

Une rapide analyse du texte de la proposition de loi Kasbarian - Bergé par articles

La version du texte de la proposition de loi analysée (*en bleu*), est celle à jour au 24 novembre. Elle sera sans doute modifiée après sa lecture à l'Assemblée Nationale, qui devrait débiter le 28 novembre.

« Chapitre Ier Mieux réprimer le squat du logement

Article 1er A (nouveau)

Le titre Ier du livre III du code pénal est complété par un chapitre V ainsi rédigé :

« Chapitre V

« De l'occupation frauduleuse d'un immeuble

« Art. 315-1. – L'occupation sans droit ni titre, de mauvaise foi, d'un immeuble bâti à usage d'habitation appartenant à un tiers s'apparente à un vol.

« Art. 315-2. – Il incombe au tiers occupant sans droit ni titre de présenter un titre de propriété, un contrat de bail en cours de validité le liant au propriétaire de l'immeuble occupé ou une convention d'occupation à titre gratuit signée par le propriétaire du bien. »

→ Cela signifie qu'être occupant sans droit ni titre (c'est à dire ne pas avoir de bail en cours de validité, soit parce qu'on n'a jamais eu de bail : occupant, sous locataire, hébergé..., soit parce que le bail a été résilié par un juge (jugement d'expulsion) revient à être considéré par la loi comme un voleur si l'on ne peut pas prouver sa bonne foi. C'est souvent, difficile, par exemple pour les victimes de marchands de sommeil ou en cas de différent avec la personne qui nous héberg, ou au cas où l'on est victime d'une escroquerie au faux bail, de prouver sa bonne foi.

Donc vivre et rester dans un logement sans bail écrit ou après l'avoir perdu pourrait exposer aux mêmes peines que le vol : 3 ans de prison et 45 000€ d'amendes, sans parler des circonstances aggravantes qui peuvent faire monter les peines.

C'est à l'occupant, locataire, sous locataires, squatter, de prouver qu'il a un bail écrit ou une convention .

Ainsi, aujourd'hui, combien de locataires ou d'occupants vivent avec l'accord de leurs propriétaires dans des logements sans preuves écrites tout en payant un loyer ? Cela met le locataire ou l'occupant à la merci de son propriétaire.

Article 1er

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 ».

→ Cela durcit les peines, aujourd'hui d'un an de prison, risquées par les occupants de domicile. Rappelons qu'il s'agit ici uniquement de l'entrée dans le logement et ce, sans dégradations ou autres qui elles tombent sous le coup d'autres peines. Et mis en lien avec l'article 2, cela s'applique

aux occupants par nécessité de logements vides et pas uniquement des occupation de domicile ou résidences secondaires.

Article 2

I. – Le premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal est ainsi modifié :

1° Après le mot : « introduction », sont insérés les mots : « ou le maintien » ;

2° Après le mot : « autrui », sont insérés les mots : « , qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale et qu'il soit meublé ou non, ».

II. – Au premier alinéa 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, 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 ».

→ *Cet article complète le triplement des peines de l'article 1^{er} en permettant s'incriminer les occupants de logement vides, y compris ceux à l'abandon depuis des années... Une famille à la rue qui se mettrait à l'abri dans un logement sans meubles, vides depuis des années, risquerait alors, 3 ans de prison et 45 000E d'amende.*

De surcroît, il pourrait être expulsé sans même un jugement, sur décision du Préfet, puisque le projet de loi étend « l'expulsion administrative » aux occupants de logements vides.

Article 1erbis(nouveau)

La section 2 du chapitre III du titre Ier 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. »

→ *il s'agit ici de durcir les peines contre les auteurs d'« escroquerie au bail », passible des même peines que leurs victimes, les personnes escroquées.*

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. »

→ *Cet article signifierait que, pour toute personne qui n'est pas en mesure de présenter un bail (personnes hébergées, victimes de marchands de sommeil, occupant par nécessité...) ou en procédure d'expulsion, car le bail est résilié a, à sa charge les travaux de remise en état du logement.*

Une aubaine pour les marchands de sommeil qui vont pouvoir continuer à louer des taudis aux mal logés et les accuser en plus de ne pas faire les réparations !

Article 2 ter(nouveau)

À la fin de la première phrase du dernier alinéa de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, l'année : « 2023 » est remplacée par l'année : « 2026 ».

→ *Cet article prolongerait le dispositif qui permettait aux propriétaires d'immeubles vides de les louer à des personnes qui doivent garder l'immeuble et sont soumis à des règles irrespectueuses du droit du travail et à la vie privée (visites interdites, pas de préavis de rupture, horaires 24/24...). Ainsi, plutôt que de payer une société de sécurité, le propriétaire de l'immeuble vide a un travailleur, mieux que gratuit puisqu'il lui paie un loyer....*

Chapitre II Sécuriser les rapports locatifs

Article 3

(Supprimé)

→ *On espère que beaucoup d'autres articles de cette loi auront le même destin...*

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, » ;

→ *Aujourd'hui, quand un locataire est en impayé, le juge a la possibilité de vérifier le montant de la dette et l'état de décence. Ce article empêcherait le juge d'utiliser cette possibilité sauf si le locataire la demande. Or de nombreux locataires, ne viennent pas à l'audience, ne sont pas défendus par des avocats et donc ne feront pas cette demande parce qu'ils ne savent pas qu'elle doit être faite.*

2° Le VII est ainsi rédigé :

« VII. – Lorsque le juge est saisi par le locataire, et sous condition de reprise du 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. »

→ *Aujourd'hui, quand un locataire est en impayé, le juge a la possibilité de lui laisser une chance, c'est à dire de juger que le locataire doit payer une somme en plus par mois pour rembourser, faute de quoi il sera expulsé. Cela permet aux locataire de rester dans son logement, de mettre en place*

les aides pour rembourser sa dette, et au propriétaire d'être remboursé de sa dette sans que son locataire se retrouve à la rue. Cet article empêcherait le juge d'utiliser cette possibilité sauf si le locataire la demande. Or de nombreux locataires, ne viennent pas à l'audience, ne sont pas défendus par des avocats et donc ne feront pas cette demande parce qu'ils ne savent pas qu'elle doit être faite.

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 7-2. » ;

1° À la première phrase du III, le mot : « deux » est remplacé par le mot : « un ».

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

1° (*nouveau*) À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1, les mots : « de deux » sont remplacés par les mots : « d'un » ;

2° (*nouveau*) Au deuxième alinéa de l'article L. 412-3, après le mot : « peut », sont insérés les mots : « , à la demande de l'occupant, » ;

3° 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 ».

→ Cet article aurait pour effet de réduire tous les délais de la procédure d'expulsion. Or, en plus d'accélérer la mise à la rue des familles, la réduction de ces délais aura pour conséquence de ne plus permettre aux personnes et aux services sociaux de mettre en place les dispositifs prévus permettant à la fois de rembourser la dette (et donc au propriétaire d'être remboursé de la dette) et de maintenir le locataire dans les lieux ou de lui trouver une solution de relogement adapté. Donc tous les dispositifs de prévention des expulsions mis en place verront leur efficacité réduite à néant...