

LOI ELAN - BIDONVILLES/SQUATS : QUELS CHANGEMENTS POUR LA TREVE HIVERNALE ET LES DELAIS ?

La loi ELAN, promulguée le 24 novembre 2018 a apporté quelques modifications au code régissant les expulsions (Code de procédure civile d'exécution). Grâce à la mobilisation des associations, certaines des dispositions les plus dangereuses pour les droits des personnes mal-logées ont été évitées.

En ce qui concerne les squats et les bidonvilles, des changements interviennent sur deux aspects :

- le **délai de deux mois** du commandement de quitter les lieux (Partie 1)
- la **trêve hivernale** (Partie 2) – à noter : il n'y a pas de changements majeurs pour les squats et les bidonvilles

Ces protections *peuvent* disparaître si le juge reconnaît que les occupants ont commis une **voie de fait (Partie 3)**.

A noter que malgré les tentatives répétées des parlementaires de criminaliser les occupants sans droit ni titre, l'occupation et le maintien dans un local ou logement vacant n'est pas un délit, dès lors que ce local ne constitue pas le domicile d'autrui, sa résidence principale, ou sa résidence secondaire. En revanche, l'installation en réunion sur un terrain est encore un délit (dans les conditions fixées par l'article L 322-4-1 du Code pénal).

Table des matières

Partie 1 : Sur le délai de deux mois du commandement de quitter les lieux.....	2
Partie 2 : Sur la trêve hivernale	3
Partie 3 : La voie de fait	4

PARTIE 1 : SUR LE DELAI DE DEUX MOIS DU COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX

Texte avant la loi ELAN : Article L412-1 du Code de procédure civile d'exécution

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles [L. 412-3](#) à [L. 412-7](#).

Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de [l'article L. 442-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. »

Texte après la loi ELAN :

« Si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles [L. 412-3](#) à [L. 412-7](#). *Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de [l'article L. 442-4-1](#) du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai ;*

Le délai prévu au premier alinéa ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »

EN PRATIQUE

Auparavant le juge avait le choix : s'il constatait la **voie de fait**¹ il pouvait soit décider de maintenir le délai de deux mois du commandement, soit le supprimer.

Désormais, si le juge constate la voie de fait, **le délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux ne s'appliquera plus du tout**.

Problème : la voie de fait est appréciée très différemment selon les juges. Dans la plupart des tribunaux, la voie de fait n'est reconnue que si le propriétaire peut prouver (par une plainte, un PV de la police ou de l'huissier, etc...) que les occupants ont commis des dégradations pour pénétrer dans le lieu (par exemple s'ils ont cassé une fenêtre, un verrou, un grillage...)...

Mais pour certains juges le simple fait d'occuper illégalement un lieu est constitutif d'une voie de fait.

Attention : le juge peut toujours (même si la voie de fait est établie) octroyer **des délais de 3 mois à 3 ans** sur la base des articles L 412-3 et 412-4 du Code de procédure civile d'exécution.

¹ Cf. « Partie 3 » ci-dessous ou [Note pour les avocat.e.s sur la voie de fait](#)

PARTIE 2 : SUR LA TREVE HIVERNALE

Texte avant la loi ELAN

Article L412-6 du Code de procédure civile d'exécution :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les lieux par voie de fait. »

Texte après la loi ELAN

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Par dérogation au premier alinéa, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa. » [c'est-à-dire la voie de fait].

EN PRATIQUE

La règle générale est une application de la trêve hivernale pour les occupants sans droit ni titre (personnes en squat, bidonville...).

2 exceptions à cette règle :

- le juge *peut* supprimer ou réduire la trêve hivernale, si les personnes sont entrées par voie de fait. C'était déjà le cas avant la loi ELAN. Cette décision relève de l'appréciation du juge.
- le juge *ne peut pas* appliquer le bénéfice de la trêve hivernale lors d'une introduction dans le domicile d'autrui par voies de fait. C'est une nouveauté (art. 58 ter) :
 - Ce type de situation est marginal, la majorité des squats n'étant pas des occupations de domicile. Le domicile est le lieu où *vit* vraiment le propriétaire, sa résidence principale.
 - Si des personnes occupent le domicile d'autrui, elles pouvaient déjà être évacuées par une procédure accélérée (article 38 de la loi DALO) pour laquelle la trêve hivernale n'était déjà pas applicable.
 - Une incertitude subsiste par rapport aux *résidences secondaires* : elles ne constituent pas la résidence principale des propriétaires, mais à voir quelle interprétation pourra en être faite par les juges sur la notion de « domicile » dans ce texte ; les juges auront certainement des positions divergentes à ce sujet.

PARTIE 3 : LA VOIE DE FAIT

L'appréciation de ce qui constitue la voie de fait varie selon les tribunaux. Cette notion est pourtant essentielle pour les habitants de squats et bidonvilles, puisque lorsque le juge la constate, il a alors :

- **la possibilité** de supprimer le bénéfice de la trêve hivernale ;
- **l'obligation** de supprimer le délai de deux mois du commandement de quitter les lieux².

EN THEORIE :

- ➔ La voie de fait ne doit pas se déduire de l'occupation sans titre et suppose des agissements des occupants au moment de l'introduction sur les lieux.
- ➔ La voie de fait doit être caractérisée par « l'emploi de la force » (dégradation d'un mur, d'une barrière, d'un cadenas, d'une serrure, d'une porte...).
- ➔ Elle doit avoir été commise par les occupants qui sont toujours dans les lieux et sont visées par la procédure.

EN PRATIQUE

➔ L'interprétation de ce qui constitue la voie de fait est très aléatoire et varie d'un juge à l'autre. De nombreuses jurisprudences ont qualifié l'existence d'une voie de fait dès lors qu'il y a occupation sans titre ; ces juges suppriment donc systématiquement la trêve hivernale et le délai de deux mois du commandement de quitter les lieux.

DANS TOUS LES CAS :

- ➔ La voie de fait doit être **prouvée** par le propriétaire
- ➔ La voie de fait doit être **reconnue par le juge** et mentionnée dans la décision de justice

EN SAVOIR PLUS :

- « [Défendre les occupants de terrain](#) », Jurislogement, La Découverte, 2014
- « [Expulsions de terrain : sans titre mais pas sans droits](#) », G2ème Ed., p.33, Note pratique, Gisti
- [Note pour les avocat.e.s sur la voie de fait](#), Romeurope

² La formulation de l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution sur le délai de deux mois, qui ne mentionne que les occupations de « locaux », peut laisser penser que seuls les occupants de squats sont concernés par la suppression de ce délai, et non les occupants de bidonvilles. Cette interprétation se fera au cas par cas dans les tribunaux.