Conseil constitutionnel: un squatteur peut attaquer le propriétaire si le bien est mal entretenu (MàJ: un communiqué du Cc contre les surinterprétations rappelle que le législateur peut réformer l'état du droit)

29/07/2023 à 13h01



29/07/2023

Sur la base de la décision qu'il a rendue publique le 26 juillet 2023 sur la loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite, **divers commentateurs ont cru devoir affirmer que le Conseil constitutionnel aurait décidé que, désormais, tout occupant illicite d'un logement pourrait obtenir réparation du propriétaire si le bien occupé est mal entretenu.**

Telle n'est nullement la portée de la décision du Conseil constitutionnel qui, par la censure de l'article 7 de la loi déférée, a pour seul effet de maintenir l'état du droit en ce

domaine, qui n'est pas celui décrit par ces commentateurs.

Les motifs de la censure prononcée par le Conseil constitutionnel ne privent pas le législateur de la possibilité de réformer ce même état du droit pour aménager la répartition des responsabilités entre le propriétaire et l'occupant illicite. Ils se fondent sur la nécessité que, ce faisant, demeurent protégés les droits des tiers victimes de dommages.

Conseil-constitutionnel.fr

28/07/2023

Voilà une décision que les propriétaires immobiliers ne manqueront pas de trouver insensée. Une de plus qu'il faut ajouter à la longue liste d'aberrations qui les rendent fous. Même s'il est squatté, un logement doit être entretenu. Son propriétaire ne peut pas être exonéré de cette responsabilité, a tranché le Conseil constitutionnel qui a censuré cette mesure de la loi «anti-squat», promulguée «*dans quelques jours*» par le président Emmanuel Macron, a annoncé le député Guillaume Kasbarian (Renaissance), coauteur de la loi.

Les «Sages» se sont rangés derrière l'article 1244 du Code civil qui prévoit que «*le propriétaire d'un bâtiment est responsable du dommage causé par sa ruine, lorsqu'elle est arrivée par une suite du défaut d'entretien ou par le vice de sa construction*.» Le Conseil constitutionnel estime qu'exonérer le propriétaire de cette responsabilité est «*une atteinte disproportionnée au droit des victimes d'obtenir réparation du préjudice résultant du défaut d'entretien d'un bâtiment en ruine*». La décision des «Sages» ne manquera pas de faire enrager les propriétaires qui se voient mal indemniser un squatteur en cas d'accident. «*Si le propriétaire dépose*

plainte, sa responsabilité dans l'entretien du logement n'est a priori pas engagée», affirme un connaisseur du dossier.

[…]

Autre possibilité d'éviter d'indemniser un squatteur: «*Le propriétaire devra prouver qu'il a été empêché par le squatteur de remplir son obligation d'entretien du logement*», ajoute Me Rossi-Landi. Car, et c'est une autre aberration qui protège les squatteurs, le propriétaire ne peut pas accéder à son logement, au risque d'être poursuivi pour…violation de domicile. […]

LeFigaro