



# La procedure de saisie immobiliere et l'expulsion de l'occupant

Jurisprudence publié le 10/12/2013, vu 2295 fois, Auteur : [MAURICE PHILIPPE](#)

## Le jugement de saisie immobilière ne vaut pas titre d'expulsion

Un arrêt de la cour de cassation du 20 octobre 2011 peu connu a confirmé que le jugement d'adjudication n'est pas un titre exécutoire propre à permettre d'expulser l'occupant.

Alors que contrairement aux idées reçues, cet arrêt déclare que le jugement d'adjudication n'est pas un titre exécutoire permettant de poursuivre l'expulsion de tout occupant des lieux y compris du tiers saisi ; en effet au visa de l'article 61 du décret du 31 juillet 1992 :

*« l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ».*

La cour de Cassation réaffirme par cet arrêt que le titre de vente équivaut à « un contrat judiciaire », alors que la procédure d'expulsion doit relever d'une procédure contentieuse y compris pour le tiers saisi alors que le jugement d'adjudication :

*« n'est pas un titre exécutoire permettant de poursuivre l'expulsion du saisi »*

Pour expulser tout occupant du bien saisi y compris le tiers saisi, il convient d'avoir recours à la procédure contentieuse afin d'obtenir le titre d'autorisation d'expulsion, assortie le cas échéant des délais octroyés par la Juridiction.