



Baux d'habitation : les apports de la loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre les occupations illicites



Par Jean-Marin LEROUX-QUETEL
Docteur en droit, avocat associé
contact@blp-avocats.com



**5 minutes
pour comprendre**

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite » a été publiée au Journal officiel le 28 juillet 2023. Elle est donc entrée en vigueur le 29 juillet 2023.

1^{er} objectif : « Mieux réprimer le squat » (art. 1 à 8) :

TROIS NOUVELLES INFRACTIONS (articles 315-1, 315-2 et 226-4-2-1 du Code pénal) :

- Les squatteurs encourent deux ans de prison et 30.000 euros d'amende.
- Une amende de 7.500 euros en cas de maintien dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice (passé un délai de deux mois après le commandement d'avoir à quitter les lieux).
- Une amende de 3.750 euros sanctionnant « la propagande ou la publicité » en faveur de méthodes visant à faciliter ou à inciter au squat.

DES PEINES PLUS LOURDES (x3) EN CAS DE :

- Squat du domicile (article 226-4 nouveau du Code pénal) :
- Location sans droit ni titre d'un bien immobilier (article 313-6-1 nouveau du Code pénal).

LE JUGE JUDICIAIRE NE PEUT PLUS ACCORDER DE DELAIS AUX SQUATEURS (art. L. 412-3 nouveau du Code des procédures civiles d'exécution).

2^{ème} objectif : « Sécuriser les rapports locatifs » (art. 9 à 11) :

La loi nouvelle facilite la résiliation du bail d'habitation en cas de défaut de paiement du loyer (article 24 nouveau de la Loi du 6 juillet 1989) :

- La clause de résiliation automatique en cas d'impayés de loyers **devient obligatoire**.
- La clause résolutoire produit désormais ses effets six semaines après un commandement de payer demeuré infructueux (contre deux mois auparavant).
- Le juge peut toujours accorder des délais au locataire ou suspendre d'office ou à la demande du locataire ou du bailleur les effets de la clause résolutoire si le locataire est en situation de régler sa dette locative **mais à condition qu'il ait « repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience »**.
- La suspension de la clause résolutoire prendra fin automatiquement « **dès le premier impayé** » ou retard dans le paiement de la dette locative fixé par le juge.

3^{ème} objectif : « Renforcer l'accompagnement des locataires en difficulté » (art. 12 à 13) :

La loi nouvelle renforce la prévention des expulsions locatives en précisant notamment le rôle et les missions des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (« Ccapex »).

© Jean-Marin LEROUX-QUETEL 2023
Crédits photos : © Stocklib / Société EPICTURA

Grégoire BOUGERIE, Jean-Marin LEROUX-QUETEL & Anne-Charlotte POTEL-BLOOMFIELD
Avocats associés au Barreau de Caen

contact@blp-avocats.com | www.blp-avocats.com

55, rue de Strasbourg - 14200 Hérouville Saint-Clair | 02 31 85 41 60