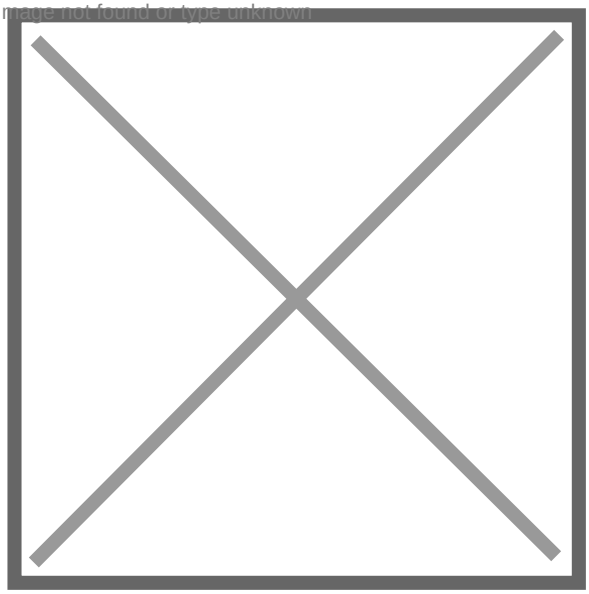
Image not found or type unknown



Squatter sur terrain en zone industrielle

Par **proscene**, le **08/02/2011** à **08:45**

Bonjour,

j'envisage d'acheter un immeuble de bureau dans une zone artisanale. Cet immeuble est en ruine et en liquidation judiciaire depuis plusieurs années déjà.
Depuis deux mois, un squatter s'est installé dans l'immeuble. Le liquidateur me dit que cela ne le regarde pas et que si j'achète, il faudra que je m'en occupe moi même.
Aujourd'hui, ce squatter a véritablement aménagé : poulailler, matériel agricole et tout ce qu'il avait dans son ancienne ferme-maison se retrouve sur le terrain de la zone. Il vit grâce à deux groupes électrogènes et l'eau courante qui visiblement n'a jamais été coupée!
Ma question est : quelles sont les démarches à entreprendre pour déloger un squatter? que fait-on de ses affaires (environ 50 Mcube (et oui!!!) de matériel agricole et autre) en attendant qu'il les récupère?
Merci pour votre réponse

Par **fabienne034**, le **08/02/2011** à **08:54**

bonjour,

le plus simple est de négocier avec lui son départ surtout que vous avez avec lui un gardien d'immeuble gratuit

sinon c'est une procédure au tribunal d'instance, autorisation du préfet et expulsion soit trois ou quatre ans de procédure

vu la situation vous pouvez casser le prix de vente de l'immeuble

pour tout savoir sur le compromis de vente

http://www.fbls.net/COMPROMISVENTEARRET.htm

Par **chris_ldv**, le **08/02/2011** à **10:32**

Bonjour,

Seul le propriétaire du terrain peut agir:

1) commandement de quitter les lieux fait au squatter via un huissier de justice
2) assignation du squatter via un huissier de justice devant le tribunal d'Instance
3) audience répoussée pour que le squatter se voit accorder l'aide juridictionnelle
4) demande(s) de report de l'audience par l'avocat du squatter nommé dans le cadre de l'aide juridictionnelle pour "prendre connaissance du dossier"
5) trève hivernale éventuellement accordée tant que le squatter n'est pas qualifié comme tel par une décision de justice
6) décision de justice du tribunal en faveur du propriétaire ordonnant au squatter de quitter les lieux avec des délais accordés par le juge d'Instance pour que le squatter puisse se reloger
7) signification de la décision de justice au squatter par le propriétaire des lieux via un huissier de justice
8) appel de la décision de première Instance par le squatter
9) nouvelle procédure judiciaire cette fois ci devant la cours d'appel
10) confirmation par la cours d'appel du jugement de première instance
11) nouvelle signification de la décision de justice au squatter par le propriétaire des lieux via un huissier de justice
12) demande du squatter au juge de l'exécution qui peut accorder des délais supplémentaires pour suspendre la mesure d'expulsion
13) tentative d'expulsion du squatter par un huissier de justice qui se borne à constater que la personne refuse de partir
14) demande de l'huissier du concours de la force publique au préfet du département pour expulser si nécessaire par la force le squatter
15) le préfet prend son temps pour réfléchir (jusqu'à 2 mois) et accorde le concours de la force publique seulement si l'expulsion n'est pas un obstacle à la paix sociale (on remarque à cette occasion que la paix sociale est très fortement liée à la présence sur le lieu du squat de caméras de télévision et/ou la présence de quelque personnalités connues et/ou à un article dans la presse locale)
16) Demande d'indemnités financières à l'Etat français par le propriétaire devant le tribunal administratif face au refus du préfet d'accorder le concours de la force publique pour faire appliquer une décision de justice
17) Face à la menace financière de devoir indemniser le propriétaire le préfet envoie les forces de l'ordre afin de faire appliquer la décision de justice.

Entre le début et la fin de la procédure il s'écoule effectivement entre 3 et 4 ans et le propriétaire des lieux aura débourse entre 15.000 et 20.000€ de frais de procédure, d'huissier,

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

d'avocat, d'avoué etc...

Tout cela bien entendu dans le cadre d'un fonctionnement normal de la justice car il ne vous a pas échappé que les magistrats français sont actuellement en grève...

Après, bizarement, l'actualité nous rappelle qu'il existe des cas où le destin modifie l'ordre des choses, avant que le justice n'arrive à son terme:

http://www.rue89.com/2011/02/07/incendies-de-squats-roms-la-negligence-a-fini-par-tuer-189383

Cordialement,

Par **proscene**, le **08/02/2011** à **11:36**

J'ai bien compris que si j'achète ce terrain je ne suis pas au bout de mes peines.
Ce tènement est actuellement entre les mains d'un liquidateur judiciaire. N'est-il pas possible de demander à ce dernier de s'occuper lui même d'évacuer le terrain avant la vente?
Il me semble qu'en même incroyable que l'on puisse vendre un bien squatté, même si ce bien a été réquisitionné suite à une faillite.
Le liquidateur ne semble pas très coopératif : il est injoignable au téléphone et ne répond pas aux fax envoyés. Je n'ai pu le rencontrer qu'une seule fois ou il a proposé de baisser de 5000€ le prix de vente et qu'ensuite je m'occupe de tout.
Il semble, au vu de vos réponses, que cette baisse ne compense pas les frais qui seront engagés en procédures diverses.
Ne peut-on pas exiger d'un vendeur (quel qu'il soit liquidateur ou privé), qu'il s'assure que le bien est libre de tout occupant lors de la vente ?

Par **chris_ldv**, le **08/02/2011** à **11:55**

Bonjour,

Ne peut-on pas exiger d'un vendeur (quel qu'il soit liquidateur ou privé), qu'il s'assure que le bien est libre de tout occupant lors de la vente ?

Du vendeur oui, mais du liquidateur non.

Cordialement,

Par **proscene**, le **08/02/2011** à **15:23**

Je comprends que je devrais réfléchir avant de faire une proposition d'achat.
Je remercie toutes les personnes qui m'ont répondue et si quelqu'un voit une solution, je laisse la conversation ouverte.

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Merci

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés