Particuliers

Que faire quand des squatteurs occupent un logement ?

Squatter est le fait d'entrer dans un lieu par effraction (après avoir forcé une serrure, cassé une fenêtre…), tromperie, menace ou violence, pour l'occuper sans l'autorisation de son propriétaire. Si **votre résidence principale ou votre résidence secondaire (meublée)** est squattée, vous ne devez pas forcer par vous-même les squatteurs à libérer le logement. Vous devez engager des démarches pour obtenir leur expulsion ou évacuation forcée. Nous vous expliquons comment faire.

À noter

Un locataire qui se maintient dans le logement après la fin du bail et sans l'accord du propriétaire **n'est pas un squatteur**. Il en est de même de la personne qui refuse de quitter les lieux après y avoir été hébergée par la personne qui y vit.

Le fait de squatter une résidence principale ou une résidence secondaire (meublée) est puni :

Pour être entré dans le logement, de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende
Et pour avoir occupé ce logement, de 3 ans d'emprisonnement et de 45 000 € d'amende

Dans le cas de squatteurs, la trêve hivernale ne s'applique pas. Leur expulsion ou évacuation forcée peut avoir lieu quelle que soit la période de l'année.

Rappel

Dans le cas d'un logement inhabitable (garage, local qui n'est pas à usage d'habitation, terrain), les démarches à accomplir sont différentes. Ces démarches ne sont pas présentées sur cette page.

2 types de démarches sont possibles :

À savoir

Vous pouvez prendre conseil gratuitement auprès d'un avocat.
Vous pouvez aussi contacter un commissaire de justice pour qu'il dresse un constat, vous donne des conseils et vous aide dans cette procédure. Ses honoraires sont libres, et sont à votre charge. Il doit vous remettre un devis personnalisé avant d'intervenir.

La personne dont le domicile est squatté (locataire ou propriétaire occupant), ou une personne agissant pour son compte, ou le propriétaire du logement squatté, peut demander l'évacuation forcée des squatteurs.

Pour cela, il doit :

Porter plainte pour violation de domicile au commissariat de police ou à la gendarmerie
Prouver que le logement est son domicile ou sa propriété, par exemple à l'aide de factures, de documents fiscaux, d'une attestation fournie par un voisin
Faire constater par un officier de police judiciaire, ou par le maire, ou par un commissaire de justice (anciennement huissier de justice), que le logement est squatté

À savoir

Si le propriétaire ne peut pas prouver son droit de propriété du fait qu'il n'a plus accès à son logement, le représentant de l'État dans le département, dans un délai de 72 h, demande à l'administration fiscale de lui indiquer à qui appartient le logement squatté.

Où s'adresser ?

Commissariat

Où s'adresser ?

Gendarmerie

Où s'adresser ?

Mairie

Où s'adresser ?

Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire)

Ensuite, il doit demander au représentant de l'État dans le département de mettre en demeure les squatteurs de quitter le logement. Il peut charger un avocat de rédiger la demande au représentant de l'État dans le département.

Le représentant de l'État dans le département prend sa décision en tenant compte de la situation personnelle et familiale du squatteur. Il doit rendre sa décision dans un délai de 48 heures, à partir de la réception de la demande.

À savoir

En cas de refus, le représentant de l'État dans le département doit indiquer le motif de ce refus.

La mise en demeure est :

- notifiée aux squatteurs, qui ont au minimum 24 heures pour quitter le logement
- affichée en mairie et sur l'immeuble concerné
- notifiée au demandeur (facultatif).

Si les squatteurs ne libèrent pas les lieux dans le délai prévu, le représentant de l'État dans le département doit faire évacuer le logement sans délai par la force publique, sauf si le demandeur s'y est opposé.

Rappel

Dans le cas de squatteurs, la trêve hivernale ne s'applique pas. Leur évacuation forcée peut avoir lieu tout au long de l'année.

Le propriétaire peut demander l'expulsion des squatteurs .

Pour cela, il doit :

- Prendre un avocat qui saisira le juge (il s'agit de demander au juge d'autoriser l'expulsion des squatteurs et de les condamner à payer une indemnité d'occupation des lieux)
- Prouver que le logement lui appartient (titre de propriété, documents fiscaux, factures…).
- Prouver que le logement est squatté. Pour cela, il est recommandé de charger un commissaire de justice de se rendre sur les lieux pour dresser un constat et identifier si possible au moins 1 des squatteurs (en les interrogeant, en relevant leur nom sur la boîte aux lettres…).

Où s'adresser ?

Avocat

L'avocat doit saisir le juge des contentieux de la protection dont dépend le logement squatté.

À savoir

Si aucun squatteur n'est connu (situation très rare), l'avocat peut saisir le juge par requête.

Un commissaire de justice doit par la suite transmettre aux squatteurs une convocation à l'audience (assignation).

À noter

Lors de l'audience, le propriétaire a le droit d'obtenir l'expulsion des squatteurs, sans entrer dans une discussion sur le droit au respect de leur vie privée et familiale, ni de leur droit à occuper un logement décent.

Les squatteurs doivent être informés du jugement rendu par le juge au moyen d'une signification.

Si les squatteurs ne quittent pas le logement**dans le mois qui suit la signification**, il faut qu'un commissaire de justice leur délivre un commandement de quitter les lieux .

Dès que le commissaire de justice a délivré le commandement de quitter les lieux , les squatteurs doivent quitter le logement, ils ne peuvent bénéficier d'aucun délai.

Dans le cas où les squatteurs resteraient dans le logement, le commissaire de justice doit demander au représentant de l'État dans le département le concours de la force publique pour les expulser du logement. La trêve hivernale ne s'applique pas dans le cas de squatteurs.

Rappel

Dans le cas de squatteurs, la trêve hivernale ne s'applique pas. Leur expulsion peut avoir lieu tout au long de l'année.

Questions – Réponses

Comment consulter gratuitement un avocat ?
Quand s'applique la trêve hivernale ?

TOUTES LES QUESTIONS RÉPONSES

Et aussi…

Avocat
Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire priseur)

Où s'informer ?

Permanence juridique

Textes de référence

Code des procédures civiles d'exécution : articles L412-1 à L412-8
Délais d'expulsion : L412-1 et Trêve hivernale : L412-6
Code pénal : article 226-4
Domicile : Sanctions pour le squatteur
Code de l'organisation judiciaire : articles L213-4-1 à L213-4-8
Compétence du juge des contentieux de la protection : article L213-4-3
Code de procédure civile : article 812
Requête
Code de procédure civile : article 493
Requête
Code des procédures civiles d'exécution : article L411-1
Audience et commandement de quitter les lieux
Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable : article 38
Évacuation forcée
Réponse ministérielle du 11 septembre 2018 relative à l'évacuation forcée de squatteurs
Réponse ministérielle du 19 juillet 2018 relative à l'évacuation forcée de squatteurs

MAIRIE DE SOLENZARA
Piazza di a Meria
20145 - SOLENZARA

Lun - Ven : 8h > 12h14h > 17h

04 95 57 40 05