



Comment expulser un squatter ?

publié le 11/03/2018, vu 5415 fois, Auteur : [DERHY Avocat](#)

Votre appartement est occupé par des squatters alors même que celui-ci était vacant ou occupé par un locataire aux termes d'un bail d'habitation ou par vous-même ? N'hésitez pas à contacter le Cabinet afin de procéder à leur expulsion d'une manière rapide et efficace et de récupérer la jouissance de votre bien immobilier dans les plus brefs délais.

Comment le propriétaire d'un logement peut expulser un squatter qui est entré dans les lieux par voie de fait ?

Un squatter est une personne qui est entrée illégalement dans un logement occupé ou libre , par voie de fait, sans avoir conclu de contrat de location avec le propriétaire et sans autorisation. Pour procéder à son expulsion, il convient de vérifier si le squatter occupe le logement constitue la résidence du propriétaire ou d'un locataire. S'il est vide, il convient de distinguer s'il est occupé depuis moins ou plus de 48 heures.

Evacuation forcée des squatters d'un logement occupé

Le fait de squatter un logement occupé constitue un délit de violation de domicile, sanctionné par l'article 226-4 du code pénal. Aussi, dans cette hypothèse, le propriétaire d'un bien immobilier qu'il occupe a la possibilité de faire procéder à l'évacuation forcée du logement sans saisir le juge en application de l'article [38 Loi n°2007-290 du 5 mars 2007](#), à la condition que le logement soit occupé au jour de l'intrusion des squatters.

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 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 24h. 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.

Expulsion d'un squatter d'un logement vacant depuis moins de 48h

Dans l'hypothèse où les occupants sont entrés dans le logement depuis moins de 48h, le propriétaire peut directement recourir aux forces de police afin de procéder à leur expulsion immédiate et forcée ([Art 53 du Code de procédure pénale](#)), sans qu'il soit nécessaire d'obtenir une décision judiciaire. Passé le délai de 48 h, il est nécessaire de saisir le juge compétent, seul habilité à délivrer une ordonnance permettant l'expulsion des occupants.

Expulsion d'un squatter d'un logement vacant depuis plus de 48h

Au-delà de ce délai, le propriétaire doit saisir directement la justice aux fins d'obtenir l'expulsion des occupants et leur condamnation au paiement d'indemnités d'occupation ; la police n'étant plus en mesure de procéder à leur expulsion immédiate. Quoiqu'il en soit, il est conseillé de porter plainte afin d'éventuellement accélérer la prise en compte du sérieux de l'infraction.

Pour pouvoir intenter une telle action en justice, encore faut-il que le propriétaire parvienne à démontrer que son bien est occupé et à obtenir l'identité d'au moins un des occupants. Ci-après, la démarche à suivre étape par étape pour obtenir l'expulsion du squatter :

- Obtenir la désignation d'un huissier de justice par le Tribunal d'instance

Préalablement à la saisine du Juge, le propriétaire doit démontrer que le bien est effectivement occupé (attestations par les voisins, le gardien...) et l'identité d'au moins un des occupants présents. A cet effet, l'établissement d'un constat d'huissier est vivement conseillé.

Cependant, il peut arriver que ni les voisins ni le gardien de l'immeuble ne souhaitent attester, que l'huissier ne rencontre personne lors de son passage, ou encore qu'aucun nom ne soit inscrit sur la boîte aux lettres. Dans une telle situation, l'huissier ne peut s'introduire librement dans les lieux.

Afin de pouvoir y pénétrer, l'huissier doit être impérativement autorisé préalablement par le juge, faute d'être poursuivi pénalement. A ce titre, préalablement à la procédure d'expulsion, notre Cabinet plaidera une Requête devant le Tribunal d'instance du lieu de situation de l'immeuble, aux termes de laquelle il sollicitera du Juge qu'il rende une Ordonnance désignant un huissier de Justice afin de dresser ledit constat et, en l'autorisant à cet effet, à pénétrer dans les lieux avec l'assistance éventuelle d'un serrurier.

Une fois désigné, l'huissier pourra immédiatement se rendre sur les lieux, constater l'occupation et en identifier les auteurs. A ce titre, il sera utile de demander à l'huissier de décrire précisément les lieux et de détailler les éléments susceptibles de menacer la sécurité des personnes et des biens.

- Assigner le squatter devant le Tribunal d'instance pour l'expulser

Une fois en possession de ce constat, notre Cabinet engagera, pour le compte du propriétaire, une procédure d'expulsion par devant le juge des référés du Tribunal d'instance, par voie d'assignation. Il sera alors demandé au Juge de prononcer l'expulsion immédiate des occupants et leur condamnation au paiement des indemnités d'occupation et au remboursement des dégradations éventuelles lors de l'effraction.

Si le squatter vient à l'audience, celui-ci peut faire valoir l'existence d'un bail putatif. Tel est le cas, d'un ancien locataire qui se fait passer pour le propriétaire et signe un faux bail avec l'occupant actuel, en contrepartie d'une somme d'argent. Le locataire putatif est en réalité bien souvent au courant de la situation. En général, il ne s'étonne pas qu'après la conclusion du bail, on ne lui réclame jamais le moindre loyer. Sur ce point, la jurisprudence est claire : même signé de bonne foi, le bail est inopposable au propriétaire.

Il peut également solliciter des délai d'expulsion (L.412-1 CPCE) : Le Juge peut ainsi retarder sensiblement l'expulsion en accordant jusqu'à 36 mois de délai gracieux à un occupant sans droit ni titre. Cependant, les juges sont ainsi assez réticents pour accorder un tel délai compte tenu de la mauvaise foi avérée de l'occupant, entré en effraction dans les lieux, à moins qu'il ne soit en présence d'une situation sociale et familiale exceptionnelle.

- Signification de l'Ordonnance et délivrance d'un commandement de quitter les lieux

Aux termes de l'audience, le Juge ordonnera l'expulsion des occupants avec le concours d'un serrurier et de la force publique si besoin est, et les condamnera également au paiement d'une indemnité d'occupation mensuelle à compter rétroactivement de l'assignation jusqu'à la libération effective des lieux et la remise des clés, outre aux dépens (frais d'huissier), et à une indemnité au titre des frais de procédure (honoraires d'avocat).

Une fois l'ordonnance d'expulsion obtenue, notre cabinet se chargera de la signification de la décision aux occupants (qui disposent d'un délai de 15 jours pour faire appel de l'ordonnance) et de la délivrance simultanée d'un commandement de quitter les lieux, sauf dans le cas où un délai de grâce a été exceptionnellement accordé par le Juge, auquel cas la délivrance d'un tel commandement sera reporté à l'issue dudit délai ([L. 411-1 du CPCE](#)).

En principe, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'une fois passé le délai de 2 mois suivant la délivrance du commandement, sauf si le Juge a accepté, à notre demande, de supprimer ce délai en application de l'[article L.412-1 du CPCE](#), auquel cas le commandement prendra effet immédiatement. Il est également notifié au Préfet.

- L'expulsion et le concours de la force publique

Si les lieux sont toujours occupés à la date d'effet du commandement de quitter les lieux, l'huissier pourra enfin solliciter le concours de la force publique et procéder à l'expulsion effective du local.

La préfecture dispose d'un délai de deux mois à compter de cette réquisition pour faire connaître sa réponse. Si le concours de la force publique est accordé, l'huissier de Justice pourra procéder à l'expulsion forcée. L'absence de réponse à l'issue du délai de deux mois équivaut à un refus. Se posera alors la question de la responsabilité de l'Etat en cas de refus ou de silence gardé par les autorités publiques.

A toutes fins, il est précisé que les squatteurs ne bénéficient pas de la période d'hiver qui se déroule du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante (Art. [L.412-6 du CPCE](#)).

Je reste à votre disposition pour toute action ou information [en cliquant ici](#)

Cabinet DERHY Avocat

Avocats à la Cour

222, boulevard Saint-Germain - 75007 Paris

[01 79 73 72 55](tel:0179737255)

contact@derhy-avocat.com

www.derhy-avocat.com