



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Squats et maisons vides en cas de vente

Question écrite n° 37086

Texte de la question

M. Alain Ramadier interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les difficultés posées par la jurisprudence consacrée par l'arrêt pris par la Cour de cassation le 15 février 1955 considérant qu'un local vide de meuble ne pouvait être considéré comme un domicile ou une résidence secondaire, la haute juridiction précisant que le délit de violation de domicile n'a pas pour objet de garantir les propriétés immobilières non occupées contre une usurpation et qu'ainsi, un local vide de tout occupant et dépourvu de mobilier ne peut bénéficier de la protection pénale. En effet, cette jurisprudence, constante depuis 1955, pose une difficulté majeure en cas de procédure pour expulsion à la suite d'une occupation sans droit ni titre d'un bien. Considérant qu'un bien vide ne peut être un domicile ou une résidence secondaire, cette jurisprudence empêche les propriétaires dont le bien est occupé de façon illégale de pouvoir jouir de leurs droits garantis par l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 modifiée. Aussi, certains propriétaires se retrouvent face à des situations aussi intolérables qu'incompréhensibles. C'est le cas notamment lorsqu'une résidence principale est mise en vente et que celle-ci est vidée. Si dans le court délai entre lequel la maison est vidée et la signature chez le notaire effectuée, le bien se retrouve squatté, alors cette jurisprudence s'applique. Il est aisé de comprendre que l'interprétation *stricto sensu* de la jurisprudence par les autorités préfectorales, bien qu'elle soit légitime et motivée, puisse exaspérer le propriétaire, déjà particulièrement éprouvé, qui devra alors recourir à une procédure civile bien plus longue et onéreuse. C'est pourquoi il l'interroge sur ce point précis et lui demande quelles actions le Gouvernement envisage pour aider les personnes se trouvant dans cette situation.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est particulièrement attentif aux situations de squats et s'attache à améliorer l'efficacité des outils permettant de lutter contre ces occupations illégales de biens. Afin de renforcer la protection des victimes de squats, le Gouvernement a travaillé avec le rapporteur M. Guillaume KASBARIAN, député d'Eure-et-Loir, à un amendement de clarification du droit en la matière dans le cadre de l'examen parlementaire de la loi n° 2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique. Cette clarification, via la modification de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, précise que la procédure administrative d'évacuation prévue à cet article peut être initiée en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale, et bénéficie désormais à toute personne dont le domicile est ainsi occupé ou à toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci. En outre, il a été ajouté que la décision de mise en demeure est prise par le préfet dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. En cas de refus, les motifs de la décision sont alors communiqués sans délai au demandeur. L'élargissement de la notion de domicile aux résidences secondaires n'a toutefois pas pour effet de lever la condition tenant au fait que le bien constitue le domicile du demandeur ; la prise en compte de la protection constitutionnelle spécifique du domicile justifie en effet la possibilité de déroger à la procédure judiciaire d'expulsion des occupants d'un bien. À cet égard, comme le rappelle la circulaire du 22 janvier 2021 adressée aux préfets par le ministre de l'intérieur, le garde des sceaux, ministre de la justice, et la ministre déléguée auprès de la ministre de la

transition écologique, chargée du logement, et concernant la mise en œuvre de la procédure de l'article 38 précité, la notion de domicile doit être entendue ici au sens de la jurisprudence pénale amenée à statuer sur l'application de l'article 226-4 du code pénal, et non au sens du droit civil : il s'agit du « 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 » (Crim., 22 janvier 1997, pourvoi n° 95-81.186, Bull. Crim., n° 31). La Cour de cassation considère en effet 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. L'occupation effective au moment de l'intrusion n'est donc pas requise dès lors que le local comporte les éléments minimaux, notamment mobiliers, nécessaires à l'habitation et qu'il puisse servir à tout moment de refuge à celui qui dispose de droits sur lui. En revanche, la procédure n'est pas applicable lorsque le local est destiné à un autre usage que l'habitation (hangar, etc.). Néanmoins, cette même circulaire a invité les préfets à ne pas faire preuve d'un formalisme excessif quant à la preuve de la qualité de domicile. Il s'agit de pouvoir tenir compte de situations spécifiques, comme celle, notamment, décrite par la question, lorsqu'un délai très court se produit entre le départ d'une personne et l'installation de la suivante. Par ailleurs, la jouissance du bien constitue, selon l'article 544 du code civil, une caractéristique essentielle du droit de propriété, il appartient à l'acquéreur d'un bien de s'assurer, au moment de la réalisation de la vente devant notaire, que le bien est effectivement libre de toute occupation. Enfin, en tout état de cause, si les conditions de mise en œuvre de cette procédure administrative ne sont pas réunies, il reste toujours possible d'obtenir l'expulsion d'occupants sans droit ni titre en saisissant le juge des référés du tribunal judiciaire. Il est à cet égard rappelé que, en application de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, les squatteurs ne bénéficient pas de la trêve hivernale, de sorte que l'exécution de la décision rendue par le tribunal judiciaire est possible à tout moment. Dans ces conditions, il n'apparaît pas à ce stade nécessaire de modifier la législation. Le Gouvernement demeure toutefois très attentif à cette question et aux situations dont seraient saisis les préfets et qui ne trouveraient pas de manière manifeste une réponse adaptée dans le cadre juridique actuel.

Données clés

Auteur : [M. Alain Ramadier](#)

Circonscription : Seine-Saint-Denis (10^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 37086

Rubrique : Propriété

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 mars 2021](#), page 1961

Réponse publiée au JO le : [15 mars 2022](#), page 1738