



1.

L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble

Une personne installée dans un local d'habitation sans l'autorisation du propriétaire a des droits, malgré l'illégalité de l'occupation.

Principe

Le propriétaire ou la police ne peuvent pas expulser les personnes installées dans les lieux sans décision de justice (article L. 411-1 code de procédures civiles d'exécution).

Même si l'occupation n'est pas autorisée, elle ne constitue pas un délit, les occupants ne peuvent donc pas être poursuivis pénalement à ce titre. En revanche, ils peuvent l'être pour dégradation de biens, par exemple.

Remarque: la trêve hivernale du 1er novembre au 15 mars n'est, en pratique, généralement pas applicable aux occupants « sans droit ni titre ». Toutefois, certains juges prononçant l'expulsion, accordent des délais et l'appliquent aux occupants.

Procédure applicable

- **Le propriétaire saisit le Tribunal** d'instance du lieu de l'immeuble. Si le terrain appartient au domaine public, il saisit le Tribunal administratif.
- Une fois le tribunal saisi, **l'occupant sans droit ni titre sera assigné** en son nom (un huissier lui remettra une lettre ou un avis passage si les occupants sont absents) et pourra obtenir des délais soit:
 - Devant **le juge des référés** afin d'obtenir une ordonnance de référé ;
 - Le juge peut être saisi pour une **ordonnance d'heure à heure** si l'urgence de la situation le justifie ;
 - **Le juge des requêtes** sera saisi, si l'huissier de justice n'a pas pu identifier les occupants, et dans ce cas les occupants n'auront pas connaissance de la procédure. Pour cela, il est préférable de toujours s'identifier ;
 - **La procédure au fond** sera utilisée en absence d'urgence en l'absence d'urgence à expulser. Cette procédure est plus rare en pratique.

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire mais vivement conseillée. Dans tous les cas, il est important de se présenter au tribunal pour sa défense.

- **Le jugement sera signifié** par huissier aux occupants. Le juge peut accorder des délais pour quitter

les lieux:

- Un délai qui commence au moment de la notification du jugement qui peut aller de 3 mois à 1 an.
- Un délai qui commence à compter du commandement de quitter les lieux qui est de 2 mois. Ce délai est appliqué à chaque fois que le juge ne le retire pas expressément, il peut aussi le proroger de 3 mois.
- **Un commandement de quitter les lieux** est délivré par l'huissier. A partir de ce moment, l'expulsion ne peut pas avoir lieu avant un délai de 2 mois sauf si le juge l'a annulé.
- **Le juge de l'exécution** peut être saisi à compter de la signification du commandement de quitter les lieux, afin d'accorder des délais supplémentaires avant l'expulsion. Ces délais peuvent aller de 3 mois à 1 an.
- **Le concours de la force publique** accordée et signifié aux occupants avec une date à partir de laquelle l'expulsion peut avoir lieu.

Exceptions : évacuation des occupants sans décision de justice

En cas de flagrant délit: le consensus est fixé à 48h, au delà de ce délai d'occupation, une décision de justice est nécessaire.

En cas de violation de domicile

La violation de domicile peut aussi être condamnée pénalement, mais le tribunal correctionnel ne pourra pas ordonner l'expulsion. En revanche, et depuis la loi du 5 mars 2007, le propriétaire peut demander l'expulsion et poursuivre cette procédure :

- l'occupation illicite doit être constatée par la police
- l'endroit occupé doit être le domicile des personnes propriétaire ou locataire
- les occupants sans droit ni titre sont entrés par voie de fait, manoeuvre, menace ou contrainte
- le propriétaire ou le locataire doit déposer plainte (pour violation de domicile par exemple)
- une mise en demeure notifiée par le préfet doit être affichée sur les lieux pendant 24h minimum.
- une fois les 24 h passées, l'expulsion peut avoir lieu.

L'arrêté de péril imminent:

En cas de danger grave et imminent, le maire peut prendre un arrêté motivé mettant en demeure les occupants d'évacuer l'immeuble. Le préfet peut se substituer au maire si celui-ci ne prend pas les mesures nécessaires.

Dans des cas d'extrême urgence le maire peut demander le concours de la force publique au préfet afin de procéder à l'évacuation sans décision de justice.

2.

L'occupation sans droit ni titre d'un terrain

Les personnes installées sur un terrain afin d'y résider sans l'autorisation du propriétaire ont des droits, malgré l'illégalité de la situation.

Les personnes pouvant être amenées à résider irrégulièrement sur un terrain, peuvent aussi bien appartenir à la communauté des gens du voyage (toutes les aires d'accueil n'étant pas mises en place) que correspondre à des situations d'extrême précarité par manque de logement.

Il est aussi nécessaire et important, de distinguer les personnes installées avec des véhicules en état de mobilité (caravanes) et les abris de fortune.

Principe

Le propriétaire ou la police ne peuvent pas expulser les personnes installées (résidences mobiles ou abris de fortune) sur un terrain sans décision de justice (article L. 441-1 code de procédures civiles d'exécution).

Remarque: la trêve hivernale du 1er novembre au 15 mars n'est, en pratique, généralement pas applicable aux occupants « sans droit ni titre ». Toutefois, certains juges prononçant l'expulsion, accordent des délais et l'appliquent aux occupants.

Procédure applicable

- **Le propriétaire saisit le Tribunal de Grande Instance** du lieu du terrain. Le terrain appartient au domaine public, dans ce cas le Tribunal Administratif est compétent.
- Une fois le tribunal saisi, **l'occupant sans droit ni titre sera assigné en son nom** (un huissier lui remettra une lettre ou un avis passage si les occupants sont absents) et pourra obtenir des délais soit:
 - Devant **le juge des référés** afin d'obtenir une ordonnance de référé ;
 - Le juge peut être saisi pour une **ordonnance d'heure à heure** si l'urgence de la situation le justifie ;
 - **Le juge des requêtes** sera saisi, si l'huissier de justice n'a pas pu identifier les occupants, et dans ce cas les occupants n'auront pas connaissance de la procédure. Pour cela, il est préférable de toujours s'identifier ;
 - **La procédure au fond** sera utilisée en absence d'urgence en l'absence d'urgence à expulser. Cette procédure est plus rare en pratique.

L'assistance d'un avocat n'est pas obligatoire mais vivement conseillée. Dans tous les cas, il est important de se présenter au tribunal pour sa défense.

- **Le jugement sera signifié** par huissier aux occupants. Le juge peut accorder des délais pour quitter les lieux:
 - Un délai qui commence au moment de la notification du jugement qui peut aller de 3 mois à 1 an.
 - Un délai qui commence à compter du commandement de quitter les lieux qui est de 2 mois. Ce délai est appliqué à chaque fois que le juge ne le retire pas expressément, il peut aussi le proroger de 3 mois. Ce délai s'applique pour les locaux d'habitation.
- **Un commandement de quitter les lieux est délivré** par l'huissier. A partir de ce moment, l'expulsion ne peut pas avoir lieu avant un délai de 2 mois sauf si le juge l'a annulé.
- **Le juge de l'exécution** peut être saisi à compter de la signification du commandement de quitter les lieux, afin d'accorder des délais supplémentaires avant l'expulsion. Ces délais peuvent aller de 3 mois à 1 an. Ils ont été accordés en pratique par certains JEX qui ont reconnu qu'un abri de fortune pouvait être considéré comme « un local d'habitation ».
- **Le concours de la force publique accordée et signifié** aux occupants avec une date à partir de laquelle l'expulsion peut avoir lieu.

Exceptions : évacuation des occupants sans décision de justice

Résidences mobiles et trouble à la sécurité, salubrité et tranquillité publique (loi du 5 juillet 2000, Art 9):

Il s'agit d'une procédure simplifiée. Pour son application plusieurs conditions cumulatives doivent être

remplies:

- La commune est inscrite au schéma départemental et remplit ses obligations concernant la mise en place des aires d'accueil, soit elle décide, sans y être tenue, de contribuer au financement d'une telle aire ou elle appartient à un groupement de communes qui s'est doté de compétences pour la mise en oeuvre du schéma départemental.
- Un arrêté municipal a été prit par le Maire afin d'interdire le stationnement des résidences mobiles
- L'installation constitue un trouble à la salubrité, sécurité ou tranquillité publique

La procédure applicable

- Des résidences mobiles se sont installées en violation de l'arrêté municipal d'interdiction de stationner
- Le maire (qui peut se substituer au propriétaire) ou le propriétaire du terrain demande au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux
- La mise en demeure est notifiée aux occupants et affichée en mairie
- Un délai est inscrit sur cette mise en demeure qui ne peut être inférieur à 24h.
 - Dans ce délai, les occupants peuvent introduire un recours devant le Tribunal administratif contre cette mise en demeure. Le juge disposera de 72 h pour se prononcer. Cette saisine est suspensive.
 - En l'absence de recours ou d'annulation de la mise en demeure, le préfet peut autoriser l'évacuation du terrain. Le propriétaire peut s'y opposer et le préfet lui demandera de prendre les mesures nécessaires afin de faire cesser les troubles.

L'installation en réunion sur un terrain : Un nouveau délit

Depuis la loi du 18 mars 2003, dite loi sur la sécurité intérieure, le fait de s'installer sur un terrain peut constituer un délit.

Pour cela : le terrain appartient à l'Etat, la région, un établissement public, une personne privée, à une commune où le schéma départemental à été adopté, inscrite et respectant ses obligations d'aires d'accueil ou à une commune où le schéma départemental à été adopté et non inscrite.

Remarque: le juge correctionnel ne peut pas ordonner l'expulsion du terrain.

Le délit peut être constitué lorsque des personnes se sont installées en réunion sur un terrain en vue d'y habiter sans autorisation. Dans cette hypothèse, elles seront convoquées au tribunal correctionnel par procès verbal soit par comparution immédiate en cas de flagrant délit.

Attention: La saisie des véhicules automobiles est possible en vue de leur confiscation par la juridiction pénale sauf s'il s'agit de véhicules d'habitation.

Les peines susceptibles d'être données par le juge: 6 mois d'emprisonnement et 3750 euros d'amende

Remarque: Le code pénal prévoit (Art. 322-1) que la destruction, la dégradation ou la détérioration d'un bien appartenant à autrui est punie de deux ans d'emprisonnement et de 30 000 euros d'amende, sauf s'il n'en est résulté qu'un dommage léger. Cette disposition s'applique lors de la destruction de caravane. Ce véhicule peut aussi être protégé car constituant le domicile de la personne.