

LOIS

LOI n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (1)

NOR : JUSX2234714L

L'Assemblée nationale et le Sénat ont adopté,
Vu la décision du Conseil constitutionnel n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023 ;
Le Président de la République promulgue la loi dont la teneur suit :

CHAPITRE I^{er}

MIEUX RÉPRIMER LE SQUAT

Article 1^{er}

Le titre I^{er} du livre III du code pénal est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

« CHAPITRE V

« DE L'OCCUPATION FRAUDULEUSE D'UN LOCAL À USAGE D'HABITATION OU À USAGE COMMERCIAL, AGRICOLE OU PROFESSIONNEL

« Art. 315-1. – 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.

« Art. 315-2. – Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois est puni de 7 500 euros d'amende.

« Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, lorsque le juge de l'exécution est saisi sur le fondement de l'article L. 412-3 du même code, jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant, ou lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public. »

Article 2

L'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. »

Article 3

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 4

Après l'article 226-4-2 du code pénal, il est inséré un article 226-4-2-1 ainsi rédigé :

« Art. 226-4-2-1. – La propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission des délits prévus aux articles 226-4 et 315-1 est punie de 3 750 euros d'amende.

« Lorsque le délit est commis par la voie de la presse écrite ou audiovisuelle, les dispositions particulières des lois qui régissent ces matières sont applicables en ce qui concerne la détermination des personnes responsables. »

Article 5

A l'article 313-6-1 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 6

I. – L'article 226-4 du code pénal est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 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. »

II. – 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 modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi modifié :

- a) Après le mot : « principale, », sont insérés les mots : « ou dans un local à usage d'habitation » ;
- b) Les mots : « ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci » sont remplacés par les mots : « , toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé » ;
- c) Après les mots : « son domicile », sont insérés les mots : « ou sa propriété » ;
- d) Sont ajoutés les mots : « , par le maire ou par un commissaire de justice » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'Etat dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit. » ;

3° Au premier alinéa, aux première et deuxième phrases du deuxième alinéa et au dernier alinéa, le mot : « préfet » est remplacé par les mots : « représentant de l'Etat dans le département » ;

4° A la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « prise », sont insérés les mots : « , après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant, » ;

5° Après la première phrase du troisième alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à sept jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du représentant de l'Etat. »

Article 7

[Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par la décision du Conseil constitutionnel n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023.]

Article 8

I. – L'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « et à titre expérimental » sont supprimés ;

2° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Au terme du contrat de résidence temporaire, si le résident se maintient dans les lieux, l'organisme ou l'association mentionnés au troisième alinéa du présent article ou le propriétaire peut faire constater l'occupation sans droit ni titre des lieux en vue de leur libération, selon la procédure de l'ordonnance sur requête. » ;

3° Le dernier alinéa est supprimé ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque des personnes morales de droit privé bénéficient du dispositif mentionné au présent article, l'Etat vérifie régulièrement la conformité de sa mise en œuvre aux dispositions légales et réglementaires applicables. »

II. – L'article 2 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 complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Aux logements faisant l'objet du dispositif d'occupation temporaire de locaux mentionné à l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. »

III. – A la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ».

CHAPITRE II

SÉCURISER LES RAPPORTS LOCATIFS

Article 9

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 :

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 » ;

2° Le III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le locataire est informé par le représentant de l'Etat dans le département de son droit de demander au juge de lui accorder des délais de paiement, prévu au V du présent article. » ;

3° A la première phrase du V, les mots : « même d'office » sont remplacés par les mots : « à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à la condition que le locataire soit en situation de régler sa dette locative et qu'il ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience » ;

4° La première phrase du premier alinéa du VII est remplacée par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsque le juge est saisi en ce sens par le bailleur ou par le locataire, et à la condition que celui-ci ait repris le 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 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 10

I. – 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 modifiée :

1° Le deuxième alinéa de l'article 3-2 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par le mot : « commissaire » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire de justice » ;

2° Au k de l'article 4, le mot : « huissier » est remplacé par le mot : « commissaire » ;

3° L'article 14-1 est ainsi modifié :

a) Au deuxième alinéa, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire » ;

b) Au troisième alinéa et à la première phrase du quatrième alinéa, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » ;

4° Le vingtième alinéa du I de l'article 15 est ainsi modifié :

a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;

b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice » ;

5° Le I de l'article 24 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

b) Au 1°, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

c) L'avant-dernier alinéa est ainsi modifié :

– au début de la première phrase, les mots : « Le représentant de l'Etat dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels » sont remplacés par les mots : « Lorsque le locataire est en situation d'impayé de loyer ou de charges locatives sans interruption depuis une durée de deux mois ou lorsque la dette de loyer ou de charges locatives du locataire est équivalente à deux fois le montant du loyer mensuel hors charges locatives, » et les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » ;

– les deux dernières phrases sont ainsi rédigées : « Lors de ce signalement, le commissaire de justice précise les coordonnées téléphoniques et électroniques et la situation socioéconomique des occupants au vu des informations en sa connaissance. Le signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. » ;

d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'Etat dans le département saisit l'organisme compétent désigné par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement prévue à l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée, afin qu'il réalise un diagnostic social et financier pour les locataires ainsi signalés par le commissaire de justice. Le diagnostic est transmis par l'opérateur à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au III du présent article. » ;

6° A la première phrase du III du même article 24, les mots : « l'huissier » sont remplacés par les mots : « le commissaire » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

7° Le septième alinéa du I de l'article 25-8 est ainsi modifié :

- a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;
- b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice » ;

8° Le deuxième alinéa de l'article 25-15 est ainsi modifié :

- a) A la première phrase, le mot : « huissier » est remplacé par les mots : « un commissaire de justice » ;
- b) A la seconde phrase, les mots : « d'huissier » sont remplacés par les mots : « du commissaire de justice ».

II. – Le code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° Au second alinéa de l'article L. 412-1, après le mot : « constate », sont insérés les mots : « la mauvaise foi de la personne expulsée ou » et, après le mot : « locaux », la fin est ainsi rédigée : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. » ;

2° L'article L. 412-3 est ainsi modifié :

a) A la fin du premier alinéa, les mots : « , sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation » sont supprimés ;

b) Au dernier alinéa, les mots : « ainsi que » sont remplacés par le signe : « , » et sont ajoutés les mots : « ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi » ;

3° A 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 » ;

4° Après le mot : « autrui », la fin du deuxième alinéa de l'article L. 412-6 est ainsi rédigée : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. »

Article 11

Le chapitre III du titre V du livre I^{er} du code des procédures civiles d'exécution est ainsi modifié :

1° L'article L. 153-1 est complété par une phrase ainsi rédigée : « 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 sont précisées par décret en Conseil d'Etat. » ;

2° Au début de l'article L. 153-2, les mots : « L'huissier » sont remplacés par les mots : « Le commissaire ».

CHAPITRE III

RENFORCER L'ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ

Article 12

I. – L'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est ainsi rédigé :

« Art. 7-2. – Une commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives est créée dans chaque département. Elle est coprésidée par le représentant de l'Etat dans le département, le président du conseil départemental et le président de la métropole lorsqu'il assure la gestion d'un fonds de solidarité intercommunal prévu à l'article 7.

« Cette commission a pour missions de :

« 1° Coordonner, évaluer et orienter le dispositif de prévention des expulsions locatives défini par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées et la charte pour la prévention de l'expulsion ;

« 2° Décider du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement, conformément à l'article L. 824-2 du code de la construction et de l'habitation ;

« 3° Orienter et répartir entre ses membres le traitement des signalements de personnes en situation d'impayé locatif notifié au représentant de l'Etat dans le département par les commissaires de justice afin d'assurer leur accompagnement social et budgétaire, l'apurement de la dette locative et, le cas échéant, les démarches de relogement. L'orientation auprès des services sociaux des conseils départementaux, des fonds de solidarité pour le logement et des commissions de surendettement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article ;

« 4° Délivrer des avis et des recommandations à tout organisme ou à toute personne susceptible de participer à la prévention de l'expulsion, ainsi qu'aux bailleurs et aux locataires concernés par une situation d'impayé ou de menace d'expulsion. La commission émet également des avis et des recommandations en matière d'attribution d'aides financières sous forme de prêts ou de subventions et d'accompagnement social lié au logement, suivant la répartition des responsabilités prévue par la charte de prévention de l'expulsion.

« La commission est informée des décisions prises à la suite de ses avis. Elle est destinataire du diagnostic social et financier mentionné au III de 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.

« Pour l'exercice de sa mission, la commission est informée par le représentant de l'Etat dans le département :

« – des situations faisant l'objet d'un commandement d'avoir à libérer les locaux lui ayant été signalés conformément à l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution ;

« – de toute demande et octroi du concours de la force publique mentionné au chapitre III du titre V du livre I^{er} du même code en vue de procéder à l'expulsion d'un lieu habité.

« Elle est également informée de toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée ou accordant des délais de paiement conformément au V de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, qui lui sont notifiées à la diligence du commissaire de justice dans un délai défini par décret. Cette notification s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

« La commission est informée par le commissaire de justice chargé de l'exécution des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise par l'intermédiaire du système d'information prévu au même dernier alinéa.

« Les membres de la commission et les personnes chargées de l'instruction des saisines sont soumis au secret professionnel dans les conditions prévues à l'article 226-13 du code pénal. Par dérogation au même article 226-13, les professionnels de l'action sociale et médico-sociale, définie à l'article L. 116-1 du code de l'action sociale et des familles, fournissent aux services instructeurs de la commission les informations confidentielles dont ils disposent et qui sont strictement nécessaires à l'évaluation de la situation du ménage au regard de la menace d'expulsion dont il fait l'objet.

« Par dérogation à l'article 226-13 du code pénal, les services instructeurs de la commission transmettent les informations confidentielles dont ils disposent à l'organisme compétent désigné à cette fin par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, prévu à l'article 4 de la présente loi, suivant la répartition de l'offre globale de services d'accompagnement vers et dans le logement aux fins de réalisation du diagnostic social et financier dans les conditions prévues au III de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

« La commission peut être saisie par un de ses membres, par le bailleur, par le locataire et par toute institution ou personne y ayant intérêt ou vocation.

« Elle est alertée par :

« a) La commission de médiation, pour tout recours amiable au titre du droit au logement opposable fondé sur le motif de la menace d'expulsion sans relogement ;

« b) Les organismes payeurs des aides au logement, systématiquement, en vue de prévenir leurs éventuelles suspensions par une mobilisation coordonnée des outils de prévention ;

« c) Le fonds de solidarité pour le logement, lorsque son aide ne pourrait pas, à elle seule, permettre le maintien dans les lieux ou le relogement du locataire.

« Ces alertes s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

« La commission saisit directement les organismes publics ou les personnes morales suivants aux fins de permettre le maintien dans les lieux, le relogement ou l'hébergement d'un locataire menacé d'expulsion dont elle a connaissance :

« – le fonds de solidarité pour le logement afin que ce dernier instruisse une demande d'apurement d'une dette locative, lorsque son aide peut permettre le maintien dans les lieux ou le relogement d'un locataire en situation d'impayé locatif qui lui a été signalé ;

« – le service intégré d'accueil et d'orientation, systématiquement, dès lors que la commission est notifiée par le représentant de l'Etat d'un octroi de concours de la force publique, afin qu'il soit procédé à l'enregistrement d'une demande d'hébergement au bénéfice du ménage concerné.

« Ces saisines s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du présent article.

« La composition et les modalités de fonctionnement de la commission, notamment du système d'information qui en permet la gestion, sont fixées par décret en Conseil d'Etat. »

II. – L'article L. 824-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 824-2. – Lorsque le bénéficiaire de l'aide personnelle ne règle pas la dépense de logement, l'organisme payeur :

« 1° Saisit la commission de coordination des actions de prévention des expulsions mentionnée à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement afin qu'elle décide du maintien ou non du versement ;

« 2° Met en place les démarches d'accompagnement social et budgétaire du ménage afin d'établir un diagnostic social et financier du locataire et de remédier à sa situation d'endettement. Le diagnostic est transmis à la commission mentionnée au 1^o du présent article.

« Cette saisine et la transmission du diagnostic s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa de l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 précitée.

« Les modalités d'application du présent article sont fixées par voie réglementaire. »

III. – Le chapitre I^{er} du titre III du livre IV du code des procédures civiles d'exécution est complété par un article L. 431-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 431-3. – Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commissaire de justice chargé de l'expulsion transmet une copie du procès-verbal d'expulsion signifié ou remis à la personne expulsée au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'à la commission de

coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« Cette transmission s'effectue par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 7-2. »

Article 13

Aux premier et dernier alinéas de l'article L. 271-5 du code de l'action sociale et des familles, le mot : « peut » est remplacé par les mots : « , le représentant de l'Etat dans le département ou la commission de coordination des actions de prévention des expulsions peuvent ».

La présente loi sera exécutée comme loi de l'Etat.

Fait à Port-Vila, le 27 juillet 2023.

EMMANUEL MACRON

Par le Président de la République :

La Première ministre,
ÉLISABETH BORNE

*Le ministre de l'intérieur
et des outre-mer,*
GÉRALD DARMANIN

*Le garde des sceaux,
ministre de la justice,*
ÉRIC DUPOND-MORETTI

*Le ministre de la transition écologique
et de la cohésion des territoires,*
CHRISTOPHE BÉCHU

*Le ministre des solidarités, de l'autonomie
et des personnes handicapées,*
JEAN-CHRISTOPHE COMBE

*Le ministre délégué auprès du ministre
de la transition écologique et de la cohésion des territoires,
chargé de la ville et du logement,*
OLIVIER KLEIN

Loi n° 2023-668.

Travaux préparatoires :

Assemblée nationale :

Proposition de loi n° 360 ;

Rapport de M. Guillaume Kasbarian, au nom de la commission des affaires économiques, n° 491 ;

Discussion les 28 et 29 novembre et le 2 décembre 2022 et adoption le 2 décembre 2022 (TA n° 45).

Sénat :

Proposition de loi, adoptée par l'Assemblée nationale, n° 174 (2022-2023) ;

Rapport de M. André Reichardt, au nom de la commission des lois, n° 278 (2022-2023) ;

Avis de Mme Dominique Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, n° 269 (2022-2023) ;

Texte de la commission n° 279 (2022-2023) ;

Discussion les 31 janvier et 2 février 2023 et adoption le 2 février 2023 (TA n° 51, 2022-2023).

Assemblée nationale :

Proposition de loi, modifiée par le Sénat, n° 818 rect. ;

Rapport de M. Guillaume Kasbarian, au nom de la commission des affaires économiques, n° 1010 ;

Discussion le 29 mars 2023 et adoption le 4 avril 2023 (TA n° 101).

Sénat :

Proposition de loi, adoptée avec modifications par l'Assemblée nationale, n° 498 (2022-2023) ;

Rapport de M. André Reichardt, au nom de la commission des lois, n° 691 (2022-2023) ;

Texte de la commission n° 692 (2022-2023) ;

Discussion et adoption le 14 juin 2023 (TA n° 134, 2022-2023).

Conseil constitutionnel :

Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023 publiée au *Journal officiel* de ce jour.