

Occupations illégales à Majorque : Que faut-il savoir et que peut-on faire ?

Les îles Baléares, en particulier Majorque, sont connues pour leurs plages et leur climat doux, mais aussi pour les défis sociaux et politiques qu'elles affrontent. Ces dernières années, l'un des phénomènes les plus marquants est celui des « okupas », une réponse à la flambée des loyers et à la gentrification. Ce mouvement soulève des questions fondamentales sur le droit au logement, la justice sociale et les droits des propriétaires et des locataires.

Ce document propose un aperçu de la situation, du cadre juridique applicable et des réponses possibles, en se concentrant sur les cas d'occupation de résidences secondaires, de logements de vacances ou de biens appartenant à des banques ou des hôtels.

I. Le phénomène des « okupas »

Le phénomène s'est intensifié à Majorque et sur les autres îles. Le manque de logements abordables pousse des familles dans le besoin ou des groupes organisés à occuper des biens vacants. Certains groupes mafieux utilisent même cette situation pour extorquer les propriétaires.

Les biens les plus touchés sont les logements saisonniers ou appartenant à des banques ou des hôtels, souvent inoccupés en hiver. Les résidences secondaires sont plus vulnérables, car elles restent vides pendant de longues périodes.

II. Le cadre juridique

En droit espagnol, l'occupation illégale constitue une infraction pénale. Cependant, la Constitution garantit à la fois le droit à une propriété privée (art. 33) et le droit à un logement digne (art. 47), créant ainsi un conflit juridique.

Scénarios possibles et mesures légales :

1. Occupation découverte dans les 48 heures : la police peut intervenir sans mandat judiciaire, si le propriétaire fournit la preuve de sa propriété.
2. En cas de violation de domicile (logement occupé) : la police peut agir immédiatement.
3. En cas de violence : intervention immédiate possible après preuves du propriétaire.
4. Dans les autres cas : un recours judiciaire est nécessaire. Cela peut durer plusieurs mois, voire des années.

III. La complexité juridique

Le Code pénal distingue :

- L'atteinte à domicile (art. 202) : pénétration dans un logement habité sans consentement. Délit passible de prison.
 - L'usurpation (art. 245) : occupation d'un bien vide. Infraction passible d'une amende.
- La police ne peut intervenir sans décision judiciaire.

Qu'est-ce qu'un « logement » en droit espagnol ? Toute pièce fermée utilisée pour y

dormir ou y conserver ses affaires, même de façon temporaire.

1. Logements de vacances

Même s'ils ne sont pas occupés en permanence, ils sont considérés comme des logements s'ils sont utilisés régulièrement et abritent des effets personnels. Une analyse au cas par cas est requise.

2. Biens des banques et des hôtels

Les logements loués par les banques sont considérés comme des habitations. Les bureaux ne le sont pas, sauf s'il s'agit du siège. Les hôtels sont considérés comme des logements pour la durée du séjour des clients.

IV. Délits et biens protégés

- L'atteinte à domicile protège la vie privée.
- L'usurpation protège la propriété.

Les sanctions dépendent de la méthode employée (violente ou non).

V. Réformes législatives et perspectives

Le problème est complexe. Malgré une directive du parquet en 2020, la pandémie a aggravé la situation. Le gouvernement prévoit des réformes pour faciliter les expulsions, mais aucun texte n'est encore adopté.

VI. Mesures préventives

Installer des alarmes et des caméras peut aider à détecter une intrusion dans les premières 48 heures. Avoir de bons rapports avec les voisins est également conseillé.

Chaque cas est unique. L'équipe de Gerboth & Partner est à votre disposition pour un conseil personnalisé.

Contact :

Gerboth & Partner Abogados

info@gerboth-partner.com

Tél. : +34 971 722 494