

## **Vacances d'été : ma résidence secondaire est squattée, que faire ?**

**Vous venez d'avaloir des kilomètres pour vous rendre en vacances dans votre résidence secondaire en bord de mer ou sous le charme de la campagne et à votre arrivée vous découvrez que votre logement est occupé par des squatteurs. Quelles possibilités s'offrent à vous pour récupérer rapidement votre habitation ? A qui s'adresser ? Police, commissaire de justice ? On vous explique tout !**



L'occupation illégale des logements est un risque qui pèse sur les propriétaires de biens immobiliers. Il suffit parfois d'une seule occupation illicite même passagère pour que le bien immobilier soit durablement dégradé, plaçant certains propriétaires dans des situations financières difficiles.

Violation manifeste du droit de la propriété, le squat désigne une situation où une personne s'est introduite dans un lieu par effraction (après avoir forcé une serrure, cassé une fenêtre...), tromperie, menace ou violence, pour l'occuper sans l'autorisation de son propriétaire et sans posséder aucun titre d'occupation.



Sachez qu'un ancien locataire demeuré sur place après expiration de son bail est considéré comme un occupant sans droit ni titre, mais non squatteur car il n'est pas entré par effraction. Toutefois, s'il décide de se maintenir dans les lieux, son comportement peut s'apparenter à celui d'un squatteur et depuis la loi anti squat de juillet 2023 il risque une amende de 7500 euros. Les squatteurs peuvent être expulsés toute l'année, même en hiver : la trêve hivernale ne s'applique pas en matière de squat.

Ne pas se faire justice soi-même : si votre résidence secondaire est squattée, vous ne devez surtout pas intervenir vous-même et forcer les squatteurs à quitter les lieux. Tout ce qui pourrait s'apparenter à une expulsion sauvage de votre part est prohibé (violences sur les squatteurs, changer les serrures, couper l'eau ou l'électricité, etc.) et pourrait constituer une infraction pénale.

Au contraire, vous devez engager des démarches précises pour obtenir leur expulsion ou évacuation forcée selon des règles strictes. Deux procédures s'offrent alors à vous :

## 1. La procédure administrative accélérée avec le concours du préfet

Face à la recrudescence d'affaires de squats, le Ministère du Logement ainsi que la Chambre Nationale des Commissaires de Justice (CNCJ) ont mis en place depuis février 2022 une nouvelle procédure pour réagir face aux squatteurs. Elle a été encore renforcée par la loi anti squat de juillet 2023.

Alternative à la procédure judiciaire auprès du tribunal, véritable sécurité pour le propriétaire, cette procédure administrative se veut plus simple et plus rapide, cependant elle est malheureusement encore trop peu connue des propriétaires.

Comment faire pour engager une procédure d'expulsion par la voie administrative ?

- la première chose à faire est d'aller immédiatement porter plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie, idéalement vous pouvez vous faire assister d'un avocat ou d'un commissaire de justice ;
- ensuite, le propriétaire victime doit prouver que le logement est bien à lui (factures, impôts, témoignages écrits du voisinage...) ;
- avant de faire constater par un officier de police judiciaire ou un commissaire de justice que le logement est squatté ;
- et enfin, le propriétaire doit saisir le préfet – qui a 48 heures pour réagir après réception de la demande – pour que ce dernier ordonne aux occupants par une mise en demeure de quitter les lieux dans un délai donné. Si l'évacuation est ordonnée par le préfet, elle doit être exécutée par les squatteurs dans un délai de 24h. Une fois ce délai dépassé, l'évacuation forcée du logement peut être mise en œuvre avec l'appui des forces de l'ordre pour le libérer.

Depuis le 1er février 2022, le propriétaire victime peut se faire accompagner, conseiller et aider par un commissaire de justice tout au long de cette procédure. Professionnel rompu à l'urgence, vous trouverez toujours un commissaire de justice près de chez vous pour intervenir dans l'heure. Plus particulièrement, cet officier public ministériel peut :

- dresser un constat de l'occupation illicite en réunissant tout un faisceau d'indices ;
- essayer de recueillir le nom des nouveaux occupants ;
- assister le propriétaire dans le dépôt de plainte au commissariat ;

Publication légale. Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018.873 du 9 octobre 2018).

Faire appel à un commissaire de justice c'est se donner les moyens d'avoir l'esprit tranquille, en se garantissant un suivi de la procédure par un expert du droit qui fera l'intermédiaire avec les pouvoirs publics.

A noter que depuis la loi de 2023 , si le propriétaire ne peut prouver son titre, le procureur peut interroger l'administration fiscale pour obtenir tout renseignement utile.

## 2. Une procédure judiciaire devant le juge

En cas d'échec de la procédure administrative, dans le cas où le préfet ne délivre pas de mise en demeure, le propriétaire victime n'a pas d'autre choix que de se tourner vers un avocat qui entamera alors les démarches pour engager une procédure judiciaire devant le juge.

Cette procédure plus fréquemment utilisée par les propriétaires est aussi plus longue, car elle nécessite de réaliser des démarches qui peuvent prendre du temps. Mais là aussi, le propriétaire peut se faire accompagner par le commissaire de justice.

Il s'agit d'une procédure d'expulsion classique, qui peut prendre entre dix-huit et vingt quatre mois. Dans un premier temps, le propriétaire doit :

- rassembler les preuves lui permettant de démontrer que le logement lui appartient (titre de propriété, documents fiscaux, factures...)
- ensuite, il doit saisir le juge par le biais d'un avocat pour lui demander d'autoriser l'expulsion des squatteurs et de les condamner à payer une indemnité d'occupation des lieux
- puis, prouver que le logement est squatté. Pour cela, il est recommandé de faire appel à un commissaire de justice qui pourra se rendre sur les lieux pour dresser un constat et tenter d'identifier au moins un des squatteurs (en les interrogeant, en relevant leur nom sur la boîte aux lettres...).

À noter que l'avocat peut obtenir du tribunal judiciaire la nomination d'un commissaire de justice pour recueillir l'identité des occupants et décrire les conditions d'occupation.

Dans un second temps, le commissaire de justice remet aux squatteurs une assignation qui les convoque à une audience. Avant de les informer du jugement rendu au moyen d'une signification. Ils ont ensuite un mois à compter de la signification pour quitter les lieux. Dans le cas contraire, le commissaire de justice leur délivre un commandement de quitter les lieux. Ils n'ont alors plus d'autre choix que de quitter les lieux, sans aucun délai. S'ils ne s'exécutent pas, le commissaire de justice fait appel au concours de la force publique pour les expulser du logement.