

» Infos rapides justice

Numéro 8

 24 octobre 2023

Des familles dans plus de quatre affaires de squats sur dix

L'expression courante « squat » recouvre, sur le plan juridique, l'occupation sans droit ni titre d'un bien, par une ou plusieurs personnes entrées sans l'accord de son propriétaire. Le squat est ici appréhendé à travers une enquête sur les informations contenues dans les décisions de justice prononcées par les tribunaux civils au cours de l'année 2019.

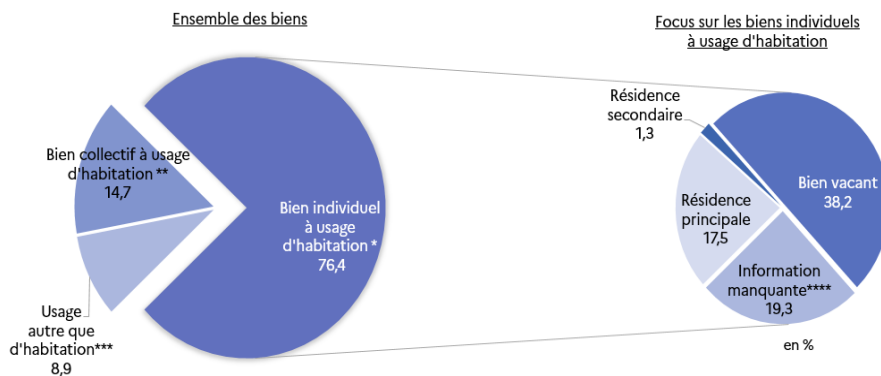
Trois biens squattés sur quatre sont des habitations individuelles

En 2019, les tribunaux civils ont rendu près de 1 130 décisions suite à des demandes visant l'expulsion de squatteurs. Ces décisions sont constituées pour 81% d'ordonnances de référé et pour 19 % de jugements rendus au fond. Une affaire sur cinq a été renvoyée au moins une fois. Les affaires les plus courtes, jugées en référé sans renvoi (68 %), ont été rendues en 2,4 mois en moyenne. Quant aux affaires les plus longues, jugées au fond avec renvoi (7 %), elles ont duré 12,3 mois en moyenne.

Dans neuf affaires sur dix, le bien squatté est à usage d'habitation (91 %), dont 76 % de biens individuels. Le plus souvent, ces biens sont squattés du fait d'une vacance des lieux¹.



Les bien squattés



* Maison, appartement, mobil-home, caravane...

** Immeuble d'habitation (bâtiment à usage principal d'habitation regroupant plus de deux logements).

*** Tels que des bureaux, locaux commerciaux...

**** L'information n'est pas indiquée sur la décision de justice.

Lecture : sur l'ensemble des biens, 76,4 % sont des biens individuels à usage d'habitation, dont 17,5 % sont des résidences principales.

Champ : France.

Source : ministère de la justice, SDSE, enquête décisions sur les squats, 2019.

¹ La vacance du bien est retenue quand celui-ci n'est ni une résidence principale, ni une résidence secondaire.

Ces 1 130 affaires impliquent près de 1 470 demandeurs. Les propriétaires des biens squattés sont plus souvent des personnes morales que des personnes physiques (respectivement 54 % et 46 %). Ces dernières sont âgées en moyenne de 62,2 ans², et se répartissent équitablement entre hommes et femmes. Seuls 4 % des demandeurs n'ont pas fait appel à un avocat.

Dans plus de quatre affaires sur dix, les squatteurs identifiés sont des familles

Dans 64 % des affaires, tous les squatteurs sont bien identifiés et ont ainsi été tous assignés en tant que défendeurs³. Dans 32 % des affaires, seule une partie des squatteurs est assignée, les autres n'ayant pas été identifiés. Dans le reste des cas, l'information n'apparaît pas dans le corps de la décision (4 %).



Profil des défendeurs squatteurs

Profil	Nombre d'affaires	%	%
Ensemble	1 129	100,0	-
Information non disponible dans la décision	172	15,2	-
Information disponible dans la décision	957	84,8	100,0
Personne seule	368	32,6	38,5
Familles	428	37,9	44,7
o Couples avec enfant(s)	117	10,4	12,2
o Couples sans enfant	87	7,7	9,1
o Parents seuls avec enfant(s)	65	5,8	6,8
o Autres profils de familles *	159	14,1	16,6
Personnes sans lien familial / conjugal, dont des enfants	161	14,3	16,8

* Couples ou familles élargies, avec ou sans enfants, et/ou avec d'autres personnes sans lien particulier entre elles.
Lecture : sur l'ensemble des décisions, on relève dans 32,6 % d'entre elles que les défendeurs squatteurs sont des personnes seules ; cette part est de 38,5 % dans les décisions où cette information est toujours disponible.
Champ : France.
Source : ministère de la justice, SDSE, enquête décisions sur les squats, 2019.

Les squatteurs représentent un peu plus de 3 090 individus. Deux squatteurs sur trois sont des hommes (66 %). Un peu plus de la moitié des squatteurs sont en situation d'assurer leur défense (52 %), le plus souvent avec un avocat qui les assiste ou les représente (46 %).

Dans quatre affaires sur dix pour lesquelles l'information est disponible, seul un squatteur occupe le bien (39 %). Dans 45 % des affaires, il s'agit de familles⁴, dont 7 % sont monoparentales. Le parent isolé est alors neuf fois sur dix une femme. Le dernier profil est constitué de groupes de personnes sans lien déterminé entre elles (17 %). La présence de mineurs est relevée dans 28 % des affaires.

² Information indiquée dans la décision pour 77 % des demandeurs personnes physiques.

³ Par simplification, le terme « squatteurs » désignera les défendeurs assignés dans le reste de l'étude.

⁴ Couples (avec ou sans enfants) ou familles monoparentales.

L'expulsion des squatteurs est ordonnée dans la quasi-totalité des décisions

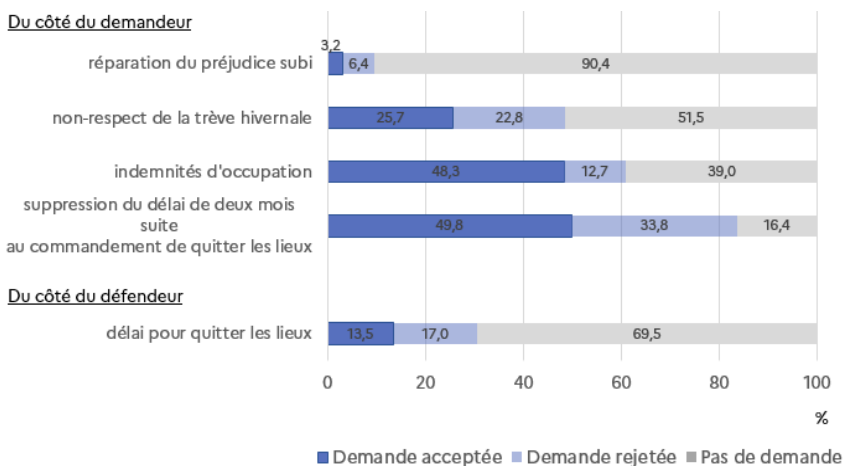
L'expulsion de tous les squatteurs est ordonnée dans 93 % des affaires, et d'une partie des squatteurs dans 2 % des cas. Dans les cas restants (5 %), l'expulsion n'est pas prononcée (les occupants ont quitté les lieux ou l'occupation illicite n'est pas démontrée).

Au-delà de l'expulsion, les propriétaires demandent également la suppression du délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux⁵ (84 %). Celle-ci est acceptée six fois sur dix.

De leur côté, les squatteurs dont l'expulsion est ordonnée demandent dans trois affaires sur dix un délai pour quitter les lieux. Il leur est accordé plus de quatre fois sur dix. Le délai fixé par le juge est de 6,3 mois en moyenne, alors que les squatteurs souhaitent disposer de 11,5 mois en moyenne⁶.



Demande des parties et décision du juge



Lecture : dans 90,4 % des jugements prononçant l'expulsion, le demandeur n'a pas de demande en réparation du préjudice ; une demande est présentée dans 9,6 % des affaires, dont 6,4 % sont acceptées et 3,2 % rejetées.

Champ : France - Champ restreint aux décisions prononçant l'expulsion, soit 1074 décisions.

Source : ministère de la justice, SDSE, enquête décisions sur les squats, 2019.

⁵ Les squatteurs sont informés du jugement rendu par une signification (acte par lequel une partie informe son adversaire d'un acte ou d'une décision de justice par l'intermédiaire d'un commissaire de justice, anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire). Si le logement n'est pas libéré et que le jugement est exécutoire, un commissaire de justice peut délivrer un commandement de quitter les lieux. Depuis la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, s'il est établi que les occupants du bien sont entrés dans les locaux par voie de fait, ces derniers ne peuvent plus bénéficier d'aucun délai pour quitter les lieux suite à la délivrance du commandement de quitter les lieux (art. L. 412-6 du CPCE). La loi n°2023-667 du 27 juillet 2023, vise en sus de l'introduction dans les lieux par voie de fait, celle réalisée par manœuvres, menaces ou contrainte.

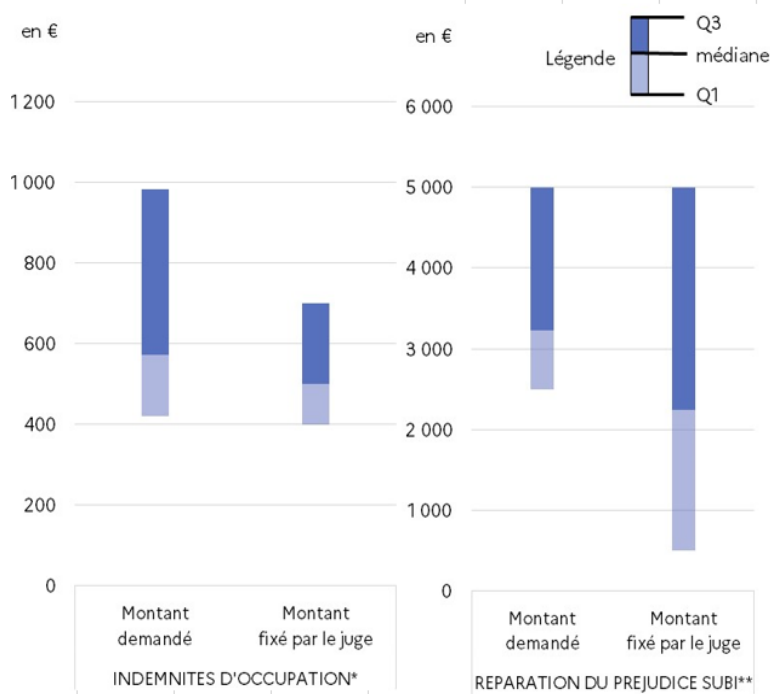
⁶ Depuis la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023, le juge ne peut plus accorder de délais pour quitter les lieux aux occupants entrés dans les lieux à l'aide de manœuvres, voies de fait ou de contrainte (art. 412-3 du CPCE).

Des demandes d'indemnités d'occupation satisfaites dans la grande majorité des affaires

Dans 61 % des affaires ordonnant l'expulsion des squatteurs (tous ou une partie), des indemnités d'occupation sont demandées. Le juge accède à la demande trois fois sur quatre (76 %). Le montant mensuel moyen d'indemnité d'occupation accordé est de 660 €, contre 920 € demandés en moyenne. Un montant accordé sur deux est inférieur à 700 €.



Règlements financiers : demande des parties et décision du juge



* Champ restreint aux décisions accordant une indemnité d'occupation, soit 519 affaires.

** Champ restreint aux décisions accordant une réparation du préjudice subi, soit 34 affaires.

Lecture : 25 % (Q1) des montants d'indemnités d'occupation demandés sont inférieurs à 421 €, 50 % (médiane) sont inférieurs à 571 € et 75 % (Q3) sont inférieurs à 983 €.

Champ : France.

Source : ministère de la justice, SDSE, enquête décisions sur les squats, 2019.

Seulement 10 % des affaires font état d'une demande de réparation au titre du préjudice subi, appelée aussi « demande en dommages et intérêts ». Elle est accordée une fois sur trois (33 %). Le montant moyen fixé par le juge est de 4 710 €, contre 8 460 € demandés. Dans une décision sur deux accordant des dommages et intérêts, leur montant est inférieur à 2 250 €.

SOURCE, PERIMETRE ET REPERES JURIDIQUES

Source des données

Entre 2020 et 2021, l'ensemble des tribunaux d'instance (fusionnés avec les tribunaux de grande instance pour créer les actuels tribunaux judiciaires) en France (hors collectivités d'outre-mer, COM), soit 291 juridictions, ont été sollicités pour transmettre toutes les décisions (jugements sur le fond et ordonnances de référé) rendues en 2019 en matière de contentieux des expulsions des occupants, sans droit ni titre, entrés dans les lieux sans l'accord du propriétaire (squats). Dans 47 % des tribunaux sollicités, aucune décision en matière de squat n'a été rendue. Près de 1 500 décisions ont été collectées, de façon exhaustive. Les informations contenues dans ces décisions ont été relevées de façon anonymisée et saisies, en vue de leur traitement statistique.

Périmètre

La situation de squat recouvre les cas d'occupation illégale de biens, sans droit ni titre. Elle ne doit pas être confondue avec l'état d'occupation d'un bien qui résulte de la fin ou de la méconnaissance d'un contrat régulièrement conclu (bail, convention d'occupation précaire, etc.) et du maintien du cocontractant dans les lieux (anciens locataires, personnes hébergées, occupants de logements de fonction...).

Repères juridiques

Pour obtenir la libération d'un lieu occupé par une ou plusieurs personnes sans droit ni titre, dénommée(s) ici squatteur(s), et qui y sont entrés dans les lieux sans l'accord du propriétaire ou du locataire, deux démarches sont possibles :

1. La procédure d'expulsion judiciaire

L'expulsion d'un squatteur peut être ordonnée, en matière civile, à l'issue d'une procédure rapide, dite de référé. Le propriétaire ou le locataire doit assigner en justice au moins un des occupants et justifier son(leur) entrée dans les lieux par voie de fait. S'il est fait droit à la demande, le juge ordonne l'expulsion. Une fois la décision de justice portée à la connaissance des occupants, le commissaire de justice procède à leur expulsion, et ce, sans délai (le recours contre la décision d'expulsion ne suspend pas son exécution).

2. La procédure d'évacuation administrative

L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 05 mars 2007 a institué une procédure d'évacuation administrative.

En cas d'introduction et de maintien d'une personne dans son domicile, le propriétaire ou l'occupant régulier des lieux, qui a déposé plainte pour violation de domicile, peut demander au préfet de mettre l'occupant en demeure de quitter les lieux sous un délai minimal de 24 heures, sous réserve de pouvoir prouver que le logement constitue bien son domicile et qu'il est occupé de façon illicite. La mise en demeure est notifiée à l'occupant et affichée en mairie ainsi que sur le bien concerné. Faute d'exécution par l'occupant dans le délai prescrit, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement.

Pour en savoir plus :

A paraître : Infos rapides justice, SDSE, sur le sujet des affaires de violation de domicile .