



## Direction des affaires criminelles et des grâces

Sous-direction de la négociation et de la législation pénales  
Bureau de la législation pénale spécialisée

Paris, le 23 novembre 2023

**Le garde des Sceaux, ministre de la Justice**

**A**

Pour attribution

Mesdames et Messieurs les procureurs généraux près les cours d'appel  
Madame la procureure de la République près le tribunal supérieur d'appel  
Mesdames et Messieurs les procureurs de la République près les tribunaux judiciaires

Pour information

Mesdames et Messieurs les premiers présidents des cours d'appel  
Monsieur le président du tribunal supérieur d'appel  
Mesdames et Messieurs les présidents des tribunaux judiciaires

**N° NOR** :JUSD2331904C

**N° CIRCULAIRE** :CRIM 2023 – 19 / H3 - 22/11/2023

**N/REF** : 2023-00114

**Objet** : Circulaire de présentation des dispositions de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite.

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a amélioré le dispositif répressif afin de renforcer la lutte contre les squats.

En premier lieu, le législateur a renforcé la répression des atteintes au domicile (I). En deuxième lieu, il a créé des nouvelles incriminations afin de réprimer les atteintes à la propriété privée immobilière (II). En dernier lieu, il a complété le dispositif pénal de lutte contre les squats par diverses dispositions, notamment par la création d'un délit de propagande en faveur de ces comportements (III).

## I. Le renforcement de la répression des atteintes au domicile

La loi du 27 juillet 2023 a amélioré le dispositif répressif existant en matière d'atteintes au domicile à deux égards en augmentant les peines prévues en répression du délit de violation de domicile (1).et en clarifiant le champ d'application de ce délit (2).

### 1) L'aggravation des sanctions encourues du chef de violation de domicile

[L'article 226-4 du code pénal](#) incrimine le fait, hors les cas où la loi le permet, de s'introduire dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, d'une part, ou de se maintenir dans le domicile d'autrui à la suite d'une telle introduction, d'autre part.

L'article 3 de la loi a augmenté les quanta des peines jusqu'alors encourues de ce chef, en les portant d'un à trois ans d'emprisonnement et de 15 000 à 45 000 euros d'amende.

### 2) L'explicitation de la notion de domicile

L'article 6 de la loi a complété l'article 226-4 du code pénal par un alinéa qui précise désormais que *« constitue notamment le domicile d'une personne, au sens cet 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 »*.

Ces dispositions reprennent une solution dégagée par la chambre criminelle de la Cour de cassation afin d'attirer l'attention sur le fait qu'un domicile non habité, tout comme une résidence secondaire, est protégé par le délit de violation de domicile.

Comme le signale l'adverbe *« notamment »*, l'alinéa ajouté à l'article 226-4 ne constitue pas une définition exhaustive et limitative de la notion de domicile au sens de ces dispositions, mais une simple illustration de ce que peut constituer un tel domicile.

Ces dispositions ne remettent pas en cause la jurisprudence constante de la Cour de cassation, selon laquelle constitue un domicile 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, ce texte n'ayant pas pour objet de garantir d'une manière générale les propriétés immobilières contre une usurpation »*<sup>1</sup>.

Il en résulte qu'une condamnation pour violation de domicile pourra être prononcée alors même que le domicile en cause ne serait pas un local d'habitation contenant des biens meubles, s'il est établi que l'auteur s'est introduit à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet, dans un lieu où une personne peut se dire chez elle. On peut à cet égard rappeler que la Cour de cassation a eu l'occasion de juger que certaines dépendances d'une habitation, comme une terrasse, qui ne répondent pas aux critères mentionnés dans l'alinéa ajouté à l'article 226-4 du code pénal, peuvent constituer des domiciles protégés par la loi pénale (Cass., Crim., 8 février 1994, n° 92-83.151).

Par ailleurs, le Conseil constitutionnel a décidé, par une réserve d'interprétation, que si le législateur peut prévoir que constitue 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, permettre, à elle seule, de caractériser le délit de violation de domicile. Il appartiendra dès lors au juge d'apprécier si la présence

---

<sup>1</sup> Cass., Crim., 22 janvier 1997, n° 95-81.186, Bull. crim. 1997 n° 31 ; Cass., Crim., 28 février 2001, n° 00-83.686 ; Cass., Crim., 26 juin 2002, n° 01-88.474 ; Cass., Crim., 30 octobre 2006, n° 06-80.680, Bull. crim. 2006 n° 261.

de ces meubles permet de considérer que cette personne a le droit de s'y dire chez elle, conformément aux solutions jurisprudentielles dégagées par la Cour de cassation<sup>2</sup>.

Si le nouvel alinéa qui complète l'article 226-4 du code pénal conduit par conséquent à regarder comme un indice de l'existence d'un domicile la présence de meubles appartenant à la victime dans les lieux investis et occupés en violation de ces dispositions, le législateur a seulement entendu se référer aux meubles, notamment les meubles meublants au sens de l'article 534 du code civil, qui signalent une occupation effective des lieux à titre de domicile. Ce peut être le cas d'une table, de chaises, d'un lit, d'un canapé, ou encore de la présence d'appareils électroménagers. En revanche, la seule présence d'une bicyclette ou d'un carton de livres dans un logement vacant ne saurait conduire à regarder ce logement comme un domicile.

### La caractérisation du délit de violation de domicile

Outre la condition tenant à l'introduction dans un domicile, la caractérisation du délit suppose de rapporter la preuve que les faits ont été commis à l'aide de **manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte**.

Les **manœuvres** recouvrent tout procédé astucieux ou toute ruse mis en œuvre pour favoriser l'introduction illicite.

Les **menaces** peuvent être caractérisées par des comportements inquiétants ou des paroles d'une personne prête à accomplir des actes de violence.

La **voie de fait** recouvre tout acte de violence à l'encontre des biens ou des personnes. Constituent également une voie de fait le fait d'enlever une partie de la toiture, de défoncer au moyen d'une masse la porte d'entrée, ou de passer par une fenêtre laissée ouverte.

La **violence** contre les choses peut consister dans l'escalade d'un mur, d'une terrasse, d'un portail bas et en mauvais état, le forçage d'une serrure, le bris d'un carreau ou d'une vitre ou le descellement des barreaux d'une fenêtre. Ainsi, l'existence d'une introduction illicite n'a pu être retenue lorsque la porte d'un local violé n'était pas fermée à clés.

Par ailleurs, le délit de violation de domicile est une **infraction continue**. Il est ainsi possible d'agir dans le cadre d'une enquête de flagrance tant que perdure l'occupation illicite, sans nécessité d'établir que ce maintien est également le fait de nouvelles manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

## II. La création de nouveaux délits réprimant la violation de la propriété privée immobilière

Jusqu'à présent, le droit pénal protégeait le domicile en tant qu'émanation du droit au respect de la vie privée. L'article 1<sup>er</sup> de la loi du 27 juillet 2023 a créé deux nouveaux délits protégeant la propriété privée immobilière en tant que telle. Il s'agit du délit d'introduction ou de maintien illicite dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel (1) et du délit de maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice (2).

<sup>2</sup> Décision n° 2023-853 DC du 26 juillet 2023, *Loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite*, paragr. 44 à 53.

## 1) Le nouveau délit d'introduction ou de maintien illicite dans un local à usage d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel

Le nouvel [article 315-1 du code pénal](#) punit de deux ans d'emprisonnement et 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, de menaces, de voie de fait ou de contrainte, hors les cas où la loi le permet. Le maintien dans le local à la suite d'une telle introduction, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines.

La notion de **local à usage d'habitation** doit être distinguée de celle de *domicile* mentionnée à l'article 226-4 du code pénal. Elle recouvre l'ensemble des locaux dont la finalité est l'habitation, qu'ils constituent ou non un domicile. La notion de « *local à usage d'habitation* » est purement objective et peut s'appliquer, par exemple, à un logement vacant, qui ne constitue pas un domicile.

La notion de **local à usage commercial** doit être comprise au sens de celle qui figure dans le code de commerce, notamment dans les dispositions relatives au fonds de commerce<sup>3</sup>. Celle de *local à usage agricole* correspond à la notion connue du code rural et de la pêche maritime pour encadrer le statut du fermage et du métayage<sup>4</sup>. Celle de **local à usage professionnel**, résulte de diverses réglementations (code civil, code de commerce) et permet d'inclure les locaux affectés à l'exercice d'une activité professionnelle autre que commerciale, en particulier libérale (cabinet infirmiers par exemple).

Ce délit s'applique uniquement aux cas où la personne en cause n'est pas titulaire d'un titre de propriété, d'un contrat de bail ou d'une convention d'occupation avec le propriétaire ou avec la personne ayant des droits sur le logement, ou lorsqu'elle n'a pas obtenu leur consentement pour entrer dans les lieux.

Le champ d'application de ce nouveau délit est en partie identique à celui de la violation de domicile dès lors qu'un local à usage d'habitation peut également constituer un domicile lorsqu'une personne a le droit de se dire chez elle<sup>5</sup>.

Les objets de ces deux infractions sont toutefois distincts.

L'article 226-4 du code pénal, qui figure dans le livre II de ce code pénal (« *Des crimes et délits contre les personnes* »), a pour objet de punir une atteinte à la personnalité<sup>6</sup>, plus exactement une atteinte à la vie privée<sup>7</sup>, quelle que soit la qualité de la victime, qu'il s'agisse du propriétaire occupant, du locataire ou encore du titulaire d'un droit de jouissance à titre gratuit.

L'article 315-1 du code pénal a quant à lui pour objet de réprimer une atteinte aux biens, comme l'indique l'insertion de cet article dans le livre III du code pénal (« *Des crimes et délits contre les biens* »).

Ainsi, un propriétaire non occupant ne peut se prétendre victime d'une violation de domicile alors qu'il peut en revanche être victime de l'occupation frauduleuse des locaux qui lui appartiennent.

Dans le cas où la victime serait un propriétaire occupant, les principes généraux du droit pénal commandent de retenir la qualification la plus sévèrement punie, en l'occurrence la violation de

<sup>3</sup> Articles L. 144-110, L. 144-12 et L. 145-6 du code de commerce.

<sup>4</sup> Article L. 411-1 du code rural et de la pêche maritime.

<sup>5</sup> La Cour de cassation juge par ailleurs que certains locaux professionnels peuvent être assimilés à un domicile au sens de l'article 226-4 du code pénal (Cass. Crim., 23 mai 1995, n° 94-81.141, Bull. crim. 1995 N° 193 : s'agissant de la pénétration dans un centre d'essais automobiles de la société Citroën).

<sup>6</sup> Intitulé du chapitre VI du titre II du livre II du code pénal.

<sup>7</sup> Intitulé de la section 1 du chapitre.



domicile, plutôt que l'occupation frauduleuse.

Dans le cas où serait investi un local d'habitation constituant le domicile d'une personne autre que le propriétaire du bien (par exemple le locataire du bien), les deux infractions pourront être retenues concomitamment<sup>8</sup>. Ce concours idéal d'infractions pourra ainsi permettre à l'ensemble des victimes de se constituer partie civile et obtenir réparation devant les juridictions répressives (le locataire pour le délit de violation de domicile et le propriétaire pour le délit d'occupation frauduleuse). Les règles applicables en cas de concours d'infractions feront alors obstacle à un cumul de peines.

## **2) Le nouveau délit de maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice**

Le nouvel [article 315-2 du code pénal](#) punit de 7 500 euros d'amende le fait de se maintenir sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois.

Le nouveau délit n'est pas applicable aux occupants entrés dans les lieux de façon illicite, lesquels relèvent selon les cas du champ du nouvel article 315-1 du code pénal ou du délit de violation de domicile prévu par l'article 226-4 du code pénal. Il concerne le locataire défaillant qui refuse de quitter les lieux malgré une décision de justice ayant donné lieu à l'engagement d'une procédure d'expulsion.

La répression est toutefois exclue dans les trois cas suivants :

- Lorsque l'occupant bénéficie des dispositions de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, c'est-à-dire au cours de la « trêve hivernale » qui s'étend du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année au 31 mars de l'année suivante ;
- Lorsque le juge de l'exécution est saisi sur le fondement de l'article L. 412-3 du même code, jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant ;
- Lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public.

## **III. Autres dispositions pénales visant à lutter contre le squat**

Afin de compléter le dispositif pénal de lutte contre les squats, la loi du 27 juillet 2023 a aggravé les sanctions encourues du chef de sous-location illicite (1) et créé un nouveau délit de propagande en faveur de ces comportements (2).

### **1) L'aggravation des sanctions encourues du chef de sous-location illicite**

[L'article 313-6-1 du code pénal](#) incrimine le fait de mettre à disposition d'un tiers, en vue qu'il y établisse son habitation moyennant le versement d'une contribution ou la fourniture de tout avantage en nature, un bien immobilier appartenant à autrui, sans être en mesure de justifier de l'autorisation du propriétaire ou de celle du titulaire du droit d'usage de ce bien.

Ce délit permet de sanctionner les intermédiaires qui mettent frauduleusement un logement à disposition de tiers sans l'accord du propriétaire, générant une situation d'occupation illicite.

---

<sup>8</sup> Ce cumul idéal d'infractions pour un fait identique ne paraît pas prohibé par le dernier état de la jurisprudence (Cass. crim., 15 décembre 2021, n° 21-81.864). D'une part, aucune des qualifications ne constitue ni un élément constitutif ni une circonstance aggravante de l'autre infraction. D'autre part, aucune des deux infractions ne peut être regardée comme étant spéciale par rapport à l'autre.

Afin de renforcer la répression de ces faits, l'article 5 de la loi a augmenté les quantas des peines encourues de ce chef, en les portant d'un à trois ans d'emprisonnement et de 15 000 à 45 000 euros d'amende.

**2) La création d'un nouveau délit de propagande ou de publicité en faveur de méthodes visant à faciliter la commission des délits d'introduction ou de maintien illicite dans un domicile ou dans un local d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel**

L'article 4 de la loi a créé un nouvel [article 226-4-2-1 du code pénal](#) qui punit de 3 750 euros d'amende 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 d'introduction ou de maintien illicite dans un domicile (prévu à l'article 226-4 du code pénal) ou dans un local d'habitation ou à usage commercial, agricole ou professionnel (prévu au nouvel article 315-1 du code pénal).

Ce délit réprime la diffusion de toute information faisant la promotion d'un procédé permettant de commettre ces infractions, en incitant à la commission de tels faits ou en la facilitant. Il peut s'agir par exemple, de la délivrance d'informations pour forcer une serrure ou de conseils fournis afin de faciliter l'installation ou la pérennisation de « squats ».

Le Conseil constitutionnel a déclaré ces nouvelles dispositions conformes à la Constitution<sup>9</sup>. Il a précisé que le nouveau délit n'avait ni pour objet ni pour effet, en particulier lorsque cette diffusion 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 des méthodes concernées par l'incrimination.

Enfin, il convient de rappeler que, comme pour toutes les infractions réprimant des abus de la liberté d'expression et de communication, lorsque le délit est commis par voie de presse écrite ou audiovisuelle, les dispositions particulières de la loi du 29 juillet 1881 sur la liberté de la presse ainsi que celles de la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 sur la communication audiovisuelle sont applicables en ce qui concerne la détermination des personnes responsables<sup>10</sup>.

Vous veillerez à ce que les parquets développent et animent une politique pénale dynamique et empreinte de fermeté en matière de lutte contre les squats. Il conviendra notamment de veiller à retenir l'exacte qualification pénale applicable aux circonstances des faits et, lorsque l'infraction apparaît caractérisée, à apporter une réponse pénale systématique au plus proche de la date des faits permettant de prendre en compte chaque situation particulière dans laquelle se trouvent placées les victimes de ces faits.

\* \* \*

Je vous saurais gré de bien vouloir veiller à la diffusion de la présente circulaire et de me tenir informé, sous le timbre du [bureau du bureau de la politique pénale générale](#), des éventuelles difficultés susceptibles de résulter de sa mise en œuvre.

Le directeur des affaires criminelles et des grâces

Olivier CHRISTEN

<sup>9</sup> Décision n°2023-853 DC du 26 juillet 2023, paragr. 34 à 43 : le Conseil constitutionnel a jugé que le nouveau délit ne contrevenait pas au principe de légalité criminelle et ne portait pas une atteinte excessive à la liberté d'expression et de communication.

<sup>10</sup> Application du régime de la responsabilité dite « en cascade » prévus par les articles 42 et 43 de la loi du 29 juillet 1881 et l'article 93-3 de la loi n° 82-652 du 29 juillet 1982 sur la communication audiovisuelle.