



Comment protéger votre propriété contre le squat :

Guide pratique pour les bailleurs

Le phénomène du squat, c'est-à-dire l'occupation illégale d'un logement, est une préoccupation majeure pour les propriétaires. Les démarches pour récupérer un bien squatté peuvent être longues et coûteuses. Il est donc essentiel d'adopter des mesures préventives pour protéger votre propriété.

1. Comprendre le squat et ses implications légales

Le squat se caractérise par l'entrée et le maintien dans un logement sans l'autorisation du propriétaire. Cette occupation illégale peut concerner aussi bien les résidences principales que secondaires, ainsi que les locaux vacants. Les squatteurs profitent souvent de l'absence prolongée des propriétaires pour s'introduire dans les lieux.

Selon la loi française, le squat est un délit passible de sanctions. Cependant, les procédures d'expulsion peuvent être complexes, surtout si les squatteurs sont présents depuis plus de 48 heures. Il est donc primordial de connaître vos droits et les démarches à suivre en cas d'occupation illégale.

2. Mesures préventives pour éviter le squat

a. Sécuriser les accès au logement

- **Renforcer les portes et fenêtres** : Installez des serrures multipoints, des portes blindées et des barreaux aux fenêtres pour dissuader les intrusions. citeturn0search3
- **Installer des dispositifs de sécurité** : Les systèmes d'alarme et de télésurveillance peuvent détecter les intrusions et alerter les forces de l'ordre en cas de tentative d'effraction. citeturn0search5



b. Maintenir une présence régulière

- **Visites fréquentes** : Assurez-vous que le logement ne semble pas inoccupé. Demandez à des proches ou à des voisins de passer régulièrement pour relever le courrier, entretenir le jardin ou simplement montrer une activité. citeturn0search3
- **Simulateurs de présence** : Utilisez des programmateurs pour allumer les lumières ou ouvrir les volets à des heures variables, donnant l'impression que le logement est habité.

c. Entretenir de bonnes relations de voisinage

Des voisins vigilants peuvent signaler rapidement toute activité suspecte autour de votre propriété. Informez-les de vos absences prolongées afin qu'ils puissent surveiller les allées et venues inhabituelles.



3. Procédures à suivre en cas de squat

a. Réagir rapidement

Si vous découvrez que votre logement est occupé illégalement, il est crucial d'agir sans délai. Les premières 48 heures sont déterminantes, car une intervention rapide des forces de l'ordre est possible pendant cette période.

b. Déposer une plainte

Rendez-vous au commissariat pour déposer une plainte pour violation de domicile. Munissez-vous de vos documents prouvant votre propriété (titre de propriété, pièce d'identité, factures récentes).

c. Engager une procédure d'expulsion

Si les squatteurs sont présents depuis plus de 48 heures, une procédure judiciaire est nécessaire pour obtenir leur expulsion. Cette démarche peut être longue, d'où l'importance de la prévention pour éviter d'en arriver là.

4. Assurances et protections juridiques

Certaines assurances proposent des garanties spécifiques contre les risques liés au squat, incluant la prise en charge des frais juridiques en cas de procédure d'expulsion. Renseignez-vous auprès de votre assureur pour connaître les options disponibles et adapter votre contrat en conséquence.





Conclusion

La protection de votre propriété contre le squat repose sur une combinaison de mesures préventives, de vigilance et de réactivité. En sécurisant votre logement, en maintenant une présence régulière et en entretenant de bonnes relations avec votre voisinage, vous réduisez significativement les risques d'occupation illégale. Restez informé des évolutions légales et n'hésitez pas à consulter des professionnels pour vous accompagner dans la sécurisation de votre bien.

Checklist : Protéger votre propriété contre le squat

Voici une checklist pratique pour vous aider à sécuriser efficacement votre bien immobilier :



Sécuriser les accès

- Installer des serrures multipoints sur toutes les portes.
- Poser une porte blindée à l'entrée principale.
- Mettre en place des barreaux aux fenêtres du rez-de-chaussée.
- Vérifier que toutes les fenêtres et ouvertures disposent de fermetures sécurisées.

Installer des dispositifs de sécurité

- Installer une alarme connectée ou un système de télésurveillance.
- Ajouter des détecteurs de mouvement dans les zones sensibles.
- Utiliser un simulateur de présence (programmateurs pour les lumières et volets).

Maintenir une activité visible

- Organiser des visites régulières du logement (par vous-même, un proche ou un voisin).
- Relever le courrier ou demander à un voisin de le faire.
- Entretenir les extérieurs (tondre la pelouse, ramasser les feuilles).

S'appuyer sur le voisinage

- Informer les voisins de vos absences prolongées.
- Leur demander de signaler toute activité suspecte.

Réagir rapidement en cas de squat

- Déposer une plainte immédiatement si vous constatez une intrusion.
- Fournir vos preuves de propriété au commissariat (titre de propriété, factures).
- Contacter un avocat ou une association spécialisée pour lancer une procédure d'expulsion.

Prévoir une protection juridique

- Souscrire une assurance contre le squat incluant la prise en charge des frais juridiques.
- Vérifier les clauses de votre contrat d'assurance habitation pour connaître vos garanties.