



La procédure d'expulsion en droit immobilier

publié le **10/06/2015**, vu **15321** fois, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

L'expulsion consiste dans la libération forcée d'un local des personnes et des meubles qui l'occupent. C'est la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, qui est venue réglementer dans son ensemble les mesures d'expulsion en précisant, dans ses articles 61 à 66, les conditions et la procédure à suivre en la matière.

L'expulsion consiste dans la libération forcée d'un local des personnes et des meubles qui l'occupent.

C'est la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, portant réforme des procédures civiles d'exécution, qui est venue réglementer dans son ensemble les mesures d'expulsion en précisant, dans ses articles 61 à 66, les conditions et la procédure à suivre en la matière.

I. Les conditions de l'expulsion

Un **titre exécutoire** est exigé.

Cette exigence d'un titre exécutoire résulte de l'article L. 411-1 du Code des procédures civiles d'exécution qui dispose que, sauf disposition spéciale "l'expulsion (...) ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire"(V. cependant à propos des squatters, n° 8).

Par la suite, **un commandement** de quitter les lieux doit être **signifié**.

L'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'un titre exécutoire et après signification par huissier d'un commandement d'avoir à libérer les locaux (CPC ex., art. L. 411-1).

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement mais il doit impérativement être délivré au domicile réel de la personne qui va être expulsée car la signification à domicile élu est interdite (CPC ex., art. R. 411-2).

À peine de nullité, le commandement doit contenir certaines indications (CPC ex., art. R. 411-1) :

- L'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- La désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion, c'est-à-dire le juge de l'exécution ;
- L'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- L'avertissement qu'à compter de cette date il pourra être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

- **Sur les délais :**

Particulier à l'expulsion portant sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée, le délai est prévu par l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Toute expulsion effective est interdite avant l'expiration d'un délai de 2 mois suivant le commandement.

La formalité du commandement d'avoir à libérer les lieux marquera donc le point de départ de ce délai.

En revanche, ce délai entre la signification du commandement et l'expulsion ne joue pas en matière de local commercial, professionnel ou encore lorsqu'il s'agit d'une résidence secondaire ou saisonnière.

En cas de suppression de ce délai, la notification du commandement de quitter les lieux et la réquisition de la force publique peuvent être simultanées (CE, 12 déc. 2014).

Des délais supplémentaires peuvent être accordés par le juge chaque fois que le relogement des intéressés pose des difficultés.

C'est ce que prévoit l'article L. 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution en disposant : « *Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation* ».

Le juge normalement compétent pour accorder des délais est le juge de l'exécution et l'article R. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution précise à cet égard qu'à compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux, toute demande de délais formée en application des articles L. 412-2 à L. 412-6 est portée devant le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble.

Mais le juge qui ordonne l'expulsion a également la faculté d'accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions et cela même d'office (CPC ex., art. R. 412-3).

Pour la fixation du principe et de la durée des délais, l'article L. 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution impose au juge de tenir compte :

« 1° *De la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations ;*

2° *Des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ;*

3° *Des circonstances atmosphériques ;*

4° *Des diligences que l'occupant justifiera avoir faites en vue de son relogement. »*

C'est dire que l'octroi de délais est facultatif pour le juge qui peut toujours les refuser.

On tiendra donc compte de l'âge et de l'état de santé (CA Paris, 2 juin 1987 – CA Paris, 14e ch. A, 7 juill.) ; des charges de famille (CA Toulouse, 2e ch., 15 mars 1984) ; des efforts pour apurer la dette de loyers (CA Paris, 2e ch. B, 20 févr. 1987), des diligences de l'occupant en vue du

relogement et de sa capacité financière à se reloger (CA Paris, 8e ch. A, 26 juin 2003 – CA Bordeaux, 1re ch., 10 mars 2003).

II. Procédure d'expulsion

Seul l'huissier de justice peut procéder à l'expulsion car il est le seul officier ministériel qualifié pour ramener à exécution les décisions de justice ainsi que les actes ou les titres en forme exécutoire (CPC ex., art. L. 122-1).

L'huissier de justice peut et doit exécuter seul chaque fois que l'ordre public ne risque pas d'être troublé (Cass. ass. plén., 16 déc. – CA Paris, 31 mai 1975).

L'huissier de justice doit dresser un procès-verbal des opérations d'expulsion qui contient, à peine de nullité (CPC ex., art. R. 432-1) :

- La description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire ;
- La désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion.

Le procès-verbal d'expulsion est remis ou signifié à la personne expulsée (CPC ex., art. R. 432-2) et une copie doit également être déposée au greffe du juge de l'exécution, en vue de l'audience prévue pour le cas où tous les biens de la personne expulsée n'auraient pas été retirés du lieu où ils ont été entreposés (CPC ex., art. R. 432-3).

Le concours de la force publique est expressément envisagé par l'article 17 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, devenu l'article L. 153-2 du Code des procédures civiles d'exécution.

Ce n'est en principe qu'après une vaine tentative d'expulsion que l'huissier peut requérir l'assistance de la force publique.

L'intervention de la force publique est un droit.

Le justiciable ayant obtenu une décision judiciaire revêtue de la formule exécutoire est donc en droit de compter sur l'appui de la force publique pour assurer l'exécution du titre qui lui a été ainsi délivré, à moins qu'un motif tiré de la nécessité du maintien de l'ordre n'autorise l'Administration à refuser son concours (CE, 1er juin 1956).

Ce concours de l'État rappelé dans de nombreuses circulaires ministérielles, est aujourd'hui expressément prévu par l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991, devenu l'article L. 153-1 du Code des procédures civiles d'exécution, qui affirme avec vigueur que "l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires".

L'huissier doit s'adresser au préfet du département dans lequel se déroule la mesure d'exécution.

Seul le préfet a qualité pour accorder au bailleur disposant d'une décision exécutoire d'expulsion le bénéfice de la force publique pour procéder à l'expulsion de l'ancien preneur de locaux d'habitation devenu occupant sans titre, et le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir de contraindre les services de la préfecture à accorder le bénéfice de la force publique pour exécuter cette décision.

La demande de réquisition de la force publique peut être faite en même temps que la notification au Préfet du commandement de quitter les lieux dès lors que le juge a supprimé le délai de deux mois (CE, 12 déc. 2014).

Vous pouvez me poser vos questions sur conseiller [juridique.net](http://www.conseil-juridique.net) :
<http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Joan DRAY
Avocat à la Cour
joanadray@gmail.com
76/78 rue Saint-Lazare
75009 PARIS
tel:09.54.92.33.53