

L'EXPULSION DE L'OCCUPANT SANS DROIT NI TITRE



L'actualité récente a démontré que de nombreux propriétaires sont aujourd'hui privés de la jouissance et de la libre disposition de leur bien immobilier.

Dans la majorité des cas, cette situation de fait est provoquée par l'intrusion dans leur logement d'une ou de plusieurs personnes communément qualifiées juridiquement de « squatteurs ».

Mais il peut également s'agir d'un ou plusieurs occupants qui se maintiennent dans les lieux alors que :

- Leur bail a été résilié par une décision judiciaire ayant force de chose jugée ou par l'effet de l'application d'une clause résolutoire venant sanctionner une inexécution contractuelle du locataire.
- Leur bail a pris fin par l'effet d'un congé valablement délivré par le bailleur.

Dans chacune de ces situations et à défaut de départ spontané des occupants « sans droit ni titre », le propriétaire n'a pas d'autre choix que d'engager à leur encontre une procédure d'expulsion afin de pouvoir récupérer son logement.

L'objet de la présente fiche technique est de vous présenter succinctement les principales étapes nécessaires à la mise en œuvre de cette procédure.



LE DÉROULEMENT DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION

L'expulsion d'une personne qui ne dispose pas, ou plus, du droit d'occuper un bien immobilier est une mesure d'exécution forcée qui ne peut être exercée qu'à la suite du respect d'un cheminement procédural clairement défini.

- En premier lieu, compte tenu de la gravité de cette mesure, l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre doit nécessairement être ordonnée par une décision de justice.

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la demande d'expulsion doit être initiée devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble (article 835 du Code de l'organisation judiciaire).

Il conviendra ainsi d'expliciter précisément les motifs de votre demande et, le cas échéant, de solliciter parallèlement la condamnation de l'occupant sans droit ni titre de votre logement à vous verser une indemnité pour la période d'occupation illégale.

Fiche rédigée en juillet 2021

- Une fois que vous serez en possession d'un titre exécutoire ordonnant l'expulsion de la personne intéressée, il faudra solliciter les services d'un Huissier de justice afin qu'il lui signifie un « commandement de quitter les lieux ».

En principe, lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne concernée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification de ce commandement.

Le juge a toutefois la possibilité de réduire, voire de supprimer ce délai pour les personnes qui sont entrées dans les lieux par voies de fait, sans jamais avoir disposé d'un titre régulier (il s'agit essentiellement des squatteurs).

A l'inverse, l'article L412-3 du Code de procédure civile d'exécution lui octroi la faculté d'accorder des délais renouvelables aux occupants dont l'expulsion a été ordonnée, lorsque que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

En pareille hypothèse, afin de déterminer la durée de ces délais, le juge prendra notamment en considération la bonne ou la mauvaise fois de l'occupant, les situations respectives de ce dernier et du propriétaire (notamment l'âge, l'état de santé, la situation familiale et patrimoniale), ainsi que les diligences que l'occupant justifie avoir accomplies en vue de se reloger.

Ce n'est qu'à l'issue de ce délai de deux mois, éventuellement réduit ou prolongé par le juge, que l'expulsion forcée de l'occupant sans droit ni titre pourra intervenir.

L'Huissier de justice aura en effet la possibilité, sur autorisation préalable du préfet, de requérir le concours de la force publique pour contraindre la personne expulsée à quitter les lieux.

Cependant et sauf exceptions, cette dernière étape ne peut être réalisée qu'à une certaine période de l'année du fait de l'existence d'une « trêve hivernale ».



LA MATÉRIALITÉ DE L'EXPULSION À L'ÉPREUVE DE LA TRÊVE HIVERNALE

Afin notamment de préserver la santé et la sécurité des occupants sans droit ni titre, le législateur a prévu qu'en principe, aucune mesure d'expulsion forcée ne peut intervenir entre le 1^{er} novembre de chaque année et le 31 mars de l'année suivante.

En 2020 et en 2021, la durée de cette trêve hivernale a exceptionnellement été prorogée jusqu'au 31 mai du fait de la crise sanitaire.

Les propriétaires sont-ils pour autant privés de toute action à l'encontre des occupants sans droit ni titre de leur logement au cours de cette période de protection ?

La réponse est assurément négative.

Fiche rédigée en juillet 2021

Dans un premier temps, la trêve hivernale ne bénéficie pas aux squatteurs et plus précisément aux personnes qui se sont introduites dans le logement d'autrui par voies de fait.

Elle n'est pas non plus opposable lorsque le relogement des intéressés peut être assuré dans des conditions suffisantes permettant de respecter leurs besoins familiaux.

Surtout, elle n'empêche aucunement les propriétaires de mettre en œuvre une procédure d'expulsion dans les autres cas.

Celle-ci peut en effet être relativement longue et il s'écoulera nécessairement plusieurs mois entre la saisine du Juge des contentieux de la protection et la possibilité de recourir à la force publique pour procéder à l'expulsion forcée de l'occupant sans droit ni titre.

Ainsi, même si l'expulsion en elle-même ne peut intervenir pendant cette période de protection, un propriétaire a tout fait la possibilité d'engager cette procédure quand il le souhaite.

L'effectivité de la mesure sera simplement reportée à la fin de la trêve hivernale.

Vous l'aurez compris, la procédure d'expulsion de l'occupant sans droit ni titre est relativement complexe et la durée de sa mise en œuvre est susceptible de varier en fonction de nombreux critères.

Elle n'est pas pour autant insurmontable et, en tout état de cause, peut s'avérer être indispensable pour permettre à certains propriétaires de retrouver la libre disposition de leur logement.

De par son expérience et ses compétences professionnelles, la société pluriprofessionnelle d'exercice SR CONSEIL est ainsi en mesure de vous conseiller et de vous assister dans le cadre de la mise en œuvre de cette procédure d'expulsion et, plus généralement, dans tout litige qui pourrait survenir avec vos locataires.

Pour en savoir plus

Jordan GOURMAND

Avocat

04 79 85 00 66 –

j.gourmand@srconseil.fr

Fiche rédigée en juillet 2021