Image not found or type unknown

COMMENT EXPULSER DES SQUATTERS DE SON LOGEMENT ?

Conseils pratiques publié le **15/12/2021**, vu **1993 fois**, Auteur : Maître Michèle BARALE, Avocate - Barreau de NICE

Si votre logement est squatté, vous ne pouvez pas vous faire justice vous-même. Il faut que vous engagiez des démarches soit en sollicitant l'expulsion accélérée par voie administrative, soit passer par une décision de justice.

DÉFINITION DU SQUATTER

Squatter est **le fait d'entrer dans un lieu par la force**, tromperie, menace ou violence, pour **l'occuper sans l'autorisation de son propriétaire**.

ATTENTION : le locataire qui se maintient abusivement dans le logement après la fin du bail n'est pas un squatter car il y est entré initialement avec l'accord du propriétaire. Il en est de même de la personne qui refuse de quitter les lieux après y avoir été hébergée par la personne qui y vit. Dans ces cas, il existe des procédures spécifiques à mettre en œuvre.

LA PROCÉDURE D'EXPULSION ADMINISTRATIVE ACCÉLÉRÉE (ARTICLE 38 DE LA LOI DALO)

Cette procédure administrative d'expulsion accélérée permet au propriétaire ou au locataire du logement squatté de demander directement au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux.

LE CHAMP D'APPLICATION

Cette possibilité concerne **tous les logements** au sens admis par la jurisprudence de la chambre criminelle de la Cour de cassation, c'est-à-dire « *le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux* », dès lors que ce lieu n'est pas vide de meubles et d'occupation.

Sont exclus de ce dispositif les autres biens immobiliers comme un garage, un terrain… ainsi que les locaux commerciaux qu'ils soient occupés ou vides.

LES CONDITIONS À REMPLIR

Pour **demander au préfet de mettre en demeure** les squatteurs qu'ils quittent votre logement, vous devez au préalable :

1. **Porter plainte** au commissariat ou à la gendarmerie la plus proche pour violation de domicile.

2. **Faire la preuve qu'il s'agit bien de votre propriété** (par exemple à l'aide de factures, documents fiscaux, titre de propriété).

3. **Faire constater l'occupation du logement** par des squatteurs en appelant la police ou la gendarmerie. Un officier se déplacera sur les lieux pour constater l'occupation illicite.

LA PROCÉDURE D'EXPULSION ADMINISTRATIVE

La mise en demeure est notifiée aux squatteurs, qui ont un **délai minimum de 24 heures pour quitter les lieux**, et fait l'objet d'un affichage en mairie et sur le logement concerné.

Si les squatteurs n'ont pas quitté les lieux à l'issue de ce délai, le préfet doit faire évacuer logement avec l'**appui des forces de l'ordre**.

A SAVOIR : même si les 3 conditions ci-dessus exposées sont remplies, le préfet n'est pas tenu ni de faire droit à la demande de mise en demeure, ni de mettre en mouvement la force publique. Il peut toujours refuser pour des motifs impérieux d'intérêt général, par exemple s'il y a des personnes âgées, des enfants, des femmes enceintes, le temps de trouver une solution adaptée.

Dans ces cas-là, il conviendra de recourir à la procédure d'expulsion judiciaire, plus longue et plus coûteuse (voir **article** sur mon site).

Le Cabinet BARALE est à votre disposition pour toute action ou information.

Me Michèle BARALE

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés