



Destinataires :

UD/ Secteur HUC/coordonateurs

Paris, le 6 février 2023

Réf : Circulaire n° 23/ 10

LE SENAT REJETTE LA PENALISATION DES LOCATAIRES EN IMPAYES

Bonjour,

Le Sénat a adopté jeudi 2 février en première lecture, après l'Assemblée nationale, la proposition de loi durcissant les sanctions contre les squatteurs et accélérant les procédures en cas de loyers impayés. Le texte va être présenté en seconde lecture à l'Assemblée (voir la pièce-jointe).

L'une des mesures emblématiques de la proposition de loi Kasbarian consiste à tripler les sanctions encourues par les squatteurs.

Ainsi le texte prévoit que « L'introduction dans un local à usage d'habitation ou à usage économique à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende ». Le texte supprime la possibilité de solliciter des délais dans le cadre d'une procédure d'expulsion lorsqu'il s'agit d'un squat et punit d'emprisonnement.

Le projet punit « la propagande ou la publicité, quel qu'en soit le mode, en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter à la commission des délits de squat ».

Le Sénat a conservé la possibilité de pénaliser le locataire qui se maintient dans les lieux à la suite d'un jugement d'expulsion devenu définitif, **mais a supprimé la peine de six mois d'emprisonnement encourue dans le projet déposé au Sénat en première lecture. Il conserve toutefois une peine d'amende de 7500 euros !** Ces amendes ne sont pas applicables si le logement occupé est un logement social.

Le texte accélère les procédures judiciaires dans les litiges locatifs, en incluant notamment de manière systématique dans les contrats de bail une "clause de résiliation de plein droit".

On notera que les sénateurs ont rétabli la possibilité pour le juge d'accorder d'office un délai de paiement au locataire qui n'en ferait pas lui-même la demande. En effet, les députés avaient supprimé cette possibilité, ce qui aurait conduit à une augmentation importante du nombre des expulsions. Cependant, les sénateurs ne sont pas revenus sur la division par trois des délais pour régler la dette, ce qui ne sera pas sans conséquence sur la possibilité pour les locataires de rétablir leurs droits en réglant tout ou partie de celle-ci.

Les commissions de coordination des actions de prévention des expulsions (CCAPEX) se voient reconnaître des compétences complémentaires notamment celles de décider du maintien ou de la suspension des aides au logement.

Enfin, le texte permet aux propriétaires de ne plus être contraint à l'entretien du logement en cas de procédure d'expulsion, sauf pour les marchands de sommeil.

Si le projet de loi modifié par le Sénat permet de revenir sur les dispositifs les plus outranciers sur les droits des locataires contenus dans le projet initial KASBARIAN (peines de prison pour les locataires en difficulté, restriction des droits du juge), les sénateurs ont élargi la notion de squat y compris pour les locaux vides non destinés à l'habitation.

Les peines d'amendes pour des locataires qui ne parviennent pas à faire face à leurs dépenses ajoutent l'indignité au ridicule de la situation, d'autant plus que les textes de loi permettaient déjà au juge de fixer des astreintes pour accélérer l'exécution d'une décision.

Nous vous tiendrons informer sur l'évolution de ce projet de loi qui ne traite pas le mal à la racine à savoir la cherté du logement et son inaccessibilité pour les familles les plus modestes.

Romain Biessy, Elodie FUMET et Paule Ablitzer (responsable politique du secteur HUC)