

N° 81

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2020-2021

Enregistré à la Présidence du Sénat le 27 octobre 2020

PROPOSITION DE LOI

tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat,

PRÉSENTÉE

Par Mme Dominique ESTROSI SASSONE, MM. Henri LEROY, Édouard COURTIAL, Bruno RETAILLEAU, Jean-Claude ANGLARS, Jean BACCI, Philippe BAS, Jérôme BASCHER, Arnaud BAZIN, Bruno BELIN, Mmes Catherine BELRHITI, Martine BERTHET, MM. Jean BIZET, Jean-Baptiste BLANC, François BONHOMME, Bernard BONNE, Michel BONNUS, Mme Alexandra BORCHIO FONTIMP, M. Patrick BORÉ, Mme Céline BOULAY-ESPÉRONNIER, M. Gilbert BOUCHET, Mme Toine BOURRAT, MM. Jean-Marc BOYER, Max BRISSON, Laurent BURGOA, François CALVET, Christian CAMBON, Mme Agnès CANAYER, MM. Jean-Noël CARDOUX, Pierre CHARON, Alain CHATILLON, Mmes Marta de CIDRAC, Laure DARCOS, M. Marc-Philippe DAUBRESSE, Mmes Patricia DEMAS, Catherine DEROCHE, Jacky DEROMEDI, Chantal DESEYNE, Catherine DUMAS, Françoise DUMONT, M. Laurent DUPLOMB, Mmes Sabine DREXLER, Jacqueline EUSTACHE-BRINIO, M. Bernard FOURNIER, Mmes Catherine DI FOLCO, Laurence GARNIER, Joëlle GARRIAUD-MAYLAM, Sylvie GOY-CHAVENT, MM. Jean-Pierre GRAND, Jacques GROSPERRIN, Mme Pascale GRUNY, MM. Charles GUENÉ, Daniel GUERET, Jean-Raymond HUGONET, Jean-François HUSSON, Mmes Corinne IMBERT, Micheline JACQUES, Else JOSEPH, M. Marc LAMÉNIÉ, Mme Florence LASSARADE, M. Daniel LAURENT, Mme Christine LAVARDE, MM. Stéphane LE RUDULIER, Ronan LE GLEUT, Antoine LEFÈVRE, Dominique de LEGGE, Gérard LONGUET, Mmes Vivette LOPEZ, Viviane MALET, Marie MERCIER, M. Sébastien MEURANT, Mme Brigitte MICOULEAU, MM. Alain MILON, Philippe MOUILLER, Mme Laurence MULLER-BRONN, M. Louis-Jean de NICOLAÏ, Mme Sylviane NOËL, MM. Olivier PACCAUD, Jean-Jacques PANUNZI, Philippe PEMEZEC, Cédric PERRIN, Stéphane PIEDNOIR, Rémy POINTEREAU, Mmes Sophie PRIMAS, Frédérique PUISSAT, Isabelle RAIMOND-PAVERO, MM. Jean-François RAPIN, Damien REGNARD, Mme Marie-Pierre RICHER, MM. Olivier RIETMANN, Hugues SAURY, René-Paul SAVARY, Michel SAVIN, Mme Elsa SCHALCK, MM. Vincent SEGUIN, Bruno SIDO, Jean SOL, Laurent SOMON, Philippe TABAROT, Mme Claudine THOMAS et M. Jean Pierre VOGEL,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs

*« La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité. »*¹ Le droit de propriété fait donc l'objet d'une protection constitutionnelle.

Pourtant, les faits de squats se multiplient en France, comme l'illustre la tristement célèbre affaire de Théoule-sur-Mer. Certains propriétaires se retrouvent ainsi mis à la porte de chez eux, tandis que les pouvoirs publics ne leur portent secours que des mois – parfois des années – après l'installation de squatteurs.

Or, la réponse apportée par le Gouvernement en réaction à cette affaire, par l'adjonction d'un amendement au projet de loi Accélération et simplification de l'action publique (ASAP), est largement insuffisante et ne règlera certainement pas les anomalies de notre législation en la matière.

Pour mettre un terme à ces situations proprement inadmissibles, cette proposition de loi entend donc restaurer les droits des propriétaires en créant un nouveau dispositif pénal. Sans préjudice des dispositions qui sanctionnent, insuffisamment, les atteintes à la vie privée, à l'image de l'article 226-4 du code pénal, cette proposition de loi incrimine de manière spécifique l'atteinte au droit de propriété en matière immobilière.

En effet, la loi pénale en vigueur réprime *« l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet »*².

La valeur protégée par le droit positif est celle du droit au respect à la vie privée qui porte, en l'espèce, sur le domicile. Cependant, et ce n'est pas sans poser difficulté, elle s'attache moins à protéger l'ensemble des propriétés immobilières, qu'à assurer la protection de lieux revêtant

¹ Article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789

² Article 226-4 du code pénal

concrètement un caractère d'habitabilité et devant incarner le « *réceptacle de la vie privée de l'individu* »³.

Pourtant, les attributs du droit de propriété – dont le plus importants d'entre eux, l'*abusus*⁴ –, ne font-ils pas du bien immobilier ce que précisément son propriétaire choisit d'en faire ?

À la différence de la notion de domicile, parfois subjective et nécessairement singulière, celle de propriété est davantage objective puisqu'elle repose sur un titre de propriété.

Nonobstant l'urgence qu'il y a à renforcer la protection du droit de propriété en matière immobilière, cette proposition de loi entend au préalable mettre un terme à l'injustice qui sévit en matière de violation de domicile. En effet, le propriétaire qui expulse de manière illicite un squatteur encourt trois ans d'emprisonnement et 30 000 euros d'amende, tandis que le squatteur est passible d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Dès lors, il est proposé d'augmenter la peine encourue en cas de violation de domicile, prévue par l'article 226-4 du code pénal.

Par ailleurs, pour les motifs exposés précédemment, il convient d'incriminer au travers d'un délit autonome l'occupation frauduleuse d'un immeuble. Punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende, à l'instar du vol simple, ce délit serait ainsi constitué par le fait de se maintenir sans droit ni titre dans un bien immobilier appartenant à un tiers contre la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper (article 1^{er}).

En outre, le fait, par quelque moyen que ce soit, de donner accès à un bien immobilier appartenant à un tiers à une ou plusieurs personnes sans disposer d'un titre à les autoriser à s'y introduire ou sans l'accord d'une personne disposant d'un tel titre serait puni des mêmes peines.

De plus, dans le but de lutter contre les nombreuses incitations au squat, notamment sur internet, propagées par des personnes qui instrumentalisent le droit au logement, la propagande ou la publicité, quel

³ G. DUMENIL, *Le domicile en droit pénal, Thèse de doctorat, Université Paris II – Panthéon-Assas, école doctorale de droit privé (ED6), 2017, p.191*

⁴ *L'abusus est désigné à l'article 544 du code civil comme étant « le droit de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements ».*

qu'en soit le mode, en faveur de l'occupation frauduleuse d'un immeuble serait sanctionnée par une amende de 3 750 euros.

Enfin, il convient de permettre au juge ayant reconnue coupable une personne des faits d'occupation frauduleuse d'un immeuble de prononcer à titre de peine complémentaire, sans automaticité, l'interdiction pour une durée maximale de trois ans de se prévaloir des recours prévus sur le fondement du droit au logement (article 2).

Dans un souci de cohérence, 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 modifié afin d'aligner ses dispositions à celles nouvellement prévues dans le code pénal.

En outre, afin de rendre pleinement opérationnelle la mise en demeure par le préfet, les délais aujourd'hui prévus par la loi sont réduits à deux titres. D'une part, le délai d'instruction de cette demande est fixé à 24 heures. D'autre part, si les squatteurs n'ont pas libéré les lieux dans le délai fixé par le préfet, le préfet est tenu de faire évacuer le logement par la force publique immédiatement à l'issue de ce délai.

Enfin, il est prévu que seule la présentation d'un titre rendant légitime l'occupation permet de faire échec à la mise en œuvre du présent article (article 3).

Enfin, certaines dispositions relatives à l'expulsion par le juge civil, inscrites dans le code des procédures civiles d'exécution aux articles L. 412-1 et L. 412-6, sont-elles aussi modifiées, en cohérence avec les nouvelles dispositions prévues ci-dessus (article 4).

Tel est l'objet de la présente proposition de loi.

Proposition de loi tendant à garantir le respect de la propriété immobilière contre le squat

Article 1^{er}

À la fin du premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, les mots : « d'un an d'emprisonnement et de 15 000 » sont remplacés par les mots : « de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 ».

Article 2

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 frauduleuse d'un immeuble est le fait de se maintenir sans droit ni titre dans un bien immobilier appartenant à un tiers contre la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper.

⑤ « *Art. 315-2.* – L'occupation frauduleuse d'un immeuble est punie de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende.

⑥ « La juridiction peut également décider que la personne condamnée ne pourra se prévaloir, pendant une durée maximale de trois ans, du droit garanti par l'État mentionné à l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation.

⑦ « *Art. 315-3.* – Le fait, par quelque moyen que ce soit, de donner accès à un bien immobilier appartenant à un tiers à une ou plusieurs personnes sans disposer d'un titre à les autoriser à s'y introduire ou sans l'accord d'une personne disposant d'un tel titre est puni des peines prévues à l'article 315-2.

⑧ « *Art. 315-4.* – La propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de l'occupation frauduleuse d'un immeuble est punie de 3 750 € d'amende. »

Article 3

- 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 ainsi rédigé :
- ② « Art. 38. – En cas de maintien sans droit ni titre dans un bien immobilier appartenant à un tiers contre la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper, le propriétaire ou cette personne peut demander au représentant de l'État dans le département de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le bien est sa propriété ou qu'il dispose d'un titre légitime à l'occuper et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.
- ③ « La décision de mise en demeure est prise par le représentant de l'État dans le département dans un délai de vingt-quatre heures à compter de la réception de la demande.
- ④ « Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans un délai de vingt-quatre heures, le représentant de l'État dans le département doit procéder à l'évacuation forcée du logement immédiatement à l'issue de ce délai.
- ⑤ « Seule la présentation d'un titre rendant légitime l'occupation permet de faire échec à la mise en œuvre du présent article. »

Article 4

- ① Le chapitre II du titre I^{er} du livre IV du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :
- ② 1° Après le mot : « ordonnée », la fin du second alinéa de l'article L. 412-1 est ainsi rédigée : « se sont maintenues sans droit ni titre dans un bien immobilier appartenant à un tiers contre la volonté de son propriétaire ou de la personne disposant d'un titre à l'occuper. » ;
- ③ 2° L'article L. 412-6 est ainsi modifié :
- ④ a) À la fin du deuxième alinéa, les mots : « par voies de fait » sont supprimés ;
- ⑤ b) Au dernier alinéa, les mots : « à l'aide des procédés » sont remplacés par les mots : « dans les circonstances ».