

N° 284

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1991 - 1992

Annexe au procès-verbal de la séance du 9 avril 1992.

RAPPORT

FAIT

au nom de la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale (1) sur la proposition de loi de M. Pierre-Christian TAITTINGER tendant à lutter contre le squattage des locaux d'habitation,

Par M. Camille CABANA,

Senateur.

(1) Cette commission est composée de : MM. Jacques Larche, président, Louis Virapoulle, François Giacobbi, Charles de Cuttoli, vice-présidents ; Charles Lederman, Germain Authie, René-Georges Laurin, secrétaires ; Guy Allouche, Alphonse Arzet, Gilbert Baumez, Pierre Biarnes, Christian Bonnet, Philippe de Bourgoing, Raymond Bouvier, Camille Cabana, Jean Chamant, Raymond Courrière, Etienne Dailly, André Daugnac, Luc Dejoie, Michel Dreyfus Schmidt, Mme Jacqueline Fraysse-Cazals, MM. Henri Gallet, Jean-Marie Girault, Paul Graziani, Hubert Haenel, Daniel Huetel, Charles Jolibois, Lucien Lanier, Bernard Laurent, Paul Masson, Daniel Millaud, Lucien Neuwirth, Charles Ornano, Georges Othily, Robert Pages, Claude Pradille, Albert Ramassamy, Michel Rufin, Jacques Sourdille, Jacques Thyraud, Jean-Pierre Tizon, Georges Treille.

Voir le numéro :

Sénat : 307 (1990-1991).

Logement et habitat.

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
EXPOSE GENERAL	3
I. - LE SQUATTAGE, UN PHENOMÈNE DEVENU TRÈS PRÉOCCUPANT .	3
II. - L'INADAPTATION DE LA LÉGISLATION ACTUELLE	5
A. Les procédures civiles de lutte contre le squattage s'avèrent lentes, formalistes et finalement peu efficaces ...	6
B. Faiblesse et limitation des moyens pénaux	8
III. - LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION DES LOIS	9
TABLEAU COMPARATIF	17

Mesdames, Messieurs,

La Haute assemblée est aujourd'hui appelée à examiner la proposition de loi tendant à lutter contre le squattage des locaux d'habitation (1990-1991 - n° 307), présentée par M. Pierre-Christian Taittinger.

I. - LE SQUATTAGE, UN PHÉNOMÈNE DEVENU TRÈS PRÉOCCUPANT

Avant d'analyser les modifications ou les adjonctions que notre excellent collègue Pierre-Christian Taittinger se propose d'apporter à la législation en vigueur, il semble utile de formuler un certain nombre d'observations générales sur un phénomène qui frappe aujourd'hui la grande majorité des agglomérations urbaines du monde.

La France, et en particulier l'agglomération parisienne, n'est pas épargnée. On assiste par ailleurs à une contamination du milieu rural (locaux d'habitation, bâtiments agricoles, voire squattage d'exploitations agricoles dans leur totalité), face à laquelle les collectivités locales, les populations rurales et les services de gendarmerie demeurent pratiquement désarmés.

Le terme usuel de «squatt» est d'origine anglo-américaine de «to squatt», littéralement : «s'accroupir», «se blottir». A l'origine, selon le dictionnaire Robert, il s'appliquait aux Etats-Unis aux pionniers qui s'installaient sur une terre inoccupée de l'Ouest sans titre légal de propriété et sans payer de redevance. Dans son acception

contemporaine, toujours selon le Robert, le squatteur est «une personne sans logement qui s'installe illégalement dans un local inoccupé».

Bien que d'origine anglo-saxonne, les termes «squattage», «squatter» et «squatteur» sont entrés dans le langage courant et y ont d'ailleurs reçu une consécration juridique qui autorisait l'auteur de la présente proposition de loi à en proposer l'officialisation dans un texte législatif (ainsi qu'il est indiqué ci-après -Cf. infra, commentaire de l'article premier- votre commission des Lois vous proposera néanmoins une terminologie plus conforme aux concepts habituels du droit civil). L'arrêté ministériel du 16 juillet 1984 relatif à l'enrichissement du vocabulaire de l'urbanisme et du logement livre en effet la définition de ces trois néologismes, servant à désigner «la prise de possession abusive d'un local vacant».

On relèvera que ces différentes définitions sont prises en défaut sur quatre points.

Le squattage étant regardé par certains comme un mode de vie n'est en effet pas nécessairement le fait de personnes dépourvues de logement ; il peut être parfois choisi comme une alternative délibérée aux modes d'occupation plus orthodoxes. En second lieu, l'exemple récent de l'occupation du terrain de la future Bibliothèque de France, Quai de la Gare à Paris, montre que le squattage ne s'applique pas exclusivement à un «local» puisqu'il s'agissait -en l'espèce- d'un terrain vague. En outre, un local peut être occupé de façon continue et légitime, mais laissé inhabité quelques jours (voyage, hospitalisation, etc...) durant lesquels les squatteurs pénètrent. Enfin, des locaux, autres que ceux destinés à l'habitation, peuvent également être squattés (locaux industriels, entrepôts, etc...).

Quoiqu'il en soit, les phénomènes de squattage tendent tout à la fois à s'étendre et à se diversifier en utilisant les lacunes et les inadaptations de notre législation.

Il n'a pas été possible à votre rapporteur d'obtenir des indications chiffrées sur l'ampleur exacte du phénomène. Ce qui ne saurait surprendre s'agissant d'un processus qui, -du moins à son origine-, ne peut s'opérer que dans la discrétion, voire la clandestinité.

A Paris, la préfecture de police évalue aux alentours de mille cas le stock des situations de squattage qu'elle doit gérer. Ce chiffre ne concerne évidemment que les cas où le concours de la Force publique a été requis en vue de l'expulsion ; il sous-estime donc l'ampleur réelle du phénomène. Ce que semble bien confirmer le fait

que ce chiffre ne varie pas, les expulsions étant compensées par de nouvelles occupations.

Plus récemment, la presse (cf. Le Monde du 17 mars 1991) faisait état pour la ville de Lyon de la présence de 200 squatteurs sur la colline de la Croix-Rousse.

En termes qualitatifs, l'évolution récente est marquée par plusieurs caractéristiques :

- le squattage collectif se développe parallèlement à la persistance d'occupations individuelles (isolées ou en famille) ;

- les cas d'occupation parfois minutieusement organisée voisinent avec des initiatives isolées ou spontanées ;

- certains squatteurs invoquent des motifs d'ordre culturel ou artistique pour légitimer l'occupation de lieux qui, de leur point de vue, auraient une vocation naturelle à recueillir ce type d'activité (cf. cas du Couvent des Recollets à Paris) ;

- le squattage s'accompagne souvent de phénomènes de délinquance : drogue, prostitution, recel, immigration irrégulière etc..., de violences et, dans tous les cas, de troubles de jouissance pour le voisinage.

Il va de soi que ces occupations sont, partiellement au moins, liées aux problèmes de logement que connaissent la plupart des grandes agglomérations urbaines. Problèmes qui ne se résument d'ailleurs pas seulement à l'insuffisance quantitative de l'offre sociale par rapport à la demande. Les inadaptations qui caractérisent l'accès à cette catégorie de logements, notamment pour les plus démunis, ont justifié de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement.

C'est dans ce contexte sociologique et juridique qu'il convient d'apprécier les novations que la proposition de loi de M. Taittinger envisage d'apporter à notre droit.

II. - L'INADAPTATION DE LA LÉGISLATION ACTUELLE

Face à ce phénomène en fort développement, il faut constater que notre législation n'apporte pas de réponse satisfaisante.

A. Les procédures civiles de lutte contre le squattage s'avèrent lentes, formalistes et finalement peu efficaces

• **L'action possessoire dite «réintégrande»** prévue par l'article 1264 du nouveau code de procédure civile permet, au possesseur d'un bien immobilier dépossédé, de recouvrer la jouissance de son bien. Mais cette action est formaliste et longue :

- le demandeur doit agir, dans l'année du trouble ;

- le demandeur doit connaître avec exactitude l'identité des occupants, faute de laquelle il ne pourra les assigner. Cette condition constitue un sérieux obstacle car, dans les nouvelles formes de squattage, la composition du groupe de squatteurs change souvent ;

- la procédure du référé n'est pas utilisable car la juridiction compétente est le juge d'instance ;

- l'encombrement du rôle des Tribunaux d'Instance rend illusoire tout espoir d'un jugement rapide.

Théoriquement possible, la voie de l'action possessoire s'avère donc en fait peu praticable.

• **L'action pétitoire (ou action en revendication)** rencontre les mêmes obstacles que l'action possessoire :

- formalisme : nécessité de connaître l'identité des squatteurs : l'action au fond suppose que le demandeur prouve son droit de propriété.

- lenteur : l'engagement d'une véritable action au fond est inévitablement longue.

L'action pétitoire peut certes être poursuivie en référé, puisque le tribunal compétent pour juger du droit de propriété est le Tribunal de Grande Instance. Cette voie de procédure, beaucoup plus rapide, comporte pourtant les mêmes limites que les deux actions précédentes :

- même formalisme, puisque le demandeur doit connaître l'identité des occupants illégitimes. Dans le cas où il n'est pas en

possession de ce renseignement, il doit, avant d'engager une procédure en référé, requérir auprès du Président du T.G.I., une ordonnance permettant à un huissier, secondé le cas échéant par des forces de police, de relever l'identité des squatteurs.

- même lenteur, en définitive, puisque toutes ces procédures préliminaires retardent d'autant la solution du litige. Ce formalisme est même susceptible de paralyser définitivement la procédure, puisque selon toute probabilité, les squatteurs ne seront plus les mêmes au moment de la notification de l'assignation en référé.

Le référé se fonde en cette matière sur deux articles du nouveau code de procédure civile :

- l'article 808, qui prévoit le recours au référé à la double condition d'urgence et d'absence de contestation sérieuse sur le fond. Les squatteurs peuvent toujours contester le droit de propriété du demandeur, ou exciper d'un titre d'occupation dont l'irrégularité, même manifeste, suscite comme telle une contestation sérieuse (cf. le développement du faux bail zaïrois) ;

- l'article 809, qui permet au juge des référés, même en présence de contestation sérieuse, de prescrire les mesures de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite. Dans le cas du Quai de la Gare, le juge des référés a ordonné l'expulsion des squatteurs sur ce fondement. Mais des difficultés d'exécution demeurent.

La formule de l'ordonnance de référé prévoit l'utilisation, si nécessaire, des forces de police. A Paris, au moins, l'expérience montre que les squatteurs n'obtempèrent que rarement à la sommation de l'huissier et le concours de la Force publique est, en pratique, toujours nécessaire.

Or, les préfets font preuve de réticences certaines et exigent, le plus souvent, le relogement préalable des intéressés, exigence qui pose aux pouvoirs publics nationaux ou locaux des problèmes éthiques (les squatteurs passent avant les demandeurs réguliers mal logés) et pratiques difficilement surmontables .

Dans le cas du Quai de la Gare, le Préfet de police a refusé son concours au motif que l'expulsion des familles et enfants occupant le terrain menaçait de causer un trouble à l'ordre public supérieur à celui de l'occupation illicite elle-même.

B. Faiblesse et limitation des moyens pénaux

• **Le flagrant délit constitue le seul biais par lequel on peut traiter le squattage comme un fait délictuel. Il est cependant enfermé dans des conditions telles que les squatteurs sont le plus souvent hors d'atteinte. Le flagrant délit, en matière de squattage, repose sur deux incriminations :**

- **la violation de domicile (article 184 du code pénal). Elle ne concerne, comme l'indique son intitulé, que le domicile. La Cour de Cassation a certes donné du domicile une définition extensive dans un arrêt du 4 janvier 1977 : le terme «domicile» ne signifie pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore le lieu où elle a le droit de se dire chez elle, qu'elle y habite ou non, et quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux. Mais on ne pourra jamais considérer comme un domicile un lieu de travail (usine), un terrain vague (Quai de la Gare) ou un jardin public (Square de la Réunion dans le XXe arrondissement de Paris).**

- **la détérioration de biens mobiliers et immobiliers (article 434 du code pénal). Tous les cas de squattage ne donnent pas forcément lieu à la commission de cette infraction.**

L'action en flagrant délit est, par ailleurs, enfermée dans un délai strict, défini par la jurisprudence. En effet, au-delà d'une occupation antérieure à 48 heures, les services de police ne peuvent plus agir.

Cette exigence stricte de délai offre aux squatteurs toutes sortes de parades : la plus connue étant celle consistant à s'envoyer, ou à se faire envoyer à l'adresse, quelques jours à l'avance, de la correspondance. Ou encore la production d'une fausse convention locative dont l'occupant peut être soit le complice, soit la victime.

Les peines prévues par les deux articles précités ne semblent pas de surcroît réellement dissuasives. L'article 184 réprimant la violation de domicile prévoit un emprisonnement de 6 jours à un an et une amende de 500 à 15 000 francs. La peine peut être doublée lorsque le délit aura été commis en groupe.

L'article 434, relatif à la détérioration de biens mobiliers et immobiliers, prévoit un emprisonnement de trois mois à deux ans et ou une amende de 5 000 francs à 100 000 francs.

• **Le bris de clôture** : cette infraction, régie par l'article R. 38-5° du code pénal, ne constitue plus qu'une contravention de quatrième classe (qui donc exclut le flagrant délit) depuis que la loi du 2 février 1981 l'a déclassée en tant que délit.

III. - LES PROPOSITIONS DE LA COMMISSION DES LOIS

La proposition de loi de M. Pierre-Christian Taittinger s'attache à apporter à tous ces problèmes des éléments de réponse intéressants et positifs ; elle offre l'opportunité d'envisager une amélioration de la législation.

• **L'article 1er** du texte présenté par M. Taittinger propose une définition du squattage plus large que celle retenue par les articles 62 et 64 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution, qui ne visent que les occupations illégales consécutives à une voie de fait.

Cependant, ce dispositif ne concerne que les locaux d'habitation ou leurs dépendances et ne semble pas à ce titre assez extensif dans la mesure où ne tomberaient pas dans son champ d'application les immeubles bâtis ayant une fonction autre que l'habitat, ni les immeubles non bâtis (terrains du Quai de la Gare par exemple).

Votre commission vous propose donc de modifier cet article, de façon à donner de ces occupations illégales une définition large recouvrant les divers modes d'occupation constatés. Cette définition conférerait par ailleurs une base légale précise à l'incrimination des occupations par voie de squattage, conformément aux propositions figurant ci-après (cf. article 6 des conclusions de votre commission des Lois).

Par ailleurs, et ainsi qu'il a été dit dans l'exposé général du présent rapport, votre commission des Lois n'a pas jugé opportun d'entériner le terme «squattage» dans la Loi : elle y a donc substitué, dans tous les articles correspondants et dans l'intitulé de la présente proposition de loi, les termes «*occupation frauduleuse d'immeuble*», plus conformes aux concepts habituels du droit civil.

• L'article 2 vise à prolonger le délai d'ouverture de l'action possessoire.

Cette mesure, bien qu'elle ne remédie pas à toutes les insuffisances de l'action possessoire, peut néanmoins s'avérer utile. C'est le cas, en particulier, lorsque des propriétaires possèdent des logements secondaires où, par définition, ils ne sont pas appelés à se rendre souvent (studio à la montagne, résidence en bord de mer, etc...). Dans ce cas, il suffit en effet qu'ils diffèrent de quelques semaines leur séjour annuel pour que le délai d'un an depuis leur dernière visite soit expiré, et fasse ainsi obstacle à la mise en oeuvre de l'action possessoire.

C'est aussi le cas lorsque des personnes cessent d'occuper lors d'un congé sabbatique d'un an par exemple, leur appartement sans pour autant résilier leur bail, de façon à pouvoir s'y installer à nouveau à leur retour.

Tout en se ralliant à l'objectif poursuivi par cet article, votre commission des Lois vous en propose néanmoins une rédaction ménageant la compétence du pouvoir réglementaire en matière de procédure civile. A cet effet, elle vous présente un amendement tendant à insérer dans le code civil une disposition générale (article 2283 alinéa 2) ayant pour seul objet de faire courir le délai d'ouverture de l'action possessoire, en cas de squattage, à compter du jour où le trouble de possession est connu par le propriétaire ou l'occupant légitime.

Au bénéfice de la rédaction qu'elle vous en propose, votre commission vous demande d'adopter cet article.

• L'article 3 limite les délais susceptibles d'être accordés aux occupants en application des articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette disposition s'inspire en la précisant d'une jurisprudence de la Cour d'appel de Versailles en date du 13 novembre 1987, jugeant que le bénéfice de ces dispositions ne peut s'appliquer qu'aux occupants de bonne foi, ce qui en exclut donc les squatteurs. L'article 3 soumis à notre examen propose ainsi un délai maximum de trois mois, renouvelable une seule fois.

L'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution institue indépendamment des dispositions des articles L. 613-1 à L. 613-5 du code de la construction et de

l'habitation un délai de deux mois suivant le commandement d'expulsion.

Cet article permet au juge, lorsque les expulsés sont entrés dans les locaux par voie de fait, de réduire ou supprimer ce délai. Il permet également au juge de proroger ce délai pour trois mois maximum si les circonstances l'exigent. Le juge a toute latitude pour apprécier la situation de fait : soit il n'accorde aucun délai à ces personnes entrées par voie de fait, soit il le module, soit il leur accorde le délai maximum de 5 mois.

En conséquence, votre commission vous propose de modifier l'article 3 de la proposition de loi soumise à notre examen, en y substituant un dispositif nouveau tendant à insérer dans l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 toutes les formes de squattage.

• L'article 4 répond à une préoccupation identique en proposant d'inscrire dans la loi la substance d'une ordonnance de référé en date du 21 novembre 1990 du T.G.I. de Paris.

Il s'agit d'exclure les squatteurs du bénéfice de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation (qui institue la «trêve hivernale»). Le T.G.I. de Paris a estimé que cet article L. 613-3 s'insérant dans la législation relative entre bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation de bonne foi, ne peut s'appliquer «aux personnes dont la présence dans les lieux est le fruit de la violence ou de la ruse ou de toutes manoeuvres répréhensibles ...».

L'article 64 de la loi du 9 juillet 1991 exclut expressément les personnes entrées dans un local par voie de fait des dispositions de l'article L. 613-3 interdisant d'expulser des personnes entre le 1er décembre et le 15 mars. Cette disposition ne s'oppose pas à la mise en oeuvre du deuxième alinéa de l'article 62 de la même loi, qui laisse toute latitude au juge d'accorder ou non le délai de deux mois, prolongé de trois mois.

Par voie de parallélisme avec les propositions qu'elle vous a présentées ci-avant, votre commission vous propose une nouvelle rédaction du présent article 4, tendant à modifier de la même façon qu'à l'article 3 l'article L. 613-3 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation.

• L'article 5 de la proposition de loi n° 307 propose que la conclusion d'un contrat d'abonnement de fourniture de fluides domestiques (eau, gaz, chauffage...) soit subordonnée à la

présentation d'un titre régulier d'occupation. Cette disposition appelle plusieurs observations.

En premier lieu, on notera que la mise en oeuvre de ce mécanisme pourrait susciter des difficultés d'apporter la preuve d'une occupation régulière, lorsque celle-ci ne donne pas lieu à établissement d'un titre écrit (baux tacites, ou verbaux ou en instance de renouvellement amiable ou contentieux).

En second lieu, il semble difficile d'ériger les distributeurs publics ou privés de fluides en juges de la validité de l'occupation ; appréciation qui n'entre ni dans leur vocation, ni dans leurs moyens.

En troisième lieu, les squatteurs ont d'ores et déjà trouvé des parades : faux titre d'occupation, notamment (Quai de la Gare, les occupants disposaient non seulement du téléphone mais d'un télécopieur).

Lors de ses travaux, votre commission s'est livrée à un examen approfondi du dispositif présenté par notre excellent collègue M. Pierre-Christian Taittinger. Il a paru qu'en l'espèce, les objections à la fois juridiques et pragmatiques évoquées ci-avant devaient conduire à instituer une procédure plus souple, axée sur l'intervention du juge des référés saisi par tout intéressé, dont notamment le propriétaire, le locataire ou l'occupant pourvu d'un titre régulier d'occupation des lieux squattés. Toutefois, et en dépit du risque d'obstacle au référé que représente une éventuelle « contestation sérieuse » sur la validité des faux titres d'occupation que souventes fois produisent les squatteurs, votre commission n'a pas jugé souhaitable de modifier les règles usuelles de recevabilité de la procédure de référé ; aussi l'a-t-elle écartée pour les espèces susceptibles de donner lieu à contestation sérieuse.

Votre commission vous demande d'adopter l'article ainsi modifié.

• L'article 6 de la proposition n° 307 propose l'institution d'un système de déclaration d'inoccupation des locaux opposable aux distributeurs. Ce mécanisme nécessiterait la mise en oeuvre d'un appareil quelque peu bureaucratique et procédural disproportionné à son objet.

Il vous est donc proposé de supprimer cet article.

• L'article 7 fixe l'échelle des peines applicables à l'infraction de squattage, telle qu'elle serait définie si cet article était adopté sans modification (squattage proprement dit, concours au squattage par autrui, provocation au squattage).

Moyennant un réaménagement de cet article, tenant notamment compte du quantum des peines retenu lors de l'élaboration du projet de nouveau code pénal, votre commission des Lois vous propose un dispositif pénal assez analogue, comportant toutefois la répression de la tentative et l'aggravation de l'infraction lorsque le squattage aura été accompagné ou suivi d'actes de détérioration des locaux squattés.

• Intitulé de la proposition de loi : votre commission vous en propose la modification, de façon à le conformer aux conclusions qu'elle vous a présentées ci-avant.

*
* *
Au bénéfice de l'ensemble des observations qu'elle vous a présentées, votre commission des Lois vous propose donc d'adopter la présente proposition de loi dans la rédaction suivante :

PROPOSITION DE LOI

**relative à la prévention et à la lutte
contre l'occupation frauduleuse des immeubles**

Article premier

Pour l'application de la présente loi, est considéré comme occupation frauduleuse d'un bien immeuble quel qu'il soit, public ou privé, le fait pour une ou plusieurs personnes physiques de s'y être

installée ou maintenue irrégulièrement en usant de manoeuvres, menaces ou intimidations, voies de fait ou contraintes.

Art. 2

L'article 2283 du code civil est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

«Lorsque le trouble de possession d'un immeuble résulte d'une occupation frauduleuse, le délai d'ouverture de l'action possessoire prévu par le nouveau code de procédure civile commence à courir à compter du jour où le trouble est connu.».

Art. 3

Dans le premier alinéa de l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, entre les mots : «par voie de fait,» et les mots : «réduire ou supprimer» sont insérés les mots : «manoeuvres, menaces, intimidations ou contraintes».

Art. 4

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, entre les mots : «par voie de fait» et les mots : «ou lorsque ceux-ci» sont insérés les mots : «, manoeuvres, menaces, intimidations ou contraintes,».

Art. 5

En cas d'occupation frauduleuse d'un immeuble, toute personne intéressée peut demander au président du tribunal de grande instance statuant en référé la résiliation des contrats de

distribution dans l'immeuble en cause de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage urbain et du téléphone.

Art. 6

Sera punie d'un emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 25 000 francs à 100 000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne qui se sera installée ou maintenue dans un bien immeuble par voie d'occupation frauduleuse. La tentative sera punie des mêmes peines.

Sera punie des mêmes peines toute personne qui, seule ou par entreprise concertée, aura provoqué à l'occupation frauduleuse, que cette provocation ait ou non été suivie d'effet.

Les peines maximum prévues aux deux premiers alinéas seront portées à trois ans d'emprisonnement et à 300 000 francs lorsque l'occupation frauduleuse d'un immeuble aura été précédée, accompagnée ou suivie d'actes de vandalisme, de destruction, de dégradation ou de détérioration de l'immeuble en cause.

TABLEAU COMPARATIF

Texte de référence	Texte de la proposition de loi	Conclusions de la commission
<p>Nouveau code de procédure civile</p>	<p>Article premier</p>	<p>Article premier</p>
<p><i>Art. 1264.-</i> Sous réserve du respect des règles concernant le domaine public, les actions possessoires sont ouvertes dans l'année du trouble à ceux qui, paisiblement, possèdent ou détiennent, depuis au moins un an ; toutefois, l'action en réintégration contre l'auteur d'une voie de fait peut être exercée alors même que la victime de la dépossesion possédait ou détenait depuis moins d'un an.</p>	<p>Pour l'application de la présente loi, est considéré comme squattage d'un local d'habitation ou de ses dépendances le fait pour une ou plusieurs personnes physiques de s'y installer ou de les occuper sans justifier d'un titre régulier en cours de validité ou qui était valide au moment de l'installation ou du début de l'occupation.</p>	<p>Pour... ...comme occupation frauduleuse d'un bien immeuble quel qu'il soit, public ou privé, le fait... ...physiques de s'y être installée ou maintenue irrégulièrement en usant de manoeuvres, menaces ou intimidations, voies de fait ou contraintes.</p>
<p>Code civil</p>	<p>Art. 2</p>	<p>Disposition supprimée (cf. art. 2)</p>
<p><i>Art. 2283.-</i> Les actions possessoires sont ouvertes dans les conditions prévues par le Code de procédure civile à ceux qui possèdent ou détiennent paisiblement.</p>	<p>Le délai d'ouverture de l'action possessoire prévu à l'article 1264 du nouveau code de procédure civile est porté à trois ans à compter du début du trouble, lorsque celui-ci résulte d'un squattage.</p>	<p>Art. 2</p> <p><i>L'article 2283 du code civil est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :</i></p> <p><i>-Lorsque le trouble de possession d'un immeuble résulte d'une occupation frauduleuse, le délai d'ouverture de l'action possessoire prévu par le nouveau code de procédure civile commence à courir à compter du jour où le trouble est connu.-</i></p>

Texte de référence

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Code de la construction et de l'habitation

Art. 3

Art. L. 613-1.- Le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 du Code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut, même d'office, accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement.

Par dérogation aux articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation, les délais susceptibles d'être accordés aux occupants d'un local d'habitation faisant l'objet de squattage ne peuvent excéder trois mois, et ne sont renouvelables qu'une fois pour la même durée maximum.

*Disposition supprimée
(cf. art. 3 et 4)*

Texte de référence

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Art. L. 613-2. - La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement.

Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution

Art. 62. - Si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu, sans préjudice des dispositions des articles L. 613-1 à L. 613-5 du code de la construction et de l'habitation, qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement. Toutefois, par décision spéciale et motivée, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait, réduire ou supprimer ce délai.

.....

Art. 3.

Dans le premier alinéa de l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, entre les mots : « par voie de fait, » et les mots : « réduire ou supprimer » sont insérés les mots : « manoeuvres, menaces, intimidations ou contraintes ».

Texte de référence

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

Code de la construction et de l'habitation

Art. L. 613-3. - Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Art. 4

Les dispositions prévues au premier alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation ne sont pas applicables aux occupants d'un local d'habitation faisant l'objet de squattage.

*Disposition supprimée
(Cf. art. 4)*

Art. 4

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation, entre les mots : « par voie de fait » et les mots : « ou lorsque ceux-ci » sont insérés les mots : « , manoeuvres, menaces, intimidations ou contraintes ».

Art. 5

La conclusion d'un contrat d'abonnement de fourniture à usage domestique d'électricité, de gaz, d'eau ou de chauffage urbain est subordonnée à la présentation par le futur abonné d'un titre régulier d'occupation du local où ces fournitures seront dispensées, ou d'une pièce attestant qu'un tel titre est en cours d'établissement.

Art. 5

En cas d'occupation frauduleuse d'un immeuble, toute personne intéressée peut demander au président du tribunal de grande instance statuant en référé, la résiliation des contrats de distribution dans l'immeuble en cause de l'électricité, de l'eau, du gaz, du chauffage urbain et du téléphone.

Art. 6

Le propriétaire ou l'usufruitier d'un local d'habitation, ou son représentant, peut adresser aux services de distribution d'électricité, de gaz, d'eau ou de chauffage urbain une déclaration de maintien inoccupé de ce local, qui vaut jusqu'à ce qu'elle ait été expressément rap-

Disposition supprimée

Texte de référence

Texte de la proposition de loi

Conclusions de la commission

portée par le déclarant. Aucun contrat d'abonnement ne peut être conclu par ces services en vue de la fourniture de ces prestations dans les locaux ayant fait l'objet d'une telle déclaration.

Un décret précise les modalités d'application du présent article.

Art. 7

Sera punie d'un emprisonnement de trois mois à un an et d'une amende de 500 francs à 20 000 francs, ou de l'une de ces deux peines seulement, toute personne :

- qui sans y être habilitée par le propriétaire, l'usufruitier ou son représentant, aura modifié, remplacé ou tenté de modifier ou de remplacer les serrures d'un local d'habitation ou de ses dépendances, en vue d'en permettre ou d'en faciliter le squattage pour son propre compte ou celui d'un tiers ;

- ou qui, par son concours direct, aura sciemment favorisé le squattage d'un local d'habitation ;

- ou qui, par quelque moyen que ce soit, aura provoqué au squattage, que cette provocation ait ou non été suivie d'effet.

Intitulé

Proposition de loi tendant à lutter contre le squattage des locaux d'habitation

Art. 6

Sera...

...amende de 25 000 francs à 100 000 francs,...

... personne qui se sera installée ou maintenue dans un bien immeuble par voie d'occupation frauduleuse. La tentative sera punie des mêmes peines.

Sera punie des mêmes peines toute personne qui, seule ou par entreprise concertée, aura provoqué à l'occupation frauduleuse, que cette provocation ait ou non été suivie d'effet.

Les peines maximum prévues aux deux premiers alinéas seront portées à trois ans d'emprisonnement et à 300 000 francs lorsque l'occupation frauduleuse d'un immeuble aura été précédée, accompagnée ou suivie d'actes de vandalisme, de destruction, de dégradation ou de détérioration de l'immeuble en cause.

Intitulé

Proposition de loi relative à la prévention et à la lutte contre l'occupation frauduleuse des immeubles