

## Mesures applicables aux logements illégalement occupés

-

Nathalie DELATTRE, Sénatrice de la Gironde.

Quelles conséquences de l'inertie des autorités, en cas d'occupation illicite d'une maison, à l'issue d'une période de 48 heures et sur l'existence d'un délai d'abandon d'une maison qui « légaliserait » un squatt ?

Sur ce dernier point, il convient de préciser que si la loi n° 2008-561 du 17 juin 2008 portant réforme de la prescription en matière civile a réduit le délai de prescription extinctive de droit commun en matière mobilière et personnelle à cinq ans contre trente ans auparavant, **la prescription extinctive de droit commun en matière immobilière n'a pas été modifiée et demeure de 30 ans, le droit de propriété restant imprescriptible** (cf article 2227 du code civil).

Pour sa part, le délai de 48 heures suivant l'intrusion illicite est admis par le juge pour déterminer le caractère de flagrance de l'infraction, lequel permet l'interpellation de ses auteurs par les forces de police. Ce délai ne trouve, cependant, plus à s'appliquer en matière de violation de domicile depuis l'intervention de la loi n° 2015-714 du 24 juin 2015 tendant à préciser l'infraction de violation de domicile.

### L'infraction de violation de domicile

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 24 juin 2015, le délit de violation de domicile est, aux termes de l'article 226-4 ainsi modifié du code pénal, caractérisé non plus seulement par l'introduction dans les lieux « à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte » mais aussi par le fait de s'y maintenir. Cette infraction présente donc un **caractère continu**, constituant la flagrance aussi longtemps que dure le maintien dans les lieux.

*« Ainsi, constatant la violation de domicile, l'officier de police judiciaire peut exercer les pouvoirs coercitifs prévus par l'article 53 du code de procédure pénale. Il peut procéder à l'interpellation des mis en cause, quel que soit le délai écoulé depuis leur introduction dans le domicile »<sup>1</sup>.*

Selon la jurisprudence de la Cour de cassation, le domicile vise tout-à-la fois la résidence principale comme la résidence secondaire : *« Le terme de domicile ne signifie pas seulement le lieu où une personne a son principal établissement, mais encore, comme en l'espèce, le lieu où, qu'elle y habite ou non, elle a le droit de se dire chez elle, quel que soit le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux »<sup>2</sup>.*

---

<sup>1</sup> Cf réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à la question orale de M. Gilbert Roger (Journal officiel Sénat du 3 juillet 2019, page 10665).

<sup>2</sup> Cf Cour de cassation, chambre criminelle, arrêt du 26 novembre 1963 (n° 62-90653).

En revanche, un immeuble vacant et inoccupé au jour de l'intrusion n'est pas considéré comme un domicile par le juge<sup>3</sup>. Dans ce cas, les forces de l'ordre ne peuvent procéder à l'interpellation des personnes qui se sont introduites dans le logement vide, l'infraction de violation de domicile ne pouvant alors être caractérisée que si la commission de dégradations graves peut être constatée dans le temps de la flagrance. Passé ce délai de 48 heures, l'expulsion ne peut être obtenue qu'en vertu d'une décision du juge<sup>4</sup>.

### **La procédure administrative d'expulsion**

Prévue par 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, cette procédure permet au propriétaire ou au locataire du logement illégalement occupé de demander au préfet 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.

La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée au propriétaire ou au locataire.

Lorsqu'elle n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure.

### **La réduction des délais en matière d'expulsion**

L'article 201 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a réduit les délais d'expulsion en cas d'occupation illicite :

- le délai de deux mois qui suit le commandement ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait (cf article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution) ;
- la suspension des expulsions du 1<sup>er</sup> novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante<sup>5</sup> (la « trêve hivernale ») ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

En outre, le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis de la trêve hivernale lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu

---

<sup>3</sup> Cf *Cour de cassation, chambre criminelle, arrêt du 22 janvier 1994 (n° 95-81186)* : « les lieux étaient vides de toute occupation et (qu')il s'agissait d'un appartement inoccupé, dépourvu de mobilier, entre 2 locations ».

<sup>4</sup> Cf *réponse du ministère de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales à la question écrite n° 3261 de M. Alain Fouché (Journal officiel Sénat du 15 février 2018, page 618)*.

<sup>5</sup> *Exceptionnellement prolongée jusqu'au 10 juillet 2020 en raison de l'épidémie de Covid-19.*

que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa (*cf* article L.412-6 du code précité).