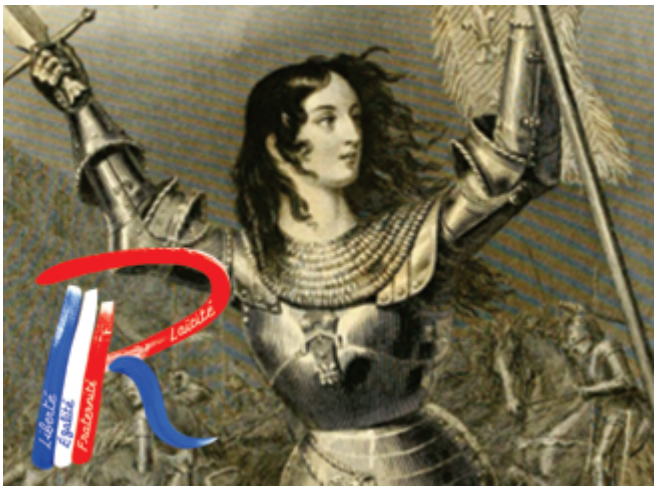
Squatts : la propriété immobilière est-elle toujours un droit absolu ?

écrit par Vade Mecum | 17 septembre 2020



La propriété immobilière est elle toujours un droit absolu ?

En tout cas c'est que nous enseigne notre bon vieux code civil à son article 544 que tout bon juriste connaît par cœur.

Toutefois on peut en douter au regard des affaires d'expulsion de squatteurs où le propriétaire du bien se trouve bien démuni juridiquement pour faire valoir ses droits et obtenir le départ forcé de squatteurs.

Dans une affaire très récente, on entend même le squatteur clamer haut et fort que la loi le protège. En tout cas c'est ce que tout le monde pense alors que c'est faux.

Le problème vient du fait que la loi ne reconnaît qu'un seul domicile à une personne et quand on examine le droit actuel, le squatteur d'un domicile est relativement facile à expulser depuis la loi DALO de 2007 et la Loi ELAN de 2018. Via la loi DALO, on peut faire intervenir le préfet rapidement et obtenir une expulsion dans des délais courts.

Encore faut il une volonté de la préfectorale ….

Pour un détail juridique je vous renvoie auprès de cette étude assez complète : https://www.village-justice.com/articles/expulsion-squatteurs-qui-ete-modifie-avec-loi-elan,30089.html

Mais à l'heure actuelle, les problèmes se concentrent sur les squatteurs de résidences secondaires. En fait la Loi n'a rien prévu de particulier puisque ce n'est pas le domicile du propriétaire. Si celui-ci ne peut se prévaloir du délai de flagrance (qui n'est pas forcément de 48H mais à l'appréciation du juge) en intervenant tardivement pour obtenir une expulsion via les forces de l'ordre, il lui faudra engager une procédure d'expulsion longue et coûteuse !

Et c'est là que le bât blesse. Une résidence secondaire est habitée de temps à autres, les week-ends, les vacances… cela laisse le temps aux squatteurs d'en prendre possession et de laisser passer le délai de flagrance. D'ailleurs il existe même un site donnant toutes les infos pour ne pas se faire expulser tout de suite (https://squatsolutions.com/residence-secondaire-squattee/). Ce genre de site est un vrai scandale car il permet aux squatteurs de jouer la montre pour rester en place, bien au chaud, pendant plusieurs années. Grâce d'ailleurs au concours de la lenteur de la justice !

Pour y remédier, la ministre en charge du logement, Mme Emmanuelle Wargon, après nous avoir dit que la procédure actuelle était suffisante, a déposé un amendement modifiant l'article 38 de la loi DALO de 2007 pour y inclure les résidences secondaires ou occasionnelles. Ce texte aura pour effet de permettre une expulsion rapide via le préfet selon la procédure de la Loi DALO concernant le squat d'un domicile et éviter le recours aux tribunaux. A savoir que si

le préfet ne bouge pas, il engage la responsabilité de l’Etat et l’on pourra obtenir des dommages-intérêts pour le préjudice subi.

La médiatisation des affaires récentes aura eu au moins le mérite de faire bouger les lignes et de rétablir une vérité : la propriété est un droit absolu, n’en déplaisent à certains !