

ASSEMBLÉE NATIONALE

4 juin 2015

PRÉCISION DE L'INFRACTION DE VIOLATION DE DOMICILE - (N° 2834)

Commission	
Gouvernement	

Retiré

AMENDEMENT

N° 11

présenté par

M. Aubert, M. Estrosi, M. Marsaud, Mme Louwagie, M. de Ganay, M. Decool, M. Chatel, M. Ginesy, M. Reiss, M. Bénisti, M. Le Maire, M. Aboud, M. Vitel, M. Goujon, M. Hetzel, M. Tian, M. Dhuicq, M. Sordi, M. Lellouche, M. Nicolin, M. Douillet, M. Audibert Troin, M. Mancel, Mme Grosskost, M. Luca, Mme Marianne Dubois, M. Berrios, M. Gandolfi-Scheit, M. Salen, Mme Zimmermann, M. Sermier, M. Dassault, M. Le Ray, Mme Genevard, Mme Poletti, M. Reitzer, M. Fenech, M. Saddier et M. Furst

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 2, insérer l'article suivant:**

Toute occupation à titre gratuit d'un bien immobilier doit faire l'objet d'une convention signée entre le propriétaire et l'occupant.

Par cette convention, le tiers occupant à titre gratuit s'engage à entretenir comme il se doit l'immeuble occupé, et le propriétaire à fournir un logement digne.

Sans préjudice de l'article 1382 du code civil, le tiers occupant à titre gratuit est responsable de l'entretien du bien qu'il occupe. Lorsqu'il souhaite quitter celui-ci, il prévient par courrier avec accusé de réception le propriétaire de son départ. Il dispose alors de trente jours à compter de la date d'envoi pour quitter l'immeuble.

Le propriétaire d'un immeuble occupé par un tiers à titre gratuit récupère la jouissance pleine et entière de son bien, après avoir prévenu l'occupant à titre gratuit par courrier avec accusé de réception. Le tiers occupant à titre gratuit dispose alors de trente jours à compter de la date d'envoi du courrier pour quitter l'immeuble. Passé ce délai, le propriétaire peut faire valoir ses droits au titre de l'article 1^{er} de la présente loi et engager une procédure au titre de l'occupation sans droit ni titre de son bien.

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le récent cas d'une dame de 83 ans luttant depuis 18 mois pour récupérer un bien dont elle est propriétaire et qui est occupé depuis deux ans par une quinzaine de squatteurs, a interpellé les Français sur les nombreux cas de violation de domicile et d'occupation des biens immobiliers par des squatteurs, qui font un usage extrême du droit existant pour demeurer dans les lieux.

Cette atteinte manifeste au droit de propriété – qui a pourtant une valeur constitutionnelle de par son inclusion dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen – est tout bonnement inacceptable.

L'article 226-4 du code pénal prévoit dans sa rédaction actuelle une sanction en cas d'introduction ou de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, d'une peine d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Or, pour la Cour de cassation, qui estime que « le domicile ne désigne pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore le lieu, qu'elle y habite ou non, où elle a le droit de se dire chez elle, quel que soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux », si des personnes s'introduisent par effraction dans un immeuble, ils ne commettent néanmoins pas une violation de domicile si cet immeuble est vide de meubles, soit que l'immeuble vienne d'être achevé, soit que l'on se trouve dans l'intervalle entre deux locations, soit enfin que l'immeuble soit promis à une démolition.

Aussi, il appartient au Législateur de faire le nécessaire afin de remédier à ce vide juridique dans la protection du droit de propriété en créant un cadre législatif autour de l'occupation sans droit ni titre de mauvaise foi d'un immeuble, au-delà de la simple protection du « domicile » au sens de la jurisprudence.

Ainsi, afin de protéger les occupants à titre gratuit d'un bien et ses propriétaires, le présent amendement prévoit de contractualiser cette situation en obligeant la rédaction de conventions d'occupation à titre gratuit. Ceci permettra aux uns et aux autres d'être mieux protégés en cas de litige.