

Liberté - Égalité - Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**Legifrance**.gouv.fr

LE SERVICE PUBLIC DE LA DIFFUSION DU DROIT

Chemin :**Loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale (1).**

▶ Chapitre Ier : Dispositions relatives à la garantie du droit au logement.

Article 38

En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut 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.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux 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.

Liens relatifs à cet article

Cité par:

Observations du - art., v. init.

Expulsion d'un squatteur : quelle est la procédure ?

Mardi 29 Mai 2012

“ Mes parents âgés (80 et 81 ans) possèdent une petite maison avec un garage qu'ils veulent vendre, malheureusement le garage est squatté avec des meubles et autres par une personne qui voudrait occuper de force la petite maison.

Nous avons condamné l'accès de la maison, il y a eu constats de police et huissier de justice, maintenant il faut entamer une procédure de justice avec cette personne pour la sommer de vider ses affaires et que nous puissions récupérer les lieux.

Pouvez-vous nous indiquer la procédure et où nous adresser afin que cette affaire se termine le plus rapidement possible ?

”

Réponse de l'expert:

L'expulsion est une mesure qui tend à libérer les lieux de ses occupants mais également de ses meubles et objets le garnissant.

Le propriétaire doit disposer d'un titre exécutoire pour pouvoir procéder à l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre, c'est-à-dire d'une décision de justice. Le tribunal d'instance est la juridiction compétente pour connaître de ces actions en expulsion d'occupants sans droit ni titre, que l'immeuble soit à usage d'habitation ou simplement utilisé comme tel par les personnes concernées (article R.221-5 du code de l'organisation judiciaire).

L'obtention d'un titre exécutoire nécessite la détermination préalable de l'identité des occupants. Lorsque les locaux sont squattés, le propriétaire peut demander sur requête la désignation d'un huissier afin de déterminer et de constater les conditions d'occupation des locaux.

Une fois l'identité des occupants déterminée, il pourra les assigner, en référé, afin que leur expulsion soit ordonnée.

Mais la loi DALO a mis en place une procédure d'expulsion « allégée » dans certaines de ces hypothèses. Ainsi, par dérogation au principe général, les squatteurs d'un local constituant le domicile d'autrui peuvent être expulsés sans obtention préalable d'un titre exécutoire. Le propriétaire a, comme le locataire, la possibilité de demander directement au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux, après avoir (article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007) :

- porté plainte ;
- fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire ;
- justifié que le local concerné constitue bien son domicile.