



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Protection des propriétaires contre les squatteurs

Question écrite n° 32409

Texte de la question

M. Jean-Luc Bourgeaux appelle l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la protection des propriétaires de logement contre la pratique illégale du squat, occupation sans droit ni titre d'un logement avec entrée par effraction. Si la loi a renforcé la protection des propriétaires et locataires, il n'en demeure pas moins que ces derniers se trouvent en détresse lorsqu'ils sont victimes de squatteurs. La voie judiciaire classique pour que le propriétaire récupère les lieux au terme d'une procédure est souvent longue et coûteuse, notamment pour les propriétaires de résidences secondaires. Il lui demande de lui indiquer les mesures que le Gouvernement entend prendre pour éviter ce genre de pratiques et protéger les propriétaires.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif à la protection des propriétaires de logement contre les squatteurs. Le délit de violation de domicile prévu à l'article 226-4 du code pénal est applicable aussi bien aux résidences principales qu'aux résidences secondaires. En effet, si la notion de domicile n'est pas définie par le code pénal, la Cour de cassation considère qu'il n'y a pas lieu d'effectuer une distinction entre l'habitation effectivement occupée au moment des faits et celle qui est momentanément vide de tout habitant. Ainsi, le local peut ne pas être occupé temporairement, l'essentiel est qu'il soit meublé et puisse à tout moment servir de refuge à celui qui dispose de droits sur ledit local. Les différentes évolutions législatives ont, en outre, permis de faciliter la poursuite des auteurs de violation de domicile et l'expulsion d'occupants illégaux d'un logement. La loi n° 2015-714 du 24 juin 2015, tendant à préciser l'infraction de violation de domicile a modifié l'article 226-4 du code pénal en dissociant, dans deux alinéas, le fait de s'introduire dans le domicile d'autrui, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, de celui de s'y maintenir à la suite d'une introduction par de tels procédés. L'infraction est désormais un délit continu, de sorte que tant que la personne se maintient dans les lieux, les services de police ou de gendarmerie peuvent diligenter une enquête en flagrance, sans qu'il soit besoin de prouver que ce maintien est également le fait de « manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte ». Fondé sur l'urgence, le cadre juridique de l'enquête de flagrance est prévu aux articles 53 et suivants du code de procédure pénale et autorise une administration coercitive de la preuve d'un crime ou d'un délit « qui se commet actuellement ou qui vient de se commettre ». Ainsi, constatant la violation de domicile, l'officier de police judiciaire peut exercer, à des fins probatoires, les pouvoirs coercitifs applicables. L'enquête de flagrance menée sous le contrôle du procureur de la République peut se poursuivre sans discontinuer pendant une durée de huit jours. Pendant ce délai, des investigations sont menées dont la finalité est la recherche d'éléments de preuve permettant d'établir ou non la culpabilité des personnes mises en cause. Ces dernières peuvent, le cas échéant, faire l'objet d'un placement en garde-à-vue, pour permettre la réalisation de l'enquête. Elles ne peuvent faire l'objet d'une décision d'expulsion dans le cadre de l'enquête pénale. L'expulsion des squatteurs ne peut pas davantage être prononcée à titre de sanction. En effet, l'auteur d'une violation de domicile encourt une peine d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende, ainsi que les peines complémentaires prévues à l'article 226-31 du code pénal au titre desquelles ne figure pas l'expulsion de l'auteur. En revanche, 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 permettant de rétablir le propriétaire dans ses droits avec la rapidité requise par la gravité du préjudice qui lui est causé. Elle permet ainsi au propriétaire ou au locataire d'un « logement occupé » de demander au préfet, en cas de violation de domicile, de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux. Cette procédure administrative d'évacuation forcée s'applique dès lors que le délit de violation de domicile, tel que défini à l'article 226-4 du code pénal, est constitué, ce qui suppose la preuve que le logement litigieux constitue le domicile du propriétaire ou du locataire plaignant et la constatation de 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 fixé par le préfet, ce dernier doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire. Très récemment, l'article 73 de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP), entré en vigueur le 9 décembre 2020, a clarifié les conditions d'application de l'article 38 de la loi DALO et renforcé son efficacité. Tout d'abord, et afin de mettre fin aux ambiguïtés interprétatives relatives à la notion de « domicile », le texte prévoit expressément que la procédure d'évacuation forcée 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. Elle n'est donc plus seulement réservée au propriétaire ou au locataire. Par ailleurs, 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'exécution de l'évacuation forcée par le préfet ont été encadrés. En cas de refus, les motifs de la décision sont communiqués au demandeur. Enfin, 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. Cette mesure permet donc une évacuation forcée des occupants illégaux, sans décision de justice préalable. Cette procédure, qui peut être mise en œuvre rapidement, n'implique ni frais de représentation en justice ni recours à un huissier. En dehors de cette possible évacuation administrative, le propriétaire ou le locataire d'un local à usage d'habitation squatté peut saisir le juge des contentieux de la protection aux fins d'obtenir une décision d'expulsion des personnes occupant illégalement son bien ou son logement. Cette procédure judiciaire permet au demandeur d'obtenir un titre exécutoire prononçant l'expulsion des personnes occupant son bien dans un délai moyen de quatre mois. Cette procédure d'expulsion bénéficie, en outre, d'un régime dérogatoire, la procédure étant orale 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. 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 pour les personnes entrées dans les lieux par voie de fait le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux, pour procéder à cette expulsion et en excluant les squatteurs du bénéfice de la trêve hivernale. L'ensemble de ce dispositif 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 : [M. Jean-Luc Bourgeaux](#)

Circonscription : Ille-et-Vilaine (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32409

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [22 septembre 2020](#), page 6421

Réponse publiée au JO le : [16 mars 2021](#), page 2352