Squat : que faire en cas d’occupation illégale de son bien immobilier ?

Des personnes occupent votre bien immobilier sans votre autorisation ? Vous avez affaire à des squatteurs. Pour recouvrer la jouissance de votre bien, différentes actions existent, en fonction de la nature du bien. Une procédure judiciaire d’expulsion et, pour certains types de biens immobiliers (résidence principale ou secondaire) une procédure administrative d’évacuation. Selon votre situation, le commissaire de justice vous conseille sur les démarches à engager et vous assiste pour les mener à bien.

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. 2018-872 du 9 octobre 2018)

COMMISSAIRES DE JUSTICE
CHAMBRE NATIONALE

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. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Qu'est-ce qu'un squatteur ?

Il s'agit de toute personne qui s'introduit « dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte » (C. pén., art. 226-4) avec l'intention de l'occuper.

Ni le propriétaire ni le locataire des lieux n'ont autorisé le squatteur à y pénétrer et à l'habiter. On qualifie l'occupation du squatteur de « sans droit ni titre ». De ce fait, **n'est pas un squatteur** :

- le locataire qui se maintient dans les lieux à l'expiration du bail ;
- la personne qui a été trompée, s'est crue légitimement propriétaire ou autorisée à occuper les lieux et n'avait pas l'intention de violer un domicile.

A noter *:La violation de domicile étant un délit (article 226-4 du code pénal), le squatteur peut être condamné à une peine d'un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende.*

Quels biens immobiliers peuvent être squattés ?

La notion de domicile, en cette matière, est très large. Le juge l'interprète largement et analyse la situation au cas par cas. Quels que soient le titre juridique de l'occupation et l'affectation donnée au local, le juge exige que le lieu soit garni de meubles et occupé (Crim. 22 janv. 1997, n°95-81.186).

Sous réserve de remplir ces conditions, peuvent faire l'objet d'un squat :

- la résidence principale ou secondaire d'un particulier (propriétaire ou locataire), ainsi que ses dépendances (cave, grenier, cour, etc.) ;
- un local professionnel, industriel, commercial ;
- un local ou un logement détenu par une collectivité.

Sont exclus les biens immobiliers dits « vacants » ou inhabitables, à savoir :

- un logement en attente de relocation ;
- un bien en cours de construction ;
- un local vide et inhabité, etc.

Quelles actions engager selon la nature du bien squatté ?

La victime d'un squat ne peut pas faire justice elle-même ! Le fait de forcer un tiers à quitter les lieux en usant de manœuvres, menaces, etc. est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende (C. pén., art. 226-4-2).

La victime d'un squat, ou toute personne qui agit dans son intérêt, peut intenter :

Une procédure judiciaire

C'est la procédure ordinaire aux fins d'obtenir l'expulsion du squatteur et une indemnité d'occupation. La procédure, peut s'avérer longue. Elle impose de solliciter un avocat, un commissaire de justice et, en cas de résistance du squatteur, l'intervention des forces de police.

Une procédure administrative ou « accélérée »

Pour le cas spécifique des **résidences principales et secondaire**, le propriétaire ou le locataire

peut introduire une procédure administrative d'évacuation forcée. Cette procédure implique l'intervention du préfet qui doit prendre une décision dans les 48 heures à compter de la réception de la demande (L. n°2007-290 du 5 mars 2007, art. 38, al. 1er, modifié en 2020). Le squatteur dispose de 24 heures minimum pour quitter les lieux avant que le préfet n'ordonne l'évacuation ;

Le préfet peut relever un motif impérieux d'intérêt général (présence d'enfant, de personne âgée, malade ou en situation de handicap, etc.). Il peut également constater l'irrégularité de la demande. Il refuse alors de mettre en demeure le squatteur de quitter les lieux. Si la victime peut poursuivre son action devant le tribunal judicaire (L. n°2007-290 du 5 mars 2007, art. 38, al. 2) .

Dans quels délais agir face au squat ?

Le squatteur n'étant pas protégé par la trêve hivernale (1er nov. – 31 mars), il faut agir **dès la connaissance de l'occupation**. S'agissant de la procédure administrative, avant 2015 il fallait prouver que le squatteur soit entré par effraction depuis moins de 48 heures (il fallait constater la flagrance du délit). Désormais, on peut agir à tout moment.

Comment intervient le commissaire de justice en cas de squat ?

Dans le cadre d'une procédure accélérée

Depuis le 1er février 2022, le commissaire de justice est habilité à accompagner la victime d'un squat pour mener à bien la procédure administrative d'évacuation forcée. Après une analyse de la situation, il définit, dans le cadre d'une convention d'honoraires, son périmètre d'intervention en termes de conseil et d'assistance.

Le commissaire de justice va :

- **se déplacer sur les lieux** pour constater matériellement et objectivement l'occupation et recueillir un certain nombre d'informations (identité de l'occupant, conditions d'entrée dans les lieux, raisons ayant motivées cette occupation, intention future du squatteur). Soit il rédige un constat, soit il procède à une sommation interpellative ;
- accompagner la victime ou son représentant dans le **dépôt de la plainte** au commissariat de police ou à la gendarmerie. Le commissaire de justice prépare le dossier, vérifie les pièces à produire pour prouver la qualité de propriétaire ou de locataire de la victime (acte de propriété, bail, facture, etc.) et se déplace au commissariat dans l'éventualité où la victime a des difficultés pour s'exprimer en français ;
- **rédiger la demande d'évacuation forcée** à adresser au préfet et s'assurer du suivi du dossier.
- Il peut, dans le cas où il n'a pu remettre la mise en demeure de quitter les lieux entre les mains du squatteur, l' afficher directement sur le site.
- Il peut aussi intervenir, au moment de l'évacuation, pour procéder à un **inventaire des meubles** appartenant au squatteur et faire la liaison avec les services sociaux.

Dans le cadre d'une procédure judiciaire

Dans le cadre de cette procédure, le commissaire de justice est en charge de :

- **constater** les faits et identifier le squatteur ;
- remettre au squatteur une **assignation** et lui indiquer la date et l'heure de l'**audience** ;

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. 2018-872 du 9 octobre 2018)

- **signifier le jugement** au squatteur lui informant d'avoir à quitter les lieux ;
- délivrer au squatteur un **commandement de quitter les lieux** sans délai, s'il ne s'est toujours pas exécuté un mois après la signification du jugement ;
- solliciter le préfet pour requérir le concours de la force publique pour mener à bien l'**expulsion**.

Que faire pour éviter un squat ?

Si selon le bilan 2021 de l'Observatoire des squats, 77 % des demandes de procédure accélérée ont permis de mettre fin aux occupations illégales, il est recommandé de prendre certaines dispositions :

- équiper son bien immobilier d'un système d'alarme ;
- en cas d'absence de longue durée (vacances, déplacement professionnel, etc.), demander à un voisin ou ami de surveiller les lieux, de faire acte de présence (ouvrir les volets, allumer les lumières, etc.).

Que faire une fois le logement récupéré ?

Un logement squatté nécessite, très souvent, d'importants travaux de rénovation. Certains propriétaires préfèrent vendre leur bien. Récemment des entreprises se sont spécialisées dans le rachat et la réhabilitation de ces biens insalubres.

Trouver un commissaire de justice

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. 2018-872 du 9 octobre 2018)