

Le CREOGN certifie que ce document a été rédigé par un humain

## Occupation illicite de logement : une nouvelle loi contre le squat

### De quoi s'agit-t 'il ?

L'occupation illicite d'un bien immobilier est définie par les articles 315-1 et 315-2 du Code pénal, qui visent respectivement « *l'introduction [et le maintien] dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet* » d'une part, et le maintien dans les locaux à la suite d'une introduction illégale en violation d'une décision de justice définitive, d'autre part. Le dictionnaire *Larousse* précise que le verbe *squatter* correspond à l'occupation d'un logement vide sans droit ni titre ; en faisant référence à l'ancien français, il convient d'observer que les verbes d'origine, à savoir *esquater* ou *esquatir*, traduisent bien cette idée d'occupation discrète pour laquelle la nécessité de « se cacher, se blottir » est une condition indispensable au succès de la manœuvre (cf. <https://www.cnrtl.fr/etymologie/squatter>). Il y a donc bien, au sens étymologique du terme, l'idée d'une tromperie pour échapper au regard d'un propriétaire.

Or, force est de constater que ces situations se multiplient en France, mettant ainsi en lumière **une fracture entre le droit de la propriété et le droit au logement**. Or, tous deux se prévalent d'une valeur constitutionnelle : le premier se réfère à l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen (DDHC), tandis que le second est un Objectif à valeur constitutionnelle (OVC), depuis une décision de 1995 rendue par le Conseil constitutionnel. C'est dans ce contexte tendu que le député Renaissance Guillaume Kasbaria a porté une proposition de loi anti-squat. Elle était notamment motivée par la nécessité de mieux protéger les « petits » propriétaires – 64 % des bailleurs dont un tiers de retraités – pour lesquels le seul bien en location représente une source de revenus conséquente. La LOI n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a ainsi été publiée au JORF n° 0173 du 28 juillet 2023, après censure par le Conseil constitutionnel de l'article 7 qui introduisait un régime dérogatoire de responsabilité civile protégeant les propriétaires de logements occupés illicitement (cf. [décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023](#)).

### Quelles procédures suivre ?

- Elles sont issues 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, modifié par l'article 73 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, ainsi que par l'article 6 de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 ;
- La victime d'une occupation frauduleuse de son logement peut former un recours administratif. Pour cela, elle devra déposer une plainte pour violation de son domicile auprès du commissariat de police ou de la gendarmerie la plus proche ;
- Après avoir obtenu la preuve qu'il s'agit de son logement et que ce dernier est occupé illégalement, un officier de police judiciaire portera sa demande devant le préfet. Ce dernier pourra décider d'une mise en demeure dans un délai fixé à 48 heures après la réception de la demande ;

- Si les squatteurs n'ont pas quitté les lieux dans un délai au plus tôt de 24 heures, le préfet notifiera la décision d'expulsion. Si le recours administratif n'a pas abouti, la victime pourra engager une procédure judiciaire.

### Avantages/ gains/ plus-values :

- Le droit au logement ne peut être prétexte à minimiser ou à passer sous silence les cas d'occupation frauduleuse de logements ou d'immeubles ;
- Ce sujet soulève une situation complexe où un propriétaire se voit confisquer la libre destination d'un bien dont il a pourtant le droit d'user (« *usus* ») mais se trouve privé du droit de jouissance par un occupant qui, sans son autorisation ni titre, ni contrepartie, jouit du fruit du bien (« *fructus* ») ;
- Cette nouvelle loi anti-squat se veut dissuasive, en complément des textes précédents (cf. *supra*). Elle durcit notamment les sanctions en cas de délit d'occupation frauduleuse d'un logement ou d'un immeuble en portant les peines encourues à trois ans de prison et 45 000 euros d'amende : les peines ont donc triplé (cf. art. 3 de la nouvelle loi, modifiant art. 226-4 du Code pénal).

### Réserves exprimées :

- Pour ses détracteurs, le texte pénalise durement les plus démunis, qui devraient au contraire pouvoir faire valoir leur droit au logement. Ainsi, en s'attaquant aux squatteurs, l'État se détournerait du problème de fond : celui du mal-logement ;
- La loi favorise également l'expulsion des locataires en difficulté, créant ainsi des squatteurs en puissance ;
- Les squatteurs étant souvent des personnes dépourvues de moyens, l'insolvabilité que vont générer ces sanctions pécuniaires suscite inévitablement des critiques.

### Mesures complémentaires :

- La loi réforme le Code pénal en créant un article 226-4-2-1 réprimant la « *propagande* » ou la « *publicité* » visant à inciter ou bien à faciliter l'occupation frauduleuse de logement à hauteur de 3 750 euros d'amende ;
- Il existe également désormais un nouveau délit (art. 315-1 du Code pénal) d'occupation frauduleuse, passible de deux ans de prison et de 30 000 euros d'amende ;
- S'agissant de l'article 315-2 du Code pénal, « *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* » ;
- La loi émet une distinction entre le squatteur et le « *mauvais payeur* » dans une location immobilière. Désormais, le nouveau contrat de bail des locataires comprendra une clause de résiliation automatique en cas d'impayé (cf. art. 24 modifié 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). Cela permet donc au propriétaire de résilier un bail sans tenter d'action en justice ; si, toutefois, le locataire ne quitte pas les lieux après la résiliation de plein droit, il peut engager une procédure d'expulsion devant un juge avant, le cas échéant, le recours à la force publique pour l'exécution du jugement.

Juliette MOREAU est étudiante à Sciences Po Rennes en Master 1 « Préparation à l'INSP » et stagiaire au CREOGN.