

A LA UNE

DIU201v7 Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite : quelles avancées pour les propriétaires ?

- L., 27 juill. 2023, visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, art. 2023-668 : JO n° 0173, 28 juill. 2023

Cette loi a été définitivement adoptée le 27 juillet 2023, après que le Conseil constitutionnel ait validé l'essentiel de son contenu (D. n° 2023-853, 26 juill. 2023), à l'exception d'une disposition (et d'une réserve d'interprétation concernant la notion de domicile). Les sages ont en effet censuré l'article 7 qui complétait l'article 1244 du Code civil afin de libérer le propriétaire de son obligation d'entretien lorsque le bien immobilier est occupé illicitement si bien qu'en cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité en incombait à l'occupant sans droit ni titre. Le Conseil a jugé que cette décharge de responsabilité portait une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine.

La loi nouvelle a deux objectifs principaux : mieux réprimer le squat et sécuriser les relations locatives afin de rétablir la confiance de propriétaires. Ces objectifs ont-ils été atteints ?

Pour mieux réprimer le squat, la loi a renforcé les dispositifs pénaux existants et a créé de nouveaux délits. Les peines relatives au délit de violation de domicile ont été accrues afin de les aligner sur les peines encourues par les propriétaires qui pratiquent des expulsions irrégulières : trois ans d'emprisonnement (un an auparavant) et 45 000 € d'amende (et non plus 15 000 €). La loi étend également la notion de squat à « tout local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel » visé dans le nouvel article 315-1 du Code pénal (occupation passible de deux ans de prison et 30 000 € d'amende). De même, une nouvelle incrimination vise à sanctionner toute propagande ou publicité en faveur de méthodes incitant ou facilitant le squat (C. pén., art. 226-4-2-1).

Les squatteurs entrés illégalement dans des locaux, et dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, ne pourront plus obtenir des délais en arguant que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales. La procédure d'expulsion administrative accélérée des squatters prévue par l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 est élargie à tout « local à usage d'habitation » qui ne constituerait pas un domicile et la loi facilite la preuve du droit de propriété lorsque celle-ci s'avère impossible.

Pour sécuriser les rapports locatifs, la loi nouvelle renforce l'efficacité de la clause résolutoire en la systématisant dans les baux d'habitation – il n'est donc plus nécessaire de la stipuler expressément – et en limitant le pouvoir du juge d'en suspendre d'office l'exécution. Désormais, il ne pourra le faire que sur demande du locataire (ou du bailleur) et à la condition d'une reprise du versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.

La loi accélère également la procédure contentieuse de traitement des impayés en réduisant les délais de procédure : la clause sera acquise à l'expiration d'un délai de six semaines (et non plus deux mois), et c'est désormais un minimum de six semaines qui devront être respectées entre la date de la notification de l'assignation et la date d'audience.

Sont également réduits les délais accordés aux occupants dont l'expulsion est ordonnée et dont le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Ces délais qui ne pouvaient être inférieurs à trois mois et supérieurs à trois ans passent, respectivement, à un mois et à un an.

Enfin, un décret en Conseil d'État est attendu afin de préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire en cas de refus du concours de la force publique afin d'exécuter une mesure d'expulsion.

Béatrice Vial-Pedroletti, maître de conférences à Aix-Marseille université, GREDDIAUC (EA 3786)

SOMMAIRE

► ASSURANCES

- Interprétation stricte des ouvrages non soumis à l'obligation d'assurance 2

► BAUX

- Requalification d'un bail emphytéotique de droit privé en bail emphytéotique administratif 2
- La définition du local à usage industriel et son exclusion du droit de préférence 3

► CONSTRUCTION

- Office du juge et demande de démolition-reconstruction résultant des non-conformités de l'ouvrage 3

► COPROPRIÉTÉ

- Quand le syndicat entretient des relations commerciales 4
- Point de départ du délai pour contester une décision d'assemblée 4

► ENVIRONNEMENT

- Précisions sur la notion de « personne intéressée » au sens des dispositions de l'article L. 171-7 du Code de l'environnement 5

► FISCALITÉ

- Locations « para-hôtelières » : la règle du « trois sur quatre » est invalidée 5

► PROCÉDURE

- Contentieux de la construction : didacticiel de l'action en garantie des vices cachés 6
- L'assignation en référé expertise interrompt la prescription acquisitive trentenaire 6

► URBANISME

- Délai de réexamen d'une demande de permis de construire et autorisation tacite 7

► VENTE

- Application du droit commun des obligations sur les effets de la résolution du contrat de vente viagère 7

Directeurs scientifiques :

Jean-Louis Bergel, Sophie Lambert
Laetitia Tranchant

Directrice de la publication : Emmanuelle Filiberti

Responsable de rédaction : Gaëlle Guérin

Conseil scientifique : Jérôme Trémeau,
Béatrice Vial-Pedroletti - Rédigé par le GREDDIAUC
EA 3786 Aix-Marseille université