



SQUAT : COMMENT SE DÉFAIRE DES OCCUPATIONS SANS DROIT NI TITRE ?

Par Romain Desaix, avocat au cabinet Seban & Associés

■ Qu'est-ce qu'un squat ?

Le squat est l'occupation sans droit ni titre d'un bien appartenant à autrui. Cette occupation peut indistinctement concerner des locaux à usage d'habitation, à usage de bureaux ou à usage industriel. Elle peut également concerner des terrains nus ou bâtis.

■ Quelles sont les conséquences d'un squat pour le propriétaire ?

Les répercussions pour le propriétaire sont nombreuses, et peuvent parfois être lourdes de conséquences. Tout d'abord, le propriétaire perd immédiatement la faculté de jouir des lieux. C'est-à-dire qu'il n'a plus le droit d'y pénétrer sans y être invité par les occupants ou sans y avoir été autorisé par un juge. À défaut, il commettrait l'infraction de violation de domicile, pénalement réprimée. Par ailleurs, et nonobstant la circonstance qu'il ait perdu la faculté de jouir des lieux, le propriétaire demeure responsable de ses biens. Autrement dit, sa responsabilité reste susceptible d'être engagée en cas de sinistre. Il convient donc que le propriétaire maintienne toutes les assurances attachées à son bien pendant toute la durée de l'occupation illicite.

■ Pourtant, l'expulsion des squatters ne peut-elle pas avoir lieu immédiatement et sans décision de justice dans un délai de 48 heures ?

Oui, mais attention, cette procédure ne concerne qu'un type de squat particulier : celui qui s'apparente à une violation de domicile. Pour obtenir l'expulsion immédiate des squatters sans avoir à recourir à la saisine d'un juge, il faut que le squat soit établi dans ce qui constitue le domicile du propriétaire (ou de son locataire) ou le siège de son activité professionnelle (bureaux aménagés et opérationnels). En revanche, les logements vides

de meubles ou en attente d'occupation (par exemple lors d'une vacance de locataires ou dans l'attente d'un partage successoral) ne constituent pas des domiciles et ne sont en conséquence pas concernés par cette procédure.

Les terrains nus et bâtis ainsi que les habitations et ouvrages en chantier sont également exclus du champ de la violation de domicile ouvrant droit à une expulsion dans le délai de 48 heures. Dans ces situations, qui constituent en réalité la grande majorité des squats, le recours au juge pour obtenir l'expulsion des occupants sans droit ni titre est alors obligatoire.

■ Comment ce délai de 48 heures est-il calculé ?

Il convient que l'occupant en titre des lieux (propriétaire ou locataire) dépose plainte auprès des forces de l'ordre du chef de violation de domicile, afin que ces dernières mettent en œuvre l'expulsion sans délai. Autrefois, la computation du délai de 48 heures débutait à compter de l'introduction illicite des squatters dans les lieux. Désormais, et depuis la loi Boucharde du 24 juin 2015, cette computation a été assouplie et le délai de 48 heures ne commence à courir qu'à compter de la constatation par l'occupant en titre de la violation de son domicile.

■ Dans les autres types de squat, quelles démarches le propriétaire doit-il entreprendre pour obtenir la libération des lieux ?

Le propriétaire doit impérativement saisir le juge de l'expulsion, mais cette saisine présente une certaine complexité, notamment au regard de la diversité des squats rencontrés. En effet, au regard de la typologie des lieux occupés (usage d'habitation, usage de commerce, terrains...) mais également de circonstances plurales qui peuvent affecter les biens telles que

la pollution du site, l'existence d'un risque d'effondrement du bâti, la programmation d'un chantier à intervenir sur le site, la détermination du juge compétent et les modalités de sa saisine diffèrent.

■ C'est-à-dire qu'il n'existe pas « un » mais « des » juges de l'expulsion ?

Effectivement, deux juges sont alternativement compétents pour ordonner l'expulsion d'une occupation sans droit ni titre. Le tribunal d'instance connaît, à charge d'appel, des actions aux fins d'expulsion des occupants sans droit ni titre des immeubles à usage d'habitation (article L.321-2-2 du COJ). Ainsi, lorsque l'occupation sans droit ni titre concerne un immeuble à usage d'habitation, il conviendra d'assigner devant le tribunal d'instance. Par conséquent, dès lors que l'on est en présence d'un bâti (pavillon, box, garage, etc.) et que celui est à usage d'habitation, le tribunal d'instance sera exclusivement compétent. En revanche, les autres hypothèses (terrains, caravanes, etc.) relèveront de la compétence du tribunal de grande instance.

■ Comment saisir le juge de l'expulsion ?

Avant toute procédure, il convient d'abord que le propriétaire établisse la réalité de l'occupation sans droit ni titre. Il doit faire intervenir un huissier qui dressera le constat de l'occupation illicite et devra aussi relever les identités des occupants afin que ces derniers puissent être assignés en justice. Une fois les conditions de l'occupation déterminées et l'identité des occupants relevées, alors le propriétaire procède à la saisine du juge par la voie d'une assignation. Cette dernière est à introduire par-devant le juge des référés, lequel est compétent en matière d'occupation sans droit ni titre.

La saisine du juge peut prendre du temps. Certains tribunaux

étant très encombrés, il n'est pas rare que la date de l'audience soit fixée par le tribunal dans un délai de trois à six mois à compter du constat de l'occupation sans droit ni titre. Une fois la juridiction saisie, les parties se présentent à l'audience et l'affaire est tranchée par le tribunal. Une décision est alors rendue dans des délais variables en fonction de l'encombrement de la juridiction saisie (entre un et quatre mois). La décision ordonne l'expulsion des occupants avec ou sans délais (trêve hivernale, délai de deux mois pour les libérer les lieux à compter du commandement de quitter les lieux).

■ Compte tenu de délais assez longs pour obtenir une décision d'expulsion, n'existe-t-il pas une autre procédure dans les cas d'urgence ?

Oui, et heureusement. Si la situation requiert une particulière célérité (danger imminent, travaux, vente à laquelle l'occupation fait obstacle), il est possible de présenter devant le président une requête aux fins d'être autorisé à assigner « à heure indiquée » (article 485 alinéa 2 du Code de procédure civile). La requête doit alors être parfaitement motivée et justifiée, preuves à l'appui, de l'urgence alléguée. Si la requête est favorablement accueillie,

le juge rendra une ordonnance autorisant à assigner à bref délai, à une date qu'il fixe, généralement dans un délai de huit à quinze jours. En cas de rejet de la requête, il demeure possible de faire un appel dans un délai de quinze jours.

■ Une fois la décision rendue et l'expulsion ordonnée, le propriétaire recouvre-t-il automatiquement la jouissance de ses biens ?

Hélas non. La jouissance des biens ne pourra être recouvrée par le propriétaire qu'une fois les squatters véritablement expulsés – et le propriétaire ne dispose pas du pouvoir de mettre en œuvre lui-même cette expulsion, eut-elle été ordonnée par un juge. Le propriétaire doit alors, à nouveau, recourir à l'assistance d'un huissier de justice. Ce dernier est seul compétent pour entreprendre l'exécution de la procédure d'expulsion. Dans cette perspective, il lui appartient de signifier aux occupants un commandement de quitter les lieux (avec ou sans délai en fonction de la décision). Si les occupants se maintiennent néanmoins dans les lieux, alors l'huissier doit requérir le concours de la force publique au préfet afin de procéder à l'exécution forcée de l'expulsion. ●

Deux régimes de protection de la propriété privée

Les dispositions de notre droit prévoient deux régimes de protection de la propriété privée contre les occupations sans droit ni titre.

- Le premier régime permet d'obtenir l'expulsion immédiate et sans intervention judiciaire de squatters dès lors que ces derniers occupent le domicile d'autrui. Pour seule condition, l'occupant en titre des lieux doit dénoncer la violation de son domicile dans un délai de 48 heures à compter du constat de l'occupation illicite.

- Le second régime prévoit, dans tous les autres cas, que l'expulsion de squatters demeure subordonnée à l'obtention d'une décision de justice l'ordonnant. Cette procédure, plus fastidieuse, nécessite alors une célérité et une attention particulières du propriétaire.