

  
ALTA-JURIS  
INTERNATIONAL



Lettre

**d'info**

**IMMOBILIER**



ANNEE 2018

MARS N° 101

**QUE FAIRE  
EN CAS DE SQUAT ?**

**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Baugé**  
**David Alexandre**  
*Avocats Associés*

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation et  
recouvrement

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**  
**14280 Saint Contest**  
Tel 02 31 34 01 30  
Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)  
[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

## QUE FAIRE EN CAS DE SQUAT ?



**Occupation  
Non à l'expulsion !**

Le squat est un phénomène de plus en plus courant ces dernières années. Il s'agit d'une occupation sans droit ni titre d'une habitation. Les squatters sont entrés dans les lieux sans avoir été autorisés par le propriétaire, par voie de fait.

**Le propriétaire invoque une atteinte à son droit de propriété, droit reconnu par la Déclaration des Droits de l'Homme (art 2°**

**et la Constitution du 4 octobre 1958 (article 17) et éventuellement une violation de son domicile protégée par le Code pénal lorsqu'il habite dans les lieux (article 226-4 du Code pénal). Quant aux occupants, ils se prévalent du droit au logement consacré par la loi DALO (Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable).**

***Comment ce conflit de droits est-il réglé en droit français ?***

**Le droit de propriété prévaut sur le droit au logement** au terme d'une procédure complexe, même si le législateur est intervenu pour accélérer le processus de reprise du logement habité avec la Loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 visant à faciliter l'expulsion des squatters de domicile.

**Mais nul ne peut se faire justice à soi-même.** Quelles sont les démarches à accomplir ? Elles peuvent varier en fonction de ce qu'il s'agit de la reprise de son logement ou d'un logement vide.

### **1. LA REPRISE D'UN LOGEMENT HABITÉ**

**L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 prévoit qu'«en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. L'intervention du préfet n'est possible que si le propriétaire ou le locataire, après avoir déposé la plainte, apporte la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire. La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme**

*d'affichage en mairie et sur les lieux. Lorsqu'elle n'est pas suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement. »*



La loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 a précisé l'infraction de domicile définie de la façon suivante par l'article 226-4 du Code pénal :

*«L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende.*

*Le maintien dans le domicile d'autrui à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, hors les cas où la loi le permet, est puni des mêmes peines. »*

Ainsi, les autorités de police peuvent intervenir, quel que soit le délai écoulé depuis leur introduction dans le domicile. En effet, l'infraction de violation de domicile définie à l'article 226-4 du code pénal est désormais une infraction continue et le maintien dans le domicile d'autrui à la suite d'une introduction par manoeuvres, menaces, voies de fait ou contraintes est spécifiquement incriminé par le Code Pénal.

**Une fois avoir déposé plainte, le propriétaire pourra saisir directement le Préfet en vue de l'expulsion des occupants sans droit ni titre** en justifiant de son domicile et des démarches effectuées avec les services de police (plainte et autres...)

## **2. LA REPRISE D'UN LOGEMENT VIDE**

**La procédure est différente.**

**a. Dans le délai de 48 heures suivant l'entrée dans les lieux de squatters.**



**Les autorités de police peuvent intervenir, avant l'expiration d'un délai de 48 heures**, dans la mesure où elles constatent un flagrant délit de dégradations (serrure fracturée, carreaux cassés, volets arrachés...).

**b. Passé le délai de 48 heures,**

L'article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution prévoit que :  
*« Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un*

*commandement d'avoir à libérer les locaux. »*

**Il est ainsi nécessaire de saisir le juge compétent afin d'obtenir une décision de justice ordonnant l'expulsion.**



- **Constat d'huissier**



Mais **préalablement, il importe de réunir des preuves de l'occupation illicite des lieux** en missionnant un huissier qui devra :

- D'une part, constater l'occupation sans droit ni titre,
- D'autre part, recueillir l'identité des occupants.

Il n'est pas rare que les occupants conseillés par les Associations d'aide au logement indiquent leurs noms sur la boîte aux lettres.

**L'huissier n'est pas autorisé à pénétrer dans les lieux sauf** s'il est autorisé par le Président du Tribunal d'Instance puisque le local est devenu le « domicile » des occupants sans droit ni titre.

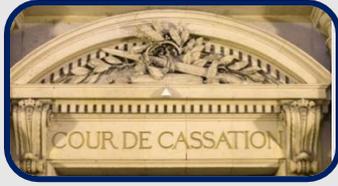
- **Saisine du Juge**

**Une fois muni du constat d'huissier, le propriétaire des lieux devra faire délivrer aux squatters par voie d'huissier une assignation en référé en vue d'une audience devant le Président du Tribunal d'Instance du ressort du lieu de l'immeuble.** Il conviendra de **demander** non seulement **l'expulsion immédiate des squatters avec le concours de la force publique** avec la réduction du délai légal de 2 mois pour quitter les lieux conformément à l'alinéa 2 de L412-1 du Code des procédures d'exécution **mais également leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et des frais.**

Si l'identité des occupants ne peut être établie, l'assignation aux fins d'expulsion sera délivrée au parquet.

Lors de l'audience, le représentant des squatters sollicitera vraisemblablement des délais pour quitter les lieux. Le juge appréciera la demande de délai en tenant compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant des situations respectives des parties, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques...

Les juges sont souvent assez réticents pour accorder un tel délai compte tenu de la mauvaise foi avérée de l'occupant à l'origine de la voie de fait.



La Cour de Cassation vient de confirmer dans un arrêt du 21 décembre 2017 que l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite.

- **Expulsion**

Il conviendra ensuite de **faire connaître la décision d'expulsion en la signifiant par voie d'huissier aux squatters et de procéder à son exécution**, étant précisé que la trêve hivernale (article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution) ne s'applique pas lorsque les personnes sont entrées dans les locaux par voie de fait.

## **PREFET**

Si les squatters sont toujours présents à l'issue de la sommation de quitter les lieux, l'huissier pourra saisir le Préfet pour que lui soit octroyé le concours de la force publique et que l'expulsion soit effective.

L'ensemble de ces démarches sont complexes et nécessite d'être bien conseillé et assisté d'un Avocat pour engager les procédures utiles à l'expulsion des squatters.

Nous nous tenons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Christine BAUGÉ  
Avocat associée