



les solutions en matière de logements squattés

publié le **25/06/2018**, vu **4812 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Afin de permettre aux propriétaires victimes de squat de retrouver au plus vite la pleine jouissance de leur bien immobilier, il est opportun de distinguer deux situations selon que le logement squatté constitue un domicile ou bien qu'il est vacant.

Le squat est une occupation illégale d'un logement ou d'un local, par une ou plusieurs personnes occupant les lieux sans droit ni titre.

Cette infraction est punie d'un an d'emprisonnement et de 15 000€ d'amende par l'article 226-4 du Code pénal.

Ce phénomène existe aussi bien en milieu urbain qu'à la campagne. Il intervient souvent dans les logements vacants depuis plusieurs mois ou bien dans les édifices en construction, rénovation ou démolition.

Afin de permettre aux propriétaires victimes de squat de retrouver au plus vite la pleine jouissance de leur bien immobilier, des solutions sont envisageables : il est opportun de distinguer deux situations selon que le logement squatté constitue un domicile ou bien qu'il est vacant.

- **L'identification d'une situation de squat**

Pour que le propriétaire puisse envisager une procédure d'expulsion du squatteur ou bien sa condamnation pénale, il doit tout d'abord s'assurer que la situation relève bien de la notion de squat au sens de la loi.

1. L'introduction et l'occupation illégale

La notion de squat se traduit par l'occupation d'un logement ou d'un local dans lequel une ou plusieurs personnes se sont introduites sans l'autorisation du propriétaire, souvent par la force.

Le squat est pénalement sanctionné. La loi du 24 juin 2015, 2015-714 a précisé la notion. L'article 226-4 nouveau du Code pénal dispose que **l'introduction par la force** dans le domicile est pénalement sanctionnée de même que **le maintien** du squatteur dans les lieux puisque l'infraction est dite continue.

Cependant, le terme de squat ne peut pas être étendu aux situations d'hébergement de personnes, de sous-location ou encore de maintien dans les lieux après une décision d'expulsion.

2. Le lieu squatté

Le Code pénal envisage la notion de **domicile**.

Cette notion a été définie largement par la chambre criminelle de la Cour de Cassation comme étant le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quelque soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux.

L'article 102 du Code Civil désigne le domicile comme étant le lieu où une personne à son principal établissement.

Selon que le logement squatté constitue le domicile ou qu'il s'agit d'un logement vacant, la procédure à suivre n'est pas la même.

En cas de **squatt d'un domicile**, selon l'article 38 de la loi DALO du 05.03.2007, le propriétaire pourra demander au Préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux à condition qu'il ait préalablement déposé une plainte et rapporté la preuve que le logement constitue bien son domicile puis fait constater l'occupation par un officier de police judiciaire.

Le Préfet intervient à condition que :

- le propriétaire a préalablement déposé **plainte**
- le propriétaire a apporté **la preuve que le logement constitue son domicile**
- le propriétaire a 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 **24 heures**. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en Mairie et sur les lieux du domicile squatté.

Si la mise en demeure n'est pas suivie d'effet, le Préfet doit procéder à l'évacuation du logement.

Dans l'hypothèse en revanche où le logement squatté était vacant, l'expulsion ne pourra être poursuivie qu'après obtention d'un titre c'est-à-dire une décision de justice sauf en cas de dégradations flagrantes commises pour entrer illégalement et constatés avant un délai de 48 heures.

3. La preuve du squat

Il est conseillé au propriétaire victime d'un squat de faire appel à un **huissier de justice** pour qu'il dresse un **constat des dégradations** commises par le squatteur et de **l'occupation** du logement.

L'huissier de justice peut même délivrer au squatteur une **sommation interpellative** d'avoir à décliner son identité et à justifier de son titre d'occupation des lieux.

4. L'impact de la durée du squat en cas de logement vacant

Lorsque le squat constaté dure depuis moins de 48 heures

Le propriétaire ou le locataire d'un logement ou d'un local qui surprend un squat dispose de 48h pour signaler la situation et obtenir l'expulsion immédiate des squatteurs par les forces de l'ordre (loi du 5 mars 2007, 2007-290).

Il doit, pour cela, être démontré un **flagrant délit** de dégradations graves lors de l'intrusion dans les lieux.

- **La procédure judiciaire à suivre pour déloger les squatteurs**

1. Le nécessaire recours à la justice

Le propriétaire d'un logement squatté doit obtenir le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L153-1 du code des procédures civiles d'exécution pour que le squatteur soit expulsé.

En cas de non respect de cette procédure civile d'exécution et du recours à la force, le propriétaire peut être puni de **trois ans d'emprisonnement et de 30 000€ d'amende** (article 226-4-2 du Code pénal).

2. Le tribunal compétent

L'article R221-5 du Code de l'organisation judiciaire prévoit que le **Tribunal d'Instance** connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre.

Le propriétaire victime d'un squatteur doit saisir également le Tribunal d'Instance du **lieu de situation de l'immeuble** (article L411-1 du Code de procédures civiles).

S'il existe un **délai de deux mois** après le commandement de quitter les lieux pour l'expulsion, de même qu'une période de **trêve hivernale** (du 01/11 au 31.03 de l'année suivante), le juge peut réduire ou supprimer ces délais en application de l'article L 412-3 et suivants du CPCE.

3. La saisine du juge des référés

Cette voie procédurale visée à l'article 849, alinéa 1 du Code de procédure civile est plus rapide qu'une procédure ordinaire et présente l'avantage d'être **exécutoire sur minute**.

Le juge des référés peut en effet prescrire les **mesures conservatoires** ou de **remise en état** qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Pour une illustration récente du recours au juge des référés dans un cas de squat, la Cour de Cassation a dans un arrêt du 21 décembre 2017 (n°16-25. 469) rappelé le principe selon lequel l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue **un trouble manifestement illicite**, lequel justifie l'accueil d'une demande d'expulsion.

Ainsi, une fois le logement occupé, sa reprise telle qu'encadrée par les règles de droit peut parfois s'avérer complexe et longue mais permet néanmoins à terme d'obtenir l'expulsion.

Il faut néanmoins mettre en garde tout propriétaire du risque pénal encouru et rappelé dans notre article au II 1 s'il souhaite expulser manu militari le squatter de son logement.