

N° 458

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2014-2015

Enregistré à la Présidence du Sénat le 20 mai 2015

PROPOSITION DE LOI

*tendant à la **défense du droit de propriété** et **créant un délit d'occupation sans droit ni titre d'un immeuble**,*

PRÉSENTÉE

Par M. Roger KAROUTCHI, Mme Dominique ESTROSI SASSONE, MM. André REICHARDT, Cédric PERRIN, Christophe-André FRASSA, Jean-Marie MORISSET, Mme Élisabeth LAMURE, MM. Alain MILON, René DANESI, Didier MANDELLI, Alain CHATILLON, Guy-Dominique KENNEL, Pierre CHARON, Mme Christiane HUMMEL, MM. Alain FOUCHÉ, Henri de RAINCOURT, Francis DELATTRE, Jean-Noël CARDOUX, Jean Pierre VOGEL, Jean-Claude LENOIR, Mmes Élisabeth LAMURE, Catherine TROENDLÉ, Vivette LOPEZ, Isabelle DEBRÉ, MM. Bernard FOURNIER, François CALVET, Gilbert BOUCHET, Jacques GAUTIER, Christian CAMBON, Philippe DALLIER, Éric DOLIGÉ, Robert LAUFOAULU, Michel SAVIN, Alain VASSELLE, Jackie PIERRE, Mme Catherine DEROCHE, MM. Jean-Pierre LELEUX, René-Paul SAVARY, Mme Caroline CAYEUX, MM. Hubert FALCO, Jacques LEGENDRE, Mme Jacky DEROMEDI, MM. François-Noël BUFFET, Jean-Paul FOURNIER, Bruno GILLES et Antoine LEFÈVRE,

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,

Le récent cas d'une dame de 83 ans luttant depuis 18 mois pour récupérer un bien dont elle est propriétaire et qui est occupé depuis deux ans par une quinzaine de squatteurs a interpellé les Français sur les nombreux cas de violation de domicile et d'occupation des biens immobiliers par des squatteurs, qui font un usage extrême du droit existant pour demeurer dans les lieux.

Cette atteinte manifeste au droit de propriété – qui a pourtant une valeur constitutionnelle de par son inclusion dans la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen – est tout bonnement inacceptable.

La législation actuelle prévoit une sanction en cas d'introduction ou de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. En effet, 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, prévoit 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* ». De même, l'article 226-4 du code pénal complète ce dispositif en sanctionnant 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, d'une peine d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

Dans un arrêt du 28 novembre 1963, la chambre criminelle de la Cour de cassation, estime que « *le domicile ne désigne pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore le lieu, qu'elle y habite ou non, où elle a le droit de se dire chez elle, quel que soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux* ». Par ailleurs, la Cour estime que si des personnes s'introduisent par effraction dans un immeuble, ils ne commettent néanmoins pas une violation de domicile si cet immeuble est vide de meubles, soit que l'immeuble vienne d'être achevé, soit que l'on se trouve dans l'intervalle entre deux locations, soit enfin que l'immeuble soit promis à une démolition.

Aussi, il appartient au Législateur de faire le nécessaire afin de remédier à ce vide juridique dans la protection du droit de propriété en créant un cadre législatif autour de l'occupation sans droit ni titre de mauvaise foi d'un immeuble, au-delà de la simple protection du « domicile » au sens de la jurisprudence.

Ainsi, l'**article 1^{er}** du présent texte propose de modifier l'article 38 de la loi « DALO », en insérant l'occupation sans droit ni titre aux cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui. En complément, l'**article 3** fait courir le délai de 48 heures afin de constater le flagrant délit à partir du moment où le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit du bien occupé sans droit ni titre par un tiers, constate cette occupation. L'**article 4** élargit pour sa part les dispositions de l'article 226-4 du code pénal à l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier appartenant à un tiers, rendant celle-ci punissable d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.

L'**article 2** crée un cas d'exclusion du bénéfice des dispositions de la loi DALO pour toute personne ayant été condamnée pour occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier.

Par ailleurs, afin de rendre obligatoire le recours à la force publique pour expulser les occupants sans droit ni titre d'un bien, l'**article 5** oblige le préfet à faire appel aux forces de l'ordre dans les 48 heures après la décision d'un juge donnant raison au propriétaire ou locataire lésé.

Enfin, l'**article 6** prévoit d'obliger la contractualisation de conventions entre propriétaires et occupants à titre gratuit d'un bien immobilier. Ces conventions qui seront résiliables selon le même mécanisme que les baux locatifs classiques, permettront de mieux protéger les occupants et les propriétaires, les occupants à titre gratuit se soumettant aux mêmes règles que les locataires d'un bien, mais sans versement d'une compensation financière. De même, un propriétaire qui souhaiterait récupérer un bien prêté temporairement pourrait le faire sous la seule condition de donner une période de préavis d'un mois à l'occupant afin que celui-ci puisse quitter le logement qu'il occupe à titre gratuit.

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 ainsi rédigé :
- ② « En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, ou d'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au représentant de l'État dans le département de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte et fait la preuve que le logement est occupé de manière illicite par un officier de police judiciaire ou un huissier de justice.
- ③ « La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux tiers occupants sans droit ni titre, ainsi qu'au propriétaire ou à l'occupant légal du logement, et est publiée sous forme d'affichage en mairie ainsi que sur les lieux.
- ④ « Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le représentant de l'État dans le département recourt à la force publique afin de procéder à l'évacuation forcée du logement. »

Article 2

- ① Après 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, il est inséré un article 38 *bis* ainsi rédigé :
- ② « *Art. 38 bis* – Toute personne ayant fait l'objet d'une décision de justice la condamnant suite à une occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier, ne peut se prévaloir des dispositions prévues par la présente loi. »

Article 3

- ① L'article 53 du code de procédure pénale est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Lorsqu'un propriétaire, un locataire ou un occupant à titre gratuit d'un immeuble, découvre que ledit immeuble est occupé sans droit ni titre par un tiers tel que mentionné à 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 délai de quarante-huit heures permettant de constater le flagrant délit par un officier de police judiciaire court à partir du moment où le propriétaire, le locataire ou l'occupant à titre gratuit constate l'occupation sans droit ni titre par un tiers. »

Article 4

- ① L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :
- ② 1° Les mots : « hors les cas où la loi le permet, » sont remplacés par les mots : « ou l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier appartenant à un tiers » ;
- ③ 2° Il est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « 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 5

Lorsqu'un juge constate, sur fondement de l'article 226-4 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 dudit immeuble.

Article 6

- ① À compter de la promulgation de la présente loi, toute occupation à titre gratuit d'un bien immobilier doit faire l'objet d'une convention signée entre le propriétaire et l'occupant.

- ② Par cette convention, le tiers occupant à titre gratuit s'engage à entretenir comme il se doit l'immeuble occupé, et le propriétaire à fournir un logement digne.
- ③ Sans préjudice de l'article 1382 du code civil, le tiers occupant à titre gratuit est responsable de l'entretien du bien qu'il occupe. Lorsqu'il souhaite quitter celui-ci, il prévient par courrier avec accusé de réception le propriétaire de son départ. Il dispose alors de trente jours à compter de la date d'envoi pour quitter l'immeuble.
- ④ Le propriétaire d'un immeuble occupé par un tiers à titre gratuit récupère la jouissance pleine et entière de son bien, après avoir prévenu l'occupant à titre gratuit par courrier avec accusé de réception. Le tiers occupant à titre gratuit dispose alors de trente jours à compter de la date d'envoi du courrier pour quitter l'immeuble. Passé ce délai, le propriétaire peut faire valoir ses droits au titre 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 et engager une procédure au titre de l'occupation sans droit ni titre de son bien.