

Décision n° 2023-853 DC  
du 26 juillet 2023

(Loi visant à protéger les logements  
contre l'occupation illicite)

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL A ÉTÉ SAISI, dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 61 de la Constitution, de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, sous le n° 2023-853 DC, le 27 juin 2023, par Mmes Mathilde PANOT, Nadège ABOMANGOLI, MM. Laurent ALEXANDRE, Gabriel AMARD, Mmes Ségolène AMIOT, Farida AMRANI, M. Rodrigo ARENAS, Mme Clémentine AUTAIN, MM. Ugo BERNALICIS, Christophe BEX, Carlos Martens BILONGO, Manuel BOMPARD, Idir BOUMERTIT, Louis BOYARD, Aymeric CARON, Sylvain CARRIÈRE, Florian CHAUCHE, Mme Sophia CHIKIROU, MM. Hadrien CLOUET, Éric COQUEREL, Alexis CORBIÈRE, Jean-François COULOMME, Mme Catherine COUTURIER, MM. Hendrik DAVI, Sébastien DELOGU, Mmes Alma DUFOUR, Karen ÉRODI, Martine ÉTIENNE, M. Emmanuel FERNANDES, Mmes Sylvie FERRER, Caroline FIAT, M. Perceval GAILLARD, Mmes Raquel GARRIDO, Clémence GUETTÉ, M. David GUIRAUD, Mmes Mathilde HIGNET, Rachel KEKE, MM. Andy KERBRAT, Bastien LACHAUD, Maxime LAISNEY, Arnaud LE GALL, Antoine LÉAUMENT, Mmes Élise LÉBOUCHER, Charlotte LEDUC, M. Jérôme LEGAVRE, Mmes Sarah LEGRAIN, Murielle LEPVRAUD, Pascale MARTIN, Élisabeth MARTIN, MM. William MARTINET, Frédéric MATHIEU, Damien MAUDET, Mmes Marianne MAXIMI, Manon MEUNIER, M. Jean-Philippe NILOR, Mmes Danièle OBONO, Nathalie OZIOL, MM. François PIQUEMAL, Thomas PORTES, Loïc PRUD'HOMME, Adrien QUATENNENS, Jean-Hugues RATENON, Sébastien ROME, François RUFFIN, Aurélien SAINTOUL, Michel SALA, Mmes Danielle SIMONNET, Ersilia SOUDAIS, Anne STAMBACHERRENOIR, Andrée TAURINYA, M. Matthias TAVEL, Mme Aurélie TROUVÉ, MM. Paul VANNIER, Léo WALTER, René PILATO, Boris VALLAUD, Joël AVIRAGNET, Christian BAPTISTE, Mme Marie-Noëlle BATTISTEL, MM. Mickaël BOULOUX, Philippe BRUN, Élie CALIFER, Alain DAVID, Arthur DELAPORTE, Stéphane DELAUTRETTE, Inaki ECHANIZ, Olivier FAURE, Guillaume GAROT, Jérôme GUEDJ, Johnny HAJJAR, Mmes Chantal JOURDAN, Marietta KARAMANLI, Fatiha KELOUA HACHI, MM. Gérard LESEUL, Philippe NAILLET, Bertrand

PETIT, Mmes Anna PIC, Christine PIRÈS BEAUNE, M. Dominique POTIER, Mmes Valérie RABAULT, Claudia ROUAUX, Isabelle SANTIAGO, M. Hervé SAULIGNAC, Mmes Mélanie THOMIN, Cécile UNTERMAIER, MM. Roger VICOT, André CHASSAIGNE, Mme Soumya BOUROUAHA, M. Pierre DHARRÉVILLE, Mme Elsa FAUCILLON, MM. Sébastien JUMEL, Jean-Paul LECOQ, Yannick MONNET, Jean-Victor CASTOR, Steve CHAILLOUX, Mmes Émeline K BIDI, Karine LEBON, M. Tematai LE GAYIC, Mme Mereana REID-ARBELOT, MM. Frédéric MAILLOT, Marcellin NADEAU, Davy RIMANE, Giovanni WILLIAM, Stéphane PEU, Fabien ROUSSEL, Nicolas SANSU, Jean-Marc TELLIER, Hubert WULFRANC, Mme Christine ARRIGHI, M. Julien BAYOU, Mme Sabrina SEBAIHI et M. Aurélien TACHÉ, députés.

Au vu des textes suivants :

- la Constitution ;
- l’ordonnance n° 58-1067 du 7 novembre 1958 portant loi organique sur le Conseil constitutionnel ;
- le code civil ;
- le code de justice administrative ;
- le code pénal ;
- le code des procédures civiles d’exécution ;
- la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 ;
- la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;
- la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l’aménagement et du numérique ;
- la décision du Conseil constitutionnel n° 2023-1038 QPC du 24 mars 2023 ;
- le règlement du 11 mars 2022 sur la procédure suivie devant le Conseil constitutionnel pour les déclarations de conformité à la Constitution ;

Au vu des pièces suivantes :

– les observations du Gouvernement, enregistrées le 19 juillet 2023 ;

– les observations produites par Mme Cyrielle CHATELAIN et plusieurs députés autres que les auteurs de la saisine, enregistrées le 20 juillet 2023 ;

– la décision par laquelle M. Jacques MÉZARD a estimé devoir s’abstenir de siéger ;

Après avoir entendu les députés représentant les auteurs de la saisine ;

Et après avoir entendu le rapporteur ;

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL S’EST FONDÉ SUR CE QUI SUIT :

1. Les députés requérants défèrent au Conseil constitutionnel la loi visant à protéger les logements contre l’occupation illicite. Ils contestent la conformité à la Constitution des articles 2, 3 et 7 ainsi que de certaines dispositions des articles 1<sup>er</sup>, 4, 6, 8 et 10.

– Sur certaines dispositions de l’article 1<sup>er</sup> :

2. L’article 1<sup>er</sup> de la loi déférée insère au sein du code pénal, notamment, un nouvel article 315-1 réprimant le fait de s’introduire dans certains locaux à l’aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, et le fait de s’y maintenir après s’y être ainsi introduit.

3. Les députés requérants critiquent l’imprécision de la définition du délit créé par ces dispositions, eu égard, en particulier, à l’emploi des termes « *local à usage d’habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel* ». Il en résulterait selon eux une confusion entre l’incrimination ainsi édictée et celle prévue par l’article 226-4 du code pénal qui réprime la violation de domicile, en méconnaissance des exigences de « *clarté et de prévisibilité de la loi* » et de l’objectif de valeur constitutionnelle d’accessibilité et d’intelligibilité de la loi. Ils ajoutent que

ces dispositions contreviendraient également aux principes de nécessité et de proportionnalité des délits et des peines.

4. En premier lieu, l'article 8 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 dispose : « *La loi ne doit établir que des peines strictement et évidemment nécessaires, et nul ne peut être puni qu'en vertu d'une loi établie et promulguée antérieurement au délit, et légalement appliquée* ». L'article 61 de la Constitution ne confère pas au Conseil constitutionnel un pouvoir général d'appréciation et de décision de même nature que celui du Parlement. Si la nécessité des peines attachées aux infractions relève du pouvoir d'appréciation du législateur, il incombe au Conseil constitutionnel de s'assurer de l'absence de disproportion manifeste entre l'infraction et la peine encourue.

5. Aux termes de l'article 34 de la Constitution : « *La loi fixe les règles concernant ... la détermination des crimes et délits ainsi que les peines qui leur sont applicables* ». Le législateur tient de l'article 34 de la Constitution, ainsi que du principe de légalité des délits et des peines qui résulte de l'article 8 de la Déclaration de 1789, l'obligation de fixer lui-même le champ d'application de la loi pénale et de définir les crimes et délits en termes suffisamment clairs et précis pour exclure l'arbitraire.

6. L'article 315-1 du code pénal punit de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende le fait de s'introduire dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte ainsi que le fait de se maintenir dans le local après s'y être introduit dans de telles circonstances.

7. D'une part, les notions de local à usage d'habitation et de local à usage commercial, agricole ou professionnel ne sont ni imprécises ni équivoques.

8. D'autre part, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu réprimer certains comportements de nature à porter atteinte aux biens.

9. Il résulte de ce qui précède que le délit prévu par les dispositions contestées ne méconnaît ni le principe de légalité des délits et des peines ni les principes de nécessité et de proportionnalité des délits et des peines.

10. En second lieu, aux termes de l'article 6 de la Déclaration de 1789, la loi « *doit être la même pour tous, soit qu'elle protège, soit qu'elle punisse* ». Le principe d'égalité devant la loi pénale ne fait pas obstacle à ce qu'une différenciation soit opérée par le législateur entre agissements de nature différente.

11. L'article 226-4 du code pénal punit le fait de s'introduire dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, ainsi que le fait de s'y maintenir après s'y être introduit dans de telles circonstances.

12. Si les faits réprimés par les dispositions contestées sont susceptibles d'entrer dans le champ d'application du délit prévu par l'article 226-4 du code pénal, ces deux incriminations se différencient, dès lors qu'un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel visé à l'article 315-1 du code pénal ne constitue pas nécessairement un domicile au sens de l'article 226-4 de ce code.

13. Il s'ensuit que le délit d'occupation frauduleuse de certains locaux, qui réprime une atteinte aux biens, et le délit de violation de domicile, qui réprime une atteinte aux personnes, punissent des agissements de nature différente.

14. Le grief tiré de la méconnaissance du principe d'égalité devant la loi pénale doit donc être écarté.

15. Par conséquent, l'article 315-1 du code pénal, qui ne méconnaît pas non plus l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ni aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.

– Sur l'article 2 :

16. L'article 2 complète l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution afin d'exclure la possibilité pour les occupants de certains locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement de bénéficier de délais renouvelables, lorsqu'ils y sont entrés à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

17. Les députés requérants soutiennent que, en privant la personne expulsée de toute possibilité de se voir octroyer des délais renouvelables par le juge, ces dispositions méconnaîtraient le droit à un recours juridictionnel

effectif et les droits de la défense. Ils reprochent également à ces dispositions de méconnaître l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, dès lors qu'elles précipiteraient l'expulsion de personnes défavorisées sans que soit prise en compte leur situation personnelle ou familiale.

18. En premier lieu, selon l'article 16 de la Déclaration de 1789 : « *Toute société dans laquelle la garantie des droits n'est pas assurée, ni la séparation des pouvoirs déterminée, n'a point de Constitution* ». Sont garantis par cette disposition le droit des personnes intéressées à exercer un recours juridictionnel effectif ainsi que le respect des droits de la défense.

19. En application de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, le juge qui ordonne l'expulsion ou le juge de l'exécution peut, sauf dans certaines circonstances, accorder des délais renouvelables à l'occupant d'un lieu habité ou d'un local à usage professionnel, lorsque son relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales. L'article L. 412-4 du même code, dans sa rédaction résultant de l'article 10 de la loi déferée, prévoit que la durée de ces délais renouvelables, fixée en tenant compte notamment des situations personnelles ou familiales respectives de l'occupant et du propriétaire, ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an.

20. Les dispositions contestées excluent l'octroi de ces délais à l'occupant entré dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

21. Ces dispositions, qui s'appliquent à un occupant dont l'expulsion a été judiciairement ordonnée, n'ont ni pour objet ni pour effet de limiter la possibilité pour ce dernier de se défendre devant le juge statuant sur la demande d'expulsion ou le juge de l'exécution. Dès lors, les griefs tirés de la méconnaissance du droit à un recours juridictionnel effectif et du respect des droits de la défense ne peuvent qu'être écartés.

22. En second lieu, selon l'article 2 de la Déclaration de 1789 : « *Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression* ». La liberté proclamée par cet article implique le droit au respect de la vie privée et, en particulier, de l'inviolabilité du domicile.

23. Le Préambule de la Constitution de 1946 a réaffirmé et proclamé des droits, libertés et principes constitutionnels en soulignant d'emblée que : « *Au lendemain de la victoire remportée par les peuples libres sur les régimes qui ont tenté d'asservir et de dégrader la personne humaine, le peuple français proclame à nouveau que tout être humain, sans distinction de race, de religion ni de croyance, possède des droits inaliénables et sacrés* ». Il en ressort que la sauvegarde de la dignité de la personne humaine contre toute forme d'asservissement et de dégradation est un principe à valeur constitutionnelle.

24. D'une part, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu assurer l'exécution à bref délai de la décision ordonnant l'expulsion afin de renforcer l'efficacité des procédures judiciaires d'expulsion. Ainsi, ces dispositions mettent en œuvre le droit de propriété ainsi que le droit d'obtenir l'exécution des décisions de justice, qui découle du droit à un recours juridictionnel effectif protégé par l'article 16 de la Déclaration de 1789.

25. D'autre part, l'exclusion du bénéfice des délais renouvelables ne s'applique, sous le contrôle du juge qui ordonne l'expulsion, que dans le cas où l'occupant est entré dans des lieux habités ou à usage professionnel à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

26. Il résulte de ce qui précède que le législateur a assuré une conciliation qui n'est pas manifestement déséquilibrée entre les exigences constitutionnelles précitées. Le grief tiré de la méconnaissance de ces exigences doit donc être écarté.

27. Par conséquent, le dernier alinéa de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, qui ne méconnaît aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.

– Sur l'article 3 :

28. L'article 3 modifie le premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal afin d'aggraver les peines réprimant le délit de violation de domicile.

29. Les députés requérants reprochent à ces dispositions de prévoir des peines excessives pour sanctionner des délits qui seraient, selon eux, marginaux. Il en résulterait une méconnaissance des principes de nécessité et de proportionnalité des délits et des peines.

30. L'article 226-4 du code pénal punit d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le délit de violation de domicile. Les dispositions contestées portent ces peines à trois ans d'emprisonnement et 45 000 euros d'amende.

31. Au regard de la nature des comportements incriminés par cet article, le législateur, qui a entendu renforcer la répression des atteintes portées au domicile d'autrui, n'a pas prévu des peines manifestement disproportionnées.

32. Dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe de proportionnalité des peines doit être écarté.

33. Par conséquent, les mots « *de trois ans* » et le montant « *45 000 euros* » figurant au premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, qui ne méconnaissent pas non plus le principe de nécessité des délits et des peines ni aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

– Sur certaines dispositions de l'article 4 :

34. L'article 4 insère au sein du code pénal un nouvel article 226-4-2-1 dont le premier alinéa réprime la propagande ou la publicité en faveur de méthodes visant à faciliter ou inciter à la commission des délits de violation de domicile et d'occupation frauduleuse de certains locaux.

35. Les députés requérants critiquent l'imprécision des termes « *propagande* » et « *publicité* » employés pour définir l'infraction nouvellement instituée, qui permettrait, selon eux, de réprimer les messages diffusés par des associations à des fins humanitaires. Ces dispositions méconnaîtraient ainsi l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi et seraient entachées d'incompétence négative. En outre, faute de prévoir une exception pour les associations qui agissent de bonne foi en faveur des personnes en état de nécessité, ces dispositions porteraient une atteinte injustifiée et disproportionnée à la liberté d'expression. Les députés requérants soutiennent enfin que le législateur aurait méconnu les principes de solidarité et de fraternité.

36. Les dispositions contestées punissent d'une amende de 3 750 euros 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 prévus aux articles 226-4 et 315-1 du code pénal.



37. En premier lieu, les termes « *propagande* » et « *publicité* », qui désignent tout procédé visant à promouvoir auprès du public les méthodes visées par cette nouvelle infraction, ne sont ni ambigus ni équivoques. Les dispositions contestées n'ont ainsi ni pour objet ni pour effet, en particulier lorsqu'elle est effectuée par une association apportant, conformément à son objet, aide et assistance aux personnes en situation de précarité, d'incriminer la diffusion d'un message ou d'une information qui ne ferait pas directement ou indirectement la promotion de telles méthodes.

38. Dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe de légalité des délits et des peines doit être écarté.

39. En second lieu, selon l'article 11 de la Déclaration de 1789 : « *La libre communication des pensées et des opinions est un des droits les plus précieux de l'homme : tout citoyen peut donc parler, écrire, imprimer librement, sauf à répondre de l'abus de cette liberté dans les cas déterminés par la loi* ». L'article 34 de la Constitution dispose : « *La loi fixe les règles concernant ... les droits civiques et les garanties fondamentales accordées aux citoyens pour l'exercice des libertés publiques* ». Sur ce fondement, il est loisible au législateur d'instituer des incriminations réprimant les abus de l'exercice de la liberté d'expression et de communication qui portent atteinte à l'ordre public et aux droits des tiers. Cependant, la liberté d'expression et de communication est d'autant plus précieuse que son exercice est une condition de la démocratie et l'une des garanties du respect des autres droits et libertés. Il s'ensuit que les atteintes portées à l'exercice de cette liberté doivent être nécessaires, adaptées et proportionnées à l'objectif poursuivi.

40. D'une part, en adoptant les dispositions contestées, le législateur a entendu prévenir la commission des délits de violation de domicile et d'occupation frauduleuse de certains locaux et éviter la promotion de méthodes visant à faciliter ou inciter à leur commission. Ce faisant, il a cherché à protéger le principe de l'inviolabilité du domicile, le droit au respect de la vie privée et le droit de propriété.

41. D'autre part, ainsi qu'il a été dit au paragraphe 37, ces dispositions se limitent à réprimer certains comportements précisément définis.

42. Dès lors, les dispositions contestées ne portent pas à la liberté d'expression et de communication une atteinte disproportionnée à l'objectif poursuivi. Le grief tiré de la méconnaissance de cette liberté doit donc être écarté.

43. Par conséquent, le premier alinéa de l'article 226-4-2-1 du code pénal, qui n'est pas entaché d'incompétence négative et ne méconnaît pas non plus le principe de fraternité, ni les exigences des onzième et douzième alinéas du Préambule de la Constitution de 1946, ni l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi, ni aucune autre exigence constitutionnelle, est conforme à la Constitution.

– Sur certaines dispositions de l'article 6 :

. En ce qui concerne les dispositions du paragraphe I :

44. Le paragraphe I de l'article 6 complète l'article 226-4 du code pénal, qui punit la violation de domicile, par un alinéa prévoyant que « *Constitue notamment le domicile d'une personne, au sens du présent article, 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* ».

45. Les députés requérants font valoir que l'extension de la notion de domicile résultant de l'emploi du terme « *notamment* », dont ils critiquent l'imprécision, et des termes « *tout local d'habitation contenant des biens meubles* » rendrait confuse cette notion. Il en résulterait une méconnaissance de l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité. Ils font également valoir que ces dispositions étendraient l'infraction prévue à l'article 226-4 du code pénal à des locaux à usage d'habitation qui seraient insusceptibles d'être qualifiés de domicile. Elles seraient ainsi contraires au principe de nécessité des délits et des peines. Enfin, ils considèrent que l'aggravation des peines prévues par ce même article méconnaîtrait le principe de proportionnalité des peines.

46. L'article 226-4 du code pénal réprime l'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, ainsi que le fait de s'y maintenir après s'y être introduit dans de telles circonstances. Il résulte de la jurisprudence constante de la Cour de cassation que constitue un domicile, au sens de cet article, le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux.

47. Les dispositions contestées prévoient que 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.

48. En premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu apporter des précisions sur certains locaux à usage d'habitation susceptibles d'être qualifiés de domicile afin d'assurer la répression du délit de violation du domicile.

49. S'il est loisible au législateur de prévoir, à cet effet, que constitue notamment le domicile d'une personne un local d'habitation dans lequel se trouvent des biens meubles lui appartenant, la présence de tels meubles ne saurait, sans méconnaître le principe de nécessité des délits et des peines, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle.

50. Sous la réserve énoncée au paragraphe précédent, les dispositions contestées ne méconnaissent pas le principe de nécessité des délits et des peines. Le grief tiré de la méconnaissance de ce principe doit donc être écarté.

51. En deuxième lieu, en qualifiant certains locaux à usage d'habitation de domicile, le législateur n'a pas adopté des dispositions imprécises. Le grief tiré de la méconnaissance du principe de légalité des délits et des peines doit donc être écarté.

52. En dernier lieu, l'aggravation de la peine réprimant l'infraction prévue par l'article 226-4 du code pénal résulte non des dispositions contestées mais de l'article 3 de la loi déferée. Dès lors, le grief tiré de la méconnaissance du principe de proportionnalité des peines ne peut qu'être écarté.

53. Il résulte de tout ce qui précède que le dernier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, qui ne méconnaît pas non plus l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ni aucune autre exigence constitutionnelle, est, sous la réserve énoncée au paragraphe 49, conforme à la Constitution.

. En ce qui concerne les dispositions du paragraphe II :

54. Le paragraphe II de l'article 6 modifie l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 mentionnée ci-dessus afin d'étendre la procédure administrative d'expulsion d'un domicile à tous les locaux à usage d'habitation.

55. Les députés requérants dénoncent l'extension de cette procédure à des locaux qui ne constituent pas des domiciles alors que, selon eux, elle permettrait au préfet d'ordonner l'expulsion sans délai de l'occupant sans prendre en compte sa situation personnelle ou familiale. Il en résulterait une méconnaissance du droit au respect de la vie privée et du principe d'inviolabilité du domicile. Ils critiquent également la différence de traitement injustifiée selon que l'occupant fait l'objet de la procédure d'expulsion prévue par ces dispositions ou de la procédure d'expulsion juridictionnelle de droit commun. Il en résulterait une méconnaissance des principes d'égalité et d'intelligibilité de la loi.

56. Selon l'article 2 de la Déclaration de 1789 : « *Le but de toute association politique est la conservation des droits naturels et imprescriptibles de l'homme. Ces droits sont la liberté, la propriété, la sûreté, et la résistance à l'oppression* ». La liberté proclamée par cet article implique le droit au respect de la vie privée et, en particulier, de l'inviolabilité du domicile.

57. L'article 38 de la loi du 5 mars 2007 prévoit que la personne dont le domicile est occupé de manière illicite peut, sous certaines conditions, demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. En cas de refus de ce dernier, le préfet doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement.

58. Les dispositions contestées étendent, sous certaines conditions, cette procédure à tous les locaux à usage d'habitation.

59. En premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu assurer l'évacuation à bref délai de tous les locaux à usage d'habitation illicitement occupés, qu'ils constituent ou non des domiciles. Ce faisant, il a cherché à protéger le droit de propriété.

60. En deuxième lieu, d'une part, la mise en demeure ne peut être demandée au préfet qu'en cas d'introduction et de maintien dans un local à usage d'habitation à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. D'autre part, elle ne peut être mise en œuvre qu'après que le demandeur a déposé plainte, fait la preuve que le local constitue sa propriété et fait constater par un officier de police judiciaire, le maire ou un commissaire de justice cette occupation illicite. Dès lors, le préfet ne peut mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux que dans le cas où il est constaté que ce dernier s'est introduit et maintenu dans le local en usant lui-même de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

61. En troisième lieu, ces dispositions prévoient que le préfet prend la décision de mise en demeure, après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant, dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. Si elles précisent que seule la méconnaissance des conditions permettant de recourir à cette procédure d'expulsion ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent amener le préfet à ne pas engager la mise en demeure, il résulte de la réserve énoncée par le Conseil constitutionnel au paragraphe 12 de la décision du 24 mars 2023 mentionnée ci-dessus que le préfet peut également ne pas engager la mise en demeure au regard de la situation personnelle ou familiale de l'occupant.

62. En quatrième lieu, le délai laissé à l'occupant pour déférer à la mise en demeure de quitter les lieux ne peut être inférieur à sept jours lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur.

63. En dernier lieu, l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du préfet. En outre, en cas d'illégalité de la décision administrative d'évacuation forcée de l'occupant, l'occupant peut exercer un recours indemnitaire devant le juge administratif.

64. Il résulte de tout ce qui précède que, compte tenu des garanties mentionnées précédemment, les dispositions contestées ne peuvent être regardées comme méconnaissant le droit au respect de la vie privée ou le principe de l'inviolabilité du domicile.

65. Par conséquent, les mots « *ou dans un local à usage d'habitation* », « *ou sa propriété* » et « *par le maire ou par un commissaire de justice* » figurant au premier alinéa de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007, les mots « *après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant* » figurant à la première phrase du troisième alinéa de ce même article et la deuxième phrase de son quatrième alinéa, qui ne méconnaissent pas non plus le principe d'égalité et l'objectif de valeur constitutionnelle d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi ni aucun autre droit ou liberté que la Constitution garantit, sont conformes à la Constitution.

– Sur l'article 7 :

66. L'article 7 modifie l'article 1244 du code civil afin de libérer le propriétaire d'un bien immobilier occupé illicitement de son obligation

d'entretien et de l'exonérer de sa responsabilité en cas de dommage résultant d'un défaut d'entretien de ce bien.

67. Les députés requérants font valoir que, en libérant le propriétaire de l'obligation d'entretenir son bien, ces dispositions auraient pour effet de faire peser cette charge sur les occupants illicites, alors que la plupart d'entre eux se trouvent dans une situation matérielle précaire. Ces dispositions méconnaîtraient ainsi l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, le principe de sauvegarde de la dignité de la personne humaine et le droit de mener une vie familiale normale. Ils reprochent également à ces dispositions d'instituer une différence de traitement injustifiée entre les victimes, selon que l'immeuble fait ou non l'objet d'une occupation sans droit ni titre, en méconnaissance du principe d'égalité devant la loi.

68. Aux termes de l'article 4 de la Déclaration de 1789 : « *La liberté consiste à pouvoir faire tout ce qui ne nuit pas à autrui* ». Il résulte de ces dispositions qu'en principe, tout fait quelconque de l'homme qui cause à autrui un dommage oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer. La faculté d'agir en responsabilité met en œuvre cette exigence constitutionnelle. Toutefois, cette dernière ne fait pas obstacle à ce que le législateur aménage, pour un motif d'intérêt général, les conditions dans lesquelles la responsabilité peut être engagée. Il peut ainsi, pour un tel motif, apporter à ce principe des exclusions ou des limitations à condition qu'il n'en résulte pas une atteinte disproportionnée aux droits des victimes d'actes fautifs ainsi qu'au droit à un recours juridictionnel effectif qui découle de l'article 16 de la Déclaration de 1789.

69. Cette exigence constitutionnelle ne fait pas non plus obstacle à ce que le législateur institue, pour un même motif d'intérêt général, un régime de responsabilité de plein droit. S'il peut prévoir des causes d'exonération, il ne peut en résulter une atteinte disproportionnée aux droits des victimes d'obtenir l'indemnisation de leur préjudice.

70. En application de l'article 1244 du code civil, le propriétaire d'un bâtiment est responsable de plein droit du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, et il ne peut s'exonérer de sa responsabilité qu'en rapportant la preuve que le dommage est dû à une cause étrangère.

71. Les dispositions contestées prévoient que, lorsque le bien immobilier est occupé illicitement, le propriétaire ne peut pas être tenu pour

responsable du dommage résultant d'un défaut d'entretien pendant cette période d'occupation et que, en cas de dommage causé à un tiers, la responsabilité en incombe à l'occupant sans droit ni titre.

72. En instituant un régime de responsabilité de plein droit en cas de dommage causé par la ruine d'un bâtiment, lorsqu'elle résulte d'un défaut d'entretien ou d'un vice de construction, le législateur a entendu faciliter l'indemnisation des victimes. Il a ainsi poursuivi un objectif d'intérêt général.

73. Toutefois, en premier lieu, d'une part, le bénéfice de l'exonération de responsabilité est accordé au propriétaire du bien pour tout dommage survenu au cours de la période d'occupation illicite, sans qu'il soit exigé que la cause du dommage trouve son origine dans un défaut d'entretien imputable à l'occupant sans droit ni titre. D'autre part, le propriétaire bénéficie de cette exonération sans avoir à démontrer que le comportement de cet occupant a fait obstacle à la réalisation des travaux de réparation nécessaires.

74. En second lieu, les dispositions contestées prévoient que le propriétaire est exonéré de sa responsabilité non seulement à l'égard de l'occupant sans droit ni titre, mais également à l'égard des tiers. Ainsi, alors que ce régime de responsabilité de plein droit a pour objet de faciliter l'indemnisation des victimes, les tiers ne peuvent, dans ce cas, exercer une action aux fins d'obtenir réparation de leur préjudice qu'à l'encontre du seul occupant sans droit ni titre, dont l'identité n'est pas nécessairement établie et qui ne présente pas les mêmes garanties que le propriétaire, notamment en matière d'assurance.

75. Il résulte de ce qui précède que les dispositions contestées portent une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine.

76. Par conséquent, sans qu'il soit besoin d'examiner les autres griefs, l'article 7 de la loi déferée est contraire à la Constitution.

– Sur certaines dispositions de l'article 8 :

77. L'article 8 modifie notamment l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018 mentionnée ci-dessus afin de pérenniser le dispositif institué à titre expérimental visant à assurer la protection et la préservation

de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social, et afin d'autoriser, dans le cadre de ce dispositif, la constatation de l'occupation sans droit ni titre des lieux selon la procédure de l'ordonnance sur requête. Par ailleurs, il modifie l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution afin d'étendre aux lieux occupés en vertu de ce dispositif la possibilité pour le juge de réduire ou supprimer le délai de deux mois qui suit le commandement d'avoir à libérer les locaux.

78. Les députés requérants reprochent à ces dispositions de pérenniser le dispositif prévu à l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018 sans que cette expérimentation ait fait l'objet d'une évaluation. Il en résulterait une méconnaissance de l'article 37-1 de la Constitution. Ils soutiennent également que, faute de clarifier les motifs de rupture du contrat de résidence temporaire et en permettant le recours à la procédure sur requête ainsi que la réduction ou la suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux, ces dispositions méconnaîtraient les exigences d'accessibilité et d'intelligibilité de la loi et l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent. Enfin, selon eux, en n'énumérant pas de manière exhaustive les finalités du dispositif en cause, ces dispositions seraient de nature à entraîner une rupture d'égalité injustifiée entre les citoyens.

79. En premier lieu, aucune exigence constitutionnelle n'impose au législateur de disposer de l'évaluation d'une expérimentation avant de la pérenniser. Le grief tiré de la méconnaissance de l'article 37-1 de la Constitution doit donc être écarté.

80. En deuxième lieu, la conformité à la Constitution d'une loi déjà promulguée peut être appréciée à l'occasion de l'examen des dispositions législatives qui la modifient, la complètent ou affectent son domaine.

81. Les dispositions contestées de l'article 8 de la loi déferée se bornent à supprimer les mots « *à titre expérimental* » sans modifier le contenu des dispositions déjà promulguées du premier alinéa de l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018, qui instituent un dispositif d'occupation temporaire de locaux notamment à des fins de logement, d'hébergement, d'insertion et d'accompagnement social. Elles ne modifient pas non plus les dispositions déjà promulguées du septième alinéa de ce même article, relatives à la rupture anticipée du contrat de résidence temporaire. Elles ne les complètent pas davantage, ni n'en affectent le domaine d'application. Les



conditions dans lesquelles la conformité à la Constitution de ces dispositions peut être utilement contestée ne sont donc pas réunies.

82. En dernier lieu, en autorisant le recours à la procédure sur requête pour faire constater, au terme du contrat de résidence temporaire ou à l'occasion de sa rupture, l'occupation sans droit ni titre des lieux et en accordant au juge la simple faculté de réduire ou supprimer le délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux, les dispositions contestées ne sont pas inintelligibles.

83. Il résulte de tout ce qui précède que les dispositions du 1° du paragraphe I de l'article 8 de la loi déferée, le neuvième alinéa de l'article 29 de la loi du 23 novembre 2018 et les mots « *ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » figurant à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

– Sur certaines dispositions de l'article 10 :

84. Le 5° du paragraphe I de l'article 10 modifie le paragraphe I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 mentionnée ci-dessus afin notamment de réduire le délai de prise d'effet de la clause de résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges ou non-versement du dépôt de garantie. Le 6° du paragraphe I de l'article 10 modifie le paragraphe III du même article 24 afin notamment de réduire le délai entre l'assignation aux fins de constat de la résiliation et l'audience devant le juge. Le 3° du paragraphe II de l'article 10 modifie quant à lui l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution afin de réduire la durée des délais renouvelables que le juge peut accorder aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel dont l'expulsion a été ordonnée.

85. Les députés requérants reprochent à ces dispositions de limiter de manière injustifiée les délais applicables à la procédure contentieuse du traitement des impayés de loyer et à la procédure judiciaire d'expulsion. Il en résulterait une méconnaissance du droit à un recours juridictionnel effectif et des droits de la défense ainsi que, au regard de la situation matérielle

précaire de l'occupant, de l'objectif de valeur constitutionnelle que constitue la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent.

86. En vertu du paragraphe I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989, la clause prévoyant la résiliation de plein droit du contrat de location pour défaut de paiement du loyer ou des charges aux termes convenus ou pour non-versement du dépôt de garantie ne produit effet que deux mois après un commandement de payer demeuré infructueux. Ce commandement doit contenir la mention que le locataire dispose d'un délai de deux mois pour payer sa dette. Le paragraphe III du même article 24 prévoit que, à peine d'irrecevabilité de la demande, l'assignation aux fins de constat de la résiliation est notifiée à la diligence de l'huissier de justice au représentant de l'État dans le département au moins deux mois avant l'audience. Selon l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, la durée des délais renouvelables prévus à l'article L. 412-3 du même code ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans.

87. Les dispositions contestées du paragraphe I de l'article 10 réduisent de deux mois à six semaines les délais applicables respectivement à la prise d'effet de la clause de résiliation du bail d'habitation et à la notification de l'assignation aux fins de constat de la résiliation. Les dispositions contestées de son paragraphe II réduisent quant à elles à un mois la durée minimale et à un an la durée maximale des délais renouvelables que le juge peut accorder à l'occupant d'un lieu habité ou à usage professionnel dont l'expulsion a été ordonnée.

88. En premier lieu, en adoptant ces dispositions, le législateur a entendu accélérer la procédure de résiliation du bail en cas de défaut de paiement du loyer ou des charges ou de non-versement du dépôt de garantie, ainsi que la procédure judiciaire d'expulsion. Ce faisant, il a cherché à protéger le droit de propriété.

89. En second lieu, ces dispositions ne privent pas la personne intéressée de la possibilité de se défendre ou d'exercer les recours dont elle dispose selon les conditions de droit commun.

90. Dès lors, les dispositions contestées ne méconnaissent ni le droit à un recours juridictionnel effectif ni les droits de la défense. Le grief tiré de la méconnaissance de ces exigences doit donc être écarté.

91. Par conséquent, les mots « *six semaines* » figurant au premier alinéa du paragraphe I de l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 et au 1° de ce

même paragraphe I, ainsi qu'à la première phrase de son paragraphe III, et la première occurrence du mot « *un* » figurant à la première phrase de l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution et les mots « *un an* » figurant à cette même phrase, qui ne méconnaissent aucune autre exigence constitutionnelle, sont conformes à la Constitution.

– Sur les autres dispositions :

92. Le Conseil constitutionnel n'a soulevé d'office aucune question de conformité à la Constitution et ne s'est donc pas prononcé sur la constitutionnalité des autres dispositions que celles examinées dans la présente décision.

LE CONSEIL CONSTITUTIONNEL DÉCIDE :

Article 1<sup>er</sup>. – L'article 7 de la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite est contraire à la Constitution.

Article 2. – Sous la réserve énoncée au paragraphe 49, le dernier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, dans sa rédaction résultant de l'article 6 de la loi déferée, est conforme à la Constitution.

Article 3. – Sont conformes à la Constitution :

- l'article 315-1 du code pénal, dans sa rédaction issue de l'article 1<sup>er</sup> de la loi déferée ;
- le dernier alinéa de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, dans sa rédaction résultant de l'article 2 de la loi déferée ;
- les mots « *de trois ans* » et le montant « *45 000 euros* » figurant au premier alinéa de l'article 226-4 du code pénal, dans sa rédaction résultant de l'article 3 de la loi déferée ;
- le premier alinéa de l'article 226-4-2-1 du code pénal, dans sa rédaction issue de l'article 4 de la loi déferée ;
- les mots « *ou dans un local à usage d'habitation* », « *ou sa propriété* » et « *par le maire ou par un commissaire de justice* » figurant au premier alinéa de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, les mots « *après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant* » figurant à la première phrase du troisième alinéa du même article et la deuxième phrase du quatrième alinéa de ce même article, dans sa rédaction résultant de l'article 6 de la loi déferée ;

- le 1° du paragraphe I de l'article 8 de la loi déferée ;
- le neuvième alinéa de l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dans sa rédaction résultant de l'article 8 de la loi déferée ;
- les mots « *ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique* » figurant à la seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, dans sa rédaction résultant de l'article 8 de la loi déferée ;
- les mots « *six semaines* » figurant au premier alinéa du paragraphe I de l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et au 1° de ce même paragraphe I, ainsi qu'à la première phrase de son paragraphe III, dans sa rédaction résultant de l'article 10 de la loi déferée ;
- la première occurrence du mot « *un* » figurant à la première phrase de l'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution et les mots « *un an* » figurant à cette même phrase, dans sa rédaction résultant de l'article 10 de la loi déferée.

Article 4. – Cette décision sera publiée au *Journal officiel* de la République française.

Jugé par le Conseil constitutionnel dans sa séance du 26 juillet 2023, où siégeaient : M. Laurent FABIOUS, Président, Mme Jacqueline GOURAULT, M. Alain JUPPÉ, Mmes Corinne LUQUIENS, Véronique MALBEC, MM. François PILLET, Michel PINAULT et François SÉNERS.

Rendu public le 26 juillet 2023.