



## Le vol de domicile

### Etat des lieux juridique des possibilités d'action de la victime et proposition de réforme pour mieux la protéger

#### Résumé

Le vol de domicile consiste en l'occupation illicite du domicile d'autrui – le domicile étant défini juridiquement comme la résidence principale ou secondaire d'un propriétaire ou d'un locataire (et se distingue en cela d'un logement vacant).

Le droit pénal est inadapté à ce type d'infraction, dans la mesure où la police n'a pas le droit d'expulser le voleur/squatteur passé 48 heures. Le propriétaire ou le locataire doit alors engager de longues démarches administratives et judiciaires avant de pouvoir réintégrer son domicile.

Cette situation qui, d'après de nombreux acteurs de terrain, serait plus courante qu'on ne l'imagine, représente une injustice particulièrement choquante pour les citoyens qui y sont confrontés.

Juridiquement, il existe pourtant une solution simple pour y mettre fin et permettre à la police d'expulser immédiatement les squatteurs de ce type. Il suffit d'ajouter une ligne au code pénal, en ajoutant à l'article 226-4 l'alinéa suivant : « Est puni des mêmes peines [d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende] le fait de séjourner dans le domicile d'autrui sans l'autorisation du propriétaire ou du locataire et de ne pas le quitter immédiatement à la requête du propriétaire ou du locataire ».

## DISTINCTIONS PREALABLES

Trois situations doivent être distinguées avec précaution :

- Un locataire cesse de payer son loyer
- Un squatteur s'introduit dans un logement « vacant »
- Un squatteur s'introduit dans un « domicile » (résidence principale ou secondaire)

L'objet de cette note est de faire le point sur le troisième cas de figure, qui relève de ce que l'on pourrait appeler un vol de domicile. Il se distingue du premier cas dans lequel le locataire s'est installé à l'origine en toute légalité dans l'habitation. Quant à la différence avec le deuxième cas de figure, elle tient de l'urgence beaucoup plus grande qu'il y a à résoudre le problème de l'occupation illicite d'un *domicile* plutôt que d'une habitation vacante.

Sur le plan du droit, on peut noter que la loi exige une intervention de la Justice pour expulser un occupant « sans droit ni titre ».

Art. 61 de la loi de 1991 : « Sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. S'il s'agit de personnes non dénommées, l'acte est remis au parquet à toutes fins. »

Toute la question est de savoir si des règles particulières sont prévues dans le cas des vols de domicile, qui peuvent difficilement s'accommoder de procédures judiciaires qui peuvent repousser de plusieurs mois la réintégration de son domicile par le propriétaire ou le locataire.

## LES POSSIBILITES JURIDIQUES ACTUELLES EN CAS DE VOL DE DOMICILE

L'occupation illicite du domicile d'autrui peut donner lieu à deux catégories d'actions :

- La procédure d'expulsion accélérée issue de la loi de 2007
- La poursuite pénale pour « violation de domicile »

### ✓ **Qu'est-ce qu'un domicile ?**

Le domicile au sens du Code pénal (art. 184) est « le lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient les titre d'occupation et l'affectation donnée aux locaux ».

La protection s'étend au lieu de résidence secondaire ou à l'habitation occasionnelle. Mais elle ne concerne pas les logements vacants, comme le montrent deux décisions :

- Relaxe du prévenu qui s'est introduit dans un appartement inoccupé, dépourvu de tout mobilier, entre deux locations (Cass crim, 22 janv 97)
- Pas de violation de domicile malgré une introduction par voie de fait (serrure forcée) dès lors qu'il est constant que l'appartement est vide de toute occupation (CA, Versailles, 31 janv 95)

### ✓ **Comment obtenir l'expulsion d'un voleur de domicile ?**

Dans un délai de 48 heures suivant l'intrusion illicite, la police peut procéder à l'expulsion immédiate des squatteurs – c'est le « flagrant délit » (article 53 du code pénal).

Passé 48 heures, toutefois, la police est juridiquement impuissante. C'est l'article 61 précité de la loi du 9 juillet 1991 qui s'applique : le propriétaire ou le locataire du domicile doit saisir la Justice, obtenir une décision d'expulsion, puis attendre le concours des forces de l'ordre pour l'exécution de cette décision. Plusieurs mois peuvent s'écouler avant que le droit ne soit appliqué.

Le caractère choquant de cette situation a été dénoncé par plusieurs sénateurs en 2007, lors de l'examen de la loi sur le droit au logement opposable (voir encadré).

#### **Sénat – Compte rendu intégral - séance du mardi 30 janvier 2007**

Mme Catherine Procaccia. Toutefois, je veux aborder ce qui constitue à mes yeux le corollaire du droit opposable au logement, à savoir le droit du propriétaire occupant ou du locataire de pouvoir habiter dans son logement - j'insiste sur ce point -, c'est-à-dire sa résidence principale, en supposant d'ailleurs qu'il en ait une autre !

Même si j'y suis attachée et si certaines décisions de justice le disqualifient pour non-usage, c'est non pas le droit de propriété que je veux défendre à l'occasion de l'examen de ce texte, mais le droit pour une famille de pouvoir habiter dans le logement dont elle est locataire en titre ou propriétaire occupante !

En effet, les exemples se multiplient de personnes qui, au retour d'un mois de vacances ou d'un déplacement professionnel, ne peuvent plus ni rentrer chez elles, parce que les squatters ont changé les serrures, ni faire expulser ces occupants sans titre et surtout sans scrupules !

Mes chers collègues, interrogez les gens autour de vous, y compris au Sénat, et vous constaterez que ce phénomène se répand de plus en plus ; j'ai été étonnée du nombre de cas qui se sont produits, et qui m'ont confortée dans ma décision de m'attaquer à ce problème.

Imaginez le drame d'une famille qui revient chez elle avec ses enfants après trois semaines d'absence et qui ne peut réintégrer son logement, ou celui de la personne âgée qui, au retour d'un séjour à l'hôpital ou en rééducation, se retrouve brusquement à la rue !

Monsieur le ministre, l'exclusion, c'est aussi cela ! Et cette situation est possible parce que le squatter est défini comme un occupant sans titre d'un local qui devait être vide, et non occupé, et qu'il bénéficie d'une protection, puisque, passé un délai de quarante-huit heures, le logement en question devient le domicile de la personne installée illégalement !

Le locataire, ou le propriétaire, qui tente de reprendre par la force possession de son habitation commet alors une violation de domicile, ce qui, comme vous l'avez souligné, monsieur Vasselle, est invraisemblable !

J'ai vérifié cette information auprès de commissaires de police, qui m'ont cité des cas où ils avaient dû intervenir contre les occupants en titre d'un appartement, parce que les squatters occupaient celui-ci depuis plus de deux jours !

Ces individus ne pouvaient donc pas faire l'objet d'un flagrant délit ! Ces cas ne sont plus marginaux : il existe maintenant des squatters professionnels.

Je vous conseille de suivre mon exemple et d'aller sur Internet, comme je l'ai fait hier soir. J'y ai découvert un site qui s'intitule littéralement « Comment squatter sans se faire expulser », et qui dispense quelques conseils : ne pas se faire remarquer pendant deux jours, remplacer les serrures, faire changer la quittance de gaz ou d'électricité - il suffit de téléphoner : c'est simple et aucun contrôle n'est effectué -, se faire envoyer du courrier, être aimable avec le voisinage. Si la police arrive, il suffit de ne pas lui ouvrir et d'expliquer que l'on se trouve là depuis plusieurs semaines parce que l'on n'a pas d'autre endroit pour se loger.

Il ne reste plus aux locataires qu'à attendre une décision d'expulsion du tribunal, ce qui sera long. Pour la faire exécuter, il leur faudra s'adresser à un huissier, qui devra faire appel à la force publique. Pendant tous ces mois, la famille doit bien se reloger, s'habiller. En outre, elle ne sait pas dans quel état elle retrouvera son logement. Enfin, il faut imaginer le traumatisme qu'une telle situation provoque.

Suite à l'amendement proposé par la sénatrice Mme Procaccia, la loi du 5 mars 2007 a permis au propriétaire de locaux qui constituent son domicile, et où des personnes se sont introduites par des manœuvres et des voies de fait, sous la menace ou la contrainte, de demander au préfet de mettre en demeure les occupants de quitter les lieux dans un délai d'au moins 24h, au terme duquel il est possible de les faire expulser. Au préalable, le propriétaire doit déposer une plainte et faire constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.

Cette loi a constitué un progrès mais n'a pas résolu le problème pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le délai « d'au moins 24 heures » peut sembler encore excessif au regard de l'urgence de retrouver son domicile.

Surtout, il semble qu'il faille prouver l'intrusion par « voie de fait », ce qui est :

- Impossible lorsqu'il n'y a pas de trace d'effraction,
- Malaisé lorsqu'il y a trace d'effraction, car il faut théoriquement pouvoir imputer l'effraction à l'occupant – qui peut prétendre qu'elle existait avant qu'il ne prenne possession des lieux

En tout état de cause, la loi n'a pas réellement facilité les expulsions, comme le montre par exemple l'histoire de Monsieur D. Bottin, rapportée par le journal La Dépêche le 3 mars 2009 et confirmée par la police : il a mis plusieurs semaines à réintégrer son domicile, qu'il avait trouvé occupé par un squatteur.

## LA NECESSITE D'AJOUTER UNE LIGNE AU CODE PENAL

Pour mettre un terme définitif à ce qui représente pour les victimes concernées une injustice grave, il convient simplement d'ajouter un deuxième alinéa (en gras ci-dessous) à l'article 226-4 du Code pénal :

L'introduction ou le maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, hors les cas où la loi le permet, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15000 euros d'amende.

**Est puni des mêmes peines le fait de séjourner dans le domicile d'autrui sans l'autorisation du propriétaire ou du locataire et de ne pas le quitter immédiatement à la requête du propriétaire ou du locataire.**

Si le simple fait de séjourner dans le domicile d'autrui contre la volonté du propriétaire devient une infraction pénale, le squatteur sera en permanence en « flagrant délit » et pas seulement pendant 48 heures après son intrusion. La police pourra donc l'expulser sans délai.