

# Quelles protections pour les propriétaires victimes de squatteurs ou de loyers impayés ?

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a créé de nouveaux délits, notamment envers les locataires en situation d'impayé de loyers qui restent dans leur logement après une décision d'expulsion définitive. *Service-Public.fr* vous rappelle les principales dispositions. À la suite de l'adoption de la loi du 27 juillet 2023, tous les contrats de location souscrits depuis le 29 juillet 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 demander à un commissaire de justice de délivrer un commandement de payer à un locataire en situation d'impayé. Sur le document remis au locataire, il doit notamment être indiqué les sommes qui lui sont réclamées. Le locataire dispose alors de 6 semaines 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. Si un locataire reste plus de 2 mois dans un logement après une décision d'expulsion définitive, qui a donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux, il peut désormais être condamné à **7 500 €** d'amende. Cette sanction ne s'applique pas durant la trêve hivernale, ni si le locataire bénéficie d'une décision de sursis à expulsion.

**À noter :** la loi du 27 juillet 2023 a raccourci le délai dont dispose un locataire pour verser les sommes qui lui sont réclamées après un commandement de payer : précédemment, il avait 2 mois pour rembourser sa dette ; désormais, il doit le faire au maximum **6 semaines** après le commandement à payer.

**Des sanctions plus sévères contre les squatteurs** Les sanctions envers les squatteurs sont désormais plus importantes : 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.

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

**À noter :** un locataire qui reste dans un logement après la fin du bail et sans l'accord du propriétaire n'est pas un squatteur. Il en est de même d'une personne qui refuse de quitter des lieux après y avoir été hébergée par la personne qui y vit.

## Textes de loi et références

- [Loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023](#)

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000047897040>

**À savoir** Vous pouvez [prendre conseil gratuitement auprès d'un avocat](#).

Vous pouvez aussi contacter un [commissaire de justice](#) pour qu'il dresse un constat, vous donne des conseils et vous aide dans cette procédure. Ses honoraires sont libres, et sont à votre charge. Il doit vous remettre un devis personnalisé avant d'intervenir.

La personne dont le domicile est squatté (locataire ou propriétaire occupant), ou une personne agissant pour son compte, ou le propriétaire du logement squatté, peut demander *l'évacuation forcée* des squatteurs.

**Pour cela, il doit :** Porter plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie  
Prouver que le logement est son domicile ou sa propriété, par exemple à l'aide de factures, de documents fiscaux, d'une attestation fournie par un voisin  
Faire constater par un officier de police judiciaire, ou par le maire, ou par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice), que le logement est squatté

**À savoir :** Si le propriétaire ne peut pas prouver son droit de propriété du fait qu'il n'a plus accès à son logement, le représentant de l'État dans le département, dans un délai de 72 h, demande à l'administration fiscale de lui indiquer à qui appartient le logement squatté.