

[Point de vue] Un an après la Loi anti-squat, où en sommes-nous ? Par Rachel Nakache, Avocat.

Parution : mercredi 10 juillet 2024

Adresse de l'article original :

<https://www.village-justice.com/articles/apres-loi-anti-squat-sommes-nous,50315.html>

Reproduction interdite sans autorisation de l'auteur.

Le 27 juillet 2024, la Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (dite Kasbarian ou Loi anti-squat), célèbrera son 1^{er} anniversaire. Où en sommes-nous ? Quelle en est son effectivité ? Va-t-elle être remise en cause à la suite des résultats des élections législatives ? Cette loi va-t-elle assez loin dans la protection des droits des propriétaires comme ceux des locataires ?

Depuis la Loi dite « anti-squat » du 27 juillet 2023, entrée en vigueur le 29 juillet 2023 et largement validée par le Conseil constitutionnel, un rééquilibrage des forces était enfin possible.

La confrontation entre le droit de propriété/ le droit des bailleurs contre le droit au logement était, depuis cette Loi à l'initiative de Monsieur Kasbarian devenu ministre du Logement en février 2023, plus loyale, plus équilibrée.

Oui, les locataires ont le droit à un logement décent.

Oui, les bailleurs doivent pouvoir obtenir la résiliation du bail et l'expulsion du locataire qui ne paie plus les loyers dans des délais raisonnables

Oui, les squatteurs doivent pouvoir être expulsés dans des délais très courts.

La Loi a largement augmenté les sanctions à l'encontre des squatteurs [1] et des locataires ne respectant pas la décision d'expulsion prononcée à leur encontre [2].

La Loi a réduit les délais relatifs aux formalités préalables à la saisine du Tribunal de 4 mois à 3 mois entre le commandement de payer visant la clause résolutoire et la 1^{re} audience pour les bailleurs personnes privées ou les SCI familiales.

La Loi a conditionné les délais de paiement des dettes locataires aux locataires dont la situation financière n'est pas obérée et qui ont repris le versement intégral de leurs loyers avant l'audience.

La Loi a également réduit drastiquement les délais pour quitter les lieux entre 1 mois et 3 ans accordés par le juge s'ils sont demandés par le locataire défaillant.

La Loi a en outre permis une procédure administrative très accélérée d'expulsion des squatteurs entre 72h et 1 semaine.

Malheureusement, ces nouvelles dispositions, certes appréciées par les bailleurs, ne sont pas suffisantes pour dissuader les squatteurs et empêcher le squat de leurs bien immobiliers.

À tel point, qu'un bailleur social [3], a décidé de mettre en place un partenariat avec une société de sécurité [4] pour une durée de 1 an, sur 40 de ses logements sociaux à Nice.

En effet, las de subir les squats répétitifs dans ses logements entre 2 locations, le bailleur social a décidé d'installer le système de sécurité de la société de sécurité : « alarme et brouillard anti-cambriolage ».

L'utilisation du système « brouillard anti-cambriolage » consiste, après le déclenchement de l'alarme, puis vérification à distance par l'agent de la société de sécurité via les caméras de sécurité installées qu'il s'agit bien d'une effraction, d'actionner le dispositif générant de la fumée opacifiante réduisant la visibilité des squatteurs et les dissuadant de s'installer dans le logement.

Devenu un dispositif « brouillard anti-squat », l'on peut comprendre la décision du bailleur social. Chaque appartement squatté est un appartement non occupé par des personnes en ayant besoin et des revenus locatifs en moins.

Il est intéressant de voir comment les propriétaires, qu'ils soient sociaux ou privés, réfléchissent au-delà de la Loi pour trouver des dispositifs parfaitement légaux de protection de leur logement contre le squat.

En effet, la Loi n'a un effet dissuasif que si elle est appliquée.

Or, son application est sujette, pour la Loi anti-squat, aux préfets qui ont le pouvoir d'accorder ou non le concours de la force publique et aux juges qui décident de l'expulsion ou non des occupants sans droits ni titre et dans des délais judiciaires entre 1 et 2 ans.

En outre, l'éventuel changement de Gouvernement plus à gauche fait planer la menace de la suppression de la Loi anti-squat. Le Nouveau Front Populaire a clairement affirmé vouloir supprimer cette loi, mais également augmenter les délais d'expulsion, soumettre les expulsions locatives à l'obligation de relogement par l'État, sanctionner plus lourdement les bailleurs qui se font justice à eux-mêmes contre les squatteurs tandis que ces derniers encourraient des sanctions moindres.

Rachel Nakache, Avocat au barreau de Paris.

[1] Articles 315-1 et 226-4 du Code pénal.

[2] Article 315-2 du Code pénal.

[3] Côte d’Azur Habitat.

[4] Société de sécurité Verisure.
