



Article de recherche

# L'OCCUPATION ILLICITE DE BIENS IMMOBILIERS ET DE PLACES DE PARKING : DISTINCTION PÉNALE ENTRE L'USURPATION ET L'EFFRACTION

*Traduction en français à l'aide de l'IA (DeepL)*

**Rafael Francisco Correa Prada**

Ancien membre de la Guardia Civil

Diplômé en droit de l'Université nationale d'enseignement à distance (UNED)

rf-cp@outlook.es

ORCID : 0009-0005-1837-8823

Reçu le 18/03/2026

Accepté le 28/04/2026

Publié le 30/06/2026

doi : <https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Citation recommandée : Correa, R.F. (2026). L'occupation illicite de biens immobiliers et de places de parking : distinction pénale entre l'usurpation et l'effraction. *Revue Logos Guardia Civil*, 4(2), p. 131-160. <https://doi.org/10.64217/logosguardiacivil.v4i2.8962>

Licence : Cet article est publié sous licence Creative Commons Attribution-Pas d'Utilisation Commerciale-Pas de Modifications 4.0 International (CC BY-NC-ND 4.0)

Dépôt légal : M-3619-2023

NIPO en ligne : 126-23-019-8

ISSN en ligne : 2952-394X

## L'OCCUPATION ILLICITE DE BIENS IMMOBILIERS ET DE PLACES DE PARKING : DISTINCTION PÉNALE ENTRE L'USURPATION ET L'EFFRACTION

**Sommaire :** 1. INTRODUCTION. 2. CADRE CONCEPTUEL ET JURIDIQUE. 2.1. Cadre conceptuel du problème de l'occupation. 2.2. Différences entre domicile, propriété et possession. 2.3. Notion d'occupation et son traitement juridique. 2.4. Les places de parking en tant que domicile. 3. PERSPECTIVE CONSTITUTIONNELLE ET DROITS EN CONFLIT. 4. INFRACTIONS LIÉES À L'OCCUPATION. 4.1. L'effraction (art. 202 du Code pénal). 4.2. L'infraction d'usurpation (art. 245 du Code pénal). 4.3. Cas limites et conflits de qualification. 5. L'INQUIOKUPACIÓN : ENTRE LA VIOLATION CONTRACTUELLE ET LA FRAUDE PÉNALE. 5.1. Nature juridique du phénomène. 5.2. Qualification pénale possible : usurpation ou escroquerie ? 5.3. Jurisprudence pertinente. 5.4. Proposition doctrinale. 6. LES PLACES DE PARKING EN TANT QUE DOMICILE POTENTIEL. 7. LOGEMENTS : DOMICILE VS BIEN IMMOBILIER INHABITÉ. 8. PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION LÉGISLATIVE ET DOCTRINALE. 8.1. Clarification de la notion de domicile. 8.2. Réglementation spécifique de l'occupation des places de parking. 8.3. Distinction entre occupations par nécessité et occupations abusives. 8.4. Amélioration de la réponse procédurale. 8.5. Propositions législatives pertinentes. 9. CONCLUSIONS. 10. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES.

**Résumé :** Le présent article analyse de manière exhaustive le phénomène de l'occupation illégale de biens immobiliers en Espagne, en abordant ses dimensions pénale, constitutionnelle et sociale. À travers l'étude de la jurisprudence de la Cour suprême et de la Cour constitutionnelle, il examine la distinction entre « domicile » et « bien immobilier inoccupé », élément clé pour différencier les délits d'effraction et d'usurpation. De même, l'étude se penche sur des phénomènes émergents tels que l'« *inquiokupación* », qui soulève d'importants défis à la frontière entre le droit civil et le droit pénal. L'analyse est complétée par un examen des conflits constitutionnels entre l'inviolabilité du domicile, le droit de propriété et le droit au logement, ainsi que par des propositions législatives visant à améliorer la réponse juridique et sociale face à ce phénomène. L'étude conclut que l'occupation illégale nécessite une approche multidisciplinaire combinant réformes normatives, simplification des procédures et politiques publiques en matière de logement.

**Resumen:** El presente artículo analiza de forma integral el fenómeno de la ocupación ilegal de inmuebles en España, abordando su dimensión penal, constitucional y social. A través del estudio de la jurisprudencia del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, se examina la distinción entre morada e inmueble deshabitado, elemento clave para diferenciar entre los delitos de allanamiento y usurpación. Asimismo, se profundiza en figuras emergentes como la *inquiokupación*, que plantea importantes retos en la frontera entre el derecho civil y el penal. El análisis se completa con una revisión de los conflictos constitucionales entre la inviolabilidad del domicilio, el derecho de propiedad y el derecho a la vivienda, así como con propuestas legislativas orientadas a mejorar la respuesta jurídica y social ante este fenómeno. El estudio concluye que la ocupación ilegal requiere una aproximación multidisciplinar que combine reformas normativas, agilización procesal y políticas públicas de vivienda.

**Mots-clés :** occupation illégale ; effraction ; usurpation ; logement ; *occupation illicite*.

**Palabras clave:** ocupación ilegal; allanamiento de morada; usurpación; morada; *inquiokupación*.



## **ABRÉVIATIONS**

AN : Audiencia Nacional

AP : Audiencia Provincial

Art. : article

Arts. : articles

BOE : Journal officiel de l'État

CC : Code civil

CDFUE : Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne

CE : Constitution espagnole de 1978

CP : Code pénal

DA : Disposition additionnelle

FCSE : Forces et corps de sécurité de l'État

FGE : Parquet général de l'État

LAU : Loi sur les baux urbains

LEC : Loi de procédure civile

LECrIm : Code de procédure pénale

LOTJ : Loi organique sur le tribunal d'assises

MF : Parquet

N°/Núm. : Numéro

RAE : Académie royale espagnole de la langue

RDL : Décret-loi royal

SAP : Arrêt de la Cour d'appel

STC : Arrêt de la Cour constitutionnelle

STS : Arrêt de la Cour suprême

TI : Tribunal(s) de première instance

TC : Cour constitutionnelle

TS : Cour suprême

TSJM : Cour supérieure de justice de Madrid

TSJPV : Cour supérieure de justice du Pays basque

## 1. INTRODUCTION

L'occupation illicite de biens immobiliers est devenue un phénomène juridique et social d'une grande complexité en Espagne, en raison de la multiplication des affaires qui concernent non seulement des logements, mais aussi des locaux commerciaux et des places de parking, remettant en question les limites de la protection pénale, la définition de la notion de « demeure », ainsi que l'équilibre entre l'inviolabilité du domicile, la propriété privée et le droit à un logement décent. Cette situation est aggravée par l'absence de reconnaissance constitutionnelle expresse du droit de propriété en tant que droit fondamental dans la Constitution de 1978 (CE), contrairement à l'inviolabilité du domicile prévue à l'article (art.) 18.2 CE, ce qui contribue à la complexité du problème et à la diversité des réponses judiciaires.

Sur le plan pénal, cette problématique exige de délimiter avec précision les infractions d'effraction (art. 202 du Code pénal [CP]) et d'usurpation de biens immobiliers (art. 245 CP), ainsi que d'analyser la prise en compte croissante de l'occupation illicite comme éventuelle infraction d'escroquerie (art. 248 CP). La jurisprudence joue un rôle décisif dans l'interprétation de la notion de domicile et de l'usage effectif du bien immobilier par son propriétaire.

De nouvelles formes d'occupation – *telles que l'utilisation de garages comme espaces d'habitation* improvisés – obligent à repenser les critères d'habitabilité, de vie privée et d'intimité du domicile, soulevant des questions quant à leur éventuelle qualification en tant que domicile et quant à la nature pénale de ces comportements.

Cet article examine de manière systématique le traitement pénal de ces occupations, tant de logements que de places de parking, l'évolution doctrinale de la notion de domicile et la possibilité de considérer le stationnement permanent sur une place de parking n'appartenant pas à son propriétaire comme une intrusion. Enfin, il aborde les conflits constitutionnels qui en découlent et formule des propositions législatives visant à renforcer la sécurité juridique et l'efficacité procédurale.

## 2. CADRE CONCEPTUEL ET JURIDIQUE

L'occupation constitue un phénomène juridique complexe situé à la croisée du droit civil, pénal et constitutionnel. Son analyse nécessite de délimiter les notions de domicile, de résidence, de possession et de propriété, en tenant compte de l'évolution jurisprudentielle qui façonne son traitement pénal.

### 2.1. CADRE CONCEPTUEL DU PROBLÈME DE L'OCCUPATION

L'article 18.2 de la Constitution espagnole reconnaît l'inviolabilité du domicile comme un droit fondamental, ce qui implique qu'aucun tiers ne peut y accéder sans le consentement du titulaire ou une décision judiciaire, protégeant ainsi un espace physique, mais aussi une sphère de vie privée et d'intimité personnelle et familiale.

À cet effet, la Cour constitutionnelle (TC), dans son arrêt n° 22/1984 du 17 février<sup>1</sup>, a établi que la protection du domicile ne dépend pas de la propriété juridique du bien immobilier, mais de son utilisation effective en tant qu'espace de vie privée, car « *l' u domicile inviolable est un espace dans lequel l'individu vit sans être nécessairement soumis aux usages et conventions sociales et exerce sa liberté la plus*

---

<sup>1</sup> Arrêt de la 2e chambre de la Cour constitutionnelle STC 22/1984, du 17 février, Système HJ - Décision : ARRÊT 22/1984

*intime* ». Ainsi, un logement occupé illégalement peut constituer un domicile si l'occupant y mène sa vie quotidienne de manière stable.

### 2.1.1. La notion pénale de domicile

Selon le dictionnaire de l'Académie royale espagnole (RAE), le domicile est « *le lieu de séjour ou de résidence plus ou moins permanent* », ou « *le lieu où l'on habite* ». Cependant, la doctrine juridique la définit comme « *le lieu où habite une personne, ou l'espace physique, fermé et séparé du monde extérieur et des tiers, qui permet à son occupant de protéger et de mener sa vie privée et son intimité personnelle, et d'exercer son pouvoir d'exclusion à l'égard des tiers, où l'individu vit sans être nécessairement soumis aux usages et conventions sociales, qu'il s'agisse de sa résidence habituelle ou occasionnelle* ». La Cour suprême (CS) l'interprète en y incluant « *toutes les dépendances d'un logement habité qui communiquent intérieurement avec celui-ci* »<sup>2</sup>, ce qui s'applique indépendamment du fait qu'il soit utilisé comme résidence permanente, temporaire ou occasionnelle.

Ainsi, cela inclurait, par exemple, les caravanes, les bateaux ou tout espace délimité, à condition qu'il réponde aux critères décrits ci-dessus. Même une résidence secondaire peut être considérée comme un domicile si elle est utilisée pour des activités quotidiennes, notion clé pour distinguer le délit d'effraction, prévu à l'article 202 du Code pénal, du délit d'usurpation prévu à l'article 245 du Code pénal.

Au regard du droit pénal, sont également considérés comme des habitations certains espaces qui, bien qu'extérieurs à un logement, y sont indissolublement liés. Par exemple, les cours, les garages, les débarras, etc., ce concept s'étendant à « *toutes les dépendances d'un logement habité qui communiquent avec celui-ci* [par exemple, une chambre en colocation ou une chambre d'hôtel], *sans qu'il soit nécessaire que ce logement soit une résidence permanente, temporaire ou occasionnelle* ». Il en va de même pour les lieux qui ne sont pas des logements, tels qu'une caravane, un bateau, etc., car ce qui importe au regard du droit pénal, c'est « *que ce lieu soit habité et constitue le lieu de résidence de la personne en question* ». Une extension de la notion de « domicile » confirmée par l'arrêt STS 3620/2020, du 6 novembre<sup>3</sup>, qui confirme cette tendance, y compris en ce qui concerne les résidences secondaires. Les casiers du personnel militaire se trouvant dans leur unité bénéficient également d'une protection particulière. L'article 10.2 de la loi organique n° 9/2011 du 27 juillet relative aux droits et devoirs des membres des forces armées, qui traite du droit à la vie privée et à la dignité personnelle, dispose que la fouille personnelle, de leurs casiers, effets et effets personnels,

*«... nécessitera le consentement de la personne concernée ou une décision judiciaire. Toutefois, en cas d'indices laissant supposer la commission d'un délit ou pour des raisons fondées de santé publique ou de sécurité, le chef d'unité pourra autoriser ces fouilles de manière proportionnée et expressément motivée. Ces fouilles seront effectuées en présence de la personne concernée et d'au moins deux témoins, ou uniquement en présence*

<sup>2</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 5484/2014, numéro de décision : 852/2014, en date du 11 décembre 2014, rendu par la Chambre pénale, rapporteur Miguel Colmenero Menéndez de Luarca : Arrêt de la Cour suprême n° 5484/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5484 - Pouvoir judiciaire

<sup>3</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, numéro de décision : 587/2020, en date du 6 novembre 2020, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Vicente Magro **Servet** : Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Pouvoir judiciaire

*de ces derniers si la personne concernée, dûment notifiée, ne se présente pas*  
».

Une autre notion importante, et plus fonctionnelle, est celle de *domicile*, que la doctrine définit comme « *le lieu où réside une personne, ou l'espace physique qui permet à son occupant de protéger sa vie privée et d'exercer son droit d'exclusion à l'égard des tiers. Il s'agit du siège juridique de la personne* ». Son importance découle de son inclusion à l'article 18.2 de la Constitution espagnole (CE) en tant que « lieu inviolable », un concept étendu à d'autres lieux similaires au domicile habituel, tels que les chambres d'hôtel, car la jurisprudence établit que « *la résidence habituelle d'une personne suppose non seulement la présence dans un lieu, mais aussi la volonté de s'y établir de manière effective et permanente* »<sup>4</sup>

Il convient de tenir compte, à cet égard, des différences entre la notion administrative et la perspective jurisprudentielle de ce qui est considéré comme un domicile, où l'arrêt de la Cour suprême n° 5271/2013, du 7 octobre<sup>5</sup>, distingue entre le concept à des fins pénales et la notion administrative de logement :

*« La notion de domicile à des fins pénales ne se confond pas avec la notion administrative de logement. L'idée selon laquelle seuls les biens immobiliers dûment régularisés sur le plan fiscal sont susceptibles de bénéficier d'une protection pénale est dépourvue de toute justification. ...//... On souligne ainsi le lien entre la notion de domicile et la protection de la vie privée de l'individu, ce qui conduit à élargir la notion juridique civile ou administrative de « morada » pour construire celle de domicile dans une perspective constitutionnelle, en tant qu'instrument de protection de la vie privée.*

*...//...*

*Par conséquent, le respect de certaines exigences administratives, aux fins d'enregistrement, n'ajoute pas un élément distinctif sans lequel la protection constitutionnelle de la sphère privée – que chaque citoyen définit comme une frontière d'exclusion face aux pouvoirs publics et aux tiers – devrait être suspendue. ...//... Le bien juridique protégé n'est pas subordonné à la taille du logement ni à sa régularité administrative. C'est pourquoi la certification administrative relative à l'existence ou à l'absence d'un certificat d'habitabilité n'aurait rien ajouté à l'existence effective d'un lieu dans lequel se déroulaient les activités propres à la vie personnelle et familiale de Miren.*

Ainsi, la protection du domicile prévue à l'article 18.2 de la Constitution espagnole ne dépend pas du respect d'exigences administratives, telles que le certificat d'habitabilité ou la régularité fiscale du bien immobilier. Le domicile est défini comme un « *espace propice à l'exercice de la vie privée* » et un « *dernier bastion de l'intimité personnelle et familiale* », l'accent étant mis sur la protection de l'ité de l'individu et non sur la conformité administrative du bien immobilier. Il en découle que le droit à l'inviolabilité du domicile englobe « *tout lieu où une personne exerce les fonctions liées à sa vie personnelle et familiale* ».

---

<sup>4</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 4307/2017, du 28 novembre. Numéro de décision : 1834/2017, rendu par la Chambre du contentieux administratif. Rapporteur : José Antonio Montero Fernández. Arrêt de la Cour suprême n° 4307/2017 - ECLI:ES:TS:2017:4307 - Pouvoir judiciaire

<sup>5</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 5271/2013, du 7 octobre. Numéro de décision : 731/2013, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Manuel Marchena Gómez : Arrêt de la Cour suprême n° 5271/2013 - ECLI:ES:TS:2013:5271 - Pouvoir judiciaire

Ainsi, le Tribunal constitutionnel, par le biais de nombreux arrêts (STC 22/1984 du 17 février, STC 69/1999 du 26 avril, STC 283/2000, du 27 novembre, STC 10/2002, du 17 janvier, entre autres), a établi une distinction entre le domicile et la résidence, définissant cette dernière comme « *tout espace clos dans lequel une personne passe la nuit et conserve ses effets personnels* ». Ainsi, le lieu de résidence ne se limite pas à une simple référence à la propriété, mais renvoie à « *la protection de l'intimité et de la vie privée de la personne* », ce qui en fait un concept très large et d'une importance capitale pour la protection de ces droits fondamentaux.

L'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 10/2002, du 17 janvier<sup>6</sup>, a estimé, dans son motif juridique n° 8, que « *les chambres d'hôtel peuvent constituer le domicile de leurs clients, car, en principe, ce sont des lieux propices, de par leurs caractéristiques propres, au déroulement de la vie privée de ces derniers, étant donné que la destination habituelle des chambres d'hôtel est de mener des activités pouvant être classées de manière générique dans la vie privée* », en adoptant une interprétation stricte des termes liés à l'inviolabilité du domicile, en veillant à résoudre toute interprétation ambiguë en faveur du respect de la vie privée, et en soulignant le lien entre la notion de domicile et le droit constitutionnel à la vie privée, protégé par l'article 18 de la Constitution espagnole.

### 2.1.2. L'effraction

Il s'agit de « *pénétrer ou de rester dans un domicile d'autrui sans le consentement de l'occupant, c'est-à-dire la personne qui réside habituellement en ce lieu* ». Cet acte est qualifié de délit et régi par les articles 202, 203 et 204. Il s'agit d'un délit qui protège le droit fondamental à l'inviolabilité du domicile ; l'élément déterminant est le fait de pénétrer sans consentement ni autorisation et contre la volonté du titulaire, qui peut être aussi bien le propriétaire que la personne détenant la possession du bien immobilier. De même, ce délit serait également constitué dans le cas où l'occupant retirerait l'autorisation de séjourner dans le bien immobilier.

### 2.1.3. L'usurpation d'un bien immobilier

Ce terme désigne le fait pour une personne d'accéder à un bien immobilier qui ne constitue pas un logement, ou d'y demeurer, contre la volonté de son propriétaire, ou encore d'occuper un bien immobilier appartenant à autrui ou d'usurper un droit réel immobilier en recourant à la violence ou à l'intimidation. Dans ces cas, il s'agit de logements vides, abandonnés ou en construction ; cela suppose une intention de s'y installer durablement et l'absence de titre légitime ; ce n'est pas la vie privée qui est protégée, mais la possession.

## 2.2. DIFFÉRENCES ENTRE DOMICILE, PROPRIÉTÉ ET POSSESSION

Lorsqu'on aborde la question de l'occupation des biens immobiliers, il convient de distinguer les concepts juridiques de domicile, de propriété et de possession, car ils sont souvent confondus, ce qui crée des problèmes lorsqu'il s'agit de faire face à la situation engendrée par l'occupation d'un bien immobilier et de décider comment y remédier, compliquant ainsi l'évaluation des faits et la réponse juridique appropriée.

---

<sup>6</sup> Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 10/2002, du 17 janvier, rapporteure Mme María Emilia Casas Baamonde : Système HJ - Décision : ARRÊT 10/2002

Le domicile, un espace d'intimité constitutionnel : il s'agit de l'espace où une personne mène sa vie privée, même si elle n'en est ni le propriétaire ni le possesseur légal. Son importance d'un point de vue juridique découle de la protection que lui confère le droit à l'inviolabilité du domicile (art. 18.2 de la Constitution espagnole). Par exemple, on peut citer le cas du locataire d'un appartement loué, qui en fait sa résidence habituelle et pour qui, même s'il n'en est pas le propriétaire, ce lieu constitue son domicile.

La propriété, le droit réel plein et entier : il s'agit du droit réel exclusif et plein sur un bien, fondement juridique de la propriété défini par les articles 348 et suivants du Code civil (CC). Le propriétaire peut user, disposer et transmettre le bien immobilier ; sa propriété est attestée par l'acte de vente établi à son nom.

La possession, situation de fait protégée : elle consiste à détenir physiquement un bien et à exercer les actes de maîtrise sur celui-ci, même si l'on n'en est pas le propriétaire, ce qui n'implique toutefois pas de droits légaux sur ce bien. La législation protège le possesseur, qui dispose de certains droits, comme par exemple celui de ne pas être dépossédé du bien sans procédure judiciaire (art. 446 CC). C'est le cas, par exemple, du locataire qui vit dans un appartement loué et en a la possession, même si le propriétaire est une autre personne.

Dans l'ensemble, l'identification correcte du droit en jeu détermine si le comportement doit être traité par la voie pénale, civile ou par des mesures de protection de la possession. Une distinction essentielle en droit espagnol, car il ne s'agit pas d'un simple exercice théorique, mais bien de déterminer quel est le droit à protéger, quelle infraction est constituée et quelles actions civiles ou pénales s'imposent.

**Tableau 1 –**  
*Distinction entre propriété, possession et domicile*

Situation	S'agit-il d'un domicile ?	Y a-t-il possession ?	Y a-t-il propriété ?	Constitue-t-il un délit en cas de violation ?
Locataire dans son appartement	Oui	Oui	Non	Violation de domicile en cas d'entrée sans autorisation
Propriétaire qui n'habite pas sur place	Non	Non	Oui	Usurpation en cas d'occupation sans autorisation
Occupant sans titre légal	C'est possible	Oui	Non	Violation de domicile si l'entrée se fait sans son consentement

Source : élaboration propre

L'essentiel est que chaque notion protège un bien juridique différent, et le fait de les confondre conduit à de graves erreurs dans la qualification juridique, notamment en matière d'occupations, d'intrusions et de conflits entre particuliers, car tant la nature de l'infraction que la protection juridique varient selon la personne qui exerce le contrôle sur le bien immobilier. Une distinction qui, en matière d'occupation de biens immobiliers, s'avère décisive pour déterminer s'il s'agit d'une infraction pénale ou d'un simple conflit civil.

**Tableau n° 2**  
*Différences essentielles*

Concept	Implique-t-il la propriété ?	Implique-t-il l'usage ?	Est-il protégé par la loi ?	Sa violation peut-elle constituer une infraction pénale ?
Domicile	Pas nécessairement	Oui	Oui (c'est un droit fondamental)	Oui (violation de domicile)
Propriété	Oui	Oui ou non	Oui (c'est un droit réel)	Oui (usurpation, vol, etc.)
Possession	Pas nécessairement	Oui	Oui (protection de la possession)	Oui (spoliation, usurpation)

Source : élaboration propre

## 2.3. NOTION D'OCCUPATION ET SON TRAITEMENT JURIDIQUE

### 2.3.1. Qu'entend-on par « occupation » d'un logement ?

L'occupation peut être définie comme : « *le fait qui se produit lorsqu'un tiers, sans titre de possession et sans le consentement du propriétaire, fait irruption dans un bien immobilier et s'y installe avec l'intention d'y rester de manière durable, portant ainsi atteinte au contenu essentiel du droit de propriété ou, le cas échéant, au domaine constitutionnellement protégé du domicile* ».

Cette définition met en avant l'absence de titre, l'occupation matérielle, l'intention de s'y installer de manière durable et l'atteinte au bien juridique correspondant.

### 2.3.2. Traitement juridique : s'agit-il d'un délit ou non ?

Pour traiter ce problème, deux voies juridiques s'offrent à nous : la voie civile et la voie pénale.

En ce qui concerne la voie civile, selon les particularités de l'affaire, il existe deux procédures :

- a) Les cas où l'occupant a accédé au logement sans le consentement du propriétaire : la procédure à suivre serait celle de la procédure sommaire de protection de la possession spéciale d'un logement occupé, prévue à l'article 250.1.4 de la loi de procédure civile (LEC) : « *elle vise la restitution immédiate du logement occupé illégalement* ».

L'une des particularités de cette procédure, introduite par la disposition additionnelle (DA) unique de la loi n° 5/2018 du 11 juin, est celle qui ordonne d'informer les services publics compétents en matière sociale afin qu'ils « *déterminent s'il existe une situation de vulnérabilité particulière et s'il est nécessaire qu'ils interviennent* ». Cette notification est subordonnée à l'obtention du consentement préalable des personnes concernées. La situation de vulnérabilité est devenue un élément clé pour éviter l'exécution des expulsions dans le cadre de ces procédures.

- b) Cas dans lesquels, avant l'occupation, le demandeur aurait consenti à l'usage du logement : une « *action en expulsion pour occupation précaire* », prévue à

l'article 250.1.2 de la LEC, sera intentée, permettant au propriétaire du bien immobilier de recouvrer la possession de celui-ci lorsqu'une personne l'occupe sans titre justifiant son séjour ou l'habitant à son usage.

En ce qui concerne la voie pénale, qui doit toujours constituer le *dernier recours*<sup>7</sup>, on applique généralement la disposition décrite au point 2 de l'article 245 du Code pénal<sup>8</sup>, qui qualifie l'occupation de biens immobiliers de délit. Il s'agirait d'un « délit mineur », conformément aux dispositions des articles 13.4 et 33.3 du Code pénal, et la procédure à suivre serait celle prévue aux articles 962 et suivants du Code de procédure pénale (LECCrim). Le bien juridique protégé est le patrimoine immobilier ; l'infraction porte sur l'atteinte à ce bien et suppose de causer un préjudice au titulaire du patrimoine concerné.

Pour qu'une plainte ait des chances d'aboutir, il est nécessaire de prouver la propriété du bien immobilier, au moyen d'un acte de propriété ou d'un document équivalent (par exemple : un contrat de vente), et de démontrer l'absence de consentement à l'occupation, ce qui peut s'avérer assez compliqué et difficile à prouver.

La plainte peut être déposée de différentes manières : la plus courante consiste à la déposer auprès des forces et corps de sécurité de l'État (FCSE) compétents pour le lieu où se trouve le bien immobilier occupé. Elle peut également être déposée auprès du tribunal de garde ou du tribunal de première instance (TI) compétent pour le ressort judiciaire où se trouve le bien immobilier. La principale différence réside dans le fait que les forces de police rédigent la plainte et peuvent mener une enquête à ce sujet avant de la transmettre au TI. Devant les TI, c'est le plaignant qui rédige la plainte, avec les inconvénients que cela comporte en termes de précision et de respect des dispositions légales. Dans les deux cas, il convient d'évaluer s'il y a lieu de demander l'expulsion d'urgence lorsqu'il est établi que ledit bien immobilier constitue la résidence habituelle du plaignant, ce qui entraînerait une autre procédure plus complexe, car il pourrait s'agir d'une intrusion. Dans tous les cas, les tribunaux d'instance évaluent la situation personnelle de l'occupant, ce qui ne légalise pas l'occupation mais peut influencer le type de procédure (civile ou pénale) et l'exécution de l'expulsion, sans pour autant supprimer le caractère illicite de l'acte.

#### 2.4. LES PLACES DE PARKING COMME RÉSIDENCE

On assiste ces derniers temps à l'émergence d'une situation qui pose un défi d'interprétation : *l'utilisation à des fins d'habitation de places de parking ou de débarras*. Compte tenu de la situation en matière de logement, de l'augmentation de la population et de sa concentration dans les grandes villes, on assiste à des modifications dans l'utilisation des locaux commerciaux, qui sont transformés en logements, ainsi qu'à des situations où des débarras ou des locaux assimilés sont loués. Sans entrer dans le débat sur la légalité ou l'illégalité d'une telle situation, cela présente un intérêt lorsqu'il s'agit d'aborder les occupations, ou les effractions, d'autres lieux ou parties annexes à un logement.

L'occupation illégale de places de parking se généralise et se produit généralement lorsqu'une personne gare un véhicule sur une place de parking dont elle n'est pas propriétaire, sans disposer d'un titre l'y autorisant, souvent dans le but d'inciter le propriétaire à lui proposer une somme d'argent pour libérer la place et éviter une longue procédure judiciaire.

---

<sup>7</sup> Définition du caractère de « ultima ratio » du droit pénal : Dictionnaire panhispanique de l'espagnol juridique - RAE

<sup>8</sup> Notions juridiques : article 245 du Code pénal

Cependant, on observe également des situations dans lesquelles la personne qui occupe la place de parking l'utilise comme résidence de manière stable, ce qui pourrait amener à se demander s'il convient de considérer la place de parking comme un domicile. Toutefois, pour appliquer l'infraction pénale d'intrusion, la jurisprudence tend à exiger des éléments objectifs d'habitabilité et d'usage quotidien.

Si l'on considère le problème du point de vue du propriétaire, il existe des biens immobiliers auxquels sont rattachées des places de parking et/ou des débarras ; par conséquent, lorsque ce logement constitue la résidence habituelle de la personne qui y réside, les biens immobiliers formant une unité cadastrale unique et indissoluble avec le logement auquel ils sont rattachés sont également considérés comme faisant partie intégrante de celui-ci, et l'occupation de ces places de parking est interprétée comme une intrusion.

### 3. PERSPECTIVE CONSTITUTIONNELLE ET DROITS EN CONFLIT

L'occupation illégale oppose le droit à la propriété privée au droit à un logement décent et la Cour constitutionnelle, s'agissant du conflit entre ces deux droits, par l'arrêt STC 32/2019 du 28 février<sup>9</sup>, reconnaît que ces deux droits doivent être mis en balance selon le principe de proportionnalité, en particulier dans les cas de vulnérabilité sociale, dans les termes suivants : *Le droit au libre choix du lieu de résidence n'est pas un droit absolu autorisant l'occupation de n'importe quel logement, car il doit s'exercer dans le respect de la loi et des droits d'autrui. De plus, l'expulsion d'occupants d'un logement sans titre juridique ne porte pas atteinte au droit à un logement décent et adéquat, ce qui confère au législateur une large marge d'appréciation pour adopter des dispositions en matière sociale et économique.*

L'occupation de biens immobiliers soulève un conflit qui dépasse le cadre pénal pour entrer dans le domaine des droits fondamentaux et met en confrontation trois piliers constitutionnels : l'inviolabilité du domicile (art. 18.2 de la Constitution espagnole), le droit à la propriété privée (art. 33 de la Constitution espagnole) et le droit à un logement décent et adéquat (art. 47 de la Constitution espagnole). La Cour constitutionnelle a souligné que ces droits doivent être mis en balance, dans le respect du principe d'équité et de proportionnalité et de la dignité humaine, et que le droit pénal ne peut constituer un moyen de résoudre les conflits liés au logement ; il doit être appliqué de manière proportionnée et dans le respect des garanties constitutionnelles.

L'inviolabilité du domicile : selon l'article 18.2 de la Constitution espagnole, le domicile est inviolable et aucune perquisition ne peut être effectuée sans le consentement de son titulaire ou une décision judiciaire, sauf en cas de flagrant délit. Il s'agit d'une protection directe de la vie privée et familiale contre les ingérences extérieures, et sa violation peut constituer le délit d'effraction. Le Tribunal constitutionnel a interprété le domicile comme « *tout espace où une personne mène sa vie privée, indépendamment de son statut de propriété ou de sa nature physique* », y compris les logements loués, les chambres en colocation et même les espaces occupés de manière précaire, à condition qu'il y ait une utilisation stable et personnelle.

Le droit à la propriété privée : l'article 33 de la Constitution espagnole reconnaît le droit à la propriété privée, en précisant que son contenu est délimité par sa fonction sociale ; il ne s'agit donc pas d'un droit absolu, pouvant être limité pour des raisons d'intérêt général et faire l'objet de restrictions raisonnables. Pour le TC, cette fonction

<sup>9</sup> Séance plénière. Arrêt de la Cour constitutionnelle n° 31/2019, du 28 février 2019. Recours en amparo n° 1086-2018. [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4446](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-4446)

sociale de la propriété ne légitime pas l'occupation illégale ; par conséquent, la protection pénale du propriétaire reste pleinement valable, s'articulant autour du délit d'usurpation de biens immobiliers (article 245 du Code pénal), qui le qualifie sans qu'il soit nécessaire que le bien immobilier soit une habitation.

Le droit à un logement décent et adéquat : l'article 47 de la Constitution espagnole proclame le droit des citoyens à bénéficier d'un logement décent et adéquat, obligeant les pouvoirs publics à promouvoir les conditions nécessaires à sa mise en œuvre ; il s'agit d'un principe directeur de la politique sociale et économique et non d'un droit fondamental opposable devant les tribunaux. Selon le Tribunal constitutionnel, ce droit ne justifie pas l'occupation illégale, mais il doit être pris en compte dans la mise en balance des intérêts, en particulier lorsque des mineurs ou des personnes en situation de vulnérabilité sont concernés.

Tout conflit entre des droits nécessite la définition de critères de mise en balance ; par conséquent, la résolution des conflits entre ces droits exige l'application du « *principe de proportionnalité* », ce qui implique : *d'évaluer la gravité de l'atteinte portée à chaque droit, de prendre en compte la situation personnelle de l'occupant* (vulnérabilité, état de nécessité, etc.), *d'examiner le comportement du titulaire* (abandon du bien immobilier, inutilisation, etc.) et *de garantir le respect de la dignité humaine et de l'intérêt supérieur de l'enfant, le cas échéant*.

La jurisprudence tend vers une interprétation plus souple, en distinguant *les occupations abusives* (à but lucratif ou avec recours à la violence) *des occupations par nécessité*, et en proposant des réponses différenciées sur les plans pénal, civil et administratif.

#### **4. INFRACTIONS LIÉES À L'OCCUPATION**

Le Code pénal espagnol traite de l'occupation de biens immobiliers sans autorisation à travers deux types d'infractions : *l'intrusion dans un domicile* (art. 202 du Code pénal), qui protège l'intimité du domicile, et *l'usurpation de biens immobiliers* (art. 245 du Code pénal), qui protège la propriété et la possession hors domicile. En outre, on envisage depuis peu, dans certains cas, la possibilité de qualifier ces faits de délit d'escroquerie, prévu et puni par l'article 248 du Code pénal. La qualification pénale correcte dépend de la détermination du caractère « d'habitation » dudit bien immobilier, une distinction essentielle car l'effraction est un délit plus grave qui ne requiert pas d'intention lucrative, tandis que l'usurpation exige l'absence d'autorisation et l'intention de s'y installer de manière permanente.

##### **4.1. L'INTRUSION DANS UN DOMICILE (ART. 202 DU CODE PÉNAL)**

L'effraction protège l'intimité du domicile, reconnue comme un droit fondamental dans la Constitution espagnole de 1978, en sanctionnant l'entrée ou la présence dans le domicile d'autrui sans le consentement de l'occupant, même en l'absence de violence. La jurisprudence a étendu cette notion à des espaces non traditionnels, à condition qu'il y ait un usage personnel et privé, en les qualifiant d'« *espace de vie privée* », sans tenir compte de leur propriété mais de leur usage effectif en tant que lieu de vie, étendant ainsi la protection aux résidences secondaires, aux chambres d'hôtel, aux caravanes et à d'autres espaces utilisés comme refuge intime. Ces comportements peuvent être qualifiés d'effraction, auquel cas la procédure à suivre sera celle du tribunal d'assises,

conformément aux dispositions de l'article 1.2. d) de la loi organique sur le tribunal d'assises (LOTJ)<sup>10</sup>.

Selon la théorie générale du délit, les éléments clés du délit sont « *l'ensemble des caractéristiques et des composantes essentielles qui constituent tout délit* », permettant ainsi son étude par le biais d'une décomposition structurelle ; il s'agit de facteurs interdépendants qui sont pris en compte lors du prononcé d'un jugement pénal sur une affaire concrète. D'un point de vue général, on distingue les sujets de l'infraction (qui peuvent être actifs ou passifs), l'acte constitutif de l'infraction, sa qualification pénale, son illicéité, la culpabilité (qui peut résulter d'une imprudence, d'une négligence, d'une incompétence ou du non-respect des règlements), ou encore sa punissabilité.

En ce qui concerne le délit d'effraction, certains de ces éléments pourraient être : *l'existence d'un domicile*, entendu comme l'espace où une personne mène sa vie privée ; *l'entrée ou la présence non consentie*, il suffit que l'occupant n'autorise pas l'accès ou la présence, même si l'intrus est entré avec permission mais a l'intention de rester sans autorisation ; *l'intention frauduleuse de l'auteur*, car il doit savoir qu'il pénètre dans un domicile d'autrui, ce qui constitue une circonstance aggravante si l'infraction est commise avec violence ou intimidation. Les sanctions ordinaires vont de six mois à deux ans d'emprisonnement, en l'absence de violence, contre une peine comprise entre un et quatre ans d'emprisonnement assortie d'une amende lorsque l'infraction a été commise avec violence ou intimidation.

La doctrine et la jurisprudence soulignent que la protection porte sur la fonction d'intimité de l'espace, et non sur sa propriété ou son usage habituel ; la qualification dépendra donc de l'appréciation factuelle de chaque cas. Pour citer quelques exemples à cet égard :

L'arrêt de la Cour suprême, STS 7287/2009, du 25/11<sup>11</sup>, concernant la définition du délit d'effraction, précise que ce délit protège des droits strictement personnels, tels que l'inviolabilité du domicile, qui est un droit fondamental de la personne, établi pour garantir sa vie privée au sein de l'espace limité que la personne elle-même choisit et qui « *doit être exempté ou à l'abri des intrusions ou des agressions extérieures de la part d'autres personnes ou des pouvoirs publics* », exemption ou immunité qui trouve sa raison d'être dans le fait que, selon l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 22/1984<sup>12</sup> et l'arrêt de la Cour constitutionnelle n° 181/1999<sup>13</sup>, « *le domicile est un espace dans lequel l'individu vit sans être nécessairement soumis aux usages et conventions sociales et où il exerce sa liberté la plus intime* ».

Par ailleurs, l'arrêt STC 10/2002, du 17 janvier<sup>14</sup>, précise que l'absence d'habitation habituelle n'empêche pas de qualifier un bien immobilier de domicile, en établissant que « *... un logement est considéré comme un domicile même s'il n'est pas habité au moment de l'enregistrement (STC 94/1999, du 31 mai, FJ 5)...* ». Elle précise

---

<sup>10</sup> Loi organique n° 5/1995 du 22 mai relative au tribunal avec jury : Loi organique n° 5/1995 du 22 mai relative au tribunal avec jury

<sup>11</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 7287/2009, du 25 novembre. Numéro de décision : 1231/2009, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Alberto Gumersindo Jorge Barreiro : Arrêt de la Cour suprême n° 7287/2009 - ECLI:ES:TS:2009:7287 - Pouvoir judiciaire

<sup>12</sup> Arrêt de la Cour constitutionnelle STC 22/1984, du 17 février : Système HJ - Décision : ARRÊT 22/1984

<sup>13</sup> Arrêt de la Cour constitutionnelle STC 181/1999, du 11 octobre : Système HJ - Décision : ARRÊT 181/1999

<sup>14</sup> STC 10/2002, du 17 janvier : Système HJ - Décision : ARRÊT 10/2002

en outre que « *ni son emplacement, ni sa configuration physique, ni son caractère mobilier ou immobilier, ni l'existence ou la nature du titre juridique autorisant son utilisation, ni, enfin, l'intensité ou la périodicité avec laquelle la vie privée s'y déroule ne sont pertinents* ». Il dispose en outre que, bien que le déroulement de la vie privée soit le facteur déterminant pour considérer comme domicile l'espace dans lequel elle se déroule, cette aptitude peut être déduite de l'un ou l'autre de ces éléments ou d'autres, « *dans la mesure où ils représentent des caractéristiques objectives permettant de délimiter les espaces qui, de manière générale, peuvent et sont habituellement utilisés pour mener une vie privée* ».

Plus récemment, l'arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, du 6 novembre<sup>15</sup>, étend la notion de domicile aux résidences secondaires, aux caravanes, aux chambres louées et à d'autres espaces non conventionnels, à condition qu'ils soient utilisés comme lieu d'intimité personnelle.

#### 4.2. LE DÉLIT D'USURPATION (ART. 245 DU CODE PÉNAL)

Ce délit protège la propriété et la possession hors domicile, en sanctionnant l'occupation sans autorisation et dans une intention de s'y installer durablement de biens immobiliers appartenant à autrui qui ne constituent pas un domicile, tels que des logements inoccupés, des locaux abandonnés ou des places de parking. L'arrêt de la Cour suprême n° 5169/2014, du 12/11<sup>16</sup>, définit les éléments essentiels de l'infraction pénale d'occupation pacifique de biens immobiliers, qui sont les suivants :

- a) *Usurpation pacifique* : elle ne nécessite ni violence ni intimidation ; il doit s'agir d'un logement ou d'un bâtiment qui, à ce moment-là, ne constitue pas de domicile, et l'occupation doit être effectuée avec une certaine intention de permanence.
- b) *Pour que la perturbation de la possession qui y est associée puisse être qualifiée pénalement d'occupation* : l'interprétation de l'infraction type doit en effet se faire dans la perspective du bien juridique protégé et du principe de proportionnalité qui sous-tend le système pénal (art. 49, paragraphe 3, de la Charte des droits fondamentaux de l'Union européenne – CDFUE). Ainsi, l'occupation pénalement qualifiée est « *celle qui comporte un risque significatif pour la possession par la victime du bien immobilier concerné, ce qui confère à l'acte de gravité à l'acte, les occupations occasionnelles ou sporadiques, sans vocation de permanence, étant exclues du champ d'application de l'infraction pénale* ».

*Que l'auteur de l'infraction soit dépourvu de titre juridique habilitant et légitimant ladite possession* : en effet, s'il en avait été autorisé, l'acte ne pourrait être considéré comme délictueux et le propriétaire du bien devrait recourir à la voie civile pour récupérer sa possession.

- c) *Qu'il existe, et qu'elle soit constatée, une volonté contraire à cette situation de la part du propriétaire du bien immobilier : soit avant qu'elle ne se produise, soit après, car cette volonté doit être expresse.*

---

<sup>15</sup> Arrêt de la Cour suprême (STS) n° 3620/2020, du 6 novembre. Numéro de décision : 587/2020, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Vicente Magro Servet. STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Pouvoir judiciaire

<sup>16</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 5169/2014, du 12 novembre, numéro de décision : 800/2014, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Cándido Conde-Pumpido Tourón : Arrêt de la Cour suprême n° 5169/2014 - ECLI:ES:TS:2014:5169 - Pouvoir judiciaire

- d) *L'intention frauduleuse de l'auteur : impliquant la connaissance du caractère d'autrui du bien immobilier et de l'absence d'autorisation, associée à la volonté de porter atteinte au bien juridique protégé par l'infraction (la perturbation effective de la possession du propriétaire du bien immobilier).*

La jurisprudence, et plus précisément l'arrêt de la Cour suprême n° 1852/2011 du 2 mars<sup>17</sup>, admet que l'occupation peut être réalisée par n'importe quel moyen, y compris en forçant les fermetures, car « *il s'agit d'un type d'infraction qui admet que l'occupation soit effectuée par n'importe quel moyen, y compris en forçant les serrures ou les cadenas, étant donné que ce qui importe aux fins de la protection, c'est qu'il s'agisse de locaux ou de logements inoccupés* ». Toutefois, conformément à la récente décision de la Cour suprême, STS 1827/2025<sup>18</sup>, du 30 avril, la deuxième chambre pénale, dans sa distinction visant à qualifier certains actes de vol simple ou de vol avec effraction, a souligné que des actes tels que le bris de serrures ou de vitres peuvent constituer un recours à la violence ou à la force, puis elle établit que le bris d'une vitre d'un véhicule en stationnement constitue un acte de force typique, même sans rien casser de visible, et précise que « *casser, forcer ou rendre inopérante une serrure de sécurité par un effort physique constitue également un bris, au sens de l'article 238.2 du Code pénal* », de sorte que forcer les serrures ou les cadenas, ou briser les vitres d'un logement pour y pénétrer, pourrait répondre au critère de violence nécessaire pour que l'acte soit considéré comme un délit aggravé, tel que défini à l'article 245.1 du Code pénal.

De même, il existe des arrêts rendus par des cours d'appel provinciales qui sont déterminants pour établir la distinction entre un « domicile » et un « immeuble inoccupé ». Pour citer quelques exemples très connus, l'arrêt de la Cour d'appel provinciale de Barcelone n° 7670/2012, du 4 juillet<sup>19</sup>. Rapporteur : Fernando Jerónimo Valle Esques, qui établit une distinction entre l'occupation d'un logement et celle d'un immeuble inoccupé ; ainsi que l'arrêt de la Cour d'appel de Madrid n° 16417/2012, du 18 janvier<sup>20</sup>. Le rapporteur, José María Casado Pérez, analyse la proportionnalité de la peine en fonction du contexte de l'occupation.

#### 4.3. CAS LIMITES ET CONFLITS DE QUALIFICATION

Il existe de nombreux cas où la qualification pénale n'est pas claire et où des conflits de qualification apparaissent. Par exemple, l'occupation d'un logement qui n'est pas la résidence habituelle mais qui est utilisé comme résidence secondaire, l'occupation d'une place de parking aménagée en logement de fortune, ou l'occupation par des familles vulnérables en situation de détresse. La qualification dépend de l'usage réel du bien immobilier, de l'intention de l'occupant et de l'atteinte à la vie privée du propriétaire légitime. Le Parquet général de l'État (FGE), dans son instruction n° 1/2020

---

<sup>17</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 1852/2011, du 2 mars. Numéro de décision : 143/2011, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : José Antonio Martín Pallín : Arrêt de la Cour suprême n° 1852/2011 - ECLI:ES:TS:2011:1852 - Pouvoir judiciaire

<sup>18</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 1827/2025, du 30 avril. Numéro de décision : 385/2025, rendu par la deuxième chambre pénale. Rapporteur : Pablo Llarena Conde : Arrêt de la Cour suprême n° 1827/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1827 - Pouvoir judiciaire

<sup>19</sup> Arrêt de la Cour d'appel B 7670/2012, du 4 juillet, rapporteur : Fernando Jerónimo Valle Esques : Arrêt de la Cour d'appel B 7670/2012 - ECLI:ES:APB:2012:7670 - Pouvoir judiciaire

<sup>20</sup> SAP M 16417/2012, du 18 janvier, rapporteur : José María Casado Pérez : SAP M 16417/2012 - ECLI:ES:APM:2012:16417 - Pouvoir judiciaire

du 15 septembre<sup>21</sup>, recommande d'appliquer rapidement des mesures conservatoires en cas d'effraction et d'évaluer avec plus de souplesse les cas d'usurpation par nécessité. Dans les situations impliquant des mineurs ou des personnes vulnérables, les tribunaux devront prendre en compte l'intérêt supérieur du mineur et l'existence d'alternatives proposées par l'administration.

Voici quelques exemples concrets illustrant la distinction entre l'usurpation et l'intrusion :

a) Occupation d'un logement inoccupé : usurpation ou effraction ? Si l'usage privé du logement est prouvé, au moyen de factures de services publics, de photographies, de témoins, etc., cela pourrait être considéré comme une effraction ; dans le cas contraire, il s'agirait d'une usurpation.

Le cas le plus courant est *celui où une personne occupe un logement inoccupé, mais appartenant à quelqu'un qui l'utilise comme résidence secondaire*. Le débat porterait alors sur la question de savoir si ce logement est considéré comme une résidence, même s'il ne s'agit pas de la résidence habituelle du propriétaire. La Cour de cassation a reconnu qu'une résidence secondaire peut être considérée comme une résidence si elle est utilisée à des fins privées, même de manière sporadique. Dans ce cas, l'infraction applicable pourrait être celle de l'effraction (art. 202 du Code pénal) s'il est prouvé que le propriétaire l'utilise comme telle, même de manière sporadique. Si cet usage personnel et privé n'est pas prouvé, il s'agirait d'une *usurpation de bien immobilier* (art. 245 du Code pénal).

b) Occupation d'une place de parking pendant le confinement. En principe, elle ne serait pas considérée comme un domicile, ce qui en ferait normalement un cas d'usurpation, sauf s'il était démontré qu'il s'agit d'un usage résidentiel stable, auquel cas elle pourrait être considérée comme un domicile.

Un cas réel dans lequel, pendant l'état d'alerte lié à la pandémie, un voisin a occupé la place de parking d'une famille qui ne pouvait pas se rendre à sa résidence secondaire. À la fin du confinement, l'occupant a refusé de la restituer. Bien que le Code pénal ne mentionne pas expressément les places de parking, les tribunaux d'instance ont admis que leur occupation pouvait relever du délit d'usurpation si elles ne constituent pas un logement. Pour cela, il faut qu'il y ait une atteinte à la possession (utilisation sans autorisation), une volonté de permanence et l'existence d'une intention frauduleuse (intention d'occuper sans titre juridique).

c) Occupation d'un logement avec des mineurs en situation de vulnérabilité. Ceux-ci peuvent atténuer la responsabilité en cas d'état de nécessité grave, actuel et inévitable ; il ne faut donc ni criminaliser la pauvreté ni permettre l'impunité.

Il s'agit d'un cas assez fréquent où des familles en situation d'exclusion sociale occupent des logements vacants en invoquant un besoin extrême. Si l'état de nécessité peut être considéré comme une cause d'exonération partielle ou totale, les tribunaux d'instance exigent généralement qu'il soit « *grave, actuel et inévitable* ». Le Parquet général de l'État (FGE) recommande d'évaluer ces cas avec une sensibilité particulière. Il s'agit de cas où l'infraction applicable pourrait être celle d'usurpation, mais avec des circonstances atténuantes si l'état de nécessité est prouvé. La présence de mineurs dans

---

<sup>21</sup> Parquet général de l'État. Instruction n° 1/2020, du 15 septembre, relative aux critères d'intervention pour la demande de mesures conservatoires en cas d'infractions d'effraction et d'usurpation de biens immobiliers : Annexes. Instructions. Instruction n° 1/2020

le logement n'empêche pas nécessairement l'expulsion, mais oblige les services sociaux à prendre des mesures de protection.

La Cour supérieure de justice de Madrid (TSJM), dans son récent arrêt du 28/03/2025<sup>22</sup>, a validé les expulsions, même en présence de mineurs, à condition que l'administration ait proposé des alternatives ou des mesures de protection, en exigeant de prendre en compte l'intérêt supérieur de l'enfant ; toutefois, le fait d'avoir des enfants ne justifie pas à lui seul l'occupation.

En résumé, la distinction entre usurpation et effraction exige une appréciation factuelle détaillée, car ces propositions reflètent une tension entre la nécessité de protéger la propriété privée et l'urgence de répondre à des situations de vulnérabilité sociale. C'est pourquoi il est nécessaire de disposer d'une réglementation qui distingue les occupations par nécessité des occupations abusives ou lucratives, sans criminaliser la pauvreté ni permettre l'impunité.

## **5. L'INQUIOKUPATION : ENTRE LA VIOLATION DU CONTRAT ET LA FRAUDE PÉNALE**

L'« *inquiokupación* » — terme inventé dans le langage juridique et médiatique — désigne « *les cas où un locataire cesse de payer son loyer, refuse de quitter le bien immobilier après l'expiration du contrat et reste dans le logement sans titre légitime* ». On part d'une relation contractuelle valide qui devient illégitime en raison d'un abus de droit ou d'une rupture de contrat. Ces dernières années, on assiste à des situations dans lesquelles des personnes, qui disposent d'un logement loué dans le cadre d'un contrat de location, cessent de payer le loyer qui y est prévu. Le locataire ne peut être considéré comme un « squatteur », car il dispose d'un titre habilitant qui lui permet la possession du logement faisant l'objet dudit contrat, lequel est considéré comme sa résidence habituelle, ce qui n'est pas le cas dans ce qu'on appelle l'« occupation » de logements.

Lors des XXIIe Journées des présidents et présidentes des tribunaux provinciaux<sup>23</sup>, qui se sont tenues en mai 2024 à Valence et au cours desquelles ont été abordées des questions telles que l'application pratique de la loi sur le droit au logement, les présidents des tribunaux provinciaux sont parvenus à la conclusion que l'occupation et l'« *inquiokupación* » sont deux notions distinctes et qu'elles doivent donc faire l'objet d'un traitement différencié par la loi. En effet, il a été précisé que le bailleur dispose d'une voie de recours, à savoir la procédure civile d'expulsion, sauf dans le cas où les faits pourraient être considérés comme un « *délit d'escroquerie* ». À ce stade, il convient de définir ce que le Code pénal espagnol en vigueur, dans son article 248, considère comme une infraction pénale, dont le libellé est le suivant :

« *Commettent une escroquerie ceux qui, dans un but lucratif, recourent à une tromperie suffisante pour induire autrui en erreur, l'amenant ainsi à accomplir un acte de disposition au détriment de lui-même ou d'autrui.* »

Nous expliquons ci-après dans quels cas l'occupation illicite peut être considérée comme un délit d'escroquerie. Selon l'arrêt de la Cour suprême n° 272/2020, du 6

<sup>22</sup> Arrêt de la Cour suprême de Justice M 4085/2025, du 28 mars, rendu par la Chambre du contentieux, rapporteur : Ana María Jimena Calleja : Arrêt de la Cour suprême de Justice M 4085/2025 - ECLI:ES:TSJM:2025:4085 - Pouvoir judiciaire

<sup>23</sup> Conclusions des XXIIe Journées des présidents et présidentes des cours d'appel provinciales. Mai 2024 : PD0000396414(1).pdf

février<sup>24</sup>, son existence pourrait être admise dans les cas où une personne signe un contrat de location, en remplissant les conditions préalables à la formalisation du contrat (par exemple, le versement d'une caution, du loyer du mois en cours, voire le paiement de plusieurs mensualités à l'avance) et, une fois les mensualités payées à l'avance épuisées, cesse de payer les suivantes, cette intention existant dès la signature, et les éléments constitutifs de l'infraction étant réunis pour la distinguer d'un simple manquement contractuel civil.

### 5.1. NATURE JURIDIQUE DU PHÉNOMÈNE

D'un point de vue civil, *l'occupation abusive* constitue un manquement contractuel au bail régi par la loi sur les baux urbains (LAU). Le bailleur peut demander l'expulsion pour défaut de paiement ou pour expiration de la durée contractuelle. Toutefois, lorsque le locataire refuse de quitter le bien immobilier et recourt à des manœuvres pour prolonger son séjour, la question se pose de savoir si son comportement peut constituer une infraction pénale.

Pour distinguer l'infraction pénale de la violation civile du contrat, l'élément déterminant est « *l'existence d'une intention frauduleuse concomitante à la signature du contrat de location* », car le fait de cesser de payer les loyers immédiatement après la signature du contrat démontre que l'intention de ne pas respecter celui-ci existait déjà au moment de la signature. Toutefois, certaines circonstances survenues ultérieurement peuvent également être prises en compte (par exemple, la perte d'emploi suite à un licenciement postérieur à la signature du contrat). Afin de démontrer l'existence de cette intention de ne pas payer ou de ne pas respecter les stipulations au moment de la conclusion du contrat, l'arrêt de la Cour suprême n° 3148/2022, du 20 juillet<sup>25</sup>, apporte des éclaircissements très utiles :

*Dans l'arrêt de la Cour suprême n° 51/2017, du 3 février, nous avons indiqué que l'escroquerie peut exister aussi bien si l'intention criminelle que représente le dol surgit avant la conclusion du contrat que si elle surgit après, pendant l'exécution de celui-ci. Il y a eu un changement jurisprudentiel fondé sur la considération qu'il n'est pas toujours nécessaire d'exiger que l'intention frauduleuse soit antérieure, en tant que condition absolue de la punissabilité du délit d'escroquerie. Si l'on s'en tenait à cette position, cela empêcherait de qualifier de typiques certains comportements dans lesquels le contrat est initialement licite et où aucune intention frauduleuse n'est perceptible chez l'auteur. Celui-ci agit en se fiant au contrat, tout comme la victime de l'infraction. C'est par la suite que l'activité délictueuse se manifeste. En effet, l'auteur envisage de tirer un profit illicite en tirant parti des circonstances qui se sont présentées jusqu'à ce moment-là et en mettant en place les éléments nécessaires pour provoquer la tromperie.*

Ainsi, le non-paiement dû à l'incapacité de s'acquitter du loyer pour des raisons imprévues n'est pas assimilable aux cas où, au moment de la signature du contrat, il existe une intention évidente et manifeste de ne pas payer le loyer afin de vivre gratuitement pendant une période déterminée, laquelle dépendra de la charge de travail du tribunal saisi de l'affaire.

### 5.2. QUALIFICATION PÉNALE POSSIBLE : USURPATION OU ESCROQUERIE ?

---

<sup>24</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 272/2020, du 6 février, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Vicente Magro Servet : STS 272/2020 - ECLI:ES:TS:2020:272 - Pouvoir judiciaire

<sup>25</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 3148/2022, du 20 juillet, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Andrés Palomo del Arco : Arrêt de la Cour suprême n° 3148/2022 - ECLI:ES:TS:2022:3148 - Pouvoir judiciaire

La doctrine et la jurisprudence se sont penchées sur la question de savoir si *l'occupation illicite* peut relever de l'une des infractions pénales, car elle peut constituer une *escroquerie* (art. 248 du Code pénal) s'il existe une intention frauduleuse concomitante – c'est-à-dire l'intention de ne pas payer dès la signature du contrat de location –, le locataire accédant alors au bien immobilier par tromperie, en dissimulant son intention de ne pas payer ou en simulant sa solvabilité, ce qui soulève la possibilité d'appliquer la qualification d'escroquerie contractuelle ; ou en *usurpation de bien immobilier* (art. 245 du Code pénal) lorsque l'occupation sans titre persiste après l'extinction du contrat ; c'est pourquoi certains tribunaux considèrent qu'une fois le contrat éteint, le fait de rester sans titre valable peut constituer une usurpation, notamment s'il y a volonté de rester et résistance à l'expulsion ; ou bien constituer un *délit mineur de contrainte* (art. 172.3 du Code pénal) dans les cas où le locataire empêche le propriétaire de jouir de son bien par des actes de pression ou d'intimidation.

Le critère décisif à cet égard réside dans la distinction entre le non-paiement dû à une nécessité survenue (non délictueux) et le non-paiement avec intention frauduleuse dès le départ. La jurisprudence admet que l'intention frauduleuse peut survenir avant ou après la signature, selon les circonstances prouvées.

### 5.3. JURISPRUDENCE PERTINENTE

Certaines décisions renvoient à la juridiction civile en l'absence de violence ou de tromperie ; d'autres condamnent l'escroquerie lorsque la tromperie initiale ou l'intention frauduleuse est prouvée. À titre d'exemples de décisions relatives à des cas d'*occupation illicite*, nous citons les suivantes :

- *Arrêt de la Cour d'appel de Madrid n° 20266/2023, 3e chambre, du 22/12<sup>26</sup>* : cet arrêt considère que le fait de rester dans le logement après l'extinction du contrat ne constitue pas un délit s'il n'y a ni violence ni tromperie, renvoyant l'affaire au domaine civil en estimant qu'il s'agit d'un litige relatif à la possession et non d'un comportement pénalement répréhensible.
- *Arrêt de la Cour suprême du Pays basque n° 1125/2024, du 17 avril<sup>27</sup>* : condamnation pour escroquerie d'une femme qui a loué différents locaux commerciaux sans intention de payer. La Cour a confirmé qu'il y avait eu tromperie dès le début, ce qui répondait aux critères constitutifs de l'escroquerie.
- *Arrêt de la Cour suprême n° 4247/2019, du 19/12<sup>28</sup>* : rejette l'application du délit d'usurpation en raison de l'existence d'une relation contractuelle préalable, sauf en cas d'occupation ultérieure sans titre et avec l'intention de s'y installer de manière permanente.
- *Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, du 6 novembre<sup>29</sup>* : renforce l'idée selon laquelle l'usage à titre de domicile ne disparaît pas en raison du non-paiement, mais peut perdre sa légitimité juridique en cas de résiliation du contrat.

<sup>26</sup> Arrêt de la Cour d'appel (SAP) M 20266/2023, du 22 décembre 2023, rendu par la 3e chambre, rapporteur : Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo : SAP M 20266/2023 - ECLI:ES:APM:2023:20266 - Pouvoir judiciaire

<sup>27</sup> STSJ PV 1105/2024, du 17 avril, rendue par la Chambre pénale et civile, rapporteur : Ignacio José Subijana Zunzunegui : STSJ PV 1105/2024 - ECLI:ES:TSJPV:2024:1105 - Pouvoir judiciaire

<sup>28</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 4247/2019, du 19 décembre 2019, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Vicente Magro Servet : Arrêt de la Cour suprême n° 4247/2019 - ECLI:ES:TS:2019:4247 - Pouvoir judiciaire

<sup>29</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, du 6 novembre, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Vicente Magro Servet : Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Pouvoir judiciaire

- *Arrêt de la Cour suprême n° 5619/2024, du 15/11<sup>30</sup>* : condamnation pour escroquerie immobilière, abordant des éléments clés tels que « l'application des circonstances atténuantes, l'appréciation des preuves, le calcul du délai de prescription et la responsabilité civile découlant de l'infraction », réaffirmant les principes de protection juridictionnelle effective et de cohérence dans l'appréciation des preuves dans les procédures complexes.

#### 5.4. PROPOSITION DOCTRINALE

Parmi les propositions doctrinales<sup>3132</sup> concernant la question de *l'occupation illicite*, on trouve les suivantes : *créer une infraction pénale spécifique pour l'occupation illicite abusive, sanctionnant le maintien illégitime dans les lieux après la fin du contrat, lorsqu'il s'accompagne d'une résistance active ou d'une fraude ; introduire dans les contrats de location des clauses préventives stipulant que « le bailleur se réserve le droit d'exercer les actions pénales qui s'imposent en cas de commission d'un délit d'escroquerie au sens de l'article 248 du Code pénal, en demandant une peine privative de liberté et en sollicitant auprès du juge d'instruction des mesures conservatoires d'expulsion immédiate et d'incarcération dans ces cas » ; Alourdir les peines pour escroquerie procédurale, dans les cas où il y a eu intention frauduleuse au moment de la conclusion du contrat, ce qui constitue un délit d'escroquerie et non un manquement civil<sup>33</sup> ; Mettre en place des mécanismes procéduraux rapides pour l'expulsion, sans qu'il soit nécessaire de recourir à la voie civile ordinaire ; Coordonner l'action pénale avec les tribunaux d'instance, afin d'éviter la duplication des procédures ; et, enfin, assimiler le délit d'usurpation à celui d'effraction.*

- *En conclusion, la frontière entre le manquement civil et la commission d'un délit dépend de l'existence d'une intention frauduleuse et des preuves disponibles (paiements anticipés, tromperies, manœuvres visant à rester sur les lieux, intention de profit, etc.).*

#### 6. LES PLACES DE PARKING COMME LIEU DE RÉSIDENCE POTENTIEL

L'occupation de places de parking pose un défi juridique tout à fait nouveau, car on a récemment vu apparaître des cas où des personnes en situation de vulnérabilité utilisent des places de parking comme lieux de refuge, voire comme logement de fortune. Cela amène à se demander si un espace conçu pour le stationnement peut devenir un domicile au sens pénal et, par conséquent, si son occupation constituerait une effraction (art. 202 du Code pénal) ou, au contraire, une usurpation (art. 245 du Code pénal). La clé ne réside pas dans la classification urbanistique du lieu, mais dans sa fonction réelle : lorsqu'une place de parking est utilisée comme espace de vie privée – avec des éléments d'habitabilité tels qu'un lit, une cuisine portable, de l'électricité et une volonté de s'y installer durablement –, elle peut se rapprocher de la notion de domicile, car ce qui est déterminant, c'est que l'espace remplisse une fonction d'intimité personnelle.

---

<sup>30</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 5619/2024, du 15 novembre, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Pablo Llarena Conde : Arrêt de la Cour suprême n° 5619/2024 - ECLI:ES:TS:2024:5619 - Pouvoir judiciaire

<sup>31</sup> Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). « La tromperie suffisante dans l'escroquerie : une proposition issue de la jurisprudence espagnole et de l'imputation objective ». *Jurídicas CUC*, 21(1), 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

<sup>32</sup> López Sainz-Cantero, F. J. (2025). « La protection pénale du droit au logement entre procédures accélérées, expulsions express et violences immobilières justifiées ». *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), 41–60. Consulté sur <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cridi/article/view/34220>

<sup>33</sup> CUENA CASAS, M. (2025). *Le problème de l'occupation illégale en Espagne*. Traité de droit du logement. Vol. II, sous la direction de Cuenca Casas, M., et Tejedor Bielsa, J., 2025, ISBN 9788434030909. Pp. 1321-1341.

La doctrine et la pratique judiciaire, par exemple dans des arrêts tels que l'arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020 du 6 novembre<sup>34</sup>, ont progressivement élargi la notion de domicile à des espaces non conventionnels dès lors qu'ils sont utilisés comme résidence :

*« ... le domicile ne se définit ni par son usage habituel ni par sa configuration architecturale, mais par sa fonction d'espace d'intimité personnelle, ce qui permet de considérer comme tels les caravanes, les chambres louées ou les locaux commerciaux, à condition qu'ils soient utilisés comme résidence ».*

De même, le Parquet général de l'État (FGE), dans son instruction n° 1/2020 du 15 septembre<sup>35</sup>, souligne que ce qui importe, c'est l'usage effectif en tant que lieu de vie privée et non la qualification urbanistique. Bien qu'il n'existe pas de règle générale permettant de transformer une place de parking en domicile, certaines cours d'appel provinciales (par exemple celles de Madrid et de Barcelone) ont envisagé cette possibilité dans des cas exceptionnels où se conjuguent habitabilité (présence d'un lit, d'un éclairage et d'une cuisinière portable), intimité et vie privée dans le cadre d'une utilisation stable et prolongée de l'espace, ainsi qu'une volonté démontrable de s'y installer durablement de la part de l'occupant, ce qui a conduit à envisager l'application de l'infraction d'effraction.

D'un point de vue pénal, s'il est établi que le garage sert de résidence habituelle ou d'espace de vie privé, son occupation sans consentement pourrait être qualifiée d'effraction (art. 202 du Code pénal) et entraîner des peines d'emprisonnement de six mois à deux ans ; en l'absence d'usage résidentiel, le comportement relèverait de l'usurpation de biens immobiliers (art. 245 du Code pénal), passible d'amendes ou de peines d'emprisonnement, selon le cas.

Il existe un cas particulier, celui des places de parking rattachées à un logement : en effet, bien que l'occupation d'une place de parking soit généralement considérée comme une usurpation de bien immobilier, passible de poursuites tant pénales que civiles, il existe des cas où cette occupation pourrait être qualifiée de délit d'effraction. Il convient donc de distinguer deux types de places de parking :

1°. *Les places de stationnement indépendantes*, parmi lesquelles on distingue deux types :

- Celles acquises lors d'une même transaction avec le logement dans lequel réside le propriétaire, et qui se trouvent dans le même immeuble ou sont rattachées à celui-ci. Dans ce cas, il serait possible de considérer leur occupation illégale comme une « *intrusion dans un domicile* » car, bien qu'elles disposent d'une inscription au registre distincte de celle du logement, l'acte de propriété est unique, pour des raisons de simplification procédurale.
- Les places de stationnement indépendantes, dont l'inscription au registre est distincte de celle du logement, situées dans un lieu différent de celui où réside leur propriétaire. Dans ce cas, il s'agirait d'une « *usurpation de bien immobilier* », passible de poursuites tant au civil qu'au pénal.

<sup>34</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 3620, du 6 novembre, rendu par la Chambre pénale, rapporteur Vicente Magro Servet : Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Pouvoir judiciaire

<sup>35</sup> Instruction du Parquet général de l'État n° 1/2020, du 15 septembre : Annexes. Instructions. Instruction n° 1/2020

2°. *Les places de parking qui forment une unité cadastrale avec le logement auquel elles sont rattachées, et qui disposent d'une référence cadastrale unique.* Dans ce cas, une procédure pour effraction pourrait effectivement être engagée, car l'occupation de cette place de parking, qui est indissolublement liée au logement constituant le domicile du propriétaire ou d'un locataire de ce logement, revient à la même situation que si l'on occupait un logement servant de résidence à une personne ou à une famille.

En résumé, la qualification dépend de la fonction réelle de l'espace, de la présence d'éléments d'habitabilité, de la volonté de s'y installer durablement et du lien cadastral avec le logement ; chaque cas nécessite une appréciation factuelle et juridique concrète pour déterminer quelle infraction pénale il convient d'appliquer.

## **7. LOGEMENTS : RÉSIDENCE VS BIEN IMMOBILIER INHABITÉ**

L'occupation de logements soulève un problème central et controversé en matière pénale, notamment lorsqu'il s'agit de déterminer si le bien occupé constitue un domicile ou simplement un bien immobilier inoccupé, car cela détermine si le comportement relève de l'effraction (art. 202 du Code pénal) ou de l'usurpation de biens immobiliers (art. 245 du Code pénal). Cette qualification juridique repose sur des facteurs tels que « *l'usage effectif du bien immobilier, la volonté du propriétaire légitime et l'atteinte à sa vie privée* ».

Un logement cesse d'être considéré comme un domicile lorsque le propriétaire l'a abandonné, qu'il n'y a ni usage réel ni intention d'y revenir, et qu'aucun élément ne permet d'établir un lien personnel, tel que des meubles, des raccordements aux réseaux ou des visites régulières. Il s'agit de cas où l'occupation ne porte pas atteinte à la vie privée du propriétaire, mais uniquement à sa possession, ce qui relève donc du délit d'usurpation.

Un autre élément décisif dans la qualification juridique de l'occupation est la volonté de l'occupant de s'y installer durablement, car cela permet de distinguer les types d'infractions applicables à l'affaire, ainsi que d'évaluer la gravité du comportement : en effet, si l'occupation est purement temporaire ou accidentelle, elle pourrait ne pas constituer une infraction ; en revanche, lorsqu'il existe une intention de s'établir dans le bien immobilier, l'infraction pénale correspondante serait alors constituée. La jurisprudence récente – telle que divers arrêts des cours d'appel provinciales, comme l'arrêt SAP IB 3/2026 du 9 janvier<sup>36</sup>, l'arrêt SAP M 1855/2026 du 23 février<sup>37</sup>, SAP PO 2863/2025, du 3 novembre<sup>38</sup>, entre autres – conclut qu'une occupation prolongée sans titre légitime constitue une usurpation, même lorsqu'elle ne porte pas directement atteinte à la vie privée du propriétaire.

En outre, la Cour suprême a élargi la notion de domicile en reconnaissant que les logements secondaires, tels que les résidences secondaires, les gîtes ruraux ou les appartements utilisés de manière sporadique, peuvent également être considérés comme des domiciles s'ils sont destinés à des activités privées, même en l'absence d'une utilisation continue. C'est pourquoi leur occupation sans consentement peut constituer

---

<sup>36</sup> Arrêt de la Cour d'appel de Bilbao (SAP IB) n° 3/2026, du 9 janvier, rapporteur : Jorge Manuel Pastor Panadero : SAP IB 3/2026 - ECLI:ES:APIB:2026:3 - Pouvoir judiciaire

<sup>37</sup> SAP M 1855/2026, du 23 février, rapporteur David Suarez Leoz : SAP M 1855/2026 - ECLI:ES:APM:2026:1855 - Pouvoir judiciaire

<sup>38</sup> SAP PO 2863/2025, du 3 novembre, rapporteur : Belén María Fernández Lago : SAP PO 2863/2025 - ECLI:ES:APPO:2025:2863 - Pouvoir judiciaire

une effraction. L'arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, du 6 novembre<sup>39</sup>, renforce cette interprétation en incluant dans la notion de domicile les espaces qui, bien qu'ils ne soient pas habités de manière permanente, font l'objet d'une utilisation privée et personnelle par leur propriétaire, tels que les résidences secondaires, ouvrant ainsi la voie à la qualification d'autres espaces en tant que tels s'ils remplissent des fonctions similaires.

*« Aucune disposition légale n'oblige une personne à choisir son lieu de résidence, dès lors qu'elle dispose de plusieurs lieux pouvant remplir cette fonction. »*

## 8. PROPOSITIONS D'AMÉLIORATION LÉGISLATIVE ET DOCTRINALE

L'occupation illégale de biens immobiliers met en évidence d'importantes lacunes normatives et des dysfonctionnements procéduraires, ce qui entrave une réponse efficace et équilibrée permettant de délimiter les infractions pénales applicables. Le manque de clarté du concept de domicile et la tension entre les droits fondamentaux exigent une réforme législative qui apporte sécurité juridique, efficacité procédurale et sensibilité sociale. C'est pourquoi divers courants doctrinaux et professionnels s'accordent sur la nécessité d'une réforme globale, visant à :

### 8.1. CLARIFICATION DE LA NOTION DE « MORADA »

Sa définition juridique est fondamentale car, bien que la jurisprudence ait progressivement adopté une approche fonctionnelle, il est nécessaire que le législateur détermine de manière claire et objective les cas dans lesquels un bien immobilier constitue un domicile, et que soient inclus dans le Code pénal les cas particuliers, tels que les résidences secondaires, les logements partagés ou les espaces non conventionnels (caravanes, garages aménagés, débarras), permettant ainsi une application uniforme de l'infraction d'effraction et évitant les qualifications erronées dans les cas limites.

### 8.2. RÉGLEMENTATION SPÉCIFIQUE DE L'OCCUPATION DES PLACES DE PARKING

Cette occupation pose des problèmes, tant en raison de son utilisation à des fins d'habitation dans des contextes d'exclusion que de son utilisation à des fins délictueuses (entrepôt, trafic de drogue, etc.). Il est proposé de les inclure parmi les biens protégés par l'article 245 du Code pénal, ainsi que d'instaurer une qualification pénale aggravée en cas d'occupation à des fins illicites ou perturbant gravement la cohabitation entre voisins, et de permettre leur considération exceptionnelle en tant que domicile, dès lors que les conditions d'habitabilité et d'usage privé sont avérées.

### 8.3. DISTINCTION ENTRE LES OCCUPATIONS PAR NÉCESSITÉ ET LES OCCUPATIONS ABUSIVES

Une autre proposition consisterait à établir une distinction normative entre les occupations motivées par la nécessité, qui surviennent dans des situations de vulnérabilité, d'absence d'alternatives de logement ou en présence de mineurs, et les occupations abusives, qui sont menées à des fins lucratives, par la violence,

---

<sup>39</sup> Arrêt de la Cour suprême n° 3620/2020, du 6 novembre, rendu par la Chambre pénale, rapporteur : Vicente Magro Servet : STS 3620/2020 - ECLI:ES:TS:2020:3620 - Pouvoir judiciaire

l'intimidation ou dans le cadre d'appartenance à des groupes organisés, ainsi que les occupations frauduleuses (connues sous le nom d'« *inquiokupación* »), recourant à des contrats comme instruments de tromperie ou au non-paiement délibéré dès le départ.

De même, il conviendrait d'introduire des circonstances atténuantes spécifiques à l'article 245 du Code pénal pour les occupations par nécessité, en cas de circonstances exceptionnelles avérées, et de créer une infraction pénale distincte pour les occupations à but lucratif ou récidivistes, en prévoyant des peines plus sévères et des mesures de sûreté renforcées.

#### 8.4. AMÉLIORATION DE LA RÉPONSE PROCÉDURALE

La lenteur des procédures judiciaires et l'absence de mesures conservatoires efficaces aggravent le problème de l'occupation, créant des situations dans lesquelles les victimes doivent prendre en charge l'ensemble des frais et taxes liés au bien occupé pendant toute la durée de la procédure judiciaire, sans qu'il soit possible par la suite d'obtenir leur remboursement en raison de la déclaration courante d'insolvabilité. Il est donc recommandé de réformer le Code de procédure pénale (LECrin) afin de permettre l'expulsion à titre conservatoire dans les cas flagrants d'effraction et de réduire les délais de procédure, la mise en place de protocoles d'intervention rapide entre les services d'intervention (TI) et les forces de sécurité (FCSE) et la coordination de l'action pénale avec les services sociaux, en garantissant des solutions de logement alternatives en cas de vulnérabilité ; il est nécessaire d'adopter une approche globale combinant les politiques publiques en matière de logement accessible et une intervention sociale précoce dans les contextes d'exclusion, ainsi que de promouvoir l'éducation juridique sur les droits et devoirs en matière de propriété et de cohabitation.

#### 8.5. PROPOSITIONS LÉGISLATIVES PERTINENTES

##### 8.5.1. Proposition de loi organique contre l'occupation illégale (2024)<sup>40</sup>

Présentée au Sénat le 9 février 2027 et transmise au Congrès des députés le 23 février, elle avait pour principaux objectifs de « *renforcer la protection de la propriété privée, d'accélérer l'expulsion des occupants illégaux et d'améliorer la cohabitation entre voisins et la sécurité au sein des copropriétés* ». Les principales mesures qu'elle comportait visaient à « *permettre l'expulsion immédiate en cas de flagrant délit, reconnaître le droit du propriétaire à récupérer son bien sans délai et renforcer l'intervention policière et judiciaire face aux occupations à but lucratif ou mafieux* ».

##### 8.5.2. Proposition législative de l'Ordre des avocats de Barcelone (ICAB)

Présentée en mars 2024 devant le délégué du gouvernement en Catalogne, elle avait pour principaux objectifs de « *réformer le Code pénal et le Code de procédure pénale, de qualifier clairement les occupations à but lucratif et de faire la distinction entre les occupations par nécessité et les occupations organisées* ».

Les principales mesures consistaient à « *créer une infraction pénale spécifique pour l'occupation à but lucratif, à prévoir des peines plus lourdes en cas de récidive ou d'appartenance à des groupes organisés, et à renforcer les mesures conservatoires visant à protéger le propriétaire dès le début de la procédure, en ordonnant l'expulsion immédiate du logement occupé* ».

---

<sup>40</sup> Proposition de loi organique contre l'occupation illégale : Proposition de loi organique contre l'occupation illégale et en faveur de la cohabitation entre voisins et de la protection de la sécurité des personnes et des biens dans les copropriétés.

### 8.5.3. Proposition relative à l'occupation des garages

Il s'agit d'une analyse doctrinale sur la nécessité de réglementer l'occupation des garages en tant que phénomène émergent, qui est en train de devenir un nouveau problème affectant le droit de propriété. Bien qu'il ne s'agisse pas de logements, leur occupation génère de l'insécurité et des conflits de voisinage, dont les principaux problèmes ou motivations seraient leur utilisation à des fins d'habitation d'urgence, comme lieu où dormir ou vivre temporairement, à des fins logistiques et délictueuses (telles que l'entreposage, la dissimulation, le trafic de drogue), ainsi que l'absence de contrôle et la lenteur de la réaction, ce qui génère un effet d'appel. Le cadre juridique actuel ne protège pas ces espaces au même titre que les domiciles, ce qui engendre des difficultés lors de l'expulsion des occupants.

C'est pourquoi il est proposé de réclamer une réforme législative permettant d'agir plus rapidement et avec plus de clarté face à toutes ces situations. Une proposition qui implique l'inclusion des places de parking dans le Code pénal en tant que biens protégés contre l'usurpation, en établissant des critères permettant de considérer un parking comme un domicile dans des cas exceptionnels.

## 9. CONCLUSIONS

L'analyse de l'occupation des biens immobiliers en Espagne révèle un paysage juridique complexe, où se croisent le droit pénal et le droit civil, ainsi que les principes constitutionnels. La distinction entre effraction et usurpation est au cœur du débat, bien que la réalité sociale introduise de nouveaux scénarios qui exigent des réponses plus claires et mieux adaptées. Par conséquent, les propositions d'amélioration présentées sont les suivantes :

- 1°. *Élargissement de la notion de « domicile » au-delà de la résidence habituelle*, en reconnaissant les résidences secondaires ou les espaces non conventionnels, à condition qu'ils soient utilisés comme lieu d'intimité. Interprétation fonctionnelle et effective de l' e vie privée, mais suscitant une incertitude dans les cas limites, comme l'occupation de places de parking aménagées en logement.
- 2°. *Consolidation de l'usurpation en tant qu'infraction pénale applicable à l'occupation de biens immobiliers inoccupés, de garages non destinés à un usage résidentiel ou de locaux vides*. Cependant, l'absence de réglementation spécifique concernant certains cas entraîne des vides juridiques qui entravent l'action judiciaire et policière.
- 3°. *Repenser le cadre réglementaire face à l'émergence de phénomènes tels que l'« iniquokupación »*. Le fait de rester dans un logement après l'expiration du contrat de location pose un dilemme entre le manquement civil et la fraude pénale. Il est suggéré de créer une infraction pénale spécifique pour sanctionner ces comportements abusifs, en particulier en cas d'intention frauduleuse initiale ou de résistance active.
- 4°. *Mise en balance des droits en conflit — propriété privée* (art. 33 de la Constitution espagnole), *inviolabilité du domicile* (art. 18.2 de la Constitution espagnole) *et droit à un logement décent* (art. 47 de la Constitution espagnole) — *sur la base de l'occupation motivée par une nécessité sociale* — familles vulnérables, mineurs, exclusion en matière de logement. Le droit pénal ne doit pas être le principal outil permettant de résoudre les problèmes structurels liés au logement, mais il doit apporter des réponses proportionnées et différenciées, en évitant l'impunité et la criminalisation de la pauvreté.

Par conséquent, une réforme législative globale s'impose, qui : clarifie la notion de « domicile » et réglemente des cas tels que les garages et les résidences secondaires ; établit une distinction entre les occupations abusives et les occupations par nécessité, avec des réponses pénales et sociales différenciées ; introduise une infraction pénale spécifique pour *l'occupation abusive* ; et, enfin, renforce les mécanismes procéduraux d'expulsion rapide dans les cas flagrants, en garantissant la protection des groupes vulnérables.

*Ce n'est qu'à travers une approche multidisciplinaire qu'il sera possible d'aborder ce phénomène de manière efficace, juste et conforme aux principes constitutionnels.*

## 10. RÉFÉRENCES BIBLIOGRAPHIQUES

### SOURCES DOCUMENTAIRES

Benedí Aguelo, S. (2025). *L'occupation illicite des garages : une nouvelle frontière dans la violation du droit de propriété*. LegalToday.

Bracho-Fuenmayor, P. L. (2025). *La tromperie suffisante dans l'escroquerie : une proposition inspirée de la jurisprudence espagnole et de l'imputation objective*. *Jurídicas CUC*, 21(1), p. 44–69. <https://doi.org/10.17981/juridcuc.21.1.2025.03>

Cuena Casas, M. (2025). *Le problème de l'occupation illégale en Espagne*. *Traité de droit du logement*. Vol. II, sous la direction de Cuena Casas, M., et Tejedor Bielsa, J., 2025, ISBN 9788434030909. p. 1321-1341.

García Martínez, G. (2015). *Protection constitutionnelle du droit à l'inviolabilité du domicile dans le domaine militaire*. *Revue d'études juridiques* n° 15/2015 (deuxième série) ISSN 1576-124X Université de Jaén (Espagne)

López Sainz-Cantero, F. J. (2025). *La protection pénale du droit au logement entre procédures accélérées, expulsions express et violences immobilières justifiées*. *El Criminalista Digital. Papeles De Criminología*, (13), p. 41–60. <https://doi.org/10.30827/cridi.34220>

Sanz Morán, Ángel José. *La perquisition de domicile, de locaux de personnes morales et d'établissements ouverts au public*. Tirant lo Blanch. 2006. ISBN 84-8456-543-2.

### SOURCES LÉGISLATIVES

Constitution espagnole (1978). *Journal officiel de l'État*, n° 311, du 29 décembre ;

Code pénal espagnol (1995). *Loi organique n° 10/1995 du 23 novembre relative au Code pénal*. BOE n° 281 ;

Code civil espagnol (1889) ;

Code de procédure civile (2000)

Code de procédure pénale (1882)

Loi organique n° 5/1995 du 22 mai relative au tribunal d'assises.

Loi n° 5/2018 du 11 juin modifiant la loi n° 1/2000 du 7 janvier relative à la procédure civile, en ce qui concerne l'occupation illégale de logements.

Conseil de l'Europe. (1950). Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales.

## DOCTRINE

Tribunaux provinciaux (mai 2024). *Conclusions des XXIIe Journées des présidents et présidentes des tribunaux provinciaux.*

Parquet général de l'État. (2020). *Instruction n° 1/2020, du 15 septembre, du Parquet général de l'État, relative aux critères d'intervention pour la demande de mesures conservatoires dans les délits d'effraction et d'usurpation de biens immobiliers.*

Ordre des avocats de Barcelone (ICAB). (2024). *Proposition de réforme pénale relative aux occupations illégales.* Présentée au délégué du gouvernement en Catalogne.

LegalToday. (2025). *L'occupation des garages en tant que phénomène émergent : analyse doctrinale.* [Article juridique].

## LISTE DES ARRÊTS EXAMINÉS

Cour constitutionnelle (1984). Arrêt STC 22/1984, du 17 février.

Cour constitutionnelle (1999). Arrêt STC 181/1999, du 17 octobre.

Cour constitutionnelle (2000). Arrêt STC 22/2000, du 27 janvier 2000. BOE n° 49.

Cour constitutionnelle (2002). Arrêt STC n° 10/2002, du 17 janvier.

Cour constitutionnelle (2019). Arrêt de l'assemblée plénière n° 31/2019, du 28 février

Cour suprême. (2009). Arrêt STS 7287/2009, du 25 novembre. Numéro de décision : 1231/2009, rendu par la chambre pénale. Rapporteur : Alberto Gumersindo Jorge Barreiro.

Cour suprême. (2011). Arrêt STS n° 1852/2011, du 2 mars. Numéro de décision : 143/2011, rendu par la chambre pénale. Rapporteur : José Antonio Martín Pallín.

Cour de cassation. (2013). Arrêt n° 5271/2013 du 7 octobre. Numéro de décision : 731/20213, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Manuel Marchena Gómez.

- Cour suprême. (2014). Arrêt n° 5169/2014 du 12 novembre. Numéro de décision : 800/2014, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Cándido Conde-Pumpido Tourón.
- Cour suprême. (2014). Arrêt n° 5484/2014, du 11 décembre. Numéro de décision : 852/2014, rendu par la chambre pénale. Rapporteur : Miguel Colmenero Menéndez de Luarca.
- Cour suprême. (2017). Arrêt n° 4317/2017, du 28 novembre. Numéro de décision : 1834/2017, rendu par la Chambre administrative. Rapporteur : José Antonio Montero Fernández.
- Cour suprême. (2019). Arrêt n° 4247/2019, du 19 décembre. Numéro de décision : 638/2019, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Vicente Magro Servet.
- Cour suprême. (2020). Arrêt n° 272/2020, du 6 février. Numéro de décision : 35/2020, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Vicente Magro Servet.
- Cour suprême. (2020). Arrêt n° 3620/2020, du 6 novembre. Numéro de décision : 587/2020, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Vicente Magro Servet.
- Cour suprême. (2022). Arrêt n° 3148/2022, du 20 juillet. Numéro de décision : 743/2014, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Andrés Palomo del Arco.
- Cour suprême. (2024). Arrêt n° 5619/2024, du 15 novembre. Numéro de décision : 1043/2024, rendu par la Chambre pénale. Rapporteur : Pablo Llarena Conde.
- Cour suprême (2025). Arrêt STS n° 1827/2025, du 30 avril, deuxième chambre pénale. Numéro de décision : 385/2025, rendu par la chambre pénale. Rapporteur : Pablo Llarena Conde.
- Cour supérieure de justice de Madrid (2025). STSJ M 4085/2025, du 28 mars. Numéro de décision : 146/2025, rendue par la chambre administrative. Rapporteuse : Ana María Jimena Calleja.
- Cour supérieure de justice du Pays basque (2024). STSJ PV 1105/2024, du 17 avril. Numéro de décision : 38/2024, rendue par la chambre civile et pénale. Rapporteur : Ignacio José Subijana Zunzunegui.
- Tribunal provincial de Barcelone. (2012). SAP B 1670/2012, du 4 juillet. Numéro de décision : 594/2012, rendue par la 10e section. Rapporteur : Fernando Jerónimo Valle Esques.
- Tribunal provincial de Madrid. (2012). SAP M 16417/2012, du 18 octobre. Numéro de décision : 421/2012, rendue par la 16e section. Rapporteur : José María Casado Pérez.
- Cour d'appel de Madrid (2023). SAP M 549/2023, du 20 décembre. Numéro de décision : 549/2023, rendue par la 3e chambre. Rapporteur : Rosa Esperanza Rebollo Hidalgo.

Cour d'appel de Madrid (2026). SAP M 1855/2026, du 23 février. Numéro de décision : 89/2026, rendue par la 7e chambre. Rapporteur : David Suárez Leoz.

Cour d'appel des Îles Baléares (2026). SAP IB 3/2026, du 9 janvier. Numéro de décision : 7/2026, rendue par la 1re chambre. Rapporteur : Jorge Manuel Pastor Panadero.

Cour d'appel de Pontevedra (2025). SAP PO 2863/2025, du 3 novembre. Numéro de décision : 74/2025, rendue par la 4e chambre. Rapporteur : Belén María Fernández Lago.