



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Expulsion des squatteurs

Question écrite n° 24931

Texte de la question

Mme Valérie Bazin-Malgras attire l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur la situation des propriétaires victimes de l'occupation illégale de leur local à usage d'habitation. En effet, si on ne peut pas nier qu'il y ait un manque de logements en France, ni que la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a permis de faciliter et de raccourcir les délais de mise en œuvre des expulsions ordonnées judiciairement, en supprimant le délai de deux mois laissé aux personnes occupant un logement à partir du commandement de quitter les lieux pour procéder à cette expulsion et en excluant les squatteurs du bénéfice de la trêve hivernale, la procédure d'expulsion des occupants sans droit ni titre reste longue, complexe et coûteuse. L'occupation illégale d'un logement est une situation inacceptable car profondément injuste pour un propriétaire qui a, dans la plupart des cas, consacré les économies d'une vie à acquérir un logement ou l'a reçu en héritage de ses parents. C'est pourquoi elle lui demande de lui indiquer quelles sont les mesures qu'il entend prendre pour mettre définitivement fin à cette injustice.

Texte de la réponse

L'expulsion d'occupants illégaux d'un logement a été facilitée par diverses évolutions législatives. En dehors de la possible évacuation administrative, détaillée ci-dessous, le propriétaire ou le locataire d'un bien squatté à des fins d'habitation peut saisir le juge du contentieux de la protection, aux fins d'obtenir une décision d'expulsion des personnes occupant illégalement son bien ou son logement. Ces procédures judiciaires permettent au demandeur d'obtenir un titre exécutoire prononçant l'expulsion des personnes occupant son bien dans un délai moyen de quatre mois observé sur les 1 696 demandes formées en 2019. En outre, ce délai peut être réduit à 2,4 mois si les parties font le choix d'une procédure d'urgence, telle que le référé. De fait la durée de procédure judiciaire, entendue comme le temps qui s'écoule entre la saisine de la juridiction et la décision rendue, ne paraît pas devoir être qualifiée de long et correspond au temps du débat contradictoire et de formalisation de la décision. Ces procédures d'expulsion des locaux occupés à des fins d'habitation bénéficient, en outre, d'un régime dérogatoire étant orales et sans représentation obligatoire. Ces particularités procédurales, qui permettent aux demandeurs de saisir la justice à moindre coût et suivant une procédure simplifiée, ont été confirmées par la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice. Il ne s'agit donc pas de procédures particulièrement onéreuse, étant au demeurant précisé que les propriétaires, comme tout justiciable, peuvent solliciter le bénéfice de l'aide juridictionnelle s'ils se trouvent dans les conditions légales. Enfin, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a permis de faciliter et de raccourcir les délais de mise en œuvre des expulsions ordonnées judiciairement, en supprimant le délai de deux mois laissé aux personnes occupant un logement à partir du commandement de quitter les lieux pour procéder à cette expulsion et en excluant les squatteurs du bénéfice de la trêve hivernale. Il apparaît, dès lors, que l'instance judiciaire, rapide et peu formelle, comme les dérogations instaurées pour exclure les squatteurs du bénéfice des dispositions les plus protectrices, rendent cette procédure équilibrée de sorte qu'il n'est pas envisagé de la faire évoluer. Par ailleurs, 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, dite loi DALO, prévoit une mesure administrative d'évacuation forcée sans recours judiciaire préalable. Cette procédure s'applique dès lors que le délit de violation de domicile, tel que défini à l'article 226-4 du code pénal, est constitué. Le demandeur devra donc avoir au préalable déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire. Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai imparti, le préfet procède, sans délai, à l'évacuation forcée du logement. Afin de compléter cet arsenal législatif, l'article 73 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), entrée en vigueur le 9 décembre 2020, a clarifié les conditions d'application de cette procédure et renforcer son efficacité. Tout d'abord, le texte prévoit expressément que l'article 38 de la loi DALO s'applique sans distinction aux résidences principales ou secondaires. En outre, la procédure peut désormais bénéficier non seulement, à la personne dont le domicile est squatté mais aussi à toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci. Enfin, le préfet est dorénavant contraint de prendre la décision de mise en demeure dans un délai de 48 heures à compter de la réception de la demande et les motifs de refus d'engagement de cette mise en demeure ont été encadrés. Cette mesure administrative permet ainsi une évacuation forcée des occupants illégaux, sans décision de justice préalable. Elle n'implique ni frais de représentation en justice ni recours à un huissier et permet de rétablir le propriétaire dans ses droits avec la rapidité requise par la gravité du préjudice qui lui est causé. A la suite de l'entrée en vigueur de ce texte, le ministre de l'Intérieur, le garde des Sceaux ainsi que la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du Logement, ont adressé, le 22 janvier 2021, une instruction aux préfets pour détailler la mise en œuvre de cette procédure et les enjoindre à assurer la rapidité de son exécution. L'ensemble de ces dispositifs, récemment modifiés, permet de répondre efficacement à la problématique des propriétaires victimes de l'occupation illicite de leur logement, à laquelle le Gouvernement est particulièrement attentif.

Données clés

Auteur : [Mme Valérie Bazin-Malgras](#)

Circonscription : Aube (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 24931

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [3 décembre 2019](#), page 10481

Réponse publiée au JO le : [7 septembre 2021](#), page 6721