



La procédure d'expulsion des squatteurs

Actualité législative publié le **14/03/2019**, vu **3997 fois**, Auteur : [Franck AZOULAY](#)

La Loi ELAN a apporté quelques modifications substantielles sur la procédure d'expulsion des squatteurs.

Le droit au logement est un droit reconnu à tous les citoyens depuis la loi du 5 mars 2007 instaurant un droit au logement opposable.

Le terme squatteur est communément employé pour désigner un occupant sans droit ni titre d'un immeuble vacant. Il s'agit par exemple d'une personne qui se maintient dans un logement sans justifier d'un droit de propriété ou d'un bail ou s'étant introduit frauduleusement dans un domicile.

A ce titre, l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, tel que modifié par la loi du 27 Janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dispose que :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les lieux par voie de fait ».

Cet article met en place la « trêve hivernale » applicable à toute décision d'expulsion, même passée en force de chose jugée, c'est à dire définitive et sans aucune voie de recours, et malgré les délais accordés en vertu de l'article L412-3.

Il faut préciser que cette règle ne s'applique que pour les locaux à usage d'habitation et ne s'applique pas lorsque le relogement des personnes intéressées est assuré dans des conditions suffisantes et de façon à respecter l'unité et les besoins de la famille.

Aussi, au cours de cette période, le concours de la force publique afin de réaliser l'expulsion peut être refusé par les autorités de police.

Cependant, l'exception de sursis de la trêve hivernale ne fait pas disparaître le caractère exécutoire de la condamnation à quitter les lieux, et la cour de cassation admet qu'une juridiction puisse même pendant cette période, prononcer cette condamnation assortie d'une astreinte pour inciter les occupants du logement à quitter les lieux. (Civ. 2^e, 4 juill. 2007, 07-15.382).

Aux termes de l'al 2 de cet article modifié par la loi du 24 mars 2014 (loi Alur), le sursis ne bénéficie pas systématiquement aux personnes entrées dans les locaux par voie de fait. Dans ce cas, le juge pourra en effet supprimer le bénéfice du sursis prévu à l'alinéa premier.

Le projet de réforme entrepris par la loi portant évolution du logement et aménagement du numérique modifie ainsi le second alinéa de ce texte en ces termes :

« Le sursis à toute mesure d'expulsion mentionné à l'alinéa précédent ne s'applique pas aux personnes entrées sans droit ni titre dans le domicile d'autrui, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. »

Il vise à faciliter les expulsions de squatteurs s'étant introduits frauduleusement dans un domicile en les excluant explicitement du bénéfice de la trêve hivernale.

Il ressort de l'analyse de cet article dans sa rédaction issue du projet de loi ELAN, deux éléments essentiels.

- D'une part, l'exclusion des personnes entrées dans un logement sans droit ni titre pourra se faire de droit et n'est plus subordonné à l'appréciation souveraine du juge, et
- D'autre part, cet alinéa élargit le domaine des conditions dans lesquelles devra s'appliquer les expulsions dans la période allant du 1^{er} novembre au 31 Mars.

Ø sur la suppression de l'appréciation souveraine du juge :

Jusqu'à présent, le juge pouvait souverainement se prononcer sur le sursis à l'expulsion de parties entrées dans des lieux par voie de fait et qui s'y maintiennent.

Cependant, aux termes du nouvel amendement adopté et modifiant l'ancienne version de l'article, le juge n'aura plus la faculté de se prononcer sur ce sursis. Les occupants sans droit ni titre ne pourront plus opposer le bénéfice de la trêve hivernale.

Mais, il reste important de préciser que toute mesure d'expulsion reste soumise à l'obtention d'un titre exécutoire.

Ø Sur l'élargissement du champ d'application de L412-6 al 2 :

Dans son ancienne écriture, l'al 2 de l'article L412-6 cite uniquement la condition de l'entrée dans une propriété par voie de fait pour exclure la personne du bénéfice de la trêve hivernale.

Désormais, une personne peut être exclue du bénéfice de la trêve hivernale s'il est occupant sans droit ni titre et entré dans les lieux par manœuvres, menaces, voie de fait ou contrainte.

Cependant les conditions de la condamnation d'expulsion restent les mêmes, les personnes doivent être déterminés et identifiables pour que qu'il y ait condamnation et que cette condamnation puisse faire effet.

Nous restons à votre entière disposition.

Votre bien dévoué.

Maître Franck AZOULAY