



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Occupations immobilières sans titre portant atteinte au droit de propriété

Question écrite n° 5150

### Texte de la question

M. Ludovic Pajot attire l'attention de M. le ministre d'État, ministre de l'intérieur, sur le cas des occupations immobilières sans titre. Un fait divers récent à Sarcelles dans le Val-d'Oise, médiatisé par la presse locale, a mis en lumière le drame que vivent les propriétaires dont le bien immobilier a pu se trouver squatté. Les occupants illégaux dûment conseillés par des associations excipent de preuves artificielles pour faire croire à une occupation de plus de quarante-huit heures, leur permettant ainsi d'échapper à une expulsion immédiate par la police. Les squatteurs cumulent ainsi le bénéfice de cette loi anormalement permissive et facilement contournable avec le délai d'interdiction des expulsions hivernales. Ces occupations sauvages qu'autorisent les failles évidentes de la loi ne constituent pas seulement des atteintes inadmissibles au droit de propriété mais engendrent le plus souvent pour le voisinage des graves perturbations. Il lui demande donc de bien vouloir lui indiquer s'il entend mettre fin à ces situations par une réforme des dispositions qui encadrent actuellement les occupations immobilières ou foncières sans titre et prendre des sanctions pénales, ou au moins décider du retrait de subventions publiques aux associations qui soutiennent ou organisent ces actes illégaux.

### Texte de la réponse

La loi no 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 moyens). Comme l'indique le rapport du Sénat 2014 no 142 (p. 10), l'objectif était de « lever toute ambiguïté relative à la nature continue du délit de violation de domicile quand l'occupant illégal se maintient dans les lieux ». L'infraction est en effet un délit continu, et tant que la personne se maintient dans les lieux, les services de police ou de gendarmerie peuvent diligenter une enquête dans le cadre de la 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 », un délai maximum de 48 heures étant admis par la jurisprudence. 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. Il convient de préciser que l'infraction de violation de domicile prévue à l'article 226-4 du code pénal ne peut être retenue que lorsque le bien « squatté » est le domicile du propriétaire ou du locataire victime de l'occupation illicite. La jurisprudence estime en effet qu'un immeuble vacant et inoccupé au jour de l'intrusion des squatteurs ne peut être considéré comme un domicile (Crim, 22 janvier 1997). Dès lors, lorsqu'un domicile est occupé de manière illicite par un tiers, les forces de sécurité intérieure peuvent, sur le fondement de l'infraction de violation de domicile, procéder à l'interpellation des mis en cause, quel que soit le délai écoulé depuis leur introduction dans le domicile, s'agissant d'une infraction continue. En outre, le maintien étant spécifiquement incriminé depuis la loi du 24 juin 2015 (précitée), même en l'absence de nouvelles dégradations ou voies de fait, l'enquête peut être

diligentée en flagrance tant que la personne mise en cause se maintient dans le domicile. En outre, l'article 38 de la loi no 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, permet 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, après avoir 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 fixé par le préfet, ce dernier doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire. Cette procédure administrative d'expulsion s'applique dès lors que le délit de violation de domicile, tel que défini à l'article 226-4 du code pénal, est constitué. En revanche, en matière d'occupation illicite de logements vides, les forces de l'ordre ne peuvent procéder à l'interpellation du contrevenant, l'infraction de violation de domicile ne pouvant être caractérisée dans ce cas, que si la commission de dégradations graves peut être constatée dans le temps de la flagrance. Passé ce délai l'expulsion ne peut être obtenue qu'en vertu d'une décision du juge. En l'état des textes en vigueur, cette décision peut être rendue et exécutée rapidement. Lorsque le propriétaire des lieux ne parvient pas à connaître l'identité des squatteurs, il peut, en application de l'article 493 du code de procédure civile, présenter une requête au juge du tribunal de grande instance afin qu'il ordonne leur expulsion. Les squatteurs ne sont pas avisés de cette demande. Le juge statue généralement dans un délai court, voire très court si les circonstances particulières de l'affaire le justifient comme, par exemple, l'occupation du logement d'une personne par des squatteurs. L'ordonnance du juge est exécutoire sur simple présentation de la minute (article 495 du code de procédure civile). En conséquence, en pratique, l'huissier de justice chargé de l'expulsion notifie aux squatteurs l'ordonnance ordonnant leur expulsion en même temps qu'il réalise les opérations d'expulsion. La contestation de cette ordonnance par les occupants des lieux ne suspend pas son exécution, qui peut donc être très rapide. Lorsque l'identité des squatteurs est connue, le propriétaire des lieux peut saisir le juge d'instance en référé aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre. La procédure de référé est une procédure rapide réservée aux situations d'urgence (article 848 du code de procédure civile) qui est adaptée à l'occupation du logement d'une personne par des squatteurs. Elle peut être très rapide si le propriétaire des lieux demande au juge l'autorisation d'assigner à jour fixe, ce jour pouvant être un jour férié ou chômé (article 485, alinéa 2 du code de procédure civile). Cette procédure est généralement plus longue que la procédure sur requête car une audience doit être tenue, à laquelle les défendeurs doivent avoir été convoqués. Ils doivent bénéficier d'un délai suffisant pour présenter leur défense. L'ordonnance de référé est cependant assortie de l'exécution provisoire, de sorte que l'appel ne sera pas suspensif d'exécution. Dans tous les cas, la décision ordonnant l'expulsion ne peut pas, en principe, être exécutée avant l'expiration d'un délai de deux mois courant à compter de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux ou pendant la trêve hivernale c'est-à-dire entre le 1er novembre et le 31 mars. Mais lorsque la personne dont l'expulsion a été ordonnée est entrée par voie de fait, l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution permet au juge de réduire ou supprimer le délai de deux mois, et l'article L. 412-6, alinéa 2, du même code permet au juge d'autoriser l'expulsion pendant la trêve hivernale. L'existence d'une voie de fait sera généralement caractérisée en cas d'occupation d'une résidence principale ou secondaire puisque, dans ces cas, les squatteurs auront généralement commis des dégradations pour s'introduire à l'intérieur des lieux, en forçant par exemple la porte d'entrée. L'expulsion pourra donc être exécutée dès la signification aux squatteurs de la décision qui l'ordonne. Le droit en vigueur offre ainsi aux propriétaires les moyens d'action appropriés pour obtenir dans des délais raisonnables une décision ordonnant l'expulsion des squatteurs de leur résidence tant principale que secondaire.

## Données clés

**Auteur :** [M. Ludovic Pajot](#)

**Circonscription :** Pas-de-Calais (10<sup>e</sup> circonscription) - Non inscrit

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 5150

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Intérieur](#)

**Ministère attributaire :** [Justice](#)

Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [6 février 2018](#), page 887

**Réponse publiée au JO le :** [17 juillet 2018](#), page 6428