



Loi anti-squat et propriétaires déresponsabilisés

Actualité législative publié le **07/09/2023**, vu **2061 fois**, Auteur : [Amis du DAL](#)

La loi BERGÉ-KASBARIAN du 27 juillet 2023 vise à protéger les logements contre l'occupation illicite. L'intéressante décision du Conseil constitutionnel du 26 juillet 2023 invite néanmoins les propriétaires à la prudence.

Dénouement

Après d'intenses débats et malgré l'exaspération d'associations de défense des sans-abris et des mal-logés, la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 est donc entrée en vigueur.

Le texte a globalement été validé par le Conseil constitutionnel (hormis un article censuré et une réserve d'interprétation) (décision 2023-853 DC du 26 juillet 2023).

La méthode qui consiste à changer la loi à la hussarde après des faits divers a ainsi fonctionné.

On se souvient de certaines affaires mises en avant par des médias attachés à la spéculation immobilière (« [De retour de l'hôpital, il retrouve sa maison dévastée par des squatteurs](#) », *Le Figaro Immobilier*, 25 févr. 2019, Valentin DECHAMBRE, « [Lyon : une propriétaire condamnée à indemniser ses squatteurs](#) », *Le Point*, 16 mars 2023)

La dénonciation d'un droit locatif qui serait trop favorable aux squatteurs oscille pourtant entre sensationnalisme irréfléchi, approximation juridique et mauvaise foi.

Une lecture précise de la [décision du Conseil constitutionnel rendue le 26 juillet 2023](#) permet de le vérifier.

Violation de domicile

En raison de la nouvelle loi anti-squat, la peine prévue pour violation de domicile selon l'article 226-4 du Code Pénal passe à 3 ans d'emprisonnement et à 45 000 € d'amende (contre 1 an d'emprisonnement et 15 000 € d'amende auparavant).

Le Conseil constitutionnel a estimé que ces nouvelles peines n'étaient pas manifestement disproportionnées (point 31 de la décision 2023-853 DC).

Cela relève effectivement de la marge d'appréciation du législateur et le Conseil constitutionnel pouvait difficilement en juger autrement, sauf à prendre le risque d'être accusé de se substituer au Parlement.

Là où le débat fut juridiquement plus complexe, c'est sur la définition du domicile.

Appel à l'interprétation judiciaire

La nouvelle loi prévoit, dans l'article 226-4 du Code Pénal, que : « *Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, tout local d'habitation contenant des biens meubles lui appartenant, que cette personne y habite ou non et qu'il s'agisse de sa résidence principale ou non* »

Les députés qui ont saisi le Conseil constitutionnel se sont insurgés quant au « *notamment* » très imprécis, alors que la loi pénale est d'interprétation stricte et que les concepts qu'elle met en œuvre doivent donc être explicites et dénués d'ambiguïté.

La réponse du Conseil constitutionnel est à la fois subtile et sans doute ironique.

Puisque le Parlement introduit un « *notamment* » dans le texte, il s'agit d'un appel à l'interprétation des juges.

Le Conseil constitutionnel a donc analysé la jurisprudence de la Cour de cassation pour encadrer sévèrement la définition posée par le législateur, en se penchant sur la notion de domicile (point 46 de la décision n° 2023-853 DC).

Cette jurisprudence de la Cour de cassation se base sur l'article 102 du Code civil qui définit le domicile comme le principal établissement de la personne.

Dans ce cadre, la présence de meubles est insuffisante, puisqu'il est vérifié que le local litigieux est effectivement utilisable par la personne supposément domiciliée ([Cass. 2^e civ., 4 nov. 2021, n° 20-11.072](#)).

Leçon de précision conceptuelle

Logiquement, le Conseil constitutionnel a donc indiqué : « *Il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation que constitue un domicile, au sens de cet article, le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux.* » (point 46).

Ce passage fait directement référence à l'arrêt du 22 janvier 1997 rendu par la Chambre criminelle de la Cour de cassation ([n° 95-81.186](#)) concernant un appartement inoccupé entre deux locations.

Dès lors, on comprend la teneur du point 49 de la décision du Conseil constitutionnel : « *S'il est loisible au législateur de prévoir, à cet effet, que constitue notamment le domicile d'une personne un local d'habitation dans lequel se trouvent des biens meubles lui appartenant, la présence de tels meubles ne saurait, sans méconnaître le principe de nécessité des délits et des peines, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle.* ».

Cette réserve d'interprétation est très sévère puisqu'elle vide de son contenu la modification visée par le législateur. Les auteurs de la loi voulaient justement protéger les logements, entre deux locations, et possédés par des propriétaires non occupants.

Logiquement, ces logements ne pourront plus faire l'objet d'une violation de domicile au sens de l'article 226-4 du Code pénal.

De la même manière, une personne morale peut avoir un domicile, dès lors qu'elle peut s'y dire chez elle ([Cass. crim., 23 mai 1995, n° 94-81.141](#)), mais les logements qu'elle entend mettre en location ne correspondent pas du tout à cela. Elle ne peut donc pas être victime d'une violation de domicile quand des logements qu'elle entend mettre en location sont squattés.

Le législateur réfléchira donc désormais à deux fois avant d'utiliser des « *notamment* ».

Mélange des sujets

La volonté du législateur de défendre les propriétaires non occupants transparaît également dans l'article 315-1 du Code Pénal introduit par la nouvelle loi.

Cet article dispose : « L'introduction 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, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende.

Le maintien dans le local à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. ».

Le Conseil constitutionnel a estimé que ce nouveau texte permettait de mieux réprimer les atteintes aux biens (point 8) et que cette infraction se différenciait de la violation de domicile, les locaux d'habitation visés n'étant pas forcément des domiciles au sens de l'article 226-4 du Code Pénal (point 12).

Le Conseil constitutionnel a aussi rappelé qu'il ne disposait pas d'une marge d'appréciation similaire à celle du législateur quand il faut mettre en balance des droits constitutionnellement protégés différents (comme le droit de propriété d'un côté, et le droit au logement ou la liberté syndicale de l'autre) (point 3).

Si ces arguments sont peut-être compréhensibles, une autre question se pose.

Le titre de la nouvelle loi fait référence à l'occupation illicite des logements.

Le nouvel article 315-1 du Code Pénal vise aussi les locaux commerciaux, agricoles et professionnels.

Ce ne sont pas nécessairement des logements (sauf usages mixtes).

Dérive cavalière

La mention de ces locaux non affectés à l'habitation dans une loi relative à l'occupation illicite des logements était totalement inappropriée.

L'évocation de ces locaux non destinés à l'habitation constitue même ce que l'on appelle un cavalier législatif (voir Jean MAÏA, [« Le contrôle des cavaliers législatifs, entre continuité et innovation »](#), mars 2020).

Ces cavaliers sont des textes hors sujet introduits par voie d'amendement dans une loi au cours de la discussion parlementaire. Normalement, de telles dispositions devraient être censurées car elles perturbent le débat et entravent la sincérité du vote des parlementaires.

Dans la proposition de loi initiale du député KASBARIAN, l'article 315-1 du Code Pénal ne faisait référence qu'à des locaux à usage d'habitation ([proposition de loi initiale](#)).

Les cavaliers législatifs sont très fréquemment censurés (comme on l'a vu pour la loi ELAN ou la loi ALUR, par exemple, avec les décisions 2018-772 DC du 15 nov. 2018 et 2014-691 DC du 20 mars 2014).

Le conseil constitutionnel aurait donc dû s'insurger contre la présence de la mention de locaux agricoles, commerciaux ou professionnels dans une loi relative au logement. L'absence de censure des mentions de ces locaux agricoles, commerciaux et professionnels dans la nouvelle loi anti-squat constitue donc une évolution très dangereuse pour la sincérité du vote des parlementaires qui doivent se prononcer en bloc sur la loi en fin de navette du texte entre le Sénat et l'Assemblée nationale..

Aboutissement logique

L'attitude des parlementaires majoritaires consistant à défendre à tout prix la propriété (y compris industrielle et commerciale contre les grévistes, ce qui n'a rien à voir avec le squat) les a d'ailleurs conduits à des abus manifestes.

Selon l'article 1244 du Code civil : « *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.* »

La loi anti-squat, dans son article 7, voulait modifier cette règle en cas d'occupation illicite du bien.

Cela signifiait qu'un propriétaire qui a laissé une maison se dégrader durant 30 ans au point de présenter un risque pour les passants et les voisins n'a plus qu'à laisser la porte ouverte pour inviter ironiquement des squatteurs à entrer.

Déjà, dans une ville du sud de la France où le tiers des logements est vacant, un propriétaire a laissé une porte béante en y indiquant : « *Une porte ouverte n'est pas une invitation à entrer* ».

En cas d'arrivée de squatteurs, le propriétaire aurait pu échapper à ses responsabilités vis-à-vis des voisins en cas d'effondrement, si l'article 7 de la nouvelle loi anti-squat avait été validé.

Les bâtiments menaçant ruine risquaient de proliférer, les propriétaires n'étant pas incités à les entretenir.

Encouragement des loyers cachés

Il fallait ajouter à cela le nouvel article 315-1 du Code Pénal, qui constitue désormais une épée de Damoclès sur la tête de tous les occupants sans titre.

Un propriétaire pouvait être incité à laisser les squatteurs venir en les menaçant ensuite de poursuites pénales s'ils se maintenaient dans les lieux, pour les obliger à verser un loyer sous le manteau.

Cet article 7 dégageant les propriétaires de leurs responsabilités constituait donc une entrave aux politiques publiques relatives au développement du logement décent.

Les propriétaires de biens dégradés avaient désormais intérêt à les laisser être squattés, tout en exigeant des paiements discrets de la part des occupants sans titres.

Censure partielle justifiée

Le Conseil constitutionnel a donc considéré que l'article 7 projeté constituait une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'être indemnisées (point 75), tout en faisant remarquer qu'un propriétaire, contrairement à un squatteur, est censé être assuré (point 74).

Fort heureusement, l'article 7 de la loi anti-squat a donc été censuré.

Les propriétaires disposent désormais de moyens considérables pour obtenir l'expulsion des occupants dénués de titres.

Si ces propriétaires restent inertes, c'est qu'ils y trouvent un intérêt.

Le durcissement des exigences en matière de décence va accentuer ce phénomène. De nombreux propriétaires préféreront laisser leurs logements officiellement vides (non sans recevoir un loyer discret versé par de prétendus squatteurs aux abois et placés sous la menace de la répression). Au-delà de la mise en avant de faits divers isolés sur quelques squats qui font scandale, c'est là le principal résultat de la nouvelle loi anti-squat. Inutile, en plus, de déresponsabiliser de tels propriétaires roubards.