



La procédure administrative accélérée d'expulsion de squatteurs

Fiche pratique publié le 19/10/2022, vu 1852 fois, Auteur : [Maître Gauthier LECOCCQ](#)

Résumé de la procédure administrative accélérée d'expulsion de squatteurs

Depuis le 1^{er} janvier 2021, la procédure administrative accélérée d'expulsion de squatteurs occupant illégalement un logement a été simplifiée par la Loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 dite d'accélération et de simplification de l'action publique.

Cette loi a modifié les dispositions de l'article 38 de la Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale :

« En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale, à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé ou toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

La décision de mise en demeure est prise par le préfet dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. Seule la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent amener le préfet à ne pas engager la mise en demeure. En cas de refus, les motifs de la décision sont, le cas échéant, communiqués sans délai au demandeur.

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. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure. »

Revenons sur les **4 étapes-clés** de la procédure administrative afin d'obtenir l'évacuation forcée des squatteurs :

- **1^{ère} étape** : le propriétaire doit déposer **une plainte pénale** du chef de violation de domicile

auprès du Commissariat de police ou de la Gendarmerie nationale.

A cet égard, l'article 226-4 du Code pénal dispose :

« L'introduction dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, 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. »

Attention ! Il est fait **interdiction** au propriétaire de forcer ou de violenter un squatteur afin qu'il libère les lieux sous peine de tomber lui-même sous le coup de la loi pénale : il s'agit du **délit d'expulsion illégale**.

L'article 226-4-2 du Code pénal prévoit en effet :

« Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

Il est loisible au propriétaire de faire appel à un commissaire de justice pour établir un **procès-verbal de constat de la violation de domicile** lequel peut être produit à l'appui de la plainte pénale.

• **2^{ème} étape** : le propriétaire doit prouver que le logement squatté constitue **sa résidence principale ou secondaire**.

Pour ce faire, il lui incombe de réunir des pièces justificatives : l'acte authentique d'achat du bien immobilier, les taxes foncières, des attestations de témoins (amis, voisins), des permis de construire ou encore des factures (de travaux, de déménagement, de livraison, etc...)

• **3^{ème} étape** : le propriétaire doit faire constater l'occupation illicite par un **officier de police judiciaire**.

Ont la qualité d'officier de police judiciaire, selon l'article 16 du Code de procédure pénale :

« -1° Les maires et leurs adjoints ;

-2° Les officiers et les gradés de la gendarmerie, les gendarmes comptant au moins trois ans de service dans la gendarmerie, nominativement désignés par arrêté des ministres de la justice et de l'intérieur, après avis conforme d'une commission ;

-3° Les inspecteurs généraux, les sous-directeurs de police active, les contrôleurs généraux, les commissaires de police et les officiers de police ;

-4° Les fonctionnaires du corps d'encadrement et d'application de la police nationale comptant au moins trois ans de services dans ce corps, nominativement désignés par arrêté des ministres de la justice et de l'intérieur, après avis conforme d'une commission. »

• **4^{ème} étape** : le propriétaire doit enfin demander par LRAR au **préfet** de **mettre en demeure** les squatteurs de quitter définitivement le logement squatté.

La décision préfectorale de mise en demeure doit être édictée dans **un délai de 48 heures** à compter de la réception de la demande.

Toutefois, le préfet est libre de ne pas procéder à cette mise en demeure **si les conditions des 3 précédentes étapes n'ont pas été remplies** ou en présence d'**un motif impérieux d'intérêt général**.

Si la mise en demeure de quitter les lieux n'est pas respectée par les squatteurs dans le délai de 24 heures fixé dans la mise en demeure, le préfet doit alors ordonner **leur évacuation forcée**.

Bon à savoir : les squatteurs ne peuvent pas se prévaloir de **la trêve hivernale (du 1^{er} novembre au 31 mars)** en cas d'occupation illégale d'un logement.

Lorsque le préfet refuse de procéder à la mise en demeure ou en cas de difficultés pour le propriétaire liées à la collecte des pièces justificatives, il reste au propriétaire la possibilité d'engager **une procédure judiciaire d'expulsion** des squatteurs, conformément aux articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution.

Il appartient ainsi au propriétaire de saisir le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire dans le ressort duquel se trouve le logement, pour obtenir l'expulsion des squatteurs et leur condamnation au versement d'une indemnité d'occupation des lieux.

Cette procédure judiciaire présente toutefois l'inconvénient d'être **plus lente** que la procédure administrative.

C'est pourquoi il est fortement recommandé au propriétaire de saisir le Juge judiciaire selon la voie du **référé**.

Votre résidence est squattée et vous souhaitez engager une procédure accélérée d'expulsion ?

Le Cabinet BARISEEL-LECOCQ & ASSOCIÉS demeure à votre entière disposition par **téléphone ou par courriel pour convenir d'un rendez-vous**.

Article rédigé par :

Maître Gauthier LECOCQ, Avocat Fondateur Associé du Cabinet d'avocats BARISEEL-LECOCQ & ASSOCIÉS, AARPI Inter-Barreaux inscrite au Barreau de Versailles

Cabinet de Versailles

7 rue des deux Portes – 78000 Versailles

Cabinet de Seine-Saint-Denis

10, Grande rue – 93250 Villemomble

Tél. : +33 (0)6 73 55 95 46

Mail : contact@grbl-avocats.com

Site : www.bariseel-lecocq-associes.com