

C'est quoi qu'on appelle un Art-38 - DALO 7 jours ?

Le 38 DALO est une disposition qui permet d'expulser un squat sans la procédure juridique habituelle (devant le Juge des Contentieux et de la Protection ou devant le Tribunal Administratif). C'est une procédure demandée par le-la propriétaire et décidée par la préfecture, qui oblige alors les occupant.es à quitter les lieux en prenant un arrêté d'expulsion, que la police vient afficher sur le squat.

Le 38 DALO 7 jours peut avoir lieu sous deux conditions notamment : que le squat en question soit dans un « local d'habitation » ET que les occupant-es se soient introduites « à l'aide de manoeuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte ».

Il y a deux cas différents :

Squat d'un domicile (DALO 24h)

- Concerne les bâtiments qui sont la résidence principale ou secondaire de quelqu'un, ou certains biens meublés
- 24h minimum de délais avant l'expulsion
- Les recours ne sont pas suspensifs

Squat d'un local à usage d'habitation (DALO 7 jours)

- Concerne les locaux d'habitation qui ne sont pas des domiciles
- 7 jours minimum de délais avant l'expulsion
- Les recours devant le tribunal administratif sont suspensifs – c'est pratique pour gagner du temps

Le DALO 7 jours est créé par la loi Kasbarian, qui a facilité les expulsions de squats et les expulsions pour loyers impayés, et est régulièrement utilisé contre des squats de locaux d'habitation. Mais dans de nombreux cas, les recours possibles ont marché et ont permis de suspendre ou d'annuler l'arrêté de la préfecture.

Survivre à un Art-38 - DALO 7 jours, le guide en 6 étapes.

1) Réception de l'arrêté d'expulsion DALO 7 jours.

L'arrêté, c'est un papier à en-tête de la préfecture qui va avoir pour titre : *Arrêté n° 1312/1312 portant mise en demeure de quitter les bâtiments* ou quelque chose du même style (voir exemple en bas). Tout un tas d'articles de loi sont cités et il y a ensuite plusieurs

articles, qui disent, en gros, les occupant.es ont 7 jours pour quitter les lieux, si les lieux sont pas vides dans 7 jours, on pourra les expulser en faisant usage de la force, des recours sont possibles, etc ... Déjà, premier point important, le décompte des 7 jours commence à la notification/l'affichage de l'arrêté, pas au moment où il a été signé.

Attention ! Il est déjà arrivé qu'une préfecture compte les 7 jours à partir de la date de signature de l'arrêté, mais ça reste illégal.

2) Analyser l'arrêté

Ensuite, c'est important de comprendre comment la préfecture justifie sa décision : elle fait probablement référence à des dépôts de plainte, des constats d'huissiers ou des procès verbaux de keufs. La préfecture se base sur ces papiers pour justifier la présence d'une voie de fait. Tu as peut-être déjà accès à certains de ces papiers (dans l'assignation si ton squat a été assigné, dans les constats d'huissiers qui t'ont été remis, ...). Dans ce cas là, faut bien les lire, relever les arguments qui permettent à la préfecture de justifier la voie de fait, et voir comment on peut les contredire. La préfecture doit apporter des éléments matériels de l'existence d'une menace, manoeuvre, voie de fait ou contrainte. Par exemple : une alarme qui sonne c'est pas un signe de l'introduction dans le bâtiment, c'est un signe de présence dans le bâtiment. Dans les autres éléments qu'on peut mettre pour déposer son recours, on peut dire que le bâtiment n'a pas d'usage d'habitation, soit parce qu'il avait une autre utilité, soit parce que ça fait longtemps qu'il n'est plus utilisé. Enfin, le conseil constitutionnel oblige les préfets à « prendre en compte la situation personnelle et familiale des occupantes ».

3) Déposer un recours devant le tribunal administratif

Ensuite, il faut aller déposer un recours devant le tribunal administratif de ton département. [Pour trouver son tribunal administratif : <https://paris.tribunal-administratif.fr/#carte-jurisdiction>]. Le recours possible contre le 38 DALO est un recours pour excès de pouvoir (autrement appelé recours en annulation) devant le tribunal administratif. Ce recours doit être accompagné d'une demande de suspension de la décision concernée, qu'on appelle **un référé suspension**.

Y'a deux possibilités, soit tu le fais avec un avocat, c'est probablement le plus simple, tu peux obtenir l'aide juridictionnelle (voir tuto – demander l'aide juridictionnelle) pour cette procédure.

Mais si ça te branche tu peux aussi déposer ce recours toi-même :

Tu peux le déposer en physique : au greffe du tribunal administratif avec les papiers suivants : une copie de l'arrêté, un argumentaire sur lequel tu soulèves les premiers arguments que tu

as contre le 38 DALO, ainsi qu'un argumentaire pour demander la suspension de l'arrêté (deux recours différents) ainsi que tes pièces qui appuie ton dossier.

Tu peux aussi déposer tes recours sur Télérecours citoyen : Tu dois créer un compte et ensuite il faut simplement suivre les instructions pas à pas.

Attention ! Quelques petites informations si tu dépose tes recours tout seul, à prendre en compte si tu ne veux pas voir ton dossier se compliqué ou même être carrément refusé !

- Sur Télérecours citoyen, tu dois déposer d'abord ton recours en annulation (requête en excès de pouvoir) et **ENSUITE** ton recours en référé (référé-suspension). Pour ton référé, tu dois joindre une copie de ton recours en annulation **ET** la preuve du dépôt de celle-ci (quand tu envoies la requête, 2 ou 3 minutes après tu reçois un mail « enregistrement de votre requête », tu fais un screen/imprime le mail en pdf et ça suffit). Si tu ne fais pas ça, tu risques d'être « trier » c'est-à-dire que ton référé ne sera pas pris en compte et il te faudra tout recommencer (au risque de te faire expulser entre temps !!!)
- Pour le recours en annulation, une seule personne est « requérante » c'est-à-dire qui recevra les informations du tribunal pour tout les autres. Donc il faut qu'une seule personne signe ce recours. Ici, l'erreur n'est pas bien grave, car le greffe considèrera le premier nom sur la liste comme représentant unique.

Le recours se passe ensuite en deux parties : il y aura d'abord une **audience de référé suspension** (dans un délais assez court), pour décider de suspendre ou non le 38 DALO jusqu'à **l'audience du recours pour excès de pouvoir** (qui, elle, arrive souvent bien plus tard, plus d'1 an après en Ile-de-France par exemple).

A partir du moment où tu déposes la demande de suspension, l'arrêté DALO 7 jours est temporairement suspendu jusqu'à l'audience de référé suspension. Il y a quand même des exemples de squats qui se font expulser malgré la demande de suspension.

[L'article 38 DALO précise bien que « *l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative [c'est-à-dire l'introduction d'une demande de suspension devant le tribunal administratif] suspend l'exécution de la décision* ».]

4) L'audience de suspension

Vu les délais des audiences au fond (environ 1 an), gagner le recours suspension est donc le plus important si on veut garder sa maison. Pour qu'une suspension soit accordée par le tribunal administratif, il faut remplir deux conditions :

- Que l'urgence justifie la suspension.

- « Qu'il est fait état d'un moyen propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de la décision » (article 521-1 code de la justice administrative).

5) Préparer sa défense

Une fois que le recours est déposé, la préfecture va normalement joindre un document avec toutes les pièces qu'elle cite dans l'arrêté, ou plutôt avec toutes les pièces qui lui ont permis de prendre sa décision. On peut se baser sur ces pièces pour comprendre comment la préfecture justifie la voie de fait, et ainsi, démontrer ces arguments. Pour les doutes relatifs à la légalité du 38 DALO, il est possible d'argumenter avec les 4 points ci-dessous.

- **L'absence de voie de fait, menaces, manœuvre, contrainte** : la préfecture n'a le droit d'expulser avec le 38 DALO que si les occupant.es se sont introduites dans le bâtiment à l'aide de menaces, manœuvre, voie de fait, contrainte. Et il faut que la préfecture justifie l'existence d'une menace, d'une manœuvre, d'une voie de fait ou d'une contrainte. Elle n'a théoriquement pas le droit de dire : « ah bah si ce sont des occupant.es sans droit ni titre c'est bien qu'ils sont rentré.es par voie de fait ou manœuvre ».

"S'agissant de la voie de fait, elle ne saurait résulter de la seule occupation sans droit ni titre du terrain et suppose des actes positifs tels que des actes de violence ou d'effraction" CA Paris, 4 novembre 2021, 21/02690.

Et la préfecture doit aussi rattacher la voie de fait aux occupant.es du squat : si elle ne le fait pas, c'est aussi un argument à soulever. Malheureusement les préfectures sont rarement en manque d'imagination pour trouver des voies de fait, manœuvres... Ça vaut toujours le coup d'essayer de les démonter !

- **L'absence d'« usage » du bâtiment** : le terme « usage d'habitation » n'a pas de définition claire. Des jurisprudences ont déjà montré qu'un bâtiment d'habitation voué à la destruction ne peut pas être considéré comme un bâtiment à usage d'habitation : le DALO 7 jours

"ne peut ainsi être interprétée, eu égard aux travaux parlementaires explicitant son adoption, comme incluant dans le champ d'application de ces dispositions les locaux de longue date inhabités ou abandonnés et pour lesquels le propriétaire ne manifeste aucune intention de réhabilitation ou de rénovation visant à permettre, à brève ou moyenne échéance, sa mise en vente ou son occupation, par lui-même ou un locataire titré." TA Rennes, 14 novembre 2023, RG 23/05894.

Cette même jurisprudence précise bien :

"cette procédure d'évacuation forcée a visé à permettre son application aux locaux d'habitation non effectivement occupés, qu'ils soient meublés ou non, dans des circonstances particulières, notamment entre deux locations, juste après l'achèvement de la construction et

avant que le propriétaire n'ait eu le temps d'emménager ou encore le temps de la finalisation d'une vente immobilière."

Les préfetures prennent aussi parfois des arrêtés sur des bâtiments qui n'ont rien à voir avec des bâtiments d'habitation, genre des bats hospitaliers (dans ce cas, c'est grave bénéf).

- L'absence de considération de la « situation personnelle des occupant.es » : la préfecture doit mettre en demeure les occupant.es seulement après avoir pris « *considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant* », ça veut dire qu'elle est censée ajuster le délai avant expulsion en fonction de la situation de l'occupant.e. Les préfetures le font rarement, c'est un bon argument à jouer. Le conseil constitutionnel a expliqué, dans une décision de mars 2023, qu'il était nécessaire pour le préfet de prendre en considération la situation personnelle de l'occupant.e avant de le mettre en demeure :

"Toutefois, elles ne sauraient, sans porter une atteinte disproportionnée au droit au respect de la vie privée et au principe de l'inviolabilité du domicile, être interprétées comme autorisant le préfet à procéder à la mise en demeure sans prendre en compte la situation personnelle ou familiale de l'occupant dont l'évacuation est demandée" Conseil Constitutionnel, décision n°2023-1038, 24 mars 2023.

De plus, dans son avis sur la loi Kasbarian, il expliquait aussi qu'il était possible pour le préfet de ne pas engager la mise en demeure au vu de la situation de l'occupant.e. Cet argument a déjà permis de suspendre des arrêtés de 38 DALO :

"il ne ressort au surplus pas des pièces du dossier, notamment des termes de l'arrêté en litige, que le préfet a pris en considération, avant d'édicter la mise en demeure litigieuse, la situation personnelle et familiale des requérants. En l'état de l'instruction, le moyen tiré du défaut d'examen apparaît également propre à créer un doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté en litige." TA Rennes, 14 novembre 2023, RG 23/05894]

- L'urgence : pour justifier de l'urgence, il est possible de souligner que la décision va expulser des personnes de leur lieu de vie, et porte une atteinte grave et immédiate à leur situation personnelle. Selon des jurisprudences, l'urgence est justifiée par le seul fait du risque d'expulsion et de l'absence de relogement :

"Il n'est pas contesté que la mise en oeuvre de la décision en litige aurait pour conséquence de priver les requérants de tout logement, [...] Au regard de ces éléments, la condition tenant à l'urgence au sens des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative doit être regardée comme satisfaite." TA Melun, 22 octobre 2024, 24/12134.

"Eu égard à la nature et aux effets de l'arrêté attaqué, des conditions météorologiques du moment et de l'absence de preuve, en l'état de l'instruction, des possibilités de relogement

immédiat ou, à tout le moins, très rapide des différents requérants -quel que soit leur statut- [...] la condition d'urgence exigée par l'article L. 521-1 du code de justice administrative est en l'espèce remplie." TA Dijon, 23 janvier 2024

"En l'espèce, eu égard à son objet et à ses effets, la décision contestée mettant en demeure les occupants de quitter les lieux sous peine d'être expulsés avec le concours de la force publique au terme d'un délai de sept jours à compter de la notification de la décision, par une décision du préfet qui peut intervenir à tout moment, est susceptible de produire une situation irréversible pour les personnes qui en sont l'objet et crée ainsi une situation d'urgence, au sens des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative." TA Montreuil, RG 23/10622, 2 octobre 2023

Attention ! Si le juge estime que tu ne justifies pas l'urgence, il n'a même pas besoin de se prononcer sur la légalité de l'arrêté : appuyer sur l'urgence est donc très important.

Il y a plein d'autres jurisprudences disponibles sur le site de la CAJO qui peuvent t'aider dans ton dossier. Essaie de choisir des situations similaires à la tiennes (en termes d'arguments, de situation personnelle ou de points que tu veux soulever contre l'arrêté).

Attention ! La préfecture, c'est pas n'importe quel adversaire : elle a par exemple accès à de très nombreuses informations sur la situation des personnes sans papiers et peut s'en servir pour contredire les éléments de défense (en soulignant par exemple que telle personne a refusé une proposition de mise à l'abri). Par ailleurs, pour les personnes sans papiers, il est possible que la préfecture ralentisse/complique l'accès à des papiers si elle sait qu'une personne a fait des recours contre ses arrêtés.

Dans un délai assez court après l'audience, le juge va rendre sa décision : si il estime qu'il y a urgence et qu'il y a doute sérieux quant à la légalité de l'arrêté, celui-ci sera suspendu.

6) L'audience du recours en excès de pouvoir.

On est jamais allé.es aussi loin dans la procédure, on a donc pas grand chose à dire dessus. Hésitez pas à tenir au courant si vous atteignez ce stade : cajo@squat.net

6 ½) Si tu perds ton référé suspension, c'est possible de faire appel.

Tu passes directement au Conseil d'Etat (sans passer par la cour administrative d'appel) donc ta décision aura un impact et pourra faire jurisprudence (c'est à dire qu'elle pourra orienter les tribunaux dans tel ou tel sens car le Conseil d'Etat est la plus haute juridiction). Il est donc conseillé de bien réfléchir avant de faire appel et d'avoir un dossier très solide (il faut être accompagné d'un avocat au Conseil obligatoirement). Par contre si tu te fais expulsé avant l'audience du Conseil d'Etat, il ne statuera pas car les effets de l'arrêté auront déjà été

exécutés. En revanche, il est possible de faire appel au fond mais la procédure peut prendre plusieurs années...

**Arrêté préfectoral du 9 octobre 2024
portant mise en demeure de quitter les lieux**

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du
Mérite,

Vu la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 modifiée instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment l'article 38 ;

Vu la loi n°2020-1525 du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique, notamment l'article 73 ;

Vu la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ;

Vu le code pénal, notamment l'article 226-4 et 315-1 ;

Vu la circulaire NOR : LOGL2102078C du 22 janvier 2021 relative à la réforme de la procédure administrative d'évacuation forcée en cas de squat ;

Vu le décret n°2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant M. Pierre-André DURAND, préfet hors classe, préfet de la région Occitanie, préfet du département de la Haute-Garonne ;

Vu l'arrêté du 12 février 2024 donnant délégation de signature à M. Serge JACOB, secrétaire général de la Préfecture de la Haute-Garonne ;

Vu la demande d'évacuation de M. Jonathan JAN, en sa qualité de responsable de tranquillité et sûreté résidentielle, représentant la société ALTEAL, propriétaire du bien situé [REDACTED] à [REDACTED], reçue le 7 octobre 2024 ;

Vu le dépôt de plainte du 7 octobre 2024 ;

Vu le procès-verbal établi par Maître PEDAILLE, commissaire de justice de la SCP René PEDAILLE, le 4 octobre 2024 constatant l'occupation illicite de la maison située [REDACTED]

Considérant que les situations de squat, occupation illégale, sans droit ni titre, avec une entrée par effraction, privant de leur domicile les propriétaires, génèrent des situations particulièrement précaires et inacceptables pour les victimes ;

Considérant qu'afin de mieux protéger le droit de propriété face à de tels comportements frauduleux, la loi n° 2020-1525 du 07 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique et la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite ont complété les dispositions relatives à la procédure d'évacuation forcée prévues à l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 05 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale ;

Considérant qu'ainsi, en application de l'article 38 de la loi n° 2007-290 susvisée et modifiée par les lois n° 2020-1525 et n°2023-668 susvisées, en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale, ou dans un local à usage d'habitation, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé, toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, un commissaire de justice ou le maire de la commune ;

Considérant que, par courrier reçu le 7 octobre 2024, M. Jonathan JAN, en sa qualité de responsable de tranquillité et sûreté résidentielle, représentant la société ALTEAL, propriétaire du bien situé [REDACTED] a transmis une demande de mise en demeure afin de procéder à l'évacuation forcée des occupants illicites du bien suscité ;

Considérant qu'en effet, l'occupation illicite de la maison située [REDACTED] a été constatée par un commissaire de justice ;

Considérant que cette installation s'est faite de manière illégale, sans autorisation ;

Considérant que le barillet de la porte d'entrée de l'appartement a été changé ;

Considérant qu'au vu des éléments précités et de la complétude du dossier réceptionné, les occupants illicites, ainsi que tous occupants de leur chef et de leurs biens, résidant dans l'habitation de la société ALTEAL, propriétaire du bien situé [REDACTED] sont mis en demeure de quitter les lieux dans un délai qui ne peut être inférieur à 7 jours ;

Sur proposition de la sous-préfète, directrice de cabinet du préfet de la Haute-Garonne ,

ARRÊTE :

Art.1^{er} : Les occupants illicites, ainsi que tous occupants de leur chef et de leurs biens, résidant dans le bien de la société ALTEAL, situé [REDACTED] sont mis en demeure de quitter les lieux dans un délai de 7 jours à compter de sa notification.

Art. 2. : Faute de se conformer à l'injonction mentionnée à l'article 1^{er}, il pourra être procédé, sans

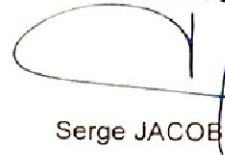
délai, à l'évacuation forcée du logement, sauf désistement de l'auteur de la demande.

Art. 3. : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le tribunal administratif de Toulouse, dans le délai d'exécution de la mise en demeure. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible via le site www.telerecours.fr

Art. 4. : La sous-préfète, directrice de cabinet du préfet de la Haute-Garonne, le directeur interdépartemental de la police nationale de la Haute-Garonne et la maire de Colomiers sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera notifié aux occupants, publié sur les lieux et affiché à la mairie de Colomiers.

Fait à Toulouse, le 9 octobre 2024

Pour le préfet
et par délégation :
le secrétaire, général,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

Serge JACOB