

# Les risques de la loi "Kasbarian-Bergé"

(Version avant la décision du Conseil constitutionnel)

## Locataire

### Article 10

1 mois de moins pour régulariser son impayé de loyer avant l'audience d'expulsion [1\*]



### Article 9

Impossibilité d'obtenir des délais de paiement sans reprise du versement intégral du loyer avant l'audience [2\*]



Le juge ne peut plus d'office suspendre l'expulsion [3\*]



### Article 10

Délais pour quitter les lieux divisés par trois [4\*]



### Article 1 \$

**Amende de 7500 €** si maintien dans les lieux en fin de procédure d'expulsion [5\*]



### Article 12

Maintien des aides au logement en cas d'impayé suspendu à la décision d'une CCAPEX [6\*]

## Pénalisation des soutiens des habitant·es de squat

### Article 4 \$

Délit de "propagande et de publicité" : les aidant.es des personnes en situation de squat risquent désormais **3 750 euros d'amende** [14]

## Habitant·e de squat

### Article 1

**30 000 € d'amende et 2 ans de prison :**

Occupation d'un local à usage d'habitation, commercial, agricole ou professionnel [7\*]



### Article 3

**45 000 € d'amende et 3 ans de prison :**

Occupation d'un domicile dont la définition est élargie aux locaux inoccupés [8\*]

où



### Article 6

Expulsion sans décision de justice en 24h étendue à "tout local à usage d'habitation" même vide [9\*]



### Article 2

Suppression quasi-systématique des délais pour quitter les lieux [10\*]



### Article 7

L'habitant.e devient responsable des dommages causés par le défaut d'entretien du bâtiment [11\*]

## Habitant·e temporaire de locaux vacants

### Article 8

Pérennisation du statut d'occupation précaire et temporaire instauré par la Loi ELAN [12\*]



Accélération de la procédure d'expulsion [13\*]

\* Voir Annexe

\*\* Document réalisé le 06/07/2023

# Conséquences pénales de la loi

## Habitant·e de squat

### Interpellation

Enquête de **flagrance**  
(le délit étant "continu" car il incrimine le "maintien à la suite de l'introduction" dans les locaux)

=

Recours à des procédés d'investigation coercitifs sans l'accord de la personne

### Garde-à-vue

24h  
*Prolongation de 24h*  
+  
Prélèvement signalétique (photo, empreintes digitales)  
+  
Exploitation du téléphone portable

### Le procureur décide des poursuites

Risque d'enfermement en cellule au dépôt du palais de justice  
-  
20h maximum avant la comparution

### Déferrement

Risque d'être placé sous contrôle judiciaire.  
**Si comparution immédiate : détention provisoire** en l'absence de garanties de représentation, dont les personnes en situation de squats vont plus difficilement pouvoir justifier (comme d'une adresse fiable) dans l'attente du procès

### Procès

Peines allant jusqu'à **3 ans de prison et 45 000 €** d'amende pour le "domicile"  
**2 ans et 30 000 €** pour un "local à usage d'habitation..."

## Locataires

### Et en plus...

- **Amende de 7500€** si maintien dans les lieux en fin d'expulsion
- Inscription au Casier judiciaire
- Si non-paiement dans les délais impartis : majoration et mesures de recouvrement

- Si récidive dans les 5 ans, peine maximale doublée pour la seconde infraction (132-10 Code Pénal)
- Les amendes pénales sont exclues de la procédure de surendettement

## Bilan



**Surpénalisation** des habitant·es de logements vacants :  
Méconnaissance des principes de nécessité et de proportionnalité des peines  
Création de 2 délits pour des situations pouvant être identiques = risque d'arbitraire

**Délictualisation** des locataires en situation d'impayés, au mépris du principe de dignité humaine



**Accélération** de la procédure d'expulsion au mépris des droits des justiciables

**Réduction** globale des pouvoirs du juge en la matière



**Précarisation** des statuts d'occupation pour protéger les logements vides, sans évaluation préalable du dispositif par le législateur

Risque **d'engorgement** des tribunaux

# Annexe

## Locataires

- [1] Modification du **I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989** : en cas d'impayé de loyer, 6 semaines de délais pour régulariser son impayé (contre 2 mois auparavant) puis 6 semaines de délais entre l'assignation et l'audience (contre 2 mois auparavant). Sachant que la loi rend systématique la clause résolutoire dans tous les baux (art. 9).
- [2] Modification **du V de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989**.
- [3] Modification **du VII de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989** : les effets de la clause de résiliation de plein droit ne peuvent être suspendus que si le locataire ou le bailleur en fait la demande. Dans les faits, cette modification entrainera des situations ubuesques où un échéancier pourra être accordé mais le bail résilié et le ménage expulsé.
- [4] Modification des **articles L. 412-3 et L. 412-4 CPCE**, valable également pour les habitant·es de squat : réduction des délais que le juge peut accorder "*chaque fois que le relogement [des habitant·es] ne peut avoir lieu dans des conditions normales*" de 1 mois minimum (3 mois auparavant) à 1 an maximum (3 ans auparavant).
- [5] Création d'un nouveau délit à **l'article 315-2 du Code pénal** : une personne locataire, ou non, d'un logement privé, y demeurant malgré une décision de justice d'expulsion, s'expose désormais à une amende d'un montant de 7500 euros.
- [6] Modifications des **articles 7-2 de la loi 31 mai 1990** et **L. 824-2 du CCH**. En accroissant le volume des informations dont les CCAPEX sont destinataires, le législateur crée les conditions d'une **perte de droits pour les locataires**, notamment concernant le maintien des APL en cas d'impayé.

## Habitant·es de squat

- [7] Création d'un nouveau délit à **l'article 315-1 du Code pénal** : l'introduction ou le maintien dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.
- [8] Modification de **l'article 226-4 du Code pénal** (article 3) : triplement de la peine prévue pour le délit d'introduction ou de maintien dans le domicile d'autrui. Elargissement de la notion de domicile : celui-ci est défini comme "*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.*"(article 6)
- [9] La procédure d'expulsion de **l'article 38 de la loi DALO** est réalisée sans intervention du juge (par décision du préfet). Une fois la mise en demeure notifiée à l'habitant·e, iel dispose de 24h pour quitter les lieux. Cette procédure ultra expéditive ne garantit pas le droit à un recours effectif.
- [10] Modification des articles **L. 412-3 CPCE** (article 2), **L. 412-1** et **L. 412-6** (article 10) - valable également pour les locataires. Suppression des délais pour le locataire de "*mauvaise foi*" et, pour les habitant·es de squat si le juge constate la "*manœuvre, la voie de fait, menaces ou contraintes*" (notions floues qui multiplient les situations dans lesquels les délais ne pourront plus être accordés)
- [11] Modification de **l'article 1244 du Code civil** : en cas d'occupation sans titre, le propriétaire est déchargé de sa responsabilité d'entretien du bâtiment qui pèse dorénavant sur l'habitant·e. Cette déresponsabilisation ne concerne pas les propriétaires qui hébergent des personnes dans des conditions contraires à la "dignité humaine" au sens de l'article 225-14 du Code Pénal. Contrairement aux souhaits du législateur, ces situations représentent une faible part des "marchands de sommeil" en activité.

## Résident·es temporaires

- [12] Fin de l'expérimentation et pérennisation **sans évaluation** du dispositif instauré par l'article 29 de la loi ELAN de préservation des locaux vacants par l'occupation temporaire. Pourtant de nombreux abus ont été constatés, notamment de la part de sociétés de gardiennage.
- [13] Modification des articles **29 de la loi ELAN** et **L. 412-1 du CPCE** : expulsion possible suivant la procédure d'ordonnance sur requête (non-contradictoire) ; réduction ou suppression possible du délai de deux mois pour quitter les lieux.

## Pénalisation des soutiens des habitant·es de squat

- [14] Création d'un nouveau délit à **l'article 226-4-2-1 du Code pénal** dont l'imprécision pourrait aboutir à sanctionner certaines formes d'accompagnements sociaux et juridiques des habitant·es de squat.