

# L'expulsion

Intervention de Marie Cornet, juge de l'exécution au tribunal  
judiciaire de Paris

Sous-commission du barreau de Paris

# Textes et principe

---

- L'expulsion est régie par le livre IV du code des procédures civiles d'exécution
- **Principe** : l'expulsion ne peut être ordonnée 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 quitter les lieux : *art. L. 411-1 du cpce*
  - La décision doit avoir force de chose jugée : non susceptible de recours suspensif (*art. 500 du cpc*)
  - La décision doit être exécutoire : être passé en force de chose jugée ou être assorti de l'exécution provisoire (*art. 501 du cpc*)
  - La décision doit avoir force exécutoire : être revêtue de la formule exécutoire (*art. 502 du cpc*) et avoir été notifiée sauf exécution volontaire ou exécution au seul vu de la minute sur présentation de celle-ci (*art. 503 du cpc*)

# La décision d'expulsion 1/4

---

- **Quelle décision ?**

- *L. 411-1 cpce* : une décision de justice ou un procès-verbal de conciliation exécutoire
- L'expulsion ne peut résulter d'une transaction même rendue exécutoire (*Cass. Avis , 20 octobre 2000, pourvoi n° 02-00.013*), ni d'un acte notarié revêtu de la forme exécutoire, ni de la convention de divorce par consentement mutuel contresignée par avocats et déposée au rang des minutes d'un notaire ni des autres titres exécutoires de *l'art. L. 111-3 du cpce*
- L'expulsion doit-elle avoir été ordonnée ou le prononcé d'une obligation de quitter les lieux permet sa mise à exécution forcée? *cf JEX Tj Paris 20 jan. 2025 n° RG 24/81739*
- Exception : l'expulsion est la conséquence légale de l'adjudication sans qu'il ne soit nécessaire que cette décision l'ordonne expressément : *art. L. 322-13 du cpce*
  - Le jugement de vente sur adjudication par licitation ne vaut pas titre d'expulsion (*2e Civ., 17 novembre 2022, pourvoi n° 20-18.047*)

- **Pour quelle raison ?**

- Acquisition de clause résolutoire, résiliation judiciaire, congé pour reprise ou vente, prêt à usage, attribution de la jouissance du domicile conjugal, adjudication...

# La décision d'expulsion 2/4

---

- **Quel juge?**

- Pour les personnes physiques :

- Le juge des contentieux de la protection, saisi au fond ou en référé, compétent pour connaître des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent un logement sans droit ni titre et des actions dont un contrat de louage d'immeuble ou portant sur l'occupation est la cause, l'objet ou l'occasion : *art. L. 213-4-3 et L. 213-4-4 du coj*

- Le juge aux affaires familiales lorsqu'il s'agit de l'expulsion d'un époux

- Pour les personnes morales : juge des référés, tribunal judiciaire

- Le juge de l'exécution n'a pas le pouvoir juridictionnel d'ordonner l'expulsion : il ne peut pas créer de titre exécutoire en-dehors des cas légalement prévus et toute demande en ce sens est irrecevable (*2e Civ., 25 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.561*)

# La décision d'expulsion 3/4

---

- **Modalités d'exécution de la décision d'expulsion :**
  - Délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux : *art. L. 412-1 du cpce*
    - Non applicable lorsque le juge constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou introduction dans les locaux par voie de fait
    - Suppression ou réduction lorsque la procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en raison du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires
  - Prolongation de ce délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux : *art. L. 412-2 du cpce*
  - Octroi d'un délai pour quitter les lieux fondé sur *les articles L. 412-3 et L. 412-4 du cpce* si demandé par le défendeur
  - Bénéfice de la trêve hivernale : *art. L. 412-6 du cpce*
    - Non applicable en cas d'introduction dans le domicile d'autrui par voie de fait
    - Suppression ou réduction en cas d'introduction dans un autre lieu que le domicile par voie de fait

# La décision d'expulsion 4/4

---

- **Portée de l'obligation de quitter les lieux**

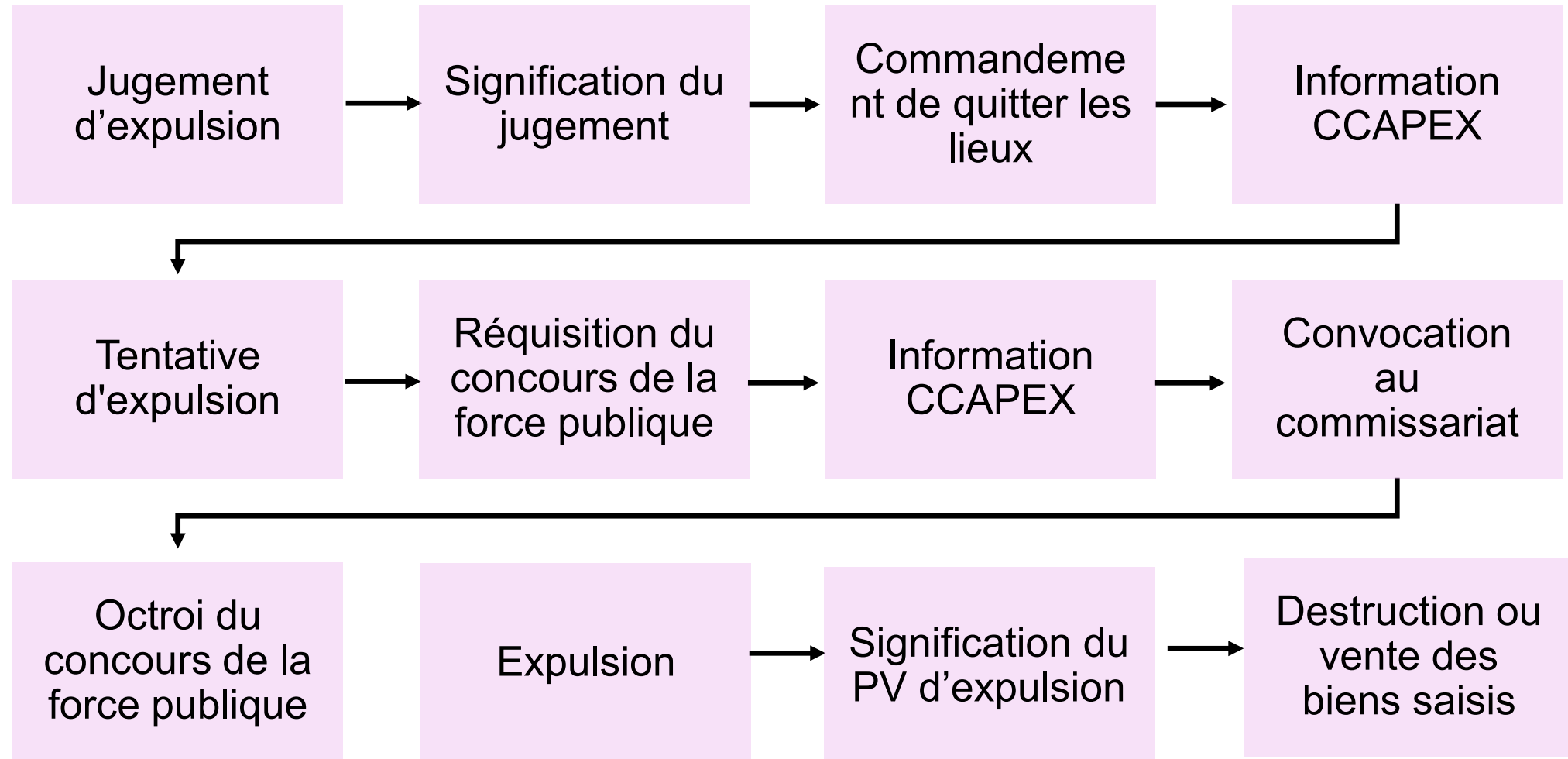
- L'obligation de quitter les lieux pèse sur l'occupant et l'expulsion en constitue la mise à exécution forcée
- Elle s'étend à tous les occupants du chef de la personne expulsée (*2e Civ., 4 décembre 2003, pourvoi n° 02-10.387*)
  - Il revient à l'occupant d'informer le propriétaire de son mariage, à défaut le commandement signifié à l'un seul est opposable à l'autre (*3e Civ., 19 octobre 2005, pourvoi n° 04-17.039*)
  - Le commandement de quitter les lieux n'a pas à être signifié à l'occupant du chef de la personne expulsée (*2e Civ., 23 juin 2016, pourvoi n° 15-21.408*)
- Personnes non dénommées : remise du commandement de quitter les lieux au Parquet à toutes fins
- La délivrance du commandement de quitter les lieux constitue un acte conservatoire n'imposant pas le consentement des 2/3 des indivisaires (*2e Civ., 16 novembre 2017, pourvoi n° 16-23.173*)
- Inutile de réitérer le commandement de quitter les lieux après un arrêt confirmatif (*2e Civ., 13 mai 2015, pourvoi n° 14-18.859*)

# Recours contre la décision d'expulsion

---

- **Appel toujours possible** puisque l'expulsion est une demande indéterminée
- **En cas d'appel :**
  - Aménagement ou arrêt de l'exécution provisoire lorsqu'il existe un moyen sérieux d'annulation ou de réformation et que l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives par le premier président : *art. 514-3 du cpc*
    - Demande recevable seulement si les conséquences manifestement excessives se sont révélées postérieurement à la décision de première instance si pas d'observations sur l'exécution provisoire
    - En cas d'opposition, c'est le juge qui a rendu la décision qui peut arrêter l'exécution provisoire si elle risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives, y compris d'office
  - Décision de première instance non assortie de l'exécution provisoire
    - Exécution provisoire de droit écartée : rétablissement par le premier président ou le magistrat chargé de la mise en état si compatible avec la nature de l'affaire et pas de risque de conséquences manifestement excessives : *art. 514-4 du cpc*
    - Exécution provisoire facultative assortissant la décision prononcée par le premier président ou le magistrat chargé de la mise en état : *art. 517-2 et 517-3 du cpc*
  - Le premier président statue en référé par une décision non susceptible de pourvoi : *art. 514-6 et 517-4 du cpc*
  - Le prononcé de l'exécution provisoire comme son arrêt peuvent être subordonnés à la constitution de garanties

# Exécution de l'expulsion d'une personne physique de son lieu d'habitation



# Juge de l'exécution 1/3

## Intervention

---

- **Compétence :**
  - Matérielle : le JEX connaît des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée (*art. L. 213-6 du coj et Avis de la Cour de cassation, 2e Civ., 13 mars 2025, n° 25-70.004, 25-70.003, 25-70.005, 25-70.006*)
  - Temporelle : dès la signification du commandement de quitter les lieux pour les demandes de délai (*art. R. 412-4 du cpce*)
  - Territoriale : lieu de situation de l'immeuble (*art. R. 442-1 du cpce*)
- **Rôle** : le JEX vérifie les conditions de l'exécution forcée, il est juge de la mesure d'exécution forcée
  - Intervient en aval : une fois la décision ordonnant l'expulsion prononcée
  - Il ne peut pas créer de titre exécutoire sauf cas légalement prévu (*2e Civ., 25 septembre 2014, pourvoi n° 13-20.561*)
  - Il est tenu par le titre exécutoire
- **Limites de son pouvoir juridictionnel** : *l'art. R. 121-1 du cpce*
  - Lui interdit de modifier le dispositif de la décision : le JEX ne rejuge pas le litige et notamment les conditions d'acquisition de la clause résolutoire
  - Lui interdit de suspendre l'exécution de la décision fondant les poursuites sauf en accord des délais de grâce : délais de paiement (*art. 1343-5 du cciv*) ou délais pour quitter les lieux (*art. L. 412-3 et L. 412-4 du cpce*)

# Juge de l'exécution 2/3

## Procédure

---

- **Saisine**

- par requête possible pour la demande relative à l'exécution d'une décision ordonnant l'expulsion : *art. R. 442-2 du cpce*, y compris la demande d'annulation du commandement de quitter les lieux ou l'astreinte
  - A contrario, les demandes qui ne sont pas en lien direct avec l'expulsion ne peuvent pas être formées par requête : la demande de délais de paiement sera déclarée irrecevable
  - Convocation par le greffe par LRAR (*art. R. 442-4 du cpce*) :
    - → A défaut de comparution du défendeur, le juge vérifie la réception de la convocation et peut demander une citation (*art. 670-1 cpc*), ou reconvoquer chez le commissaire de justice, notamment sur le défendeur est domicilié à l'étranger ou si nombreux défendeurs (*art. R. 141-1 du cpce* : élection de domicile sur tous les actes d'exécution forcée)
- par assignation
  - Si urgence : possible de demander l'autorisation d'assigner à bref délai : *art. R. 121-12 cpce*
    - → Appréciation stricte de l'urgence : cf schéma sur les étapes de l'expulsion et période de l'année et trêve hivernale du 1er/11 au 31/03

# Juge de l'exécution 3/3

## Audience

---

- **Procédure orale** : *art. L.121-8 du cpce*
  - Possibilité de comparaître par écrit : *art. R. 121-9 et R. 121-10 du cpce*
- **Comparution** :
  - la représentation par avocat n'est pas obligatoire si la demande est inférieure à 10 000 € ou si elle est relative à une expulsion : *art. L.121-4 du cpce*
  - comparution en personne ou possibilité de représentation par l'une des personnes de *l'art. R. 121-7 du cpce* munie d'un pouvoir et des copies des pièces d'identité
  - aide juridictionnelle : l'aide juridictionnelle provisoire peut être accordé en cas d'expulsion (*art. 20 loi n° 91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique et article 61 du décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020* : « lorsque la procédure met en péril les conditions essentielles de vie de l'intéressée »)
- **Débats** :
  - si l'affaire est en état, le jugement sera rendu rapidement : la personne expulsée doit penser à apporter tous ses justificatifs de sa situation personnelle, familiale, professionnelle, de santé...
  - si l'affaire n'est pas en état : les débats seront renvoyés à une prochaine audience = attention la saisine du juge ne suspend pas l'expulsion
  - pièces indispensables : décision, signification, CQL

# Contestation de l'expulsion

---

- **Contestation des étapes de l'expulsion :**

- Signification de la décision d'expulsion
- Annulation du commandement de quitter les lieux : non-respect des *art. R. 411-1 et R. 412-1 du cpce*
- Annulation du pv de tentative d'expulsion et du pv de réquisition de la force publique : diligences suffisantes? (*art. R. 153-1 du cpce*)
  - attention, la décision d'octroi du concours de la force publique est une décision du Préfet relevant de la compétence du TA
- Annulation du PV d'expulsion : *art. R. 432-1 et R. 433-1 du cpce*
  - La conséquence est la réintégration si demandée et possible (*2e Civ., 16 mai 2019, pourvoi n° 18-16.934, 3e Civ., 12 décembre 2019, pourvoi n° 18-22.410*) ou octroi de dommages et intérêts pour réparer le préjudice subi
- Sort des meubles : contestation de l'absence de valeur marchande : *art. R. 433-3 du cpce*
  - Restitution ou vente forcée s'il reste une dette locative (*art. R. 433-5 du cpce, 2e Civ., 21 mars 2019, pourvoi n° 18-11.971*)
  - Permet d'interrompre le délai de deux mois pour les récupérer
  - Aux frais de la personne expulsée par principe mais par exception peuvent être mis à la charge du propriétaire si résistance à restituer les meubles

- **Typologie des contestations**

- Nullités de forme soumises à grief : *art. 114 du cpc*
- Nullités de fond non soumises à grief : *art. 117 du cpc*
- Nullités de l'acte pour non-respect du titre exécutoire non soumises à grief (*art. 119 du cpc?* ), notamment respect des délais de paiement suspensifs des effets de la clause résolutoire, non-respect des conditions de forme de la clause de déchéance de ces délais

- **Réparation du préjudice subi du fait de l'expulsion** : *art. L. 121-2 du cpce*, y compris à l'encontre du commissaire de justice qui a la responsabilité des opérations d'exécution : *art. L. 122-2 du cpce*

# Protection de l'occupant - délai pour quitter les lieux - recevabilité

---

- **Autorité de chose jugée** : si une précédente décision a déjà statué sur une demande de délais et l'a rejetée ou a accueilli partiellement la demande (*JEX Paris 14 avril 2026, n° 26/80313*)
  - Il faut un élément nouveau pour la recevabilité
  - Pas juste la preuve nouvelle d'un élément antérieur
  - Appréciation souple
  - Le juge peut la relever d'office : *art. 125 du cpc*
- **Litispendance** avec la procédure d'appel contre la décision ordonnant l'expulsion?
  - Rejet de la litispendance car le demandeur ne sollicite l'octroi d'un délai pour quitter les lieux en appel qu'à titre subsidiaire, dans le cas où l'expulsion serait ordonnée, tandis qu'elle est formée à titre principal devant le JEX ou subsidiairement à une demande d'annulation des actes d'expulsion
    - Les litiges n'ont pas le même objet : *art. 100 et 102 du cpc*
- **Saisine du JEX non suspensive**
  - Information du commissaire de justice et du commissariat par le justiciable ou son avocat
  - Responsabilité possible du créancier qui exécuterait la décision alors que le juge de l'exécution est saisi (*art. L. 121-2 du cpce*) : caractérisation de la mesure abusive + d'un préjudice + d'un lien de causalité
- Demande de délai sans objet si l'expulsion est intervenue

# Protection de l'occupant - délai pour quitter les lieux – délais légaux

---

- **Délais légaux :**

- *L'art. L. 412-1 CPCE* prévoit un délai de deux mois suivant le commandement de quitter les lieux (sauf non applicabilité ou réduction/ suppression)
- *L'art. L. 412-6 CPCE* prévoit la trêve hivernale (sauf non applicabilité ou réduction/ suppression)
  - Sursis à exécution qui n'empêche pas le prononcé de la décision ordonnant l'expulsion ni la signification du commandement de quitter les lieux, la tentative d'expulsion, la réquisition et l'octroi de la force publique ni même une astreinte qui n'est pas une mesure d'exécution forcée, mais seulement l'expulsion elle-même

# Protection de l'occupant - délai pour quitter les lieux – délais judiciaires

- **Délais judiciaires** (*art. L. 412-3 et L412-4 CPCE*) :
  - entre un mois et un an depuis *la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur le 29 juillet 2023*
  - Applicables :
    - À l'occupation du domaine public routier relevant de la compétence du juge judiciaire : *art. L. 116-1 du code de la voirie routière (JEX TJ Paris 15 nov. 2022 n° RG 22-81699)*
    - Aux personnes morales et locaux commerciaux : *2e Civ., 4 juillet 2007, pourvoi n° 06-14.601*
  - Non applicables :
    - Introduction par voie de fait
    - Logements étudiants lorsque l'occupant n'est plus étudiant : *art. L. 412-7 du cpce*
    - Expulsion du conjoint, partenaire de PACS ou concubin par ordonnance de protection rendue par le juge aux affaires familiales : *art. L. 412-8 du cpce*
    - Lorsque l'occupant a déjà bénéficié du délai judiciaire maximal d'un an : les précédents délais accordés par le juge des contentieux de la protection ou par une précédente décision du juge de l'exécution doivent être pris en compte pour calculer les délais restant possibles
    - En cas d'expropriation : *l'art. L. 231-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique* prévoit un délai d'un mois suivant le paiement de l'indemnité ou sa consignation ou l'acceptation ou validation de l'offre d'un local de remplacement sans pouvoir être modifié même par décision de justice
    - Aux personnes hébergées en centre d'hébergement pour demandeurs d'asile (*CE, 2ème et 7ème chambre réunies, 21 avril 2017 n° 405164*)
    - Aux expulsions du domaine public relevant du juge administratif

# Protection de l'occupant – délai pour quitter les lieux – éléments d'appréciation

---

- *Art. L. 412-3 du cpce* : les délais peuvent être octroyés chaque fois que le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales
- *Art. L. 412-4 du cpce* : le juge tient compte :
  - de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant dans l'exécution de ses obligations : paiement de l'indemnité d'occupation, occupation paisible
  - de la situation personnelle, familiale, professionnelle de l'occupant : âge, état de santé, enfants...
  - de la situation du propriétaire : particulier/personne morale/bailleur social
  - des diligences de relogement : demande de logement social renouvelée, saisine de la commission DALO, suivi social par un CCAS, recherches dans le parc privé ou Loc'annonces...
- Le justiciable doit apporter l'ensemble de ses justificatifs dès la 1ère audience
- La demande de délai pour quitter les lieux ne doit pas être formée dans l'attente de l'arrêt de la cour d'appel ou de la Cour de cassation
- Le juge recherche un juste équilibre entre deux revendications contraires en veillant à ce que l'atteinte au droit du propriétaire soit proportionnée et justifiée par la sauvegarde des droits de l'occupant, dès lors que ces derniers apparaissent légitimes : droit de propriété / droit à la vie privée et familiale (valeur conventionnelle) / droit à un logement décent (objectif de valeur constitutionnelle)
  - *Les art. L. 412-3 et L. 412-4 du cpce* ménagent cet équilibre et tendent à assurer la nécessaire conciliation entre ces droits (*2e Civ., 13 mai 2015, pourvoi n° 14-25.812, 3e Civ., 20 juin 2019, pourvoi n° 19-40.010*)

# Protection de l'occupant – délai pour quitter les lieux – décision

---

- Le jugement est prononcé par mise à disposition au greffe : les justiciables n'ont pas à venir au tribunal mais peuvent en prendre connaissance en se présentant au service d'accueil unique du justiciable à Paris ou en appelant (selon les tribunaux) + communication par RPVA
- La décision est notifiée par le greffe (*art. R. 121-15 du cpce*) : envoyée par lettre recommandée avec accusé de réception aux parties, et invitation à faire signifier si la lettre n'est pas réceptionnée (*art. 670 du cpc*)
- Le juge peut ordonner la communication par le greffe de la décision qui ordonne l'expulsion ou statue sur une demande de délais à la Préfecture pour une bonne prise en compte de la demande de relogement (*art. R. 412-2 du cpce*)

# Protection de l'occupant – délai pour quitter les lieux – décision

---

- **Octroi de délais :**
  - Suspension des opérations d'expulsion
  - Computation des délais : à compter du jugement
  - subordonné à la condition de paiement de l'indemnité d'occupation avec clause de déchéance ? Autres conditions?  
D'office? cf *arrêt CA Versailles 20 avril 2023 RG n° 22/06053* : pas de pourvoi et isolé, minoritaire en pratique
- Nouvelle demande de délais : question de recevabilité et de computation des délais : délais renouvelables dans la limite d'un an
- À combiner avec la trêve hivernale

# Décisions du juge de l'exécution

---

- **Appel :**

- délai de 15 jours à compter de la notification (*art. R.121-20 du cpce*)
- toutes les décisions du JEX sont susceptibles d'appel (*art. R. 121-19 du cpce*)
- l'appel comme son délai ne sont pas suspensifs (*art. R. 121-21 du cpce*)

- **Sursis à exécution**

- demande au premier président : *art. R. 121-22 cpce*
- Saisine suspensive jusqu'à la décision du premier président

# Protection du propriétaire 1/2

---

- **Astreinte :**
  - Assortit l'obligation de quitter les lieux
  - *Art. L. 131-1 et suivants du cpce et articles spécifiques : L. 421-1 et L. 421-2 du cpce*
  - Fixation :
    - L'astreinte est toujours provisoire
    - Le juge tient compte des difficultés que le débiteur rencontre pour quitter les lieux
  - Liquidation :
    - Une fois la décision d'expulsion exécutée
    - N'excède pas le montant du préjudice effectivement causé par le maintien dans les lieux
- **Réinstallation :** *art. R. 441-1 du cpce*
  - Constitutive d'une voie de fait
  - pas nécessaire de signifier un nouveau commandement de quitter les lieux ni d'informer la CCAPEX

# Protection du propriétaire 2/2

---

- **Indemnisation par l'Etat en cas de refus de prêter le concours de la force publique** à l'exécution des décisions de justice : *art. L. 153-1 du cpce*
  - Incidence de l'octroi d'un délai de grâce judiciaire : *CE, 5ème et 6ème chambres réunies, 9 nov. 2018, n° 412696*
  - Droit à l'effectivité des décisions de justice fait partie du droit à un procès équitable prévu par l'article 6 §1 de la CESH : *arrêt Hornsby c. Grèce 19 mars 1997*
- **Réparation du préjudice causé par le maintien dans les lieux :**
  - *Art. L. 121-3 du cpce* : dommages et intérêts en cas de résistance abusive
  - Caractérisation de la faute consistant dans la résistance abusive + du préjudice + du lien de causalité
  - Le préjudice invoqué doit être causé par la résistance abusive du débiteur à l'exécution de l'obligation et le JEX n'a pas le pouvoir d'indemniser d'autres préjudices :
  - il ne peut pas condamner à payer les indemnités d'occupation, à payer les travaux de remise en état...