

Nouvelles protections pour les propriétaires victimes de squatteurs ou de loyers impayés

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a créé de nouveaux délits.

- En ce qui concerne les impayés de loyers :

Tous les contrats de location souscrits depuis le 29 juillet 2023 doivent comporter une clause de résiliation automatique en cas de non-paiement du loyer ou des charges, ou en cas de non-versement du dépôt de garantie.

Un propriétaire peut ainsi faire délivrer un commandement de payer à un locataire en situation d'impayé. Le document remis au locataire doit indiquer les sommes qui lui sont réclamées. Le locataire dispose alors de 6 semaines, contre deux mois précédemment, pour payer les sommes dues. S'il ne rembourse pas sa dette et qu'il ne conteste pas le montant de celle-ci, le propriétaire peut saisir le juge des contentieux de la protection, afin qu'il constate que le bail est résilié et qu'il ordonne l'expulsion du locataire.

Rappelons que l'expulsion ne peut intervenir durant la trêve hivernale ou si le locataire bénéficie d'une décision de sursis à expulsion.

- En ce qui concerne les squatteurs :

Les sanctions envers les squatteurs ont été durcies.

Le fait de s'introduire de manière illicite dans le logement d'une personne est puni de 3 ans de prison et de 45 000 € d'amende, contre 1 an de prison et 15 000 € d'amende auparavant et le fait d'avoir occupé ce logement est puni des mêmes sanctions.

Par ailleurs, la loi du 27 juillet 2023 a précisé la définition pénale de domicile : « constitue notamment le domicile d'une personne, 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. » Les résidences secondaires sont donc également concernées par le délit de violation de domicile.

A noter : dans le cas de squatteurs, la trêve hivernale ne s'applique pas. Leur évacuation forcée peut avoir lieu tout au long de l'année.