



N° 434

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 2 novembre 2022.

PROPOSITION DE LOI

*visant à libérer le propriétaire d'un bien immobilier squatté
de toute obligation d'entretien,*

(Renvoyée à la commission des lois constitutionnelles, de la législation et de l'administration générale de la République, 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

M. Jean-Louis THIÉRIOT, Annie GENEVARD, Nicolas FORISSIER, Mansour KAMARDINE, Dino CINIERI, Patrick HETZEL, Emmanuelle ANTHOINE, Valérie BAZIN-MALGRAS, Frédérique MEUNIER, Michèle TABAROT, Justine GRUET, Thibault BAZIN, Jean-Jacques GAULTIER, Alexandre PORTIER, Michel HERBILLON, Alexandre VINCENDET, Marie-Christine DALLOZ, Marc LE FUR, Émilie BONNIVARD, Maxime MINOT, Éric PAUGET, Anne-Laure BLIN, Raphaël SCHELLENBERGER, Fabien DI FILIPPO,

députés.

EXPOSÉ DES MOTIFS

MESDAMES, MESSIEURS,

Régulièrement, la presse se fait l'écho de décisions judiciaires qui scandalisent à raison l'opinion publique tant elles sont contraires au bon sens et à la conception la plus élémentaire de la justice : des décisions qui condamnent les victimes et dédouanent les fautifs de toute responsabilité. La problématique du « squat » en est une illustration flagrante à laquelle la Cour de cassation vient d'ajouter un nouvel exemple.

En effet, le 15 septembre dernier, la Cour de cassation affirmait laconiquement que « *L'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier par la victime ne peut constituer une faute de nature à exonérer le propriétaire du bâtiment au titre de sa responsabilité, lorsqu'il est établi que l'accident subi par cette dernière résulte du défaut d'entretien de l'immeuble.* » (Cour de cassation, 2^e chambre civile, 15 Septembre 2022 – n° 19-26.249). Cela signifie que le propriétaire d'un bien immobilier squatté demeure dans l'obligation d'entretenir ledit bien et qu'il est par conséquent responsable en cas d'accident.

Dans cette affaire, les faits étaient les suivants : un ancien locataire déchu de tout titre d'occupation par décision judiciaire mais s'étant maintenu dans les lieux a chuté au sol depuis une fenêtre à la suite de la rupture du garde-corps. La Cour de cassation a considéré que les propriétaires étaient responsables du défaut d'entretien et les a condamnés à réparer l'entier préjudice subi par le squatteur.

Ainsi, non seulement, le squatteur qui se maintient dans un bien immobilier en violation totale du droit de propriété est exonéré de toute responsabilité dans son accident mais il peut demander avec succès une indemnisation au propriétaire pour des sommes loin d'être anecdotiques. À titre d'exemple, dans l'affaire en question, les montants s'élèvent provisoirement à plus de 60 000 euros.

Du point de vue juridique, la cour de cassation a seulement appliqué les dispositions de l'article 1244 du code civil selon lesquelles « *Le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction* » en retenant la théorie de la causalité adéquate – la plus classiquement utilisée dans sa jurisprudence – qui ne tient pour responsable que l'auteur de la cause déterminante du dommage, en l'espèce le défaut d'entretien du bien immobilier.

Une autre solution aurait été possible : la Cour de cassation aurait pu appliquer la théorie de l'équivalence des conditions selon laquelle est réputé causal tout évènement sans lequel le dommage ne se serait pas produit. Cette théorie est l'exception et la Cour de cassation y a recours lorsqu'elle souhaite juger en équité quand sa jurisprudence classique aurait conduit à une situation injuste. En l'espèce, elle aurait pu conclure que si l'ancien locataire ne s'était pas maintenu dans les lieux en violation de la propriété d'autrui, l'accident n'aurait pu avoir lieu.

Un tel choix est éminemment politique : est-il plus juste de rendre responsable le squatteur qui est en infraction ou le propriétaire qui n'a pas entretenu son bien immobilier ? La réponse à cette question ne devrait pas être laissée au juge mais appartenir au législateur qui seul bénéficie du suffrage populaire.

Tel est l'objet de la présente proposition de loi, laquelle entend s'opposer à la décision de la Cour de cassation en transférant la responsabilité du propriétaire à l'occupant sans droit ni titre du bien immobilier en cas de survenue d'un accident résultant d'un défaut d'entretien pendant la période d'occupation illégale, ce pour des raisons à la fois pratiques et morales.

Pour des raisons pratiques tout d'abord : car le propriétaire n'est le plus souvent matériellement pas en mesure de remplir son obligation d'entretien.

En effet, la nécessité de procéder à des travaux se constate visuellement et leur réalisation suppose évidemment d'être dans les lieux. Or, on imagine assez mal, sur fond litigieux, le squatteur laisser entrer le propriétaire dans le bien pour procéder à une inspection et réaliser des travaux. Le propriétaire ne peut pas non plus pénétrer dans le bien sans l'aval du squatteur puisqu'il tomberait alors sous le coup de la violation de domicile punie d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende. En outre, l'absence de loyers pendant une durée prolongée peut mettre le propriétaire dans l'impossibilité de financer les éventuels travaux nécessaires. À l'impossible, nul n'est tenu : pour cette simple raison, la responsabilité du propriétaire pour défaut d'entretien pendant une période de squat paraît totalement inepte.

Pour des raisons morales ensuite : « *Nemo auditur propriam turpitudinem allegans* », nul ne peut se prévaloir de sa propre turpitude.

Qu'il résulte d'une entrée avec effraction ou d'un défaut de loyer, le squat demeure un comportement fautif du squatteur à l'encontre d'un

propriétaire qui en est la victime et en subit les préjudices : absence de loyer, difficultés à se loger lui-même, obligation de régler les factures d'eau des occupants... Dans ces circonstances, dédouaner l'occupant fautif de toute responsabilité apparaît contraire à l'impératif de justice.

Afin de contrer les effets kafkaïens d'une jurisprudence au raisonnement certes valable juridiquement mais dénué de bon sens et de sens moral, la présente proposition de loi, propose de modifier l'article 1244 du code civil en libérant le propriétaire de son obligation d'entretien pendant la période de squat afin que sa responsabilité ne puisse être engagée en raison d'un défaut d'entretien pendant cette période. Elle précise qu'en cas d'accident causé à un tiers, c'est le squatteur qui doit en assumer la responsabilité.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 1244 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « L'occupation sans droit, ni titre d'un bien immobilier libère son propriétaire de l'obligation d'entretien du bien de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien du bien pendant cette période d'occupation. En cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité incombe dès lors à l'occupant sans droit ni titre du bien immobilier. »

