



## Loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, les principales mesures et modifications ponctuelles

La loi n° 2023-669 du 27 juillet 2023 vise à améliorer le traitement de l'occupation illicite des logements, mais aussi à accélérer les procédures de résiliation de bail et d'expulsion locative en matière d'habitation.

Parmi les mesures nouvelles, on retiendra :

(i) Sur le squat :

- Le nouveau délit « *d'occupation frauduleuse d'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel* » à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, en dehors des cas où la loi le permet ;
- Le nouveau délit d'occupation frauduleuse par un locataire défaillant qui se maintiendrait dans un local d'habitation après une décision d'expulsion passée en force de chose jugée (sauf occupation pendant la trêve hivernale, saisine du juge pour l'obtention d'un délai de grâce, logement appartenant à un bailleur social ou à une personne morale de droit public) ;
- Le nouveau délit d'incitation au squat ;
- Dans le même temps, le délit de violation de domicile est renforcé : trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende ;
- Surtout, **l'occupant entré dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte ne peut bénéficier ni du délai de deux mois suivant la signification du commandement de quitter les lieux, ni de délais de grâce (faculté de demander un délai de relogement) ;**  
Pour mémoire, la trêve hivernale ne bénéficie pas non plus à cet occupant.
- La procédure administrative d'évacuation des squats bénéficie désormais **au propriétaire de tout local à usage d'habitation ;**

(ii) Sur les rapports locatifs en matière d'habitation :

- La clause résolutoire devient obligatoire dans tout bail d'habitation pour défaut de paiement des loyers, charges ou du dépôt de garantie ;
- Le délai au terme duquel la clause résolutoire est acquise est réduit à **six semaines** (au lieu de deux mois) ;  
**Attention** : cette mesure risque bien de ne concerner que les nouveaux baux...
- Réduction du **délai de notification avant l'audience de l'assignation** aux fins de constat ou de prononcé de la résiliation du bail au préfet à six semaines (au lieu de deux mois) ;
- **L'octroi par le juge des délais de paiement** (jusqu'à trois ans) pour régulariser la dette locative pourra être accordé à la demande du locataire, du bailleur ou d'office, à **deux conditions** :
  - Le locataire doit être en situation de régler sa dette locative ;
  - Il doit avoir repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience ;

Pour mémoire, le juge peut, pour apprécier ces éléments, vérifier d'office tout élément constitutif de la dette locative et le respect des exigences relevant de la décence ;

- **La suspension des effets de la clause résolutoire**, du temps de l'échéancier, est également conditionnée à :
  - Une demande du locataire ou du bailleur ;
  - Au fait que le locataire ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience.
- Sur le **délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux** la loi prévoit que ce délai ne s'applique pas lorsque :
  - Le juge qui ordonne l'expulsion **constate la mauvaise foi** de la personne expulsée ;
  - Ou lorsqu'il constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte (comme auparavant).
- Sur le **délai de grâce**, celui-ci est réduit et compris entre **un mois et un an** (au lieu de trois mois à trois ans auparavant) ;  
Il est également exclu :
  - Lorsque le **locataire est de mauvaise foi** ;
  - Lorsque l'occupant dont l'expulsion a été ordonnée est entré dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

Ces mesures, limitées, rencontrent d'ores et déjà en matière locative une réticence avérée et une résistance de certains magistrats... il va donc falloir batailler pour qu'elles entrent dans le droit positif !

*Cédric GREFFET, Avocat associé, Pôle privé*

Si vous souhaitez n'être plus destinataire de notes d'actualité périodiques, n'hésitez pas à nous le faire savoir en nous le précisant seulement en réponse à la présente.

