SQUAT : QUE PEUT FAIRE LE PROPRIÉTAIRE ?

écrit par Nathalie Schlenker | novembre 10, 2026

Occuper intentionnellement, sans droit ni titre et sans autorisation valable, un bien non habité appartenant à autrui est punissable. Toutefois, toute occupation contestée ne constitue pas automatiquement un squat : un droit de bail, un droit d'usage ou une autorisation invoqués appellent une appréciation distincte. Le propriétaire peut demander aux occupants de partir volontairement, mais il ne peut pas procéder lui-même à une expulsion forcée. Il peut solliciter un ordre d'évacuation pénal par l'intermédiaire du procureur du Roi, ou demander l'expulsion civile devant le juge de paix.

La voie la plus indiquée dépend des circonstances. Il faut d'abord déterminer qui est titulaire d'un droit ou d'un titre sur le bien, si les occupants invoquent un droit d'usage et quelle procédure convient à la situation. Le présent article rassemble ce que les propriétaires doivent savoir, y compris les conséquences du nouveau Code pénal, en vigueur depuis le 1er septembre 2026.

Le squat est-il punissable et qu'est-ce qui a changé ?

La loi du 18 octobre 2017 (« loi anti-squat ») a instauré une incrimination spécifique pour le fait de pénétrer sans droit ni titre dans un bien non habité, de l'occuper ou d'y séjourner. Elle contenait également des règles particulières en matière d'expulsion et permettait au procureur du Roi de délivrer un ordre d'évacuation.

En 2020, la Cour constitutionnelle a annulé le régime initial de cet ordre. Le problème tenait surtout à l'absence de contrôle obligatoire par un juge indépendant et impartial avant l'exécution de l'évacuation. La loi anti-squat n'a pas été annulée dans son ensemble. Le législateur a rétabli le régime en 2022 en y ajoutant une garantie : le procureur du Roi doit obtenir au préalable l'autorisation du juge d'instruction.

Le nouveau Code pénal maintient l'incrimination. L'article 350 définit l'occupation illicite d'un lieu non habité et prévoit une peine de niveau 1.

Puis-je évacuer moi-même les occupants ?

Vous pouvez demander aux occupants de partir volontairement, mais vous ne devez pas contraindre vous-même leur départ. Celui qui use de violence, remplace les serrures pour exclure les occupants ou enlève leurs biens s'expose, selon les circonstances, à une plainte, à une action en dommages et intérêts ou à des poursuites pénales. Le droit de propriété n'autorise pas à se faire justice soi-même. Une évacuation forcée doit donc toujours passer par les autorités compétentes.

Qu'est-ce que l'ordre d'évacuation pénal ?

À la demande du titulaire d'un droit ou d'un titre sur le bien, le procureur du Roi peut délivrer un ordre d'évacuation, mais uniquement après l'autorisation du juge d'instruction. Le procureur doit pour cela introduire une demande motivée. Celle-ci comprend notamment une description du bien, les documents et renseignements établissant la nécessité de la mesure et, dans la mesure où elle est connue, l'identité des occupants.

Le juge d'instruction statue dans un délai maximal de 72 heures à compter de la réception de la demande du procureur. Ce délai ne court donc pas à partir de la plainte ou de la demande du propriétaire. Le juge d'instruction contrôle au minimum la légalité et la proportionnalité de la mesure et entend en principe les occupants concernés, sauf si les circonstances concrètes l'en empêchent. Après l'autorisation, le procureur délivre l'ordre. Celui-ci impose aux personnes présentes de quitter les lieux dans les huit jours de la notification légale. Le procureur assure l'exécution.

Celui qui estime que l'ordre porte atteinte à ses droits peut former un recours devant le juge de paix dans les huit jours de la notification légale. Ce recours suspend l'exécution, et l'ordre ne peut pas non plus être exécuté tant que le délai de recours court. Le propriétaire n'a donc pas la garantie de récupérer son bien dans les huit jours.

Le juge de paix examine le bien-fondé de l'ordre ainsi que le droit ou le titre invoqué. En cas de circonstances exceptionnelles et graves, il peut accorder un délai de départ plus long, d'un mois au maximum lorsque le bien appartient à un particulier ou à une société, et de six mois au maximum lorsqu'il appartient à une autorité publique.

Qu'est-ce que l'expulsion civile ?

Le titulaire d'un droit ou d'un titre peut aussi demander directement au juge de paix l'expulsion des personnes qui occupent le bien sans droit ni titre. Une condamnation pénale préalable n'est pas nécessaire. La procédure ordinaire

commence par une requête contradictoire. Une requête unilatérale n'est possible qu'en cas d'absolue nécessité. Selon la Cour constitutionnelle, cela se limite aux cas où le requérant n'a pu, malgré ses démarches, identifier aucun occupant. La simple urgence ne suffit pas.

La loi prévoit de courts délais de comparution : en principe huit jours pour une procédure contradictoire et deux jours pour une requête unilatérale. Ces délais ne garantissent ni un jugement définitif ni une évacuation dans le même laps de temps.

En principe, l'expulsion peut avoir lieu à partir du huitième jour suivant la signification du jugement, et non à partir de son prononcé. En cas de circonstances exceptionnelles et graves, le juge peut accorder un délai plus long, avec les mêmes maxima : un mois lorsque le bien appartient à un particulier ou à une société, et six mois lorsqu'il appartient à une autorité publique. L'huissier de justice exécute l'expulsion et communique la date effective à l'occupant au moins cinq jours ouvrables à l'avance.

Quelle voie est la plus indiquée ?

La voie pénale peut permettre une intervention rapide, mais le propriétaire ne peut imposer ni un ordre ni une date d'exécution fixe. Le procureur doit introduire une demande motivée, le juge d'instruction doit autoriser la mesure et un recours peut retarder l'exécution. La voie civile permet au titulaire du droit d'introduire lui-même une demande devant le juge de paix. Elle ne convient pas seulement aux situations non urgentes, car cette procédure comporte elle aussi de courts délais.

Un droit de bail allégué, l'identité des occupants et d'éventuels risques pour la sécurité peuvent influencer le choix. Faites donc d'abord apprécier les faits et les preuves disponibles.

Que faire lorsque votre bien est squatté ?

Agissez rapidement, mais évitez de vous faire justice vous-même. Conservez la preuve de votre propriété ou de tout autre droit sur le bien et rassemblez des informations sur l'occupation et les dommages éventuels. Prenez des photos datées, sans vous mettre en danger ni pénétrer illicitement dans les lieux. Au besoin, un huissier de justice peut procéder à des constatations. Consultez un avocat avant de prendre des mesures, afin qu'il apprécie la procédure appropriée et les pièces nécessaires.

Les spécialistes de STUDIO | LEGALE évaluent votre droit sur le bien, les

circonstances de l’occupation et les procédures disponibles. Contactez-nous pour obtenir un avis sur la démarche à suivre.

Sources juridiques

- Loi du 18 octobre 2017 relative à l’introduction illicite dans le bien d’autrui, à son occupation ou à son séjour (loi anti-squat), en particulier l’article 12.
- *Cour constitutionnelle, 12 mars 2020, n° 39/2020.*
- Loi du 6 décembre 2022 visant à rendre la justice plus humaine, plus rapide et plus ferme, IIbis.
- Code judiciaire, articles 1344octies à 1344duodecies.
- Article 350 du livre II du nouveau Code pénal (loi du 29 février 2024), en vigueur depuis le 1er septembre 2026.