

Enfin une proposition de loi qui redonne un peu de pouvoir aux propriétaires victimes de squatters !

Portée par les députés Renaissance et débattue dans les prochains jours à l'Assemblée nationale, la proposition de loi anti-squat devrait rééquilibrer l'arsenal juridique en faveur des propriétaires immobiliers. Arnaud Hacquart, président-fondateur d'Imodirect salue une initiative qui permettrait, enfin, de rétablir l'équité entre propriétaires et occupants illégaux, qui sont pour beaucoup de simples escrocs. Ces derniers étant trop souvent protégés aux dépens des petits bailleurs, privés d'une source de revenus parfois vitale.

En effet même s'ils ne sont pas fréquents – l'Observatoire des squats créé par la ministre du Logement Emmanuelle Wargon en dénombrait 124 au premier semestre 2021- les phénomènes de squats s'apparentent à un véritable cauchemar pour les propriétaires qui en sont victimes. Certains d'entre eux vont jusqu'à commettre des actes désespérés, telle cette sexagénaire parisienne qui a tenté de s'immoler par le feu en janvier dernier. Femme de ménage, elle n'arrivait plus à faire face aux charges et travaux d'un appartement squatté depuis plus de 10 ans.

En 2020, la loi d'accélération et de simplification de l'action publique, dite loi « Asap », avait pour but de renforcer la protection des propriétaires de biens immobiliers. Son article 73 impose au préfet un délai maximal de 48 heures pour, une fois l'occupation illicite constatée, prononcer – ou non- une mise en demeure à l'encontre de l'occupant frauduleux. S'il refuse, il est contraint de notifier cette décision au propriétaire et de la motiver. Efficace sur le papier, ce dispositif n'est que très peu applicable sur le terrain, en raison des délais contraints.

Portée par le député d'Eure-et-Loir Guillaume Kasbarian, les députés Renaissance (ex-En Marche) ont déposé, le 18 octobre dernier, une proposition de loi « visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ». Ce texte « anti-squat » sera débattu cette semaine après avoir, mi-novembre, été examiné et amendé en commission des affaires économiques.

Contrairement à ce qui a pu être entendu ici ou là, il ne s'agit pas d'une loi en faveur des « riches ». En effet, il est de notoriété publique que les bailleurs sont, pour un tiers, des retraités avec de modestes pensions comptant sur la perception d'un loyer pour disposer d'un complément de revenus vital. Le texte cible exclusivement les occupants de mauvaise foi ou en d'autres termes des escrocs. D'ailleurs, l'article 3 qui visait à créer un délit d'occupation illicite, passible de 7 500 € d'amende et de six mois d'emprisonnement, pour les locataires défaillants se maintenant dans les lieux malgré une décision de justice, a été supprimé.

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com

Toutes les associations et la DAL en première ligne font un savant mélange de tous les genres. Ce n'est bien évidemment pas aux propriétaires bailleurs d'assumer les défaillances de l'État en matière de logement. Bien évidemment il existe des situations difficiles qui doivent être gérées par les pouvoirs publics, mais protéger les propriétaires des fraudeurs est également une responsabilité de l'État. Si rien n'est fait, les investisseurs vont se marginaliser et le problème global du logement va s'amplifier.

La proposition de loi, par souci d'équité, porte à 45 000 € d'amende et 3 ans d'emprisonnement la peine encourue par les squatteurs. Jusqu'à présent, elle était sensiblement inférieure à celle appliquée aux propriétaires qui procédaient à une expulsion illégale : 15 000 € d'amende et un an de prison pour les squatteurs versus 30 000 € d'amende et 3 ans de prison pour les propriétaires. Par ailleurs, en cas d'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier, elle libère le propriétaire de l'obligation d'entretien et dégage sa responsabilité en cas de dommage. Pour rappel, la Cour de cassation avait, dans un arrêt du 15 septembre dernier, estimé qu'un logement, même squatté, devait être entretenu et avait conclu à la responsabilité du propriétaire suite à la chute, en raison d'un garde-corps défectueux, de l'occupante sans droit ni titre. Enfin, le texte facilite la gestion des loyers impayés en renforçant la portée de la clause résolutoire et en réduisant les délais de la procédure contentieuse.

Nous ne pouvons que nous féliciter de cette proposition de loi qui rééquilibre le rapport de forces entre occupants illégaux ou locataires défaillants et propriétaires. S'il est voté en l'état, le texte devrait contribuer à rassurer ces derniers, principalement les bailleurs, qui sont soumis à de fortes contraintes financières, en raison de la nécessaire mise en décence énergétique des logements les plus énergivores.

À propos d'Imodirect

Lancée commercialement en 2018 par Arnaud Hacquart, Imodirect est une agence immobilière 100% en ligne, nationale, indépendante, dédiée à l'activité de recherche de locataire et de gestion locative. Dotée d'un réseau national de 300 Imoagents, elle s'adresse à tous les propriétaires bailleurs avec une offre professionnelle à des tarifs abordables et des services réalisés en toute transparence.

Plus d'informations sur www.imodirect.com

Contact presse

Galivel & Associés – Carol Galivel / Valentin Eynac

Tel. 01 41 05 02 02 / Port. 06 09 05 48 63 – galivel@galivel.com / www.galivel.com