>**

- ① Après l'article 226-3-1 du code pénal, il est inséré un article 226-3-2 ainsi rédigé :
- ② « *Art. 226-3-2.* – Le fait de se maintenir dans un logement appartenant à autrui contre la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. »

### **Article 2**

À la fin du second alinéa de l'article 226-4 du code pénal, les mots : « des mêmes peines » sont remplacés par les mots : « de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende ».

### **Article 3**

- ① Le chapitre II du titre I<sup>er</sup> du livre IV du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- ② 1° Le second alinéa de l'article L. 412-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il en va de même lorsque ces locaux constituent le domicile de la personne qui a sollicité l'expulsion ou qu'il est manifeste que celle-ci entend y loger sans délai à tout autre titre légitime. » ;
- ③ 2° À la fin du deuxième alinéa de l'article L. 412-6, les mots : « par voies de fait » sont supprimés.