

Le Squat de A à Z

Bonus

I- Chronologie synthétique sur les expulsions d'occupant-e-s sans droit ni titre

A. Occupation : Pas d'expulsion sans décision de justice ou procès verbal (P.V.) de conciliation exécutoire + un commandement d'avoir à libérer les lieux (art. 61 Loi du 9 juillet 1991) - protection du domicile (NB : article 102 du code civil - inviolabilité et protection pénale cf. art. 228-4 - respect de la vie privée - cf. art. 9 du code civil).

B. PV d'huissier : Constat d'occupation, sommation de libérer les lieux.

C. Occupants non identifiés : Requête d'ordonnance d'expulsion (procédure très rapide, pas d'audience, pas de défense possible, pas de demande de délais).

C Bis. Occupants identifiés : Assignation en référé au tribunal d'instance (T.I.) - remise d'une assignation et convocation au T.I. dans des délais assez brefs, d'une semaine par exemple.

D. Audience : Défense possible gratuite par le biais d'un avocat grâce à l'aide juridictionnelle - Délais : a) art. 62 Loi du 9 juillet 1991 : 0 à 2 mois, éventuellement prolongation du délai à 3 mois maximum pour « conséquence d'une exceptionnelle dureté » - b) art. 613.1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) : 3 mois minimum à 3 ans maximum - c) trêve d'hiver : art. 613.3 du CCH entre le 1er novembre et le 15 mars.

E. Rendu du jugement : Signification entre quelques jours et quelques semaines après le passage au tribunal. Le juge accorde des délais ou non.

F. Saisie possible du Juge de l'Exécution (JEX) : Même dans le cas d'une ordonnance sur requête (cette saisie du JEX peut se faire aussi après réception du commandement de quitter les lieux et jusqu'à l'expulsion).

G. Commandement de quitter les lieux : Commandement délivré par l'huissier et déposé en mairie, et pour les squatteur-euse-s, remis éventuellement au parquet, il annonce la date de libération des lieux, l'huissier doit obligatoirement en informer le préfet.

H. P.V. de réquisition de la force publique : A partir de l'échéance fixée par le commandement de quitter les lieux, l'huissier peut demander la réquisition de la force publique.

I. Convocation police / préfecture : Pour enquête sociale.

J. Accord de la force publique - P.V. d'expulsion.

K. Expulsion avec concours de la Force Publique.

II- Lexique légal commenté

1) Définition du domicile et inviolabilité

Rappel à la loi avec article 102 du code civil

« Le domicile de tout français, quant à l'exercice de ses droits civils, est au lieu où il a son principal établissement ». Code civil. Titre III : Du domicile, Article 102 (loi du 12 novembre 1938 - Ordonnance n°58-923 du 7 octobre 1958 art.1 Journal officiel du 9 octobre 1958 - Loi n°69-3 du 3 janvier 1969 art.13 Journal officiel du 5 janvier 1969 en vigueur le 1er janvier 1970)

2) Introduction ou maintien dans le domicile d'autrui

article 226-4 du code pénal

« L'introduction ou le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende » Code pénal. section 1 : De l'atteinte à la vie privée. Article 226.4

3) Inviolabilité du domicile par les représentant-e-s de la loi

article 432-8 du code pénal

« Le fait par une personne dépositaire de l'autorité publique ou chargée de mission auprès du service public, agissant dans l'exercice de ses fonctions ou de sa mission, de s'introduire ou de tenter de s'introduire dans le domicile d'autrui contre le gré de celui-ci hors les cas prévus par la loi est puni de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende ». Article 432-

8 du code pénal

4) Du respect de la vie privée

*Code civil - Article 9 (Loi n°70-643 du 17 juillet 1970 art. 22
Journal officiel du 19 juillet 1970)*

« Chacun a droit au respect de sa vie privée. les juges peuvent, sans préjudice de la réparation du dommages subi, prescrire toute mesure, telles que séquestre, saisie et autres, propres à empêcher ou faire cesser une atteinte à l'intimité de la vie privée ; ces mesures peuvent, s'il y a urgence, être ordonnées en référé »

5) La violation de domicile et son inapplicabilité lorsque le local est vide de toute occupation

(Crim. 28 janv. 1958, Bull. crim. N°94)

La violation de domicile s'entend de l'introduction dans la demeure d'un tiers (Crim. 15 fev. 1995, Bull. crim n°106), qu'elle soit permanente ou temporaire (Crim. 28 janv. 1958, Bull. crim. N°94).

Mais si le local est vide de toute occupation, la qualification de violation de domicile ne peut pas être retenue (Versailles 31 jan. 1995, GP 10-12 mars 1996). Seuls les logements loués en meublés vacants pour cause de travaux peuvent être considérés comme domiciles, alors qu'ils ne sont pas occupés. La jurisprudence constante a retenu que cette incrimination n'avait pas pour objet de garantir d'une manière générale les propriétés immobilières, mais uniquement les domiciles (Crim. 15 fev. 1955, Bull.VI n°106).

La plupart des locaux squattés étant vacants depuis longtemps lors de l'entrée des squatteur-euse-s dans les lieux, la violation de domicile est très rarement constituée.

Souvent invoquée à charge des occupant-e-s, la notion de violation de domicile peut également les protéger d'une

intervention du propriétaire. Celui-ci commet une violation de domicile s'il « pénètre par force et sans suivre les formes prescrites par l'exécution des décisions de justice dans un logement occupé » (Tribunal Correctionnel de la Seine, 16 mars 1949), même lorsque celui-ci est occupé sans droit ni titre, voire dont l'expulsion a été ordonnée par le tribunal. Le propriétaire ne peut en aucun cas agir seul. Même l'exécution de travaux dans un logement squatté, fussent-ils d'urgence, doit respecter les conditions d'exécution prévues par la Loi. A défaut, ils constituent une voie de fait, au détriment de l'occupant-e.

La pratique fréquente du murage des lieux par les propriétaires ou leurs mandataires, sans jugement préalable, constitue donc un préjudice sérieux, même s'ils ne sont pratiquement jamais poursuivis.

Au contraire, la violation de domicile justifie souvent l'intervention de l'autorité administrative, pour l'éviction rapide des occupant-e-s sans droit ni titre (voir annexe 6 dusquat de A à Z).

6) La voie de fait (R.38-5° du Code Pénal) et le flagrant délit (articles 53 et suivant du code de procédure pénale)

La voie de fait en matière de squat est le fait d'entrer par la force dans un lieu se traduisant par une occupation temporaire ou définitive d'un local privé.

Cet usage de la force se traduit par une dégradation des systèmes de clôture (portes, fenêtres, cadenas,...). Ce bris de clôture est le fait de « causer volontairement du dommage à un objet mobilier ou un bien immobilier appartenant à autrui ». C'est une contravention pénale (R.38- 5° du Code Pénal). C'est cette voie de fait qui est censée caractériser le squatteur. La juriste N. Sempé distingue ainsi « l'occupant entré régulièrement » de « l'occupant entré par voie de fait ». Dans

la plupart des situations, les occupant-e-s ne sont pas poursuivie-s pénalement mais la voie de fait peut par contre entraîner la suppression de certains délais dans le cadre de la procédure d'expulsion. Il n'est heureusement pas toujours facile de démontrer que les occupant-e-s actuel-le-s d'un lieu sont les auteur-e-s d'une dégradation. Par ailleurs, si le propriétaire peut prouver qu'une occupation avec voie de fait date de moins de 48h, il peut mettre en œuvre la procédure de flagrant délit prévue par les articles 53 et suivants du code de procédure pénale. L'autorité administrative peut alors procéder à l'expulsion du squatteur sans titre exécutoire, sur réquisition du propriétaire des locaux investis, dans un délai de 48 heures. Concrètement, si le propriétaire constate très rapidement l'occupation de son local, qui constitue un domicile, il alerte la police, qui intervient en tant que police administrative.

La jurisprudence constante a retenu que cette incrimination n'avait pas pour objet de garantir d'une manière générale les propriétés immobilières, mais uniquement les domiciles (Crim. 15 fev. 1955, Bull.VI n°106).

Ce bémol en matière pénale trouve parfois un alibi en matière civile, qui précise qu'en cas de voie de fait, une procédure urgente peut être diligentée contre le coupable pour faire cesser le trouble (cf. art.1264 du Code de Procédure Civile).

En 2006, des députés ont déposé un projet de loi pour demander à ce que le flagrant délit passe de 48h à 72h pour les squatteur-euse-s. Cependant, ce projet de loi a été rejeté et pour l'heure il ne peut y avoir de flagrant délit et d'expulsion sans jugement au delà de 48h d'occupation. La police ne peut donc théoriquement expulser rapidement, s'il n'y a ni violation de domicile dans un cas, ni voie de fait et flagrant délit dans l'autre.

Mais le procureur peut théoriquement poursuivre les personnes en dehors de toute plainte du propriétaire dans le cadre d'un flagrant délit pénal (en l'occurrence une voie de fait). Les officiers de police judiciaire constatent les infractions et sont tenus d'informer sans délai le procureur des crimes, délits et contraventions dont ils ont connaissance : art.19 du CPP. Ils sont sous la direction du procureur de la république et sous la surveillance du procureur général. Dans le cadre de l'enquête préliminaire, les officiers de police judiciaire (OPJ) peuvent procéder à un contrôle d'identité sur un terrain de leur propre chef et embarquer, par exemple, les irréguliers. Le procureur décide ensuite si il y a lieu de poursuivre pénalement et éventuellement d'expulser sans passage au T.I.

7) Cadre juridique concernant les expulsions

art. 61 de la Loi du 9 juillet 1991

« Sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. S'il s'agit de personnes non dénommées, l'acte est remis au parquet à toutes fins ».

8) Délai de procédure de deux mois

art. 62 de la Loi du 9 juillet 1991

A priori, un commandement de quitter les lieux, lorsqu'il est signifié, doit accorder deux mois à l'occupant-e pour quitter les lieux.

« Si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu, sans préjudice des dispositions des articles L.613-1 à L.613-5 du code la construction et de

l'habitation, qu'à l'expiration du délai de deux mois », y compris lorsque la voie de fait n'est pas établie.

Là encore, la pratique va au delà des intentions du législateur.

A l'inverse, le juge a également la possibilité d'accorder un délai supplémentaire n'excédant pas trois mois si l'expulsion menace l'occupant-e de conséquences d'une exceptionnelle dureté. « Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des conditions atmosphériques, le délai peut être prorogé pour une période n'excédant pas trois mois » (également art.62 de la Loi du 9 juillet 1991).

9) Délais prévus par les articles L.613-1, L.613-2 et L.613-3 (trêve d'hiver) du CCH plus jurisprudence sur leur applicabilité vis-à-vis des squatter-euse-s

Article L.613-1 du code de la construction et de l'habitation : « Le juge de l'exécution (...) peut (...) accorder des délais renouvelables excédant deux années aux occupants de locaux d'habitation dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que les dits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. »

Article L.613-2 du code de la construction et de l'habitation : « La durée des délais (...) ne peut en aucun cas être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par fait de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie

avoir faites en vue de son relogement. »

Article L.613-3 du code de la construction et de l'habitation :
« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être soumis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 15 mars de l'année suivante à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. Les dispositions du présent article ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril. »

Ces articles s'appliquent-ils aux occupant-e-s sans droit ni titre ?
La Cour d'appel de Montpellier, dans son arrêt du 15 mars 1995 (D. 15 mars 1995, Rev. huissiers 1995, 587, obs. J.-J. Bourdillat), a retenu la recevabilité d'une demande de délais faite par des squatteur-euse-s, au fondement des articles L.613-1 et L.613-2 du code de la construction et de l'habitation, et a considéré qu'il y avait bien dans cette espèce « des occupants de locaux d'habitation » qui avaient vocation à bénéficier des dispositions protectrices contenues dans ces deux articles. Cette position a ensuite été confirmée par la huitième chambre civile de la Cour d'appel de Paris (CA Paris, 8ème ch B, 2 mars 2000, D.2000, IR, p. 103) : « les dispositions des articles L.613-1 et L.613-2 du Code de la construction et de l'habitation, sur le sursis à l'exécution de décision de justice, ne contiennent aucune exclusive à l'égard des personnes qui se sont introduites illégalement dans un local d'habitation ; ce mode d'occupation fait partie des circonstances dont le juge doit tenir compte pour accorder des délais d'expulsion. »

10) Compensation des frais de procédure

Article 700 du NCPC

« Comme il est dit au I de l'article 75 de la loi n° 91-647 du 10 juillet 1991, dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation. »

(Décret n°76-714 du 29 juillet 1976 art. 5 Journal officiel du 30 juillet 1976)

(Décret n°91-1266 du 19 décembre 1991 art. 163 Journal officiel du 20 décembre 1991 en vigueur le 1er janvier 1992)

Cette somme n'est généralement pas assignée aux squatteur-euse-s et à ne pas payer si vous n'êtes pas solvables.

11) Changement de compétence du T.G.I. au T.I.

art. 2 de la Loi n°2005-47 du 26 janvier 2005

Sur le changement de compétence (du Tribunal de Grande Instance au Tribunal d'Instance), c'est l'article 2 de la loi n°2005-47 du 26 janvier 2005 relative aux compétences du tribunal d'instance qui modifie la précédente loi (dans le code de l'organisation judiciaire). « Art. L. 321-2-2 - 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.»

12) Articles de loi relatifs au droit au logement

Le fait d'expulser des personnes dont on sait qu'elles ne trouveront pas d'autres solutions d'habitat pourrait être compris comme une « soumission à des conditions d'hébergement incompatibles avec la dignité humaine » et à ce

titre, tomber sous le coup de l'article 225-14 du code pénal.

Dans un premier temps, la loi du 8 juillet 1989 a affirmé l'existence de ce droit pour les locaux à usage d'habitation, ou à usage mixte d'habitation et professionnel (Loi n° 89-462 du 8 juillet 1989, tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 déc. 1986, "La loi du 6 juillet 1989 et le droit au logement", AJPI 1989, p. 609 et s).

Ensuite, le législateur a décidé que la garantie de ce droit constituait un véritable devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation (Loi n° 90-449 du 31 mai 1990, visant à la mise en œuvre du droit au logement, Journal officiel juin 1990, p. 8551 et s., art. 1er : « Garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour l'ensemble de la Nation »).

Enfin, le Conseil constitutionnel a reconnu que « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent était un objectif de valeur constitutionnelle » (Conseil constitutionnel, 19 janvier 1995, décision n° 94-359 DC : loi relative à la diversité de l'habitat, AJDA juin 1995, note B. Joron).

L'article 55 de la Constitution Française dispose que les traités régulièrement ratifiés ou approuvés ont dès leur publication une autorité supérieure à celle des Lois. Or la France a signé plusieurs traités internationaux reconnaissant la valeur du droit au logement, en tant que droit social fondamental, ou partie d'un droit fondamental. Un arrêt de la Cour d'Appel de Paris s'est ainsi basé sur l'existence d'un droit au logement inscrit dans plusieurs traités internationaux, en particulier le Pacte des Nations Unies sur les droits économiques, sociaux et culturels, en son article 11², pour accorder des délais aux squatteur-euse-s. Même si l'enjeu était modeste (quelques mois de délai), l'invocation de ces traités comme moyen de prise en compte des besoins des occupant-e-s est intéressante.

L'article 3 de la Convention Européenne des Droits de

L'Homme précise que « nul ne peut être soumis à la torture, ni à des peines ou traitements inhumains ou dégradants ».

L'expulsion sans proposition de relogement pourrait être envisagée comme une peine ou un traitement inhumain ou dégradant, en fonction de l'évolution des mœurs de la société.

L'article 8 de la Convention prévoit que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance. Là encore, l'expulsion sans proposition de relogement menace évidemment le domicile, la vie privée et familiale.

L'état de nécessité :

L'état de nécessité est une vieille notion de droit pénal, qui a été prise en compte par une décision de la Cour d'Appel de Paris (17 sept. 1993) et plus récemment, par une décision du tribunal correctionnel de Paris (28 nov. 2000), qui a relaxé un homme ayant avoué avoir cassé une porte pour intégrer le logement d'un office HLM, estimant qu'il avait agi en état de nécessité.

Trois conditions sont nécessaires pour faire application de l'état de nécessité :

- l'existence d'un danger actuel ou imminent menaçant une personne ou un bien,
- la nécessité pour conserver cette personne ou ce bien de commettre une infraction,
- la proportion entre les moyens employés et la gravité de la menace.

L'abandon de propriété :

Certains immeubles vacants depuis de longues années peuvent être considérés par les occupant-e-s comme laissés à l'abandon par leurs propriétaires. Dans les faits, les conditions pour qu'un tel état de fait soit prouvé devant un tribunal (abandon depuis plus de 20 ans) font que c'est à peu près impossible.