

LE LOGEMENT, DROIT HUMAIN



**LA PROCÉDURE
ADMINISTRATIVE
D'ÉVACUATION FORCÉE DE
L'ARTICLE 38**

SOMMAIRE

LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE DE L'ARTICLE 38

1^E PARTIE : LES CONDITIONS D'ENGAGEMENT ET ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

CONDITIONS NÉCESSAIRES A LA SAISINE DU PRÉFET

CONDITIONS DE RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE

2^E PARTIE : LES VOIES DE RECOURS CONTENTIEUSES

LES RECOURS CONSEILLÉS

LES CONDITIONS

3^E PARTIE : LES ENTRAVES ET PRATIQUES ACTUELLES **ET** PERSPECTIVES

1. LES CONDITIONS D'ENGAGEMENT ET ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

SCHEMA DE L'APPLICATION DE LA PROCEDURE D'EVACUATION PREVUE A L'ARTICLE 38 DE LA LOI DALO



Exception au principe « pas d'expulsion sans décision de justice » - [article L411-1 CPCE](#), qui vaut pour tout lieu habité

1. LES CONDITIONS D'ENGAGEMENT ET ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA SAISINE DU PRÉFET

DÉPÔT DE PLAINTE

L'auteur de la plainte :

- Domicile : propriétaire, locataire ou titulaire d'un droit d'occupation + toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci
- Local à usage d'habitation : propriétaire

BASE DE LA PLAINTE

- Local à usage d'habitation : [article 315-1 du code pénal](#) - délit d'introduction dans un local à usage d'habitation
- Domicile : [article 226-4 du code pénal](#) - violation du domicile

1. LES CONDITIONS D'ENGAGEMENT ET ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

CONDITIONS NÉCESSAIRES À LA SAISINE DU PRÉFET

PREUVE DE LA PROPRIÉTÉ

Nécessité d'apporter la preuve de la propriété

- Si l'occupation empêche le propriétaire d'apporter la preuve de son droit, il peut solliciter l'administration fiscale pour l'établir

CONSTAT DE L'OCCUPATION « ILLICITE »

Par :

- un officier de police judiciaire
- un commissaire de justice
- le maire de la commune

1. LES CONDITIONS D'ENGAGEMENT ET ÉTAPES DE LA PROCÉDURE

CONDITIONS DE RÉGULARITÉ DE LA PROCÉDURE

CONDITIONS NÉCESSAIRES À L'ENGAGEMENT DE LA PROCÉDURE

- Introduction et maintien à l'aide de manœuvres, menaces, voie de fait et contrainte
- L'occupation d'un domicile ou d'un local à usage d'habitation (LUH)

ETAPES DE LA PROCÉDURE

- Examen de la situation personnelle et familiale
- Vérifier si motif impérieux d'intérêt général justifie le rejet
- Adoption de l'arrêté de mise en demeure dans les 48h suivant la demande
- Exécution : concours force publique (*pas de trêve hivernale*)

Précisions apportées dans la [Circulaire du 2 mai 2024 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de « squat »](#)

Introduction ET maintien à l'aide de manœuvre, menaces, voies de fait ou contrainte

Cette condition fait obstacle à l'utilisation de cette procédure afin de procéder à l'évacuation forcée d'habitantes dont seul le maintien dans le logement est irrégulier.

Notions précisées par la Circulaire du 2 mai 2024.

Occupation d'un domicile ou d'un LUH

Le domicile est tout « lieu où une personne, qu'elle y habite ou non, a le droit de se dire chez elle, quels que soient le titre juridique de son occupation et l'affectation donnée aux locaux ».

Le LUH s'applique à tout local qui ne constitue pas un local à usage professionnel, industriel, commercial ou agricole.

Examen de la situation personnelle et familiale/motif impérieux d'intérêt général

Décision n°2023-1038 QPC du 24 mars 2023 : **examen de proportionnalité** de l'ingérence que constitue une telle mesure dans le droit à la vie privée et familiale de l'occupant·e, lequel examen n'est possible qu'en connaissance de sa **situation personnelle ou familiale**.

Mise en demeure préfectorale

- Notification de l'arrêté : aux occupants, affichage en mairie, placardage sur les lieux.
- Exécution de l'arrêté :
 - délai de 24h minimum pour le domicile
 - 7 jours minimum pour le LUH
 - À l'expiration du délai : concours de la force publique.

2. LES VOIES DE RECOURS CONTENTIEUSES

LES RECOURS CONSEILLÉS

Le local occupé est constitutif du **domicile** d'autrui :

- Délai de 24 heures minimum avant évacuation
- Recours contentieux **NON** suspensif (l'arrêté peut être exécuté à l'issu de ce délai, quand bien même un référé aurait été déposé)

 Recours conseillé : **le référé-liberté**

- Audiencement plus rapide (en principe dans les 48 heures)

Le local occupé est un **local à usage d'habitation** :

- Délai de 7 jours avant évacuation.
- Recours contentieux suspensif

 Recours conseillé : **le référé-suspension**

- Recours suspensif (l'arrêté ne peut pas être exécuté dans le délai avant que la décision du juge des référés soit rendue)
- Des conditions moins strictes que le référé-liberté
- Délai de 7 jours permet de réaliser le recours en excès de pouvoir qui doit être réalisé parallèlement

2. LES VOIES DE RECOURS CONTENTIEUSES

LES CONDITIONS

L'URGENCE

Condition commune aux référés

- Présomption d'urgence lorsque l'exécution de la décision risque d'entraîner une situation irréversible (CE, 25 janvier 2019, n°424846)
- Appréciation stricte par certains juges : rejet de l'urgence en l'absence de démarches administratives de relogement réalisées en amont

VIOLATION D'UNE OU PLUSIEURS LIBERTÉS FONDAMENTALES

Condition propre au référé liberté

- Libertés utilement invocables : intérêt supérieur de l'enfant /droit de mener une vie familiale normale /droit au respect de la vie privée
- Selon les circonstances : droit de ne pas être soumis à des traitements inhumains et dégradants /droit de bénéficier d'un hébergement d'urgence

2. LES VOIES DE RECOURS CONTENTIEUSES

LES CONDITIONS

LÉGALITÉ EXTERNE

- Incompétence de l'auteur de l'acte
- Vice de procédure : l'examen de la situation personnelle et familiale
- Vice de forme : signature, rédaction de l'acte

LÉGALITÉ INTERNE

- Erreur de droit : champ d'application, délais, détournement de procédure
- Erreur de fait
- Erreur manifeste d'appréciation : examen de proportionnalité

LES ARGUMENTS UTILES À SOULEVER

Défaut d'examen de la situation personnelle et familiale/ motif impérieux d'intérêt général

TA Lille, 11 mai 2026, 2604190 : personnes particulièrement vulnérables, femme isolée et enceinte avec trois enfants, violences conjugales

TA Marseille, 19 septembre 2025, 2510774 : mère isolée de 5 enfants, victime d'un marchand de sommeil

TA Montreuil, 9 avril 2025, 2312916 : la situation de grossesse ne constitue pas un motif impérieux d'intérêt général

Le local ne constitue pas le domicile d'autrui ou d'un LUH

TA Melun, 22 octobre 2024, 2412134 : doute sur la qualité du domicile car inoccupation des locaux depuis plusieurs années et ouvert

TA Toulouse, 19 juillet 2024, 2404312 : le propriétaire n'habite plus les lieux qui doivent faire l'objet d'une démolition, alimentations en gaz et électricité coupées

Défaut d'entrée irrégulière

TA Lille, 27 novembre 2025, 2511051 : absence de démonstration par le préfet de l'introduction et du maintien à l'aide de manœuvres, menaces, etc.

TA Lyon, 30 juin 2025, 2507638 : le simple constat de portes dégradées et serrures changées ne suffit à établir que les occupants en sont à l'origine (occupation d'un immeuble par 80 personnes, marchand de sommeil)

3. ENTRAVES, PRATIQUES ACTUELLES ET PERSPECTIVES

ENTRAVES À LA JUSTICE

- **Délais très brefs** : frein à l'accès au juge et au droit à un recours utile et efficace consacré par l'article 6§1 de la Convention européenne des droits de l'homme
- **Délai non suspensif** pour le domicile : rapidité d'exécution

DÉRIVES DANS L'UTILISATION DE LA PROCÉDURE

- **Non-respect des conditions de la procédure** : quelques exemples
 - Baux verbaux
 - Occupation à titre gratuit
 - Absence de bail au nom du conjoint après décès de la locataire
 - Utilisation de cette procédure par les bailleurs sociaux

3. ENTRAVES, PRATIQUES ACTUELLES ET PERSPECTIVES

DIFFICULTÉS DE CONTESTATION

Pratiques

- Ordonnances de tri : écarte l'accès au juge sans procédure contradictoire (et sans AJ)

Perspectives contentieuses

- Recours en indemnisation
- Pourvoi en cassation devant le Conseil d'Etat, mais risque de non-lieu à statuer

3. ENTRAVES, PRATIQUES ACTUELLES ET PERSPECTIVES

PROJET DE LOI RIPOST

Projet de loi visant à offrir des réponses immédiates aux phénomènes troublant l'ordre public, la sécurité et la tranquillité de nos concitoyens

- En cours d'examen au Sénat/passera certainement à l'Assemblée nationale avant l'été - *certainement d'autres modifications à venir*
- Extension de la procédure prévue à l'article 38 à date du 20 mai 2026 :
 - **aux locaux commerciaux, agricoles et professionnels** si introduction et/ou maintien avec manœuvres / menaces / voie de fait ou contrainte
 - **si maintien dans un meublé touristique après entrée légale** (contrat)
 - extension du délit de violation du domicile et (du local à usage d'habitation?) aux meublés touristiques

3. ENTRAVES, PRATIQUES ACTUELLES ET PERSPECTIVES

PROJET DE LOI RIPOST (VERSION SÉNAT MAI 2026)

Article 5

I. – L'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale est ainsi modifié :

1° (*nouveau*) Le premier alinéa est ainsi modifié :

a) Les mots : « et de maintien » sont remplacés par les mots : « à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contraintes » ;

b) Les mots : « à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte » sont remplacés par les mots : « ou à usage commercial, agricole ou professionnel » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article s'applique également en cas de maintien à la suite de l'introduction mentionnée au premier alinéa, de même qu'en cas de maintien à l'expiration d'un contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans les locaux mentionnés au premier alinéa du présent article. » ;

2° bis (*nouveau*) À la deuxième phrase du troisième alinéa, les mots : « au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « aux premier et deuxième alinéas » ;

Amdt n° 287

3° (*nouveau*) Au dernier alinéa, le mot : « logement » est remplacé par le mot : « local ».

II. – Au deuxième alinéa de l'article 226-4 et au second alinéa de l'article 315-1 du code pénal, après le mot : « permet, », sont insérés les mots : « de même que le maintien dans le domicile d'autrui à l'expiration du contrat de location d'un meublé de tourisme au sens de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, ».

Les outils disponibles sur le site Jurislogement.org



NOTE PRATIQUE - LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE D'ÉVACUATION FORCÉE : L'ARTICLE 38 DE LA LOI DALO



**Veille
jurisprudentielle**



**Modèles de
requêtes
(sur demande)**

THÈMES

- Droit des habitants de terrains et de squats 26
- Droit au logement 24
- Rapports locatifs 22
- Droit à l'hébergement 18
- Habitat indigne 5
- Droits sociaux 2
- Discrimination 1
- Habitat éphémère et mobile 1

Droit des habitants de terrains et de squats

- Droit à l'eau 87
- Droit à l'électricité 34
- Occupation d'un terrain sans titre 539
- Occupation d'un bâtiment sans titre 259
- Procédure d'évacuation de squat de domicile et locaux d'habitation 96



REMERCIEMENTS^{///}

A Maître Bonaglia, la note étant basée sur ses interventions en formation sur cette procédure
A Léo de la Créa, qui nous a fourni plusieurs décisions, et à tou.t.e.s les avocat.e.s et associations qui nous ont transmis leurs arrêtés et décisions

CONTACT : jurislogement@gmail.com