

Que faire quand des squatteurs occupent un logement ?

Vérifié le 28 juillet 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre) – Service Public

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.

Rappel

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 (Période pendant laquelle il n'est pas possible d'expulser le locataire qui n'a pas de solution de relogement, même lorsqu'un jugement définitif d'expulsion a été rendu à son encontre. L'expulsion doit être reportée après la fin de la trêve hivernale. Généralement, la trêve hivernale va du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante) ne s'applique pas. Leur expulsion ou évacuation forcée peut avoir lieu quelle que soit la période de l'année.

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

2 types de démarches sont possibles :

- Procédure accélérée (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.
- Procédure devant le juge

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

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.

Ensuite, il doit demander au représentant de l'État dans le département de *mettre en demeure* (voir ci-dessous) 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.

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

La *mise en demeure (Acte par lequel un créancier exige du débiteur le remboursement d'une dette sous peine de versement de dommages et intérêts. Adressé par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier)* est :

- *Notifiée (Formalité par laquelle un acte de procédure ou une décision est porté à la connaissance d'une personne)* 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.