



N° 491

ASSEMBLÉE NATIONALE

CONSTITUTION DU 4 OCTOBRE 1958

SEIZIÈME LÉGISLATURE

Enregistré à la Présidence de l'Assemblée nationale le 16 novembre 2022.

TEXTE DE LA COMMISSION *DES AFFAIRES ÉCONOMIQUES*

ANNEXE AU RAPPORT

PROPOSITION DE LOI

visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

(Première lecture)

Voir le numéro : 360

CHAPITRE I^{ER}

Mieux réprimer le squat du logement

Article 1^{er} A (*nouveau*)

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 immeuble bâti à usage d'habitation appartenant à un tiers s'apparente à un vol.

⑤ « Art. 315-2. – Il incombe au tiers occupant sans droit ni titre de présenter un titre de propriété, un contrat de bail en cours de validité le liant au propriétaire de l'immeuble occupé ou une convention d'occupation à titre gratuit signée par le propriétaire du bien. »

Article 1^{er}

Au premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, les mots : « d'un an » sont remplacés par les mots : « de trois ans » et le montant : « 15 000 euros » est remplacé par le montant : « 45 000 euros ».

Article 1^{er} bis (*nouveau*)

① La section 2 du chapitre III du titre I^{er} du code pénal est complétée par un article 313-6-3 ainsi rédigé :

② « Art. 313-6-3. – Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait, pour une personne ne disposant ou n'ayant disposé d'aucun titre pour occuper un bien immobilier, de se dire faussement propriétaire de ce bien aux fins de le louer. »

Article 2

① I. – Le premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :

- ② 1° Après le mot : « introduction », sont insérés les mots : « ou le maintien » ;
- ③ 2° Après le mot : « autrui », sont insérés les mots : « , qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale et qu'il soit meublé ou non, ».
- ④ II. – 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, la première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » et, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « et qu'il soit meublé ou non ».

Article 2 bis (nouveau)

- 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. »

Article 2 ter (nouveau)

À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2026 ».

CHAPITRE II

Sécuriser les rapports locatifs

Article 3

(Supprimé)

Article 4

- ① L'article 24 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 est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa du I, au début, le mot : « Toute » est remplacé par les mots : « Tout contrat de bail d'habitation contient une » et, après le mot : « garantie », sont insérés les mots : « . Cette clause » ;
- ③ 1° *bis (nouveau)* Le V est ainsi modifié :
- ④ a) À la première phrase, les mots : « même d'office » sont remplacés par les mots : « à la demande du locataire » ;
- ⑤ b) À la troisième phrase, les mots : « d'office » sont remplacés par les mots : « , à la demande du locataire, » ;
- ⑥ 2° Le VII est ainsi rédigé :
- ⑦ « VII. – Lorsque le juge est saisi par le locataire, et sous condition de reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience, les effets de la clause de résiliation de plein droit peuvent être suspendus pendant le cours des délais accordés par le juge dans les conditions prévues aux V et VI du présent article. Cette suspension prend fin automatiquement dès le premier impayé ou dès lors que le locataire ne se libère pas de sa dette locative dans le délai et selon les modalités fixés par le juge. »

Article 5

- ① I. – L'article 24 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 est ainsi modifié :
- ② 1° A *(nouveau)* Le I est ainsi modifié :
- ③ a) Au premier alinéa, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu'un » ;
- ④ b) Au 1°, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un » ;
- ⑤ c) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

- ⑥ – au début de la première phrase, les mots : « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels » sont supprimés ;
- ⑦ – les deux dernières phrases sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : « Ce signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. » ;
- ⑧ 1° À la première phrase du III, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».
- ⑨ II. – Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- ⑩ 1° (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un » ;
- ⑪ 2° (*nouveau*) Au deuxième alinéa de l'article L. 412-3, après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , à la demande de l'occupant, » ;
- ⑫ 3° La première phrase de l'article L. 412-4, la première occurrence du mot : « trois » est remplacée par le mot : « un » et, à la fin, les mots : « trois ans » sont remplacés par les mots : « un an ».