GUIDE DU BAILLEUR · SITUATIONS DIFFICILES

Squat ou occupant sans droit : bien faire la différence

Un squatteur, un ancien locataire qui ne part pas et un locataire qui ne paie plus ne relèvent pas des mêmes règles. Ce guide vous aide à identifier votre situation, à choisir la bonne procédure et à éviter les gestes interdits qui se retourneraient contre vous.

Préfet : réponse sous 48 h | Squat : pas de trêve hivernale | Squat de domicile : 3 ans et 45 000 € | Se faire justice : interdit

L'ESSENTIEL

- Un squatteur est entré dans le logement par effraction, tromperie, menace ou violence. Un ancien locataire ou un hébergé qui reste n'est pas un squatteur.
- Pour un squat, le propriétaire peut demander au préfet une évacuation rapide, après une plainte, la preuve de sa propriété et un constat.
- Le préfet doit répondre dans les 48 heures. La mise en demeure laisse au moins 24 heures aux squatteurs si le logement est le domicile de quelqu'un, au moins 7 jours sinon.
- Depuis la loi du 27 juillet 2023, les sanctions ont été renforcées : jusqu'à 3 ans de prison et 45 000 € d'amende pour l'intrusion dans un domicile.
- La trêve hivernale ne protège pas les squatteurs. Elle protège en revanche l'ancien locataire ou le locataire en impayé.
- Pour un ancien locataire ou un locataire en impayé, seule la voie judiciaire est possible : juge, puis commissaire de justice.
- Dans tous les cas, il est interdit de faire partir les occupants vous-même : 3 ans de prison et 30 000 € d'amende.

SOMMAIRE

1. Trois situations, trois procédures
2. Squat : la procédure par le préfet
3. Les sanctions pénales depuis 2023
4. La trêve hivernale
5. Modèle de lettre
6. Questions fréquentes
7. Dans Mes locations
8. Se faire aider
9. Sources officielles

1 Trois situations, trois procédures

Le squatteur

Il est entré dans le logement par effraction, tromperie, menace ou violence, sans aucun accord du propriétaire. Il n'a jamais eu de bail. Procédure : plainte, puis évacuation par le préfet ou procédure judiciaire accélérée. Pas de trêve hivernale.

L'occupant sans droit ni titre

Il est entré avec votre accord, mais n'a plus le droit d'être là : bail résilié par le juge, congé arrivé à terme, hébergé qui refuse de partir, sous-locataire après une sous-location non autorisée. Ce n'est pas un squatteur. Procédure : juge, puis expulsion par commissaire de justice. La trêve hivernale s'applique.

Le locataire en impayé

Il a toujours un bail en cours, mais ne paie plus. Ce n'est ni un squatteur ni un occupant sans droit. Procédure : relances, commandement de payer par commissaire de justice, saisine du juge, puis expulsion si le juge l'ordonne. La trêve hivernale s'applique.

INTERDIT

Ne jamais se faire justice

Quelle que soit la situation, il est interdit de forcer vous-même les occupants à partir : changer les serrures, couper l'eau ou l'électricité, sortir leurs affaires, menacer. Expulser soi-même est puni de 3 ans de prison et 30 000 € d'amende (article 226-4-2 du code pénal). Appelez la police ou la gendarmerie (17) et suivez la procédure.

2 Squat : la procédure par le préfet

L'article 38 de la loi du 5 mars 2007 sur le droit au logement opposable, modifié notamment par la loi du 27 juillet 2023, permet de faire évacuer un logement squatté sans passer par le juge. Depuis 2023, elle couvre tout local à usage d'habitation, y compris un logement vacant ou entre deux locations.

1

1. Porter plainte

Déposez plainte pour violation de domicile au commissariat ou à la gendarmerie. Gardez le récépissé.

2

2. Prouver que le logement est à vous

Rassemblez vos preuves : titre de propriété, avis de taxe foncière, factures, attestation d'un voisin. Si vous n'avez plus accès au logement pour les récupérer, le préfet demande à l'administration fiscale, dans les 72 heures, qui est le propriétaire.

3

3. Faire constater le squat

Un officier de police judiciaire, le maire ou un commissaire de justice constate que les occupants sont entrés par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, et qu'ils se maintiennent dans les lieux.

4

4. Saisir le préfet

Réponse sous 48 heures

Envoyez au préfet une demande de mise en demeure, avec le récépissé de plainte, la preuve de propriété et le constat. Un avocat peut rédiger la demande. Le préfet tient compte de la situation personnelle et familiale des occupants. S'il refuse, il doit donner le motif.

5

5. Mise en demeure

Au moins 24 heures si c'est le domicile de quelqu'un, au moins 7 jours sinon

Le préfet met les occupants en demeure de partir. La décision leur est notifiée et affichée en mairie et sur les lieux.

6

6. Évacuation

Si les occupants ne partent pas dans le délai, le préfet fait évacuer les lieux par la force publique, sauf si vous vous y opposez. Pour un logement qui n'est pas un domicile, un recours en référé des occupants pendant le délai de 7 jours suspend l'évacuation.

BON À SAVOIR

Logement squatté pendant la location

Si des squatteurs occupent le logement de votre locataire, c'est son domicile : votre locataire peut lui aussi porter plainte et saisir le préfet. Le délai minimal de la mise en demeure est alors de 24 heures.

Autre voie possible : la procédure judiciaire. Après la plainte, un avocat saisit le juge des contentieux de la protection en référé pour obtenir l'expulsion et une indemnité d'occupation. Un constat par commissaire de justice est recommandé. Les squatteurs ne bénéficient alors d'aucun délai après le commandement de quitter les lieux.

La loi du 18 août 2026 (dite loi RIPOST) a étendu la procédure administrative aux meublés de tourisme occupés sans droit après la fin du contrat de location. Elle l'a aussi étendue aux locaux commerciaux, agricoles ou professionnels, mais seulement si l'occupant n'y a pas établi son domicile.

3 Les sanctions pénales depuis 2023

- Entrer dans le domicile d'autrui par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, ou s'y maintenir : 3 ans de prison et 45 000 € d'amende (article 226-4 du code pénal). Avant 2023, c'était 1 an et 15 000 €.
- S'introduire ou se maintenir de la même façon dans un local à usage d'habitation qui n'est pas un domicile, comme un logement vide : 2 ans de prison et 30 000 € d'amende (article 315-1 du code pénal, créé en 2023).
- Dégrader le logement : 2 ans de prison et 30 000 € d'amende.
- Louer ou mettre à disposition contre paiement un logement qui ne vous appartient pas, sans autorisation : 3 ans de prison et 45 000 € d'amende (article 313-6-1 du code pénal).
- Ancien locataire qui reste après une décision d'expulsion définitive et un commandement de quitter les lieux de plus de 2 mois : 7 500 € d'amende (article 315-2 du code pénal). Cette sanction ne s'applique pas pendant la trêve hivernale, ni lorsque le juge de l'exécution a été saisi d'une demande de délai (jusqu'à sa décision ou jusqu'à la fin des délais accordés), ni lorsque le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public.

4 La trêve hivernale

La trêve hivernale court du 1er novembre au 31 mars. Pendant cette période, un locataire ou un ancien locataire sans solution de relogement ne peut pas être expulsé.

Elle ne s'applique pas aux squatteurs entrés par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Leur expulsion peut avoir lieu toute l'année.

> BON À SAVOIR
>
> **Outre-mer**
>
> Dans les départements d'outre-mer, dont la Guadeloupe, une trêve cyclonique peut aussi s'appliquer aux expulsions. Ses dates varient : renseignez-vous auprès de la préfecture ou de l'ADIL.

5 Modèle de lettre

Demande d'évacuation adressée au préfet (squat)

[Prénom et nom du propriétaire]
[Adresse]
[Téléphone] – **[Adresse e-mail]**

Madame ou Monsieur le Préfet de la Guadeloupe
[Adresse de la préfecture]

À **[ville]**, le **[date]**

Lettre recommandée avec accusé de réception (ou dépôt contre récépissé)

Objet : demande de mise en demeure et d'évacuation forcée – article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007

Madame, Monsieur le Préfet,

Je suis propriétaire du logement situé **[adresse complète du logement]**. Ce logement **[est mon domicile / est le domicile de mon locataire, [nom]** / est vacant entre deux locations].

Le **[date]**, j'ai constaté que des personnes s'y sont introduites sans mon accord, par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte **[préciser : effraction, etc.]**, et s'y maintiennent.

J'ai déposé plainte pour violation de domicile le **[date]** auprès de **[commissariat ou brigade de gendarmerie]**. L'occupation illicite a été constatée le **[date]** par **[officier de police judiciaire / maire / commissaire de justice]**.

Je vous demande de bien vouloir mettre en demeure les occupants de quitter les lieux et, à défaut, de procéder à leur évacuation forcée.

Vous trouverez ci-joint :
- le récépissé de plainte ;
- la preuve de ma propriété : **[titre de propriété, avis de taxe foncière]** ;
- **[la preuve que le logement est un domicile : bail, factures]** ;
- le constat de l'occupation illicite.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur le Préfet, l'expression de ma haute considération.

[Signature]

6 Questions fréquentes

Mon ancien locataire refuse de partir à la fin du bail. Est-ce un squat ?

Non. Il est entré avec votre accord. C'est un occupant sans droit ni titre : il faut passer par le juge, puis par un commissaire de justice.

Puis-je changer les serrures quand les squatteurs sont sortis ?

Tant que les occupants sont dans les lieux, même absents pour quelques heures, ne changez pas les serrures vous-même : appelez la police ou la gendarmerie et suivez la procédure. S'ils sont partis, faites constater leur départ par les forces de l'ordre ou par un commissaire de justice avant de sécuriser le logement. En cas de doute, demandez conseil à l'ADIL.

Le préfet peut-il refuser ?

Oui, si les conditions ne sont pas réunies ou pour un motif impérieux d'intérêt général. Il doit alors vous donner le motif.

Faut-il un avocat ?

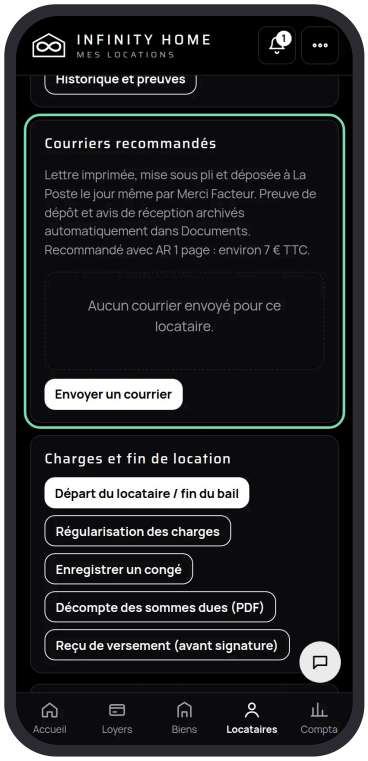
Pas obligatoirement pour saisir le préfet, mais un avocat peut rédiger la demande. Pour la voie judiciaire, l'avocat saisit le juge.

La trêve hivernale protège-t-elle les squatteurs ? –

Non. Elle ne s'applique pas aux personnes entrées par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte.

7 Dans Mes locations

- Rangez le bail, le titre de propriété et vos avis de taxe foncière dans l'application : ils vous serviront de preuve rapidement.
- L'état des lieux avec photos montre l'état du logement avant l'occupation.
- Pour un ancien locataire ou un locataire en impayé, envoyez relances et mises en demeure depuis la rubrique « Courriers recommandés » de sa fiche (« Envoyer un courrier »).
- La fiche du locataire rappelle les dates du bail et du congé.



Fiche du locataire : « Courriers recommandés »

8 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

9 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Que faire quand des squatteurs occupent un logement ? · version du 20 août 2026
2. ANIL – Loi visant à protéger les logements contre l'occupation illicite (analyse juridique n° 2023-12) · à jour au 18 août 2026
3. Ministère de la Justice – Circulaire de présentation de la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 · circulaire du 22 novembre 2023
4. Service Public – Loyers impayés et expulsion du locataire · version du 6 août 2026
5. Justice.fr – Je suis victime de squat ou d'occupation illégale · mis à jour le 14 octobre 2025

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.