



N° 3368

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

QUINZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 29 septembre 2020.

PROPOSITION DE LOI

*visant à faciliter l'expulsion des squatteurs de propriétés privées
d'habitation.*

(Renvoyée à la commission des affaires économiques, à défaut de constitution d'une commission spéciale dans les délais prévus par les articles 30 et 31 du Règlement.)

présentée par Mesdames et Messieurs

Marc LE FUR, Emmanuelle ANTHOINE, Édith AUDIBERT, Thibault BAZIN, Valérie BAZIN-MALGRAS, Valérie BEAUVAIS, Sandrine BOËLLE, Émilie BONNIVARD, Jean-Claude BOUCHET, Jean-Yves BONY, Bernard BOULEY, Jean-Luc BOURGEAUX, Marine BRENIER, Fabrice BRUN, Jacques CATTIN, Dino CINIERI, Pierre CORDIER, Marie-Christine DALLOZ, Olivier DASSAULT, Éric DIARD, Julien DIVE, Jean-Pierre DOOR, Marianne DUBOIS, Pierre-Henri DUMONT, Nicolas FORISSIER, Claude de GANAY, Fabien DI FILIPPO, Jean-Jacques GAULTIER, Annie GENEVARD, Philippe GOSSELIN, Jean-Claude GRELLIER, Patrick HETZEL, Brigitte KUSTER, Charles de la VERPILLIÈRE, Geneviève LEVY, Véronique LOUWAGIE, Olivier MARLEIX, Frédérique MEUNIER, Jérôme NURY, Guillaume PELTIER, Bernard PERRUT, Bérengère POLETTI, Nathalie PORTE, Didier QUENTIN, Robin REDA, Frédéric REISS, Jean-Luc REITZER, Vincent ROLLAND, Martial SADDIER, Nathalie SERRE, Guy TEISSIER, Robert THERRY, Jean-Louis THIÉRIOT, Pierre VATIN, Arnaud VIALA, Michel VIALAY, Jean-Pierre VIGIER, Stéphane VIRY,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

La médiatisation de la situation de Maryvonne Thamin à Rennes au mois de mai 2015 avait légitimement ému nos concitoyens.

Cette femme de 83 ans, infirme et malvoyante, s'était retrouvée sans domicile, alors que la maison dont elle était propriétaire était habitée par des occupants sans droit ni titre.

Après le décès de son compagnon, cette personne de 83 ans avait été contrainte par les héritiers de celui-ci de quitter la longère de Saint-Domineuc où elle résidait avec lui et de regagner sa maison de Rennes, maison occupée par un groupe d'une quinzaine de squatteurs.

Les squatteurs du bien de Maryvonne Thamin avaient invoqué la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable – dite loi DALO – et en avaient affiché le texte sur la porte de sa maison. La quinzaine d'occupants avait en outre changé les serrures de cette maison et installé des barbelés au pied des murs du jardin.

Une situation similaire s'est produite en 2018 à Garges-lès-Gonesse où la maison d'un retraité de 76 ans, Youssef, a été occupée sans titre pendant plusieurs semaines.

En cette rentrée 2020 les médias nationaux et locaux se font l'écho de nouveaux fait divers d'intrusions dans plusieurs départements de France : Théoule-sur-Mer dans les Alpes-Maritimes, Saint-Honoré-les-Bains dans la Nièvre, Le Mans dans la Sarthe ⁽¹⁾.

L'article 38 de cette loi a pourtant entendu sanctionner les actes des squatteurs puisqu'il dispose qu' » En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

⁽¹⁾ *Ouest-France* du 3 septembre 2020 : « *Alpes-Maritimes. Des squatteurs empêchent un couple de se rendre dans sa maison de vacances* ». *Le Point* du 16 septembre 2020 : « *Nièvre : Des squatteurs empêchent l'accès d'une maison au propriétaire* ». *Ouest-France* du 16 septembre 2020 : « *Le Mans. Sa maison squattée, il ne peut pas rentrer chez lui* ».

La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée au propriétaire ou au locataire.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure. »

Un amendement sénatorial à cette loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable a introduit dans le code pénal un article L. 226-4 prévoyant et réprimant l'occupation illicite du domicile d'autrui, « l'introduction ou le 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 » et le punissant « d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende ».

Au-delà du cas singulier de Maryvonne Thamin, des récents de Garges-lès-Gonesse de 2018 et des faits divers de Théoule-sur-Mer, de Saint-Honoré-les-Bains et du Mans, ce sont bien les lacunes de la loi DALO qui apparaissent au grand jour.

Le phénomène des maisons et appartements squattés se développe et notre droit semble inadapté, car nous sommes confrontés à un vide juridique.

Malgré l'illégalité de l'occupation, une personne installée dans le domicile d'autrui a des droits. En conséquence, une personne propriétaire d'un logement peut assez difficilement expulser des personnes sans l'intervention d'un juge, sous peine d'être elle-même sujette à des poursuites.

C'est afin de mettre fin à ce vide juridique et de garantir les droits des personnes dont les domiciles sont squattés que la présente proposition de loi vise à compléter l'article 38 de la loi DALO et à durcir les dispositions de l'article L. 226-4 du code pénal afin de faciliter l'expulsion des squatteurs de propriétés privées d'habitation.

L'article 1^{er} vise ainsi à compléter l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 en précisant que sont considérées comme flagrantes au sens de l'article 53 du code de procédure pénale l'introduction dans le domicile d'autrui et l'occupation sans droit ni titre par un tiers constatées par un officier de

police judiciaire dans un délai de quatre-vingt-seize heures à compter de la constatation de ces faits par le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit reconnu des lieux.

L'article 2 a pour objectif de compléter et modifier l'article 226-4 du code pénal :

– d'une part, en supprimant l'exigence de la preuve de l'introduction et le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte pour qu'une expulsion puisse intervenir ;

– d'autre part en alourdissant le régime des peines applicables à l'occupation sans droit ni titre ;

– enfin en précisant que pour toute occupation sans droit ni titre par un tiers constatée par le juge, le représentant de l'État dans le département où se situe l'immeuble occupé recourt sur demande du propriétaire dans les quarante-huit heures à la force publique afin de déloger les tiers occupants sans droit ni titre de mauvaise foi dudit immeuble.

L'article 3 est un article de cohérence avec **l'article 2**.

L'article 4 aligne le régime applicable aux résidences principales aux résidences secondaires.

L'article 5 introduit dans le titre I^{er} du livre III du code pénal un chapitre relatif à l'occupation frauduleuse d'un immeuble ».

L'article 6 vise à rendre obligatoire le recours à la force publique pour expulser les occupants sans droit ni titre d'un bien, dans les 48 heures suivant la décision d'un juge accueillant la demande du propriétaire ou du locataire lésé.

Tels sont, Mesdames, Messieurs, les objectifs de la présente proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

- ① 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 complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Sont considérées comme flagrantes au sens de l'article 53 du code de procédure pénale l'introduction dans le domicile d'autrui et l'occupation sans droit ni titre par un tiers constatées par un officier de police judiciaire dans un délai de quatre-vingt-seize heures à compter de la constatation de ces faits par le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit reconnu des lieux. »

Article 2

- ① L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, » sont remplacés par les mots : « par tout moyen ».
- ③ 2° Les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de deux ans » et le montant : « 15 000 € » est remplacé par le montant : « 30 000 € ».
- ④ 3° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Lorsqu'une condamnation a été prononcée en application du précédent alinéa et dans les quarante-huit heures suivant la demande du propriétaire des lieux, le représentant de l'État dans le département où se situe ce domicile recourt à la force publique afin de mettre fin au maintien illicite dans ce domicile. »

Article 3

Au premier alinéa 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, les mots : « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, » sont remplacés par les mots : « par tout moyen ».

Article 4

À l'article 226-4 du code pénal et au premier alinéa 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 le mot : « domicile » est remplacé par le mot : « logement »

Article 5

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 immeuble*

④ « *Art. 315-1.* – L'occupation sans droit ni titre, de mauvaise foi, d'un bien immobilier appartenant à un tiers est assimilée à un vol et relève donc à ce titre des articles 311-1 et suivants.

⑤ « *Art. 315-2.* – Il incombe au tiers occupant sans droit ni titre de prouver sa bonne foi par la présentation d'un titre de propriété, d'un contrat de bail le liant au propriétaire de l'immeuble occupé, ou d'une convention d'occupation à titre gratuit signée par le propriétaire du bien. »

Article 6

① 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 complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Lorsqu'un juge constate sur le fondement de l'article 315-1 du code pénal une occupation sans droit ni titre par un tiers, le représentant de l'État dans le département où se situe l'immeuble occupé recourt, sur demande du propriétaire, dans les quarante-huit heures à la force publique afin de déloger les tiers occupants de mauvaise foi du dit immeuble. »

