



# Droit au Logement



« Fédération Droit Au Logement » - 29 Av Ledru-Rollin 75012 Paris

[sec@droिताulogement.org](mailto:sec@droिताulogement.org) • <http://www.droिताulogement.org/> • <https://www.facebook.com/droिताulogement>

## La PPL Kasbarian-Bergé

**«visant à protéger les logements contre l'occupation illicite »  
criminalise les squatteurs de logements vides et les locataires en instance  
d'expulsion, accélère les expulsions et piétine la prévention :**

La PPL Kasbarian- Bergé a été adoptée en 1ere lecture le 2 décembre, grâce à une alliance des Macronistes avec LR, soutenue par le RN. Elle doit être débattue au Sénat fin janvier, sur la niche parlementaire de Renaissance, puis fera une nouvelle navette. Le processus pourrait durer plusieurs mois.

**Nous mesurons ci-dessous, article par article, la brutalité de cette proposition de loi :**

### **1 – Art 1A Criminalisation des occupants sans titre et des locataires expulsables, de tous locaux :**

L'alliance Renaissance, LR et RN a durci le texte sorti de la commission des affaires économiques, avec l'article 1A titré « *De l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique* » en sanctionnant de 3 ans de prison et 45 000 euros d'amende « *L'introduction ou le maintien dans un local à usage d'habitation ou à usage économique sans être titulaire ... d'un contrat de bail ...* », par la création d'un nouveau délit à l'article 315-1 du code pénal.

Les squatteurs diabolisés par une campagne médiatique intensive montant en épingle quelques exemples souvent douteux sont les premiers visés et pourraient être poursuivis pénalement lorsqu'ils occupent un *local d'habitation vacant*, ou un *local à usage économique vacant*.

Le « *local à usage économique* » dans l'esprit de leur rédacteur, concerne très certainement les commerces, ateliers, bureaux, usines ... désaffectés .

Mais pourrait aussi être incriminée, en l'état de la rédaction, toute personne physique ou morale se maintenant dans un « *local à usage d'habitation ou un local à usage économique* » dont le bail a été résilié :

Un locataire qui fait l'objet d'un jugement d'expulsion n'est plus « *titulaire ... d'un contrat de bail* », Il pourrait alors s'agir de locataire de tout logement, à l'encontre duquel un jugement d'expulsion pour impayé, congé, bail précaire arrivé à échéance, sous locataire, personne hébergée, a été rendu. Les commerçants en difficulté, artisans, personnes morales, y compris associations ou entreprises, ainsi que les accédants en difficulté, seraient soumis aux mêmes sanctions s'ils se maintiennent dans les lieux.

La sanction pénale a pour but de pousser dans la rue les locataires, les personnes et les familles les plus exposées alors que le nombre d'impayés menace d'exploser sous l'effet de l'inflation et de la flambée des coûts de l'énergie, alors que le nombre de sans abris est en progression constante, alors que les faillites pourraient aussi se multiplier .

Selon les juristes syndicaux, les piquets de grève pourraient aussi être poursuivis !

#### **Chapitre V « De l'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage économique »**

« Art. 3151. – L'introduction ou le maintien dans un local à usage d'habitation ou à usage économique sans être titulaire d'un titre de propriété, d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation avec le propriétaire ou avec la personne ayant des droits sur le logement ou sans leur consentement est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende.

## 2 – Suites Article 1A - Re-criminalisation des locataires du secteur privé :

Au 3<sup>e</sup> alinéa de l'article 1A, est créé l'article 315-2 du code Pénal qui institue le délit de maintien dans le logement après jugement d'expulsion et expiration des délais, une nouveauté dans le droit français, valant 6 mois de prison et 7500 € d'amende.

Là aussi la diabolisation des locataires en impayé, à partir d'exemples non vérifiés, largement relayés par des grands médias acquis à la rente locative, a bien fonctionné et révèle les fantasmes et les obsessions de ce milieu, qui tente ainsi de réduire le risque grandissant d'impayé à mesure que les loyers renchérisent, que les revenus des locataires diminuent et que la crise du logement se renforce.

Cette sanction serait applicable à l'issue des délais prononcés par le juge. Elle vise les locataires de logement du secteur privé. Les locataires d'un logement social ne sont pas concernés.

« 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 six mois d'emprisonnement et de 7 500 euros d'amende.

« Le présent article n'est pas applicable lorsque l'occupant bénéficie des dispositions prévues à 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. »

## 3 – Art 1<sup>er</sup> et 2 - Criminalise squatters et occupants sans titre de logements inhabités :

L'article 226-4 du code pénal instituant le délit d'occupation du domicile d'autrui depuis 1992, est étendu aux logements avec meubles, même si le propriétaire n'y habite pas. Il suffirait donc de quelques meubles pour qu'un logement vacant soit considéré comme le domicile de son propriétaire, et en cas d'occupation sans titre par un tiers, (squatteur par nécessité, escroqué par un faux propriétaire) des poursuites pénales pourraient être engagées...

Les peines sont triplées, passant de 1 à 3 ans et de 15 000 à 45 000€ d'amende. L'argument des auteurs du texte et des défenseurs de la rente locative est de rééquilibrer avec les peines prévues dans les cas d'expulsion illicite (226-4-2 du code pénal), sauf que ce délit très répandu n'est quasiment jamais poursuivi ni puni, faute de circulaire d'application du ministère.

La France compte 3,1 millions de logements vacants, un niveau jamais atteint, sans que le Gouvernement ne conduise la moindre politique concrète et efficiente de mobilisation (réquisition, renforcement de la taxe, mesures incitatives vers les petits propriétaires modestes). Au nom de la défense des petits propriétaires, derrière lesquels se cachent les gros propriétaires qui détiennent plus de 5 logements soit 72% du parc locatif, on va criminaliser la personne ou la famille sans abri qui s'installe par nécessité dans un logement inhabité.

### Article 1<sup>er</sup>

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 2

I. – L'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :

1<sup>o</sup> et 2<sup>o</sup> (*Supprimés*)

3<sup>o</sup> (*nouveau*) Il est ajouté 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. »

#### 4 – Art 2 - Expulsion en 48h des occupants sans titre de logements vacants :

L'expulsion décidée par le Préfet en 48h, sans passer par le juge, prévue à l'article 38 de la loi DALO, étendue aux résidences secondaires et aux logements occasionnels, est étendue aux logements sans meuble, donc aux logements vacants. Il vise directement les squatters, ainsi que les locataires, et toute personne qui s'est installée avec l'accord du propriétaire :

Comme pour l'article 1A, le maintien dans le domicile d'autrui est dissociée de l'introduction :  
« *En cas d'introduction ou de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale et qu'il soit meublé ou non à l'aide de ... voies de fait ...* »

Cette procédure d'expulsion expéditive, est à double visée : étendre son application aux logements non meublés et aux locataires dont le contrat est résilié, ou aux personnes hébergées sans titre, y compris proche d'un propriétaire ou d'un locataire en titre. Le Préfet aurait alors à intervenir dans des conflits d'ordre privé.

L'article ajoute que l'huissier et le maire, en plus de l'OPJ actuellement, seraient habilités à faire le constat de cette occupation, préalable à la saisie du Préfet pour expulsion en 48h.

De nombreux abus seraient donc à attendre de cette extension du champ d'action de l'expulsion administrative, issue de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007.

Article 2 (suite) :

II. – Le premier alinéa de l'article 38 de la loi n° 2007290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :

1° La première occurrence du mot : « et » est remplacée par le mot : « ou » et, après le mot : « principale », sont insérés les mots : « et qu'il soit meublé ou non » ;

2° (*nouveau*) Sont ajoutés les mots : « , par le maire ou par un commissaire de justice ».

#### 5 – Mesures diverses :

**Art 1bis A :** « *la propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthode visant à faciliter ou à inciter ...* » à l'occupation de logements inhabités, est puni de 3750€ d'amende.

**Article 1<sup>er</sup> bis A (*nouveau*)** Après l'article 226-4-2 du code pénal, il est inséré un article 226-4-3 ainsi rédigé :

« *Art. 226-4-3. – 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 à l'article 226-4 est punie de 3 750 euros d'amende. »*

**Art 1bis :** l'escroquerie au faux bail est sanctionnée de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000€ d'amende.

Non seulement il s'agit de la même peine que la victime de l'escroquerie, mais de surcroît l'escroquerie est déjà sanctionnée par l'article 313-1 du code pénal à 5 ans de prison et 375 000 euros d'amende.

**Article 1<sup>er</sup> bis (*nouveau*)** La section 2 du chapitre III du titre I<sup>er</sup> du livre III du code pénal est complétée par un article 313-6-3 ainsi rédigé :

« *Art. 313-6-3. – Est puni de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende le fait, pour une personne ne disposant ou n'ayant disposé d'aucun titre pour occuper un bien immobilier, de se dire faussement propriétaire de ce bien aux fins de le louer. »*

## **Art 2 ter : Pérennisation du statut de locataire jetable, (résident temporaire) :**

La statut de résident temporaire, créé pour garder des immeubles vides, pouvant donner lieu à une expulsion sans relogement en plein hiver et à l'issue d'un préavis d'un mois, existant à titre expérimental jusqu'à fin 2023, serait pérennisé.

Des sociétés comme VPS spécialisées dans la location de portes CITEX, dites portes « anti-squat », ont trouvé là un moyen de faire de l'argent, en étant rémunéré à la fois par le propriétaire et par les résidents. Ces derniers sont de surcroît soumis à un règlement intérieur draconien qui limite leur droit à la vie privée.

Plutôt que de pérenniser à nouveau la précarité en s'appuyant sur la recherche de profit, il faudrait réquisitionner et imposer le relogement stable et décent des résidents.

### **Article 2 ter (nouveau)**

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° Le dernier alinéa est supprimé.

## **6 – l'Art 2 bis Déresponsabilise le propriétaire en cas d'« occupation sans droit ni titre » :**

L'article, tel qu'il est rédigé, permet au propriétaire d'exiger aux frais des occupants, une fois expulsés, la réhabilitation entière des lieux, dans la mesure où aucun état des lieux contradictoire n'est réalisé lors de l'installation des occupants.

Cette mesure serait applicable aussi aux victimes de marchands de sommeil ou de bailleurs indécents qui encaissent des loyers et ne délivrent ni contrat de location, ni quittance.

### **Article 2 bis (nouveau)**

L'article 1244 du code civil est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier libère son propriétaire de l'obligation d'entretien du bien de sorte que sa responsabilité ne saurait être engagée en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien du bien pendant cette période d'occupation. En cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité incombe dès lors à l'occupant sans droit ni titre du bien immobilier. »

## **7 – Art 4 et 5 - Accélère les procédures d'expulsion et attaque la prévention des expulsions :**

Sous le titre « sécuriser les rapports locatifs », les articles 4 et 5 rendent la résiliation du bail automatique sans intervention possible du juge dans la plupart des situations d'impayé, et réduisent systématiquement les délais de procédure.

Ainsi le commandement de payer délivré à partir du 2<sup>e</sup> mois d'impayé de loyer ou de charges, ne laisserait plus qu'un mois de délai pour résorber la dette, au lieu de 2 mois actuellement.

A l'issue de ce délai, si le locataire n'a pu résorber le retard de loyer, il reçoit une convocation au tribunal. Le délai entre l'assignation et l'audience est également réduit, passant de 2 mois à six semaines.

L'expulsion sera automatiquement prononcée, si le locataire n'a pas rempli deux conditions :

- Payer avant l'audience un mois de loyer intégral ;
- Demander au juge de ne pas résilier le bail et donc de ne pas prononcer l'expulsion, en échange d'un remboursement progressif et strict de la dette ;

Or, près des 2 tiers des locataires ne sont pas représentés, ou ne se présentent pas à l'audience (63% en 2019 selon le ministère de la justice).

Confrontés à un accident de la vie, perte d'emploi, séparation, COVID long, retard de versement des prestations sociales ou de renouvellement du titre de séjour ... les locataires qui

connaissent une hausse constante des loyers et des charges ne seront pas en capacité de régler un mois plein.

Ils ne disposent d'aucune épargne, et consacrent l'essentiel de leurs ressources au loyer, aux charges et aux dépenses de la vie courante, dans le contexte actuel d'inflation sur les produits de 1<sup>ère</sup> nécessité.

C'est près de 8 locataires sur 10 en impayé qui se verront signifier automatiquement un jugement d'expulsion.

Cette double condition aurait pour effet de réduire quasiment à néant la prévention des expulsions des ménages les moins riches afin de sécuriser non pas les rapports locatifs, comme le prétend le titre de ce chapitre, mais la rente locative.

Actuellement, lors de l'audience, le juge peut aussi vérifier si le logement loué répond bien aux normes de décence. Cette possibilité sera soumise aux mêmes conditions et donc aux mêmes limitations.

Le juge ne pourrait plus, dans l'attente d'un relogement, accorder des délais supérieurs à un an, contre trois ans actuellement et inférieurs à un mois, contre trois mois actuellement. Le délai de 2 mois qui suit le commandement de quitter les lieux serait supprimé si le locataire est jugé de mauvaise foi.

Dans le but de sécuriser la rente locative, les délais de procédure sont encore raccourcis. Ils sont déjà insuffisants pour assurer convenablement les navettes entre les différentes instances de la prévention des expulsions – Commission FSL, CCAPEX, enquête sociale transmise au juge, commission de surendettement – tandis que les services sociaux sont saturés.

La double condition posée au locataire pour obtenir un délai de paiement de la dette réduit et empiète sur le pouvoir d'appréciation du juge.

De fait, la PPL Kasbarian-Bergé marginalise la prévention des expulsions locatives, dont l'objet est de maintenir le locataire dans son logement, tout en permettant au bailleur de percevoir le loyer et le remboursement de la dette.

Et ne l'oublions pas, à l'issue des délais, selon les articles 1<sup>er</sup> A, et 2, les locataires soumis à un jugement d'expulsion pour impayé et pour toute autre raison, pourront être poursuivis pénalement : ne laissant plus d'autre alternative au locataire en difficulté que la prison ou la rue !

## Chapitre II Sécuriser les rapports locatifs

Article 3 (Supprimé)

### Article 4

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 » ;

1° *bis* (nouveau) Le V est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « même d'office » sont remplacés par les mots : « à la demande du locataire » ;

b) À la troisième phrase, les mots : « d'office » sont remplacés par les mots : « , à la demande du locataire, » ;

2° Le VII est ainsi rédigé :

« VII. – Lorsque le juge est saisi 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 automatiquement 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 5

I. – 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° A (nouveau) Le I est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, les mots : « que deux » sont remplacés par les mots : « qu'un » ;

b) Au 1°, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un » ;

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

– au début de la première phrase, les mots : « Le représentant de l'État dans le département fixe, par arrêté, le montant et l'ancienneté de la dette au-delà desquels » sont supprimés ;

– les deux dernières phrases sont remplacées par une phrase ainsi rédigée : « Ce signalement s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information prévu au dernier alinéa du même article 72. » ;

d) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État 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, selon des modalités et avec un contenu précisés par décret, pour les locataires ainsi signalés par l'huissier 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 72 de la même loi avant l'expiration du délai mentionné au premier alinéa du présent I. » ;

1° À la première phrase du III, les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « six semaines » ;

2° (*nouveau*) Le même III est complété par une phrase ainsi rédigée : « Le diagnostic social et financier réalisé dans le cadre du dernier alinéa du I du présent article est mis à jour par l'organisme et transmis dans les mêmes conditions au juge et à la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives. »

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

1° (*nouveau*) L'article L. 412-1 est ainsi modifié :

a) (*Supprimé*)

b) Au second alinéa, après le mot : « constate », sont insérés les mots : « la mauvaise foi de la personne expulsée ou » ;

2° (*nouveau*) L'article L. 412-3 est ainsi modifié :

a) (*Supprimé*)

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

3° À 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 ».

## 8 - Conclusion :

Les trois groupes parlementaires, des Macronistes à l'extrême droite, s'acharnent sur les victimes de la crise du logement, les plus fragiles d'entre nous, n'hésitant pas à la fois à les criminaliser, à expulser sans jugement les moins protégés, à réduire tant que possible les délais à l'expulsion, et limiter les chances des locataires de se maintenir.

Ce durcissement sans précédent depuis le XIXe siècle va donc produire plus de jugements d'expulsion, de poursuites pénales, mais aussi plus de sans-abris, de détresse humaine et sociale.

L'impact de la pénalisation des occupants sans titre de logement vacants, ou des sous locataires, que ce soit de logements ou de locaux à usage économique devrait jeter à la rue ou en prison plusieurs dizaines de milliers de personnes, sans aucune solution de relogement, ou même de possibilité de se constituer un abri de fortune, puisque en parallèle, la législation sanctionne l'installation d'abris de fortune sur la voie publique et sur terrains publics et privés.

En ce qui concerne les expulsions locatives, les mesures d'accélération et de limitation de la prévention devraient aussi provoquer des dégâts sociaux considérables : Près de 157 000 assignations pour expulsion ont été délivrées en 2019 et 130 500 jugements d'expulsion ont été rendus, parmi lesquels plusieurs dizaines de milliers prévoient un échéancier sans résiliation du bail s'il est suivi à la lettre par le locataire.

A titre indicatif, 49.200 demandes de concours de la force publique ont été transmises aux Préfet au cours de l'année 2018 (dernières statistiques connues).

C'est une indication sur le nombre de familles qui pourraient être l'objet d'une expulsion administrative, sachant que :

- les demandes de CFP sont transmises à l'expiration des délais de procédure et une fois que l'huissier a constaté le maintien des occupants sur place, voici .
- L'accélération et l'automatisation de la résiliation judiciaire des baux, auxquelles s'ajoutent les effets de l'inflation et de la flambée des coûts de l'énergie, devraient augmenter mécaniquement de plusieurs dizaines de milliers le nombre jugements.

La rédaction de l'article 1<sup>er</sup> A ouvre également la voie à des poursuites pénales, à l'encontre de ces familles et de ces entreprises.

C'est donc une tempête sociale qui s'annonce, renforçant et étendant ce conflit larvée et asymétrique (pour l'instant) mené contre les sans logis, les squatters et les locataires, c'est à dire les victimes des politiques du logement cher, afin de mieux les exploiter. Et s'il s'agit d'improductifs, de les abandonner, femmes, hommes, enfants, invalides, malades, retraités, sans papier ... à l'enfer de la rue ?

Face à la menace de mettre massivement à la rue ou en prison, chaque année des locataires, des squatters par nécessité ou des sans logis, il nous reste à informer les 1<sup>er</sup> concernéEs et à manifester massivement, partout en France tout au long de l'examen de cette proposition de loi scélérate, à commencer par ce mois de janvier qui doit se clôturer par l'examen au Sénat.

## **Un toit c'est un droit !**

*Paris le 14/12/2022*

Pour suivre les mobilisations (en cours de construction) :

<http://selogernestpasuncrime.org/>