

16ème législature

Question N° : 1055	De M. Yannick Favennec-Bécot (Horizons et apparentés - Mayenne)	Question écrite
Ministère interrogé > Intérieur et outre-mer		Ministère attributaire > Intérieur et outre-mer
Rubrique > logement	Tête d'analyse > Droit de propriété - occupation illicite et expulsion	Analyse > Droit de propriété - occupation illicite et expulsion.
Question publiée au JO le : 06/09/2022 Réponse publiée au JO le : 14/03/2023 page : 2435 Date de signalement : 15/11/2022		

Texte de la question

M. Yannick Favennec-Bécot appelle l'attention de M. le ministre de l'intérieur et des outre-mer sur la situation à laquelle sont confrontés des propriétaires de biens immobiliers concernant l'occupation illicite de leur bien. S'agissant de l'expulsion des occupants par la force publique, elle est conditionnée à la décision préfectorale de délivrer une mise en demeure. Toutefois, si le préfet ne délivre pas la mise en demeure, les propriétaires doivent se retourner à nouveau vers le juge judiciaire, ce qui retarde considérablement la restitution du bien immobilier. De nombreux petits propriétaires ayant investi pour améliorer leurs revenus au moment de leur retraite sont confrontés à une situation parfois dramatique. Ils demandent que leur droit de propriété soit réellement garanti et reconnu. Aussi, il lui demande quelle réponse il entend apporter à ces légitimes revendications.

Texte de la réponse

Le principe prévu par l'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution est que l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. Dans cette hypothèse, le préfet est tenu de prêter le concours de la force publique à l'exécution de cette décision de justice, à défaut de quoi la responsabilité de l'Etat se trouve engagée (article L. 153-1 du même code). Il n'y a pas de mise en demeure à délivrer, ni de motif de revenir devant le juge judiciaire. Par exception, la loi prévoit une procédure d'évacuation d'office des personnes entrées dans un domicile par voie de fait, violence, manœuvre ou contrainte. La procédure d'expulsion d'office, par le préfet, des occupants illégaux d'un domicile, prévue à l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, a été renforcée par la loi ASAP du 7 décembre 2020 afin de garantir une procédure rapide et effective. Il est désormais possible d'engager la procédure dès lors que le domicile est effectivement occupé par des squatteurs qui s'y sont introduits ou s'y maintiennent à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, sans que la durée de cette occupation n'ait d'incidence. Une fois saisi par le propriétaire, la personne dont le domicile est occupé ou par toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci, le préfet, après avoir vérifié que les conditions sont bien remplies, prononcera, dans un délai de 48 heures à compter de la réception de la demande, une mise en demeure de quitter les lieux. Parmi les conditions prévues par la loi figure celle selon laquelle le logement en question constitue le domicile du demandeur, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale. Lorsque cette mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé (qui ne peut être inférieur à 24 heures), le préfet devra procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement. Le droit en vigueur offre donc aux propriétaires les moyens d'action appropriés pour obtenir, dans les plus brefs délais, une

décision ordonnant l'expulsion des squatteurs de leur domicile. Si une des conditions de mise en œuvre de l'article 38 n'est pas satisfaite, soit parce que l'occupant du logement y est entré sans manœuvre ni voie de fait, soit parce que le local squatté ne présente pas le caractère d'un domicile (logement vide, local à usage professionnel, etc.), le préfet ne peut, en effet, mettre en demeure les occupants. Dans ce cas, les propriétaires peuvent toutefois utiliser la procédure normale évoquée ci-dessus et saisir la juridiction judiciaire d'une demande d'expulsion, y compris en référé, avant de demander le concours de la force publique une fois le titre exécutoire obtenu. A cet égard, la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a permis de faciliter et de raccourcir les délais de mise en œuvre des expulsions ordonnées judiciairement, en laissant au juge la possibilité de supprimer, pour les personnes entrées dans les locaux par voie de fait, d'une part, le délai de deux mois suivant la délivrance du commandement de quitter les lieux pour procéder à cette expulsion (article L. 412-1 CPCE) et d'autre part, le bénéfice de la trêve hivernale (article L. 412-6 CPCE). Si cet équilibre apparaît globalement satisfaisant, en ce qu'il ménage un équilibre entre les légitimes préoccupations des propriétaires victimes de « squatteurs » et le respect des droits des occupants, en particulier celui d'être entendus par la justice, la réflexion se poursuit sur l'opportunité d'un élargissement du champ d'application de la procédure d'évacuation d'office de l'article 38 de la loi DALO, notamment à travers l'examen de deux propositions de loi actuellement soumises à la représentation nationale.