

❖ Références :

- Loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution.
- Article L.2222-1 du Code général de la propriété des personnes publiques.

L'EXPULSION D'OCCUPANTS DU DOMAINE PRIVE

Le maire constate la présence de squatters sur le domaine privé de sa commune ...

Les questions préliminaires à se poser :

L'occupant est-il connu? Détient-il un titre d'occupation régulier ou un bail?

OUI :

En cas d'incident dans l'exécution du bail, la commune doit se référer aux statuts des baux, du logement de fonction ou aux dispositions de la convention précaire pour connaître des suites à donner, avant d'envisager la résiliation du bail ou le retrait du titre d'occupation, puis une éventuelle expulsion.

NON : L'occupant occupe irrégulièrement le domaine privé et le maire peut procéder à son expulsion en justice.

Dans quels cas, l'occupation est irrégulière?

- ➔ L'occupant n'a pas été expressément autorisé par le gestionnaire du domaine public. Il ne détient pas de contrat ou de bail, il s'agit de squatters.
- ➔ Le bail ou le titre d'occupation vient d'être résilié pour faute ou pour motif d'intérêt général ou n'a pas été renouvelé.

Comment intervenir en cas d'occupation irrégulière?

➔ **Aucune expulsion n'est envisageable sur le domaine privé sans décision de justice** – Art.61 de la loi du 9 juillet 1991.

➔ **La procédure juridictionnelle**

Devant quel juge?

Le juge judiciaire est compétent :

- le Tribunal d'Instance pour les actions tendant à l'expulsion des personnes occupant le bien aux fins d'habitation – Art. R.221-5 du Code de l'organisation judiciaire ;
- le Tribunal de Grande Instance pour toutes autres actions.

Selon quelle procédure?

Le référé (Art. 848 et suivants du Code de Procédure civile)

Pour être recevable, la requête en référé doit satisfaire aux conditions d'urgence et d'absence de contestation sérieuse.

N.B : L'enlèvement de caravanes irrégulièrement implantées sur un terrain privé est fréquent. Le juge des référés a admis dans ce cas que l'expulsion n'est pas sérieusement contestable, dès lors que l'implantation n'a fait l'objet d'aucune autorisation d'urbanisme, et que le terrain est situé en zone non constructible et en PPRI (Cass. Civ 3 03/03/2010 req. n°08-21911).

Le recours au fond intervient, en l'absence d'urgence à expulser les occupants, aux fins de :

- constat de l'absence de titre ;
- décision et injonction d'expulsion ;
- versement des loyers calculés sur le barème communal ou en fonction de la valeur locative du bien au vu des prix pratiqués dans le voisinage ;
- remise en l'état des lieux et/ou dommages et intérêts à cette fin.

L'exécution de la décision d'expulsion est menée par un Huissier de Justice :

- signification par exploit d'huissier de la décision aux occupants ;
- signification d'un commandement de quitter les lieux ;
- tentative d'expulsion ;
- à défaut, recours à la force publique, avec obligation de rédiger un procès verbal qui décrit le déroulement des opérations. Le préfet décide de l'intervention des forces de l'ordre dans le délai de 2 mois. Sa décision de refus n'est pas susceptible de recours, cependant le retard ou l'absence d'intervention peut ouvrir droit à indemnisation contre l'Etat, si la commune démontre un préjudice anormal et spécial.

Quelles sont les précautions à prendre?

➔ Avant d'entamer la procédure d'expulsion, il faut connaître l'identité d'un des squatteurs au minimum. La requête doit être signifiée à une personne dénommée et peut viser « tous occupants de son chef ».

➔ Dans le cadre de la procédure juridictionnelle d'expulsion :

- demander l'exécution de la décision d'expulsion sous astreinte ;
- réitérer la demande de paiement des loyers impayés, le cas échéant ;
- demander le versement de dommages et intérêts équivalents au montant des loyers qui auraient dus être versés et des éventuelles dégradations du domaine.

➔ Respecter les délais légaux :

- Un délai de deux mois entre la délivrance du commandement de payer les loyers impayés et la résiliation du bail ou de la convention, le cas échéant – Art. 24 de la loi du 6 juillet 1989 – bail d’habitation.
- Un délai de deux mois à compter de la signification du commandement de quitter les lieux - Art. 62 de la loi du 9 juillet 1991.
Le juge peut accorder un délai plus court à la demande du gestionnaire du domaine, si le maintien dans les lieux est contraire à l’ordre public.
- La trêve hivernale du 1er novembre au 15 mars pendant laquelle les expulsions sont suspendues, sauf à trouver une solution de relogement. Cette règle ne s’applique pas lorsque les occupants ont pénétré dans les locaux par voie de fait ou lorsque l’immeuble occupé fait l’objet d’un arrêté de péril – art. L 613-3 du code de la construction et de l’habitation.