

anil & adil

La procédure d'expulsion

Prévention des expulsions

Etude juridique - Mise à jour 23 janvier 2026



ADIL 74

4 avenue de Chambéry

74000 ANNECY

adil
de la Haute-Savoie

04 50 45 79 72

www.adil74.org



La Procédure d'expulsion

Préventions des expulsions Mise à jour 23 janvier 2026

Ajout de jurisprudence

1. Introduction

L'expulsion est une mesure d'exécution forcée impactant fortement les ménages concernés. Elle vise à libérer les lieux occupés par toute personne qui s'y trouve sans droit, avec si nécessaire le concours de la force publique.

La procédure d'expulsion se justifie par le respect du droit de propriété, droit à valeur constitutionnelle, mais se heurte :

- au principe à valeur constitutionnelle de sauvegarde de la dignité de la personne humaine ([C. Constit. : 27.7.94, n°94-343/344 DC](#)) ;
- et au droit au logement décent, reconnu par le Conseil constitutionnel comme un objectif à valeur constitutionnelle ([C. Constit. : 19.1.95, n°94-359 DC](#)).

Pour autant, la Cour de cassation a déjà jugé que la procédure d'expulsion concilie le droit de propriété et la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent, par conséquent qu'elle est conforme à la Constitution ([Cass Civ II : 13.5.15, n°14-25.182 QPC](#)).

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 ([CPCE : L.411-1](#)).

Le propriétaire qui pénètre dans un logement sans respecter cette procédure commet une voie de fait, constitutive d'une violation de domicile et cause nécessairement un préjudice qui doit être réparé ([Cass. Civ III : 6.7.17, n°16-15.752](#)).

La procédure d'expulsion est régie principalement par les articles [L.411-1](#) à [L.451-1](#) et [R.411-1](#) à [R.451-4](#) du Codes des procédures civiles d'exécution (CPCE). S'ajoutent également les dispositions concernant le concours de la force publique (CPCE : [L.153-1](#) et suivants).

Enfin, l'action du propriétaire tendant à l'expulsion d'un occupant qui se maintient dans son logement sans droit ni titre n'est pas une action personnelle soumise à la prescription quinquennale de droit commun dès lors que cette occupation ne découle pas d'un contrat. Cette action, fondée sur le droit de propriété, constitue une action en revendication qui n'est pas susceptible de prescription ([Cass. Civ III : 25.3.21, n°20-10.947](#)).

2. Conditions de l'expulsion

L'expulsion consiste en la libération forcée d'un local des personnes et des meubles qui l'occupent. Elle 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 ([CPCE : L.411-1](#)).

Le jugement doit contenir la mention expresse de l'expulsion.

Depuis la loi du 17 janvier 2017, la procédure d'expulsion définie aux articles L.412-1 et suivants du CPCE vise les lieux « habités » et concerne donc également les locataires et habitants d'habitat précaire (roulottes, cabanes, ...).

2.1 Décision de justice ou procès-verbal de conciliation exécutoire

L'expulsion ne peut être poursuivie que si elle est fondée sur une décision de justice ou un procès-verbal de conciliation exécutoire ([CPCE : L.411-1](#)).

Cette énumération est plus restrictive que celle de l'[article L.111-3 du CPCE](#) qui inventorie les titres exécutoires permettant les mesures d'exécution. Ainsi, par exemple, la mesure d'expulsion ne peut pas être exécutée sur le seul fondement d'un bail authentique, passé devant notaire, qui constitue un titre exécutoire au sens de l'article L.111-3 du CPCE. Elle est impossible sans intervention judiciaire.

2.1.1 Décision de justice

2.1.1.1 Nécessité d'une décision exécutoire

La décision d'expulsion est toujours prononcée en premier ressort. Elle est donc susceptible d'appel.

2.1.1.1.1 Les jugements rendus au fond par le juge des contentieux de la protection

Depuis le 1er janvier 2020, toutes les décisions de première instance du juge du fond comme des référés sont, de droit, exécutoires **à titre provisoire**, à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement ([CPC : art. 514](#)).

Pour écarter l'exécution provisoire, le juge devra statuer par une décision spécialement motivée.

Les décisions rendues sur le fond devront ainsi être assorties de l'exécution provisoire ou, à défaut, le jugement devra être définitif, c'est-à-dire qu'il devra avoir été signifié et ne pas avoir fait l'objet d'un recours.

Le commissaire de justice en charge de l'exécution de l'expulsion devra, dans l'hypothèse de la suppression de l'exécution provisoire, être muni d'un certificat de non-appel (sollicité au greffe de la Cour d'appel compétente), après avoir préalablement signifié le jugement et laissé courir le délai d'appel d'un mois ([CPC : art. 505](#)).

2.1.1.1.2 Les ordonnances rendus par le juge des référés

Le juge ne peut écarter l'exécution provisoire de droit lorsqu'il statue en référé ([CPC : art.514-1](#)) et l'appel ne suspend pas leur exécution. Les ordonnances permettent donc d'engager une procédure d'expulsion, même en cas de contestation sérieuse, lorsque le trouble est manifestement illicite ([Cass. Civ II : 13.1.00, n° 98-15.258](#)).

2.1.1.1.3 Exécution d'une décision à titre provisoire (CPCE : L.111-10)

L'exécution d'une décision à titre provisoire, telle l'ordonnance de référé ordonnant une expulsion, a lieu aux risques et périls de celui qui la demande, à charge pour lui, si le titre est modifié, d'en réparer, même en l'absence de faute, les conséquences dommageables ([Cass. Civ II : 13.1.22, n° 20-17.814](#)).

Par ailleurs, en cas d'appel, la loi réserve la possibilité pour le locataire de saisir le premier Président de la Cour d'appel et de solliciter l'arrêt de l'exécution provisoire. Pour cela, il faut qu'il existe :

- un moyen sérieux d'annulation ou de reformation du jugement ;
- le risque de conséquence excessives sur le locataire.

À noter : le représentant de l'État saisi d'une demande de concours de la force publique doit notamment s'assurer, au vu notamment des indications circonstanciées fournis par le commissaire de justice, que le jugement est devenu exécutoire en tant qu'il autorise l'expulsion ([CE : 28.11.14, n° 364391](#)).

2.1.1.2 Destinataires de la notification de la décision de justice

La décision d'expulsion doit être notifiée aux parties, préalablement à son exécution ([CPC : art. 503](#)). Lorsqu'elle concerne plusieurs personnes, la notification doit être faite séparément à chacune d'elles, peu important qu'elles habitent sous le même toit ou que les condamnations soient prononcées solidairement ([Cass. Civ II : 15.1.09, n° 07-20.472](#)).

2.1.1.2.1 Conjoints et partenaires liés par un PACS

L'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989 précise que « nonobstant les dispositions des articles 515-4 et 1751 du Code civil, les notifications ou significations faites en application du présent titre par le bailleur sont de plein droit opposable au partenaire lié par un pacte civil de solidarité au locataire ou au conjoint du locataire si l'existence de ce partenaire ou de ce conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur ».

Pour la Cour de cassation, ces dispositions font peser sur le locataire une obligation d'information de son lien matrimonial impliquant une démarche positive de sa part envers son bailleur. En outre, la preuve que cette information a bien été donnée incombe au preneur ([Cass. Civ III : 19.10.05, n° 04-17.039](#)).

Ainsi, en application de l'article 9-1 de la loi du 6 juillet 1989, une procédure d'expulsion engagée à l'encontre d'un locataire est opposable à son épouse dès lors que celui-ci ne justifie pas avoir porté, par une démarche positive, à la connaissance du bailleur, le fait qu'il était marié ([Cass. Civ III : 29.10.13, n° 12-23.138](#)).

2.1.1.2.2 Sous-locataires

La décision d'expulsion rendue à l'encontre du locataire n'a pas à être signifiée au sous-locataire, même si ce dernier a été agréé par le propriétaire ([Cass. Civ III : 30.11.05, n° 04-18.686](#)).

En revanche, le sous-locataire tenant ses droits du locataire principal, le bailleur ne peut le poursuivre directement aux fins d'expulsion. Il doit engager la procédure contre le locataire principal ([Cass. Civ III : 1.2.12, n° 10-22.863](#)).

À noter :

- Si elle n'a pas été régulièrement signifiée, l'ordonnance de référé autorisant l'expulsion n'a pas le caractère de titre exécutoire ([Cass. Civ II : 29.1.04, n° 02-15.219](#)).
- En cas de changement de propriétaire d'un immeuble, après obtention d'une décision d'expulsion, la cession du titre exécutoire entre l'ancien et le nouveau propriétaire doit être signifiée à la partie expulsée avant toute poursuite de la procédure ([Cass. Civ III : 29.6.05, n° 03-14.163](#)).

Focus : Hypothèse du squat

L'article 38 de la loi instituant le Droit au logement opposable (DALO) ouvre la possibilité au propriétaire ou au locataire d'un domicile occupé par un squatteur de saisir les services préfectoraux d'une demande d'évacuation de ce dernier sans passer par une décision judiciaire ([loi DALO n° 2007-290 du 5.3.07 : art. 38](#)).

Certaines formalités préalables doivent être accomplies :

- déposer une plainte ;*
- faire la preuve que le logement constitue le domicile du demandeur (lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison du squat, il revient au représentant de l'État dans le département, dans un délai de 72 heures, de saisir l'administration fiscale pour faire établir ce droit) ;*
- faire constater l'occupation illicite par un Officier de police judiciaire (OPJ), un maire ou un commissaire de justice.*

Cette procédure permet au préfet, après mise en demeure et sans recours préalable au juge, d'évacuer des personnes s'étant introduites et maintenues dans le domicile d'autrui dans un délai de 48 heures à compter de la réception de la demande.

Elle est ainsi dérogatoire au principe selon lequel l'expulsion de l'occupant d'un domicile ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice et après signification d'un commandement de quitter les lieux.

L'autorité préfectorale est tenue de procéder à l'évacuation forcée du logement. Seule la méconnaissance des conditions citées supra ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent l'amener à ne pas engager la mise en demeure. En cas de refus, les motifs de la décision doivent être communiqués au demandeur.

La loi du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a ouvert le champ d'application de cette procédure à tout « local à usage d'habitation » ([loi n° 2023-668 du 27.7.23 : art. 6, II, 1°, a, b, c](#) / [loi n° 2007-290 du 5.3.07 : art. 38, al. 1](#) / [Analyse juridique n° 2023-12](#)).

2.1.2 Procès-verbal de conciliation exécutoire

Les parties peuvent se concilier d'elles-mêmes ou à l'initiative du juge, tout au long de l'instance ([CPC : art. 128](#)). Elles peuvent toujours demander au juge de constater la conciliation ([CPC : art. 129-1](#)).

Selon le Code de procédure civile, le procès-verbal de conciliation doit être signé par le juge et les parties ([CPC : art. 130](#)).

Si l'accord n'est pas signé par un des co-locataires, il lui sera inopposable ([Cass. Civ III : 24.6.92, n° 91-10.506](#)).

Un avis de la Cour de cassation du 20 octobre 2000 distingue le procès-verbal de conciliation de la transaction homologuée. Il considère que « l'expulsion ne peut pas être poursuivie en vertu d'une transaction rendue exécutoire par ordonnance du président du Tribunal de grande instance, ce titre ne constituant aucun des deux titres exécutoires limitativement énumérés par l'article [L.411-1](#) du CPCE » ([Cass. Avis : 20.10.00, n° 02-00.013](#)).

Le procès-verbal de conciliation ne peut faire l'objet d'aucun recours et n'a pas à être signifié, il vaut titre exécutoire ([CA Paris : 23.1.91, n° 90/10289](#)).

2.2 Commandement d'avoir à libérer les lieux

2.2.1 Signification du commandement

Sauf disposition spéciale, l'expulsion ou l'évacuation d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux ([CPCE : L.411-1](#)).

Le commandement de quitter les lieux doit être signifié aux personnes faisant l'objet de la décision d'expulsion dans le titre exécutoire ([CPCE : R.411-1](#)).

Il n'a pas à l'être à l'occupant de son chef ([Cass. Civ III : 20.5.21, n° 19-24.658](#)).

Cet acte ne peut être signifié à domicile élu ([CPCE : R.411-2](#)).

Si l'expulsion vise des personnes non dénommées, l'acte est remis au parquet, à toutes fins ([CPCE : R.411-3](#)).

La Cour de cassation estime qu'un commandement d'avoir à libérer les lieux, signifié pour des lieux non concernés par la décision prononçant l'expulsion, est valable mais ses effets sont limités à l'expulsion des locaux visés par la décision ([Cass. Civ II : 14.10.10, n° 09-16.492](#)).

Enfin, le commandement de quitter les lieux, délivré en vertu d'une ordonnance de référé, n'a pas à être réitéré après l'arrêt confirmatif ([Cass. Civ II : 13.5.15, n° 14-18.859](#)).

2.2.2 Contenu du commandement de quitter les lieux

En vertu de l'[article R. 411-1 du CPCE](#), le commandement d'avoir à libérer les lieux contient, à peine de nullité :

- 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. Il s'agit du juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble ([CPCE : R.442-1](#)) ;
- l'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés. La date doit être indiquée en tenant compte de la computation des délais ([CPC : art. 640](#) et suivants). Si le délai expire un samedi, un dimanche ou un jour férié, il est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable ;
- l'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du débiteur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement ([CPCE : R.411-1](#)).

En outre, conformément à l'[article R.412-1 du CPCE](#), lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commandement d'avoir à libérer les lieux contient à peine de nullité, la reproduction des articles L.412-1 à L.412-6 du CPCE (sauf pour les logements étudiants et pour l'expulsion du conjoint violent).

Nullité du commandement

L'absence des mentions prévues dans le commandement constitue un vice de forme.

Dès lors, le commandement d'avoir à libérer les lieux qui ne comporte pas ces mentions, n'est pas nul, sauf en cas de grief avéré causé par les irrégularités ([CPC : art. 114](#), al.2).

Exemples jurisprudentiels :

- la Cour de cassation a notamment jugé « qu'ayant relevé que les occupants n'avaient été effectivement expulsés que plus de quinze jours après la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux et qu'ils étaient dès lors mal fondés à se plaindre de ne pas avoir été informés de délais pour quitter les lieux, la Cour d'appel, par ce seul motif, dont il résultait que l'irrégularité n'avait pas causé de grief aux occupants, a légalement justifié sa décision » ([Cass. Civ II : 8.2.07, n° 05-20.936](#)).
- Elle a également jugé que la saisine dans les délais du juge de l'exécution empêche le demandeur de prouver le grief résultant de l'absence dans le commandement des mentions relatives à la possibilité de saisir ce juge ([Cass. Civ II : 13.7.06, n° 04-13.248](#)).

2.2.3 Délai du commandement de quitter les lieux

2.2.3.1 Principe

Lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut intervenir qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant la signification d'un commandement de quitter les lieux ([CPCE : L.412-1](#)).

Cela signifie que ce délai ne s'applique que pour les locaux d'habitation à titre d'habitation principale à l'exclusion des locaux d'habitation autre qu'affectés à l'habitation principale et des locaux d'habitation secondaire.

2.2.3.1.1 Exceptions

Le juge peut réduire ou supprimer ce délai dans les cas suivants ([CCH : L.442-4-1](#)) :

- lorsque la procédure de relogement mise en place par un bailleur social, à la suite d'un manquement du locataire à son obligation d'user paisiblement des lieux, est restée infructueuse ;
- lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif de mise à disposition temporaire de locaux vacants à des fins sociales pérennisé par la loi du 27 juillet 2023 ([loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 29](#)). En effet, au terme du contrat de résidence temporaire, le résident est déchu de tout titre d'occupation. La loi précise que s'il se maintient dans les lieux, l'organisme, l'association ou le propriétaire peut faire constater l'occupation sans droit ni titre en vue de leur libération, selon la procédure de l'ordonnance sur requête ([loi n° 2018-1021 du 23.11.18 : art. 29, al. 9](#)).

Lorsque le juge supprime le délai, le commissaire de justice peut alors procéder à l'expulsion dès que le commandement de quitter les lieux est signifié et s'il y a lieu simultanément requérir le concours de la force publique ([CE : 12.12.14, n° 363372](#)).

Par décision spéciale et motivée, le juge peut ainsi réduire ou supprimer le délai de deux mois.

2.2.3.1.2 Cas exclus

Le délai ne s'applique pas dans les cas suivants :

- le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ([CPCE : L.412-1, al. 2](#)) ;
- les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte ([CPCE : L.412-1, al. 2](#)) ;

- l'expulsion du conjoint, du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité ou du concubin violent ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement de l'article 515-9 du Code civil ([CPCE : L.412-8](#)).

Focus : Notions de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte

La circulaire [JUSD2331904](#) du 23 novembre 2023 et la circulaire [NOR : TREL2327219C](#) du 4 mai 2024 précisent ces notions.

Les manœuvres recouvrent tout procédé astucieux ou toute ruse mis en œuvre pour favoriser l'introduction illicite.

Les menaces peuvent être caractérisées par des comportements inquiétants ou des paroles d'une personne prête à accomplir des actes de violence.

La voie de fait recouvre tout acte de violence à l'encontre des biens ou des personnes. Constituent également une voie de fait le fait d'enlever une partie de la toiture, de défoncer au moyen d'une masse la porte d'entrée, ou de passer par une fenêtre laissée ouverte.

La violence contre les choses peut consister dans l'escalade d'un mur, d'une terrasse, d'un portail bas et en mauvais état, le forçage d'une serrure, le bris d'un carreau ou d'une vitre ou le descellement des barreaux d'une fenêtre ([Analyse juridique n° 2023-12](#)).

2.2.4 Prorogation du délai du commandement de quitter les lieux

Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai de 2 mois peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas 3 mois ([CPCE : L.412-2](#)).

La demande devra être formulée devant le juge de l'exécution. Le délai ne pourra être prorogé qu'après avoir commencé à courir, c'est-à-dire après la signification du commandement de quitter les lieux ([CPCE : R.412-4](#)).

La demande de prorogation du délai de 2 mois n'exclut pas la sollicitation de délai prévue à l'[article L.412-3 du CPCE](#).

Les juges ont ainsi considéré dans un cas d'espèce que l'absence de solution de logement ne constitue pas une conséquence d'une exceptionnelle dureté au sens de l'article L.412-2 du CPCE ([CA Toulouse : 28.9.21, n° 21/03683](#)).

2.2.5 Information du préfet

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, le commissaire de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'État dans le département, afin que celui-ci en informe la CCAPEX ([CPCE : L.412-5](#) et [R.412-2](#)).

Dans toute la mesure du possible, il communique tous renseignements relatifs à l'occupant dont l'expulsion est poursuivie ainsi qu'aux personnes vivant habituellement avec lui ([CPCE : R.412-2](#)).

La saisine du représentant de l'État dans le département par le commissaire de justice et l'information de la CCAPEX par le préfet s'effectuent par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information EXPLOC ([CPCE : L.412-5](#)).

À défaut de saisine du préfet par le commissaire de justice :

- le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu ([CPCE : L.412-5](#)) ;
- la demande de concours de la force publique est irrecevable ([CE : 5.5.10, n° 324272](#)).

A l'inverse, le défaut d'information de la CCAPEX, ne remet pas en cause, la validité de la décision d'octroi de la force publique ([TA Paris : 6.3.25, n° 2218052](#)).

2.3 Articulation de la procédure d'expulsion avec la procédure DALO

Dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, le commissaire de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'État dans le département, afin que celui-ci informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du DALO ([CPCE : L.412-5](#)).

Pour rappel, la notification de la décision de justice prononçant l'expulsion mentionne les modalités de saisine et l'adresse de la commission de médiation DALO, afin d'informer l'occupant de la possibilité d'engager un recours au titre du DALO devant cette commission ([loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 24, IX](#)).

Focus : Conséquence d'une décision positive de la commission de médiation

Si les personnes menacées d'expulsion sont reconnues prioritaires, le préfet doit procéder à leur relogement dans un certain délai. L'instruction du 26 octobre 2012 indique que les préfets doivent procéder au relogement systématique des personnes reconnues prioritaires au titre de la menace d'expulsion « dans un délai tel qu'il intervienne avant la date à laquelle le concours de la force publique sera mis en œuvre » ([instruction n° NOR INTK1229203J du 26.10.12](#)). Certains tribunaux ont pourtant considéré qu'il ne résulte d'aucune disposition législative ou réglementaire, ni d'aucun principe général du droit que le fait d'être reconnu prioritaire dans le cadre du droit au logement opposable fait obstacle à ce que soit octroyé le concours de la force publique, ni que le préfet est tenu de s'assurer du relogement effectif de l'intéressé avant

d'accorder le concours de la force publique à son expulsion ([CAA Bordeaux : 27.6.25, n° 23BX01598](#)).

3. Délais de sursis à exécution

Le juge peut accorder des délais dits de « grâce », renouvelables, aux occupants de lieux habités ou de locaux 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 ([CPCE : L.412-3, al. 1er](#)).

3.1 Demande de délais de grâce

La demande doit, à peine de nullité, mentionner :

- l'indication de la juridiction devant laquelle la demande est portée ([CPC : art. 54](#)) ;
- l'objet de la demande ([CPC : art. 54](#)) ;
- l'identité du demandeur :
 - pour les personnes physiques : les nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance de chacun des demandeurs ([CPC : art. 54](#)) ;
 - pour les personnes morales : leur forme, leur dénomination, leur siège social et l'organe qui les représente légalement ([CPC : art. 54](#)) ;
- le cas échéant, les mentions relatives à la désignation des immeubles exigées pour la publication au fichier immobilier ([CPC : art. 54](#)) ;
- lorsqu'elle doit être précédée d'une tentative de conciliation, de médiation ou de procédure participative, les diligences entreprises en vue d'une résolution amiable du litige ou la justification de la dispense d'une telle tentative ([CPC : art. 54](#)) ;
- l'indication des pièces sur lesquelles la demande est fondée ;
- un exposé sommaire des motifs et coordonnées du défendeur (le nom et l'adresse ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination et son siège social) ([CPC : art. 57](#) / [CPCE : R.442-3](#)).

3.2 Modalités d'octroi des délais de grâce

Le délai de grâce a pour conséquence de surseoir à l'exécution de la procédure d'expulsion.

3.2.1 Principe

Le juge peut accorder des délais de « grâce » renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

3.2.2 Durée

La durée de ces délais a été réduite par la loi du 27 juillet 2023 ([loi n° 2023-668 du 27.7.23 : art. 10 / CPCE : L.412-4](#)). Désormais, elle ne peut être inférieure à un mois (au lieu de trois mois auparavant) ni supérieure à un an (contre trois ans auparavant).

3.2.3 Critères

Pour octroyer un ou des délais, le juge doit tenir compte ([CPCE : L.412-4](#)) :

- de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant ;
- 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 ;
- des circonstances atmosphériques ;
- des diligences que l'occupant justifiera avoir faites en vue de son relogement.

Le juge opère une appréciation souveraine sur tous les éléments de fait qui lui sont soumis.

3.2.4 Cas exclus

La possibilité pour le juge d'octroyer ces délais est exclue lorsque :

- le propriétaire exerce son droit de reprise ([loi n° 48-1360 du 1.9.48 : art. 19](#)) ;
- la procédure de relogement mise en place par un bailleur social, à la suite d'un manquement du locataire à son obligation d'user paisiblement des lieux, est restée infructueuse ([CCH : L.442-4-1](#)) ;
- sont concernés des locaux spécialement destinés aux logements d'étudiants lorsque les intéressés cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition ([CPCE : L.412-7](#)) ;
- le locataire est de mauvaise foi ([CPCE : L.412-3, al.3](#)) ;
- l'occupant dont l'expulsion a été ordonnée est entré dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte ([CPCE : L.412-3, al.4](#)) ;

- l'expulsion, ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement de l'[article 515-9 du Code civil](#), vise un conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou un concubin violent ([CPCE : L.412-8](#)).

3.3 Juges compétents

Tant que la procédure d'expulsion n'est pas engagée, c'est-à-dire, jusqu'à la signification du commandement à libérer les lieux, le juge compétent est le juge du contentieux de la protection ([COJ : L.213-4-3](#) et [L.213-4-4](#)).

Du fait de la matière, la demande présente souvent un caractère d'urgence et ouvre de ce fait la compétence du juge des référés.

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](#) du CPCE est portée devant le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble ([CPCE : R.412-4](#)).

Le juge de l'exécution ne peut ni modifier le dispositif de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites, ni en suspendre l'exécution ([CPCE : R.121-1](#)). Pour autant, un principe de loyauté doit présider dans l'exécution de la décision ([CA Douai : 23.5.16, n° 15/00130](#)).

Ainsi, s'il n'est pas contestable que la saisine du juge de l'exécution aux fins d'obtention d'un délai n'a pas de caractère suspensif et que le bailleur conserve le droit dans ces circonstances de faire procéder à l'expulsion, les circonstances dans lesquelles le bailleur met en œuvre une expulsion suite à une demande de délai formulée devant le juge de l'exécution peuvent faire dégénérer ce droit en abus et ouvrir droit à réparation pour le locataire ([TJ Lille : 19.1.24, n° 23/00330](#)).

Ainsi, commet une faute ouvrant droit à réparation le propriétaire qui fait procéder à l'exécution d'une décision d'expulsion pendant le cours du délibéré de la demande de sursis à exécution ([Cass. Civ III : 28.9.05, n° 04-14.882](#)).

A l'inverse, une Cour d'appel a pu estimer que si le bailleur justifie que l'expulsion s'est déjà concrétisée, la demande de délai sera sans objet ([CA Rennes : 15.10.25, n° 23/03849](#)).

À savoir : le juge qui octroie des délais de grâce peut décider que l'ordonnance ou le jugement sera transmis au préfet du département, en vue de la prise en compte de la demande de relogement de l'occupant dans le cadre de PDALHPD.

4. Expulsion proprement dite

4.1 Moment de l'expulsion

4.1.1 Trêve hivernale

4.1.1.1 Principe

Il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante ([CPCE : L.412-6](#)).

La trêve hivernale n'interrompt pas la procédure. Elle empêche uniquement l'acte d'expulsion ce qui empêche par exemple le commissaire de justice de procéder à l'expulsion, comme à l'Etat d'accorder le concours de la force publique durant cette période.

Pour autant, cette interdiction d'exécution n'interdit pas à une juridiction, même pendant la période visée par ce texte, d'ordonner la libération des lieux » ([Cass. Civ II : 14.10.10, n° 09-13.800](#)).

De même, la décision ordonnant la libération des lieux assortie d'une astreinte, qui n'est pas une mesure d'exécution, continue de courir pendant la trêve hivernale ([Cass. Civ II : 4.7.07, n° 05-15.382](#)).

En Guyane, en Guadeloupe, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, la période pendant laquelle il est sursis à toute mesure d'expulsion est fixée par le représentant de l'État, après avis conforme du conseil général, pour une durée de trois mois et demi, le cas échéant divisée de manière à tenir compte des particularités climatiques propres à cette collectivité ([CPCE : L.611-1](#)).

4.1.1.2 Cas exclus

La trêve hivernale ne s'applique pas :

- lorsque le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille ([CPCE : L.412-6, al. 1er](#)) ;
- aux locaux occupés par des étudiants qui cessent de satisfaire aux conditions en raison desquelles le logement a été mis à leur disposition ([CPCE : L.412-7](#)) ;
- au conjoint, partenaire lié par un pacte civil de solidarité ou au concubin violent lorsque l'expulsion est ordonnée par le juge aux affaires familiales sur le fondement de l'[article 515-9 du Code civil](#) ([CPCE : L.412-8](#)) ;

- aux personnes qui se sont introduites sans droit ni titre dans le domicile d'autrui (résidence principale ou secondaire) à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte ([CPCE : L.412-6, al. 2](#) modifié par la loi du 27.7.23) ;
- lorsque l'immeuble est frappé d'un arrêté de mise en sécurité. En revanche, une solution de relogement devra impérativement être proposée aux locataires avant d'envisager une expulsion. Il s'agit davantage d'une « évacuation » de l'immeuble que d'une réelle expulsion. Cette procédure est prévue aux articles L.511-1 et suivants du CCH et relève de la protection des occupants dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne.

Par ailleurs, le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis, lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte ([CPCE : L.412-6, al. 3](#)).

A savoir :

L'absence de titre d'occupation constitue un trouble manifestement illicite justifiant l'expulsion, mais ne suffit pas à établir la mauvaise foi ou la voie de fait, conditions nécessaires pour écarter les délais légaux d'expulsion et la trêve hivernale ([CA Lyon : 12.3.25, n° 24/04765](#)).

4.1.2 Jour et heure de l'expulsion

L'expulsion ne peut avoir lieu entre 21 heures et 6 heures les jours ouvrables, ni les jours fériés ou chômés, sauf autorisation spéciale du juge ([CPCE : L.141-1](#)).

4.2 Interdiction pour le bailleur de poursuivre lui-même l'expulsion

Le bailleur ne peut poursuivre par lui-même l'exécution de l'expulsion.

Commet ainsi une violation flagrante des droits du locataire, le bailleur qui procède à une reprise des lieux non contradictoire et à un déménagement des effets du locataire.

Le bailleur ne peut assister aux opérations d'exécution sauf décision du juge si les circonstances l'exigent ([CPCE : R.141-3](#)).

Toute intervention est même condamnée pénalement. Ainsi, le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article [L.153-1](#) du CPCE, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende ([CP : art. 226-4-2](#)). Constitue par exemple une voie de fait, le bailleur qui fait changer les serrures de l'appartement.

4.3 Intervention du commissaire de justice

Seul le commissaire de justice peut procéder à l'expulsion ([CPCE : L.122-1](#)). Il a la responsabilité de la conduite des opérations ([CPCE : L.122-2](#)).

Le commissaire de justice chargé de l'exécution des opérations informe la CCAPEX ([loi n° 90-449 du 31.5.90 : art. 7-2](#)) :

- de toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée ;
- des opérations d'expulsion de lieux habités qu'il réalise.

4.3.1 L'occupant accepte de libérer les lieux

Lorsque l'occupant est présent et accepte de libérer les lieux, le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion, signé par toutes les personnes présentes ([CPCE : R.432-1](#)). Il est remis ou signifié à la personne expulsée ([CPCE : 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 ([CPCE : R.433-1](#)).

4.3.2 L'occupant est absent ou refuse l'expulsion

Lorsque l'occupant est absent, ou refuse l'expulsion, l'expulsion ne peut pas avoir lieu, et le commissaire de justice ne peut pénétrer dans le logement.

Le commissaire de justice dresse un procès-verbal de difficultés à réaliser l'expulsion et sollicite auprès du préfet le concours de la force publique ([CPCE : R.153-1](#)).

4.3.3 L'occupant a abandonné les lieux

Le locataire a quitté les lieux sans avoir procédé à la remise des clés.

Le commissaire de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion peut procéder aux opérations de reprise des lieux, lorsqu'il constate que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les lieux postérieurement à la signification du commandement de quitter les lieux ([CPCE : L.451-1](#) et [R.451-1](#)).

Dans ce cas, la loi autorise sous conditions, le commissaire de justice à pénétrer dans le logement avec un serrurier.

Ainsi, à l'expiration d'un délai de huit jours à compter d'un commandement de quitter les lieux signifié par le commissaire et resté sans effet, celui-ci peut, sur justification du titre exécutoire, pénétrer dans un lieu servant à l'habitation et le cas échéant, faire procéder à l'ouverture des portes et des meubles.

Le commissaire de justice ne peut pénétrer dans les lieux, qu'en présence de certaines personnes ([CPCE : L.142-1](#)) :

- maire de la commune ;
- conseiller municipal ;
- fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin ;
- autorité de police ou de gendarmerie
- ou, à défaut, deux témoins majeurs qui ne sont pas au service ni du créancier, ni du commissaire de justice).

Focus : constat d'abandon et procédure de reprise du logement vacant

La loi du 22 décembre 2010 a instauré une procédure tendant à favoriser la reprise des logements d'habitation abandonnés par leur locataires ([loi n° 89-462 du 6.7.89 : art. 14-1 / décret n° 2011-945 du 10.8.11 : art. 1 / Analyse juridique n° 2011-15](#)). Elle ne concerne que les logements nus entrant dans le champ d'application de la loi du 6 juillet 1989.

Lorsque des éléments laissent supposer que le logement est abandonné, le bailleur peut demander à un commissaire de justice de mettre le locataire en demeure de justifier qu'il occupe le logement.

Un mois après la signification, à défaut pour le locataire de justifier de son occupation, le commissaire de justice peut constater l'abandon du domicile ([CPCE : L.451-1](#)).

Il dresse un procès-verbal des opérations et si le logement lui semble abandonné, il procède à l'inventaire des biens, en précisant s'ils paraissent ou non avoir une valeur marchande.

À la suite de cette reprise, la résiliation du bail est constatée par le juge dans les conditions prévues par le décret du 10 août 2011 ([décret n° 2011-945 du 10.8.11 : art. 1](#)).

Le bailleur agit par voie de requête pour obtenir la résiliation du bail, afin de reprendre le logement, mais également la condamnation de l'ancien locataire au paiement des sommes dues au titre du contrat de bail ([décret n° 2011-945 du 10.8.11 : art. 1](#)).

Depuis le 1 janvier 2021, le juge compétent pour constater la résiliation du bail et ordonner la reprise des lieux lorsque le bien a été abandonné par ses occupants est le juge des contentieux de la protection ([décret n° 2020-1452 du 27.11.20 : art. 10 et 12 / décret n° 2011-945 du 10.8.11 : art. 3 et 7](#)).

À défaut de respecter cette procédure, le commissaire de justice qui reprend un logement laissé libre par son occupant sans utiliser la procédure de [l'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989](#), commet une reprise illicite engageant sa responsabilité et ouvre droit à réparation ([Cass. Civ III : 6.7.17, n° 16-15.752](#)).

5. Concours de la force publique

5.1 Demande de concours de la force publique

5.1.1 Principe

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires.

Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation ([CPCE : L.153-1](#)).

5.1.2 Rôle du commissaire de justice

Le commissaire de justice chargé de l'exécution peut requérir le concours de la force publique ([CPCE : L.153-2](#)).

Cependant, la jurisprudence administrative ne semble pas reconnaître un monopole absolu en la matière au commissaire de justice. Le propriétaire bénéficiaire d'un jugement d'expulsion peut présenter seul la réquisition du concours de la force publique ([CE : 10.2.14, n° 350265](#)).

Le commissaire de justice ne peut présenter une telle demande au préfet que s'il est « dans l'obligation de requérir la force publique ».

Lorsqu'il requiert le concours de la force publique aux fins d'expulsion, le commissaire de justice doit procéder par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information « EXPLOC » prévu à cet effet ([CPCE : L.431-2](#)). Une demande remise sous format papier aux services de la préfecture est irrégulière et ne fait pas courir le délai donné au préfet pour octroyer le concours de la force publique ([CE : 29.11.22, n° 443396](#)).

Il va adresser au préfet une réquisition contenant une copie du dispositif du titre exécutoire. Elle est accompagnée d'un exposé des diligences auxquelles il a procédé et des difficultés d'exécution ([CPCE : R.153-1](#)).

5.1.3 Recevabilité de la demande

Le préfet doit s'assurer que la mesure poursuivie répond bien aux conditions de l'exécution forcée (titre exécutoire) et qu'aucun sursis légal ou judiciaire n'y fait obstacle.

En l'absence de la copie du dispositif de la décision de justice prononçant l'expulsion dans la réquisition de la force publique, le préfet n'est pas valablement saisi de la demande et la responsabilité de l'État ne pourra pas être engagée ([CE : 7.12.11, n° 341352](#)).

La réquisition de la force publique adressée prématurément (avant l'expiration du délai de deux mois qui suit la notification au préfet du commandement de quitter les lieux) ne produira ses effets à l'expiration de ce délai, à défaut pour le préfet d'avoir préalablement et expressément rejeté cette demande ([CE : 30.12.14, n° 353252](#)).

La réquisition de la force publique est personnelle et ne saurait se transmettre à l'acheteur de l'immeuble ([CE : 21.7.89, n° 73430](#)).

Pendant la période de la trêve hivernale (du 1er novembre au 31 mars de l'année suivante), la réquisition de la force publique présentée saisit valablement le préfet, mais elle ne peut être suivie d'effet qu'à l'expiration de cette période hivernale ([CE : 30.5.08, n° 301574](#)).

En revanche, la réquisition joue son plein effet, lorsqu'il s'agit de l'expulsion d'occupants qui se trouvent dans les lieux par voie de fait ([CE : 27.1.10, n° 320642](#)).

5.1.4 Information de la CCAPEX

Le préfet doit informer la CCAPEX de toute demande et octroi de concours de la force publique en vue de procéder à l'expulsion d'un lieu habité ([loi n° 90-449 du 31.5.90 : art. 7-2](#) modifié par la loi du 27.7.23). Un tribunal a jugé que l'information de la CCAPEX est une simple formalité qui ne requiert pas d'avis de sa part. Par conséquent, les éventuels manquements à cette information n'ont pas eu d'incidence sur la légalité de la décision préfectorale d'octroi du concours de la force publique ([TA Versailles : 23.5.25, n° 2203308](#) / [CAA Bordeaux : 27.6.25, n° 23BX01598](#)).

5.2 Réponse de l'administration

L'administration dispose d'un délai de deux mois pour répondre ([CPCE : R.153-1](#)).

Toute décision de refus de l'autorité compétente est motivée. Le défaut de réponse dans un délai de deux mois équivaut à un refus ([CPCE : R.153-1](#)).

Ce refus est porté à la connaissance du créancier par l'huissier de justice ([CPCE : R.153-1](#)).

L'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements, à moins qu'un motif tiré de l'ordre public ne l'autorise à refuser.

Par ailleurs, les documents relatifs à l'expulsion d'une locataire, effectuée avec l'aide de la force publique, sont des documents administratifs communicables en vertu de l'article L.311-1 du CRPA, le préfet saisi en ce sens doit les communiquer à l'intéressé ([TA Grenoble : 23.5.25, n° 2206226](#)).

A noter :

Lorsque le délai de grâce est accordé après la réquisition de la force publique, mais avant que le préfet n'ait statué, celui-ci demeure saisi de la demande et doit déterminer s'il accorde le concours sollicité avec effet à la date à laquelle l'expulsion deviendra possible ([CE : 4.2.15, n° 369224](#)).

5.2.1 Octroi du concours de la force publique

Le préfet accorde le concours de la force publique, en veillant à concilier le principe de l'exécution des décisions de justice, le maintien de l'ordre public et le relogement des ménages en difficulté de bonne foi.

Dans la pratique, le préfet autorise le responsable de l'unité de la force publique (services de police ou de gendarmerie, selon le lieu de l'expulsion) qu'il désigne à apporter son concours au commissaire de justice à partir de la date précisée dans la décision.

Le commissaire de justice reste maître des conditions et du déroulement des opérations d'expulsion ([CPCE : L.122-2](#)).

5.2.1.1 Contestation de la décision d'octroi

Le préfet, qui accorde le concours de la force publique pour exécuter une décision d'expulsion, ne porte pas une atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale ([CE : 27.5.15, n° 390398](#)).

Cependant, la décision d'octroi de la force publique peut (comme toute décision administrative) être contestée devant le tribunal administratif. Sa suspension peut être demandée en référé soit sur le fondement d'un référé suspension, soit le fondement d'un référé liberté ([CJA : L.521-1](#) et [L.521-2](#)).

Le juge administratif apprécie alors selon les circonstances si la décision du préfet d'accorder le concours de la force publique à l'expulsion est de nature à porter une atteinte grave et manifestement illégale à la dignité de la personne humaine, mais il ne lui appartient pas d'apprécier la régularité ou le bien-fondé du jugement d'un tribunal d'instance ordonnant l'expulsion ([CE : 2.9.20, n° 443155](#)).

Le juge vérifiera si la décision d'octroi fondée sur un trouble à l'ordre public n'est pas entachée d'une erreur manifeste d'appréciation.

Par ailleurs, la requête en suspension devant le juge des référés administratif, de la décision du préfet autorisant le concours de la force publique peut être rejetée, sans instruction ni audience, si le demandeur a déjà fait l'objet de quatre procédures d'expulsion, n'a déposé sa demande de relogement que six mois après l'ordonnance d'expulsion et n'établit pas que l'expulsion serait de nature à porter atteinte à la poursuite de son traitement médical ([CE : 28.10.21, n° 457479](#)).

Dans un autre cas d'espèce, la suspension a été octroyée en considérant la vulnérabilité de l'occupant et le fait que il n'est pas établi que l'administration aurait procédé à un examen particulier de sa situation ([TA Cergy Pontoise : 15.5.25, n° 2508090](#)).

La jurisprudence a pu affirmer que la décision d'octroi du concours de la force publique n'est pas subordonnée à la réalisation d'une enquête sociale ou de police préalable ([CAA Bordeaux : 27.6.25, n° 23BX01598](#)).

5.2.1.2 Articulation avec le SIAO

La loi du 27 juillet 2023 prévoit que dès lors que la CCAPEX s'est vu notifier par le préfet un octroi de concours de la force publique, la commission peut saisir directement et systématiquement le Service intégré d'accueil et d'orientation (SIAO), afin qu'il soit procédé à l'enregistrement d'une demande d'hébergement du ménage et éviter sa mise à la rue. Auparavant, les occupants étaient contraints de contacter les SIAO une fois expulsés de leur logement.

Cette saisine s'effectue par voie électronique par l'intermédiaire du système d'information de prévention des expulsions locatives EXPLOC ([loi n° 90-449 du 31.5.90 : art. 7-2](#)).

5.2.2 Refus du concours de la force publique

L'État peut refuser d'accorder le concours de la force publique et le défaut de réponse dans un délai de deux mois à compter de la réquisition équivaut à un refus ([CPCE : R.153-1](#)).

Le délai au terme duquel est susceptible d'intervenir une décision implicite de rejet court à compter de la date de réception de la demande par l'autorité initialement saisie. Lorsque l'autorité compétente informe l'auteur de la demande qu'il n'a pas fourni l'ensemble des informations ou pièces exigées par les textes législatifs et réglementaires en vigueur, le délai ne court qu'à compter de la réception de ces informations ou pièces.

Toute décision de refus doit être motivée.

Le commissaire de justice informe de ce refus le procureur de la République et le créancier ([CPCE : R.153-1](#)).

Le procureur de la République, qui est chargé de veiller à l'exécution des jugements et autres titres exécutoires ([CPCE : R.121-5](#)), est ainsi informé de l'impossibilité d'exécution.

À noter : le refus du préfet d'accorder le concours de la force publique ne crée aucun droit pour l'expulsé à se maintenir dans les lieux et n'oblige pas le commissaire de justice à renouveler sa demande ([CE : 5.12.05, n° 280050](#)).

5.3 Conséquences du refus du concours de la force publique : recours, responsabilité de l'État et indemnisation du bailleur

Le principe de l'autorité des décisions de justice et de leur caractère exécutoire, oblige l'État à les faire respecter et, à défaut, à réparer le préjudice subi.

Le refus de l'État de l'octroi du concours de la force publique ouvre ainsi droit à réparation ([CPCE : R.153-1](#)).

5.3.1 Recours

5.3.1.1 Recours gracieux

En cas de refus, ou à l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, le propriétaire peut effectuer un recours gracieux auprès du préfet, puis contentieux devant le tribunal administratif, pour obtenir réparation de son préjudice.

5.3.1.2 Référé liberté

Le propriétaire peut exercer un référé-liberté ([CJA : L.521-2](#)). Ce référé permet au juge, saisi d'une demande en ce sens, justifiée par l'urgence, de prononcer toutes les mesures nécessaires, afin de sauvegarder une liberté fondamentale, à côté de l'action en responsabilité contre l'État. En cas de refus du préfet de prêter son concours à l'exécution d'une mesure d'expulsion, cette procédure donne aux propriétaires la possibilité d'agir devant les tribunaux administratifs. Le demandeur à l'expulsion pourra éventuellement d'obtenir du juge qu'il enjoigne le préfet d'octroyer le concours de la force publique au commissaire de justice.

Pour que le référé soit recevable, il est nécessaire que soit en cause une liberté fondamentale à laquelle serait portée une atteinte grave et manifestement illégale. Le juge se prononce dans un délai de 48 heures, et, en cas de rejet, le Conseil d'État saisit d'un recours statue dans le même délai.

Le Conseil d'État qualifie le droit de propriété et le droit pour le locataire de disposer librement des biens pris à bail de libertés fondamentales, auxquelles le préfet a porté une atteinte grave et illicite, en refusant le concours de la force publique pour l'expulsion de squatters, ordonnée judiciairement ([CE : 29.3.02, n° 243338](#)).

La jurisprudence est abondante sur ce sujet pour la bonne appréciation de la notion de trouble à l'ordre public qui justifie le refus de l'octroi de la force public par le préfet.

Par exemple :

- Après avoir constaté la possibilité de relogement de l'expulsé et l'absence de trouble à l'ordre public, le Conseil d'État enjoint le préfet de prêter le concours de la force publique pour l'exécution du jugement d'expulsion ([CE : 19.10.07, n° 310067](#)).
- Le refus du concours de la force publique opposé par le préfet est justifié, dès lors que l'expulsion d'une cinquantaine de personnes, dont une trentaine d'enfants, à qui il ne peut être proposé de solution de relogement, même temporaire, est de nature à créer de graves troubles à l'ordre public ([CE : 8.2.12, n° 351681](#)).
- Le juge des référés a jugé que la gravité des conséquences d'une expulsion sans relogement d'occupants sans droit ni titre d'un immeuble d'habitation, notamment pour les enfants, peut justifier le refus du concours de force publique malgré des conditions sanitaires d'occupation déplorable et des conditions de vie des occupants indignes ([CE : 19.2.21, n° 449133](#)).

Le Conseil d'État a clarifié la répartition des compétences entre le juge administratif et le juge judiciaire en matière d'expulsion. Il établit que la compétence du juge administratif des référés sur le fondement de l'article L.521-2 du code de justice administrative est limitée à la suspension de l'exécution d'une expulsion en cas de risque d'atteinte grave et manifestement illégale à une liberté fondamentale, telle que la dignité humaine. Une fois l'expulsion achevée, toute demande de réintégration ou de restitution des biens relève exclusivement du juge judiciaire (CPCE : R.442-1) ([CE : 5.8.25, n°506502](#)).

5.3.2 Responsabilité de l'Etat

La mise en jeu de la responsabilité de l'État suppose cumulativement que :

- la demande soit fondée sur un titre exécutoire signifiés aux locataires ou occupants ;
- la procédure d'expulsion ait été respectée (signification du titre exécutoire et du commandement de quitter les lieux, forme et délais ...)
- l'existence d'un préjudice indemnisable pour le bailleur en lien avec le refus d'octroi

La responsabilité de l'État est engagée :

- sans faute si le refus est justifié par des motifs d'ordre public ;
- sur le fondement de la faute si le refus de l'État n'est pas justifié pour des raisons d'ordre public ou s'il est justifié par un délai de grâce accordé par l'administration.

Que le refus de l'administration soit fautif ou non, le bénéficiaire de la décision de justice non exécutée aura droit à indemnisation.

**Focus : Exemple de cas de non-engagement de la responsabilité de l'Etat
- Responsabilité du commissaire de justice ou du propriétaire**

La responsabilité de l'État ne saurait être retenue, lorsque l'expulsion n'a pu être réalisée pour des raisons d'organisation matérielle incombant exclusivement au commissaire de justice chargé de l'exécution de la mesure ([CE : 5.3.08, n° 284662](#)) ou des carences du propriétaire ([CE : 31.3.17, n° 404648](#)).

Il appartient à l'administration de faire état de circonstances permettant d'imputer au comportement du propriétaire ou du commissaire de justice, le retard dans l'exécution de la mesure ([CE : 31.3.17, n° 404648](#)).

En revanche, si la responsabilité du retard provient des services de police, l'État sera responsable jusqu'à la libération effective des lieux ([CE : 27.1.10, n° 320642](#)).

Plus globalement, le retard apporté à la mise en œuvre d'une décision accordant le concours de la force publique est également de nature à engager la responsabilité de l'État s'il lui est imputable ([CE : 31.3.17, n° 404648](#)).

- Pendant la trêve hivernale en cas de relogement

Le refus du concours de la force publique durant la période hivernale n'engage pas la responsabilité de l'État si le relogement de l'expulsé est assuré de manière effective dans des conditions suffisantes ([CE : 16.5.07, n° 286847](#)).

- Non présence des personnes visées par le titre exécutoire

La demande de concours de la force publique doit être justifiée par la présence dans les lieux des personnes visées dans le titre exécutoire permettant cette expulsion. À défaut, l'éventuel refus du concours de la force publique ne pourra engager la responsabilité de l'État ([CE : 9.7.14, n° 358130](#)).

5.3.3 Période de responsabilité

Le [décret du 3 novembre 2025](#) est venu préciser les conditions d'engagement de la responsabilité de l'État en reprenant pour partie des principes définis par la jurisprudence.

En effet, l'article 11 de la loi visant à lutter contre l'occupation illicite du 27 juillet 2023 prévoyait la publication d'un décret en Conseil d'État, visant à préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire, en cas de refus du concours de la force publique pour procéder à l'exécution d'une mesure d'expulsion ([CPCE : L.153-1](#)).

5.3.3.1 Début

Lorsque les conditions de l'expulsion sont remplies (CPCE : Livre IV), le refus de l'État de prêter son concours à l'exécution des jugements ou des autres titres exécutoires a pour effet d'engager sa responsabilité, soit ([CPCE : R.154-1](#)) :

- à compter de la date de la décision de refus du préfet de département ou, à Paris, du préfet de police ;
- ou, en l'absence de décision explicite, à l'issue d'un délai de deux mois suivant la date de la demande de concours de la force publique.

Si le délai de réflexion expire pendant la trêve hivernale, la responsabilité de l'État n'est engagée qu'à la fin de cette période ([CPCE : R.154-5](#) / [CE : 4.3.88, n° 53722](#)). A l'expiration, le droit à réparation court sans qu'il soit subordonné à une réitération de la réquisition de la force publique.

Il en est de même pendant les périodes de sursis à exécution ([CPCE : R.154-5](#)), sauf si la responsabilité de l'Etat était déjà caractérisée.

5.3.3.2 Suspension

La période est suspendue :

- si le propriétaire qui n'a pas reçu le concours de la force publique, renonce même à titre provisoire à sa demande. Ainsi, l'approbation donnée par un bailleur à un plan conventionnel de surendettement à son débiteur ne vaut pas renonciation à sa demande préalable de concours de la force publique. Il doit cependant la renouveler. A défaut la période d'indemnisation ne s'entend que jusqu'à la date de la signature du plan de surendettement ([CE : 17.1.11, n° 325663](#)) ;
- durant la durée d'un protocole de cohésion sociale, la responsabilité de l'État est suspendue ([CPCE : R.154-6](#)). Le Conseil d'État considérait que la notification au préfet de la dénonciation du protocole d'accord valait réquisition de la force publique et faisait courir un nouveau délai de 2 mois avant que la responsabilité de l'État soit, de nouveau, engagée ([CE : 8.7.09, n° 316763](#) / [CE : 30.5.08, n° 301574](#)). Le décret du 3 novembre 2025 indique à l'inverse que l'organisme doit, dans cette hypothèse, réitérer sa demande de concours de la force publique ([CPCE : R.154-6](#)).

5.3.3.3 Fin de la période de responsabilité

Lorsque le préfet a refusé le concours de la force publique, la période de responsabilité de l'État prend fin à la date de survenance de l'un des événements suivants ([CPCE : R.154-4](#)) :

- lorsque le préfet accorde ultérieurement le concours de la force publique ou à la date de sa mise en œuvre effective lorsque celle-ci intervient plus de 15 jours après sa décision ([CE : 27.1.10, n° 320642](#)), sauf si ce délai est imputable au propriétaire ou à son commissaire de justice ou justifié par des circonstances particulières ;

- lorsque les occupants quittent volontairement les locaux, à la date à laquelle leur départ a été constaté ([CE : 2.1.24, n° 471486](#)) ;
- lorsque le bénéficiaire de la décision de justice renonce à poursuivre l'expulsion ;
- lorsque le bien immobilier est vendu, à la date de signature de l'acte de vente ;
- lorsque l'occupant décède.

5.3.3.4 Infirmité de l'ordonnance ou du jugement de l'expulsion

Lorsque l'exercice d'une voie de recours conduit à l'infirmité de l'ordonnance ou du jugement d'expulsion, alors que le préfet avait refusé au propriétaire des locaux le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion de ses occupants, le propriétaire ne peut justifier d'un préjudice susceptible de lui ouvrir droit à indemnisation ([CPCE : R.154-4, II](#)).

5.3.4 Indemnisation

Le [décret du 3 novembre 2025](#) est venu préciser les conditions d'indemnisation en cas de refus de concours de la force publique.

En effet, l'article 11 de la loi visant à lutter contre l'occupation illicite du 27 juillet 2023 prévoyait la publication d'un décret en Conseil d'État, visant à préciser les modalités d'évaluation de la réparation due au propriétaire, en cas de refus du concours de la force publique pour procéder à l'exécution d'une mesure d'expulsion ([CPCE : L.153-1](#)).

Les créances indemnitaires découlant du refus de concours de la force publique pour l'exécution d'une décision d'expulsion font l'objet d'une prescription quadriennale.

Pour autant, cette prescription est suspendue en cas de recours gracieux qui prend la forme d'une requête indemnisation.

Le droit à indemnité n'est ouvert qu'après l'expiration du délai de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique en cas de silence de l'administration.

5.3.4.1 Modalités de dépôt de la demande d'indemnisation

Lorsque le concours de la force publique a été refusé, le bénéficiaire de la décision d'expulsion saisit le préfet d'une demande d'indemnisation, par tout moyen permettant d'en assurer la date de manière certaine (par exemple, une lettre recommandée avec demande d'avis de réception) ([CPCE : R.154-2](#)).

Il joint à sa demande toute pièce établissant la réalité et le montant des préjudices dont il demande réparation. Ceux-ci doivent être en lien direct et certain avec la décision de refus d'octroi du concours de la force publique([CPCE : R.154-2](#)).

Cette demande fait l'objet d'un accusé de réception (CPCE : [R.154-2](#)) comportant les mentions suivantes (CRPA : R.112-5) :

- la date de réception de la demande et la date à laquelle, à défaut d'une décision expresse, celle-ci sera réputée rejetée (cf. § rejet) ;
- la désignation, l'adresse postale et, le cas échéant, électronique, ainsi que le numéro de téléphone du service chargé du dossier ;
- le cas échéant, les informations relatives aux informations et pièces manquantes exigés par les textes législatifs et réglementaires (toute pièce établissant la réalité et le montant des préjudices), ainsi que le délai pour la réception de ces pièces et informations (CRPA : L.114-5).

5.3.4.2 Modalités d'instruction de la demande d'indemnisation

À réception de la demande, le préfet statue sur la responsabilité de l'État et sur le droit à indemnisation du bénéficiaire de la décision d'expulsion ([CPCE : R.154-3](#)).

5.3.4.2.1 Acceptation de la demande

Lorsque la responsabilité de l'État est engagée, le préfet communique au bénéficiaire le montant de l'indemnisation qu'il propose au vu des préjudices allégués après lui avoir demandé, le cas échéant, de fournir des pièces justificatives supplémentaires ([CPCE : R.154-3](#)).

L'indemnisation fait l'objet d'une transaction, c'est-à-dire un contrat écrit (CRPA : L.423-1 et suivants).

S'il accepte la transaction, le propriétaire s'engage à renoncer à tout recours, y compris juridictionnel, concernant le même litige, ainsi qu'à rembourser l'État de toute somme qu'il aurait perçue, ou percevra, tant de l'occupant sans droit ni titre, que d'organismes tiers ([CPCE : R.154-3](#)).

Dès la signature de la transaction, l'État est subrogé dans tous les droits et actions que détient le propriétaire contre l'occupant sans droit ni titre pour la période en cause ([CPCE : R.154-3](#)).

5.3.4.2.2 Rejet de la demande ou contestation du montant proposé pour l'indemnisation

Le silence gardé par le préfet sur la demande d'indemnisation pendant un délai de deux mois suivant sa réception vaut rejet de celle-ci ([CPCE : R.154-3](#)).

Le bénéficiaire de la décision d'expulsion dont la demande d'indemnisation est rejetée par le préfet ou qui entend contester le montant de l'indemnisation proposée peut saisir

le tribunal administratif dans le délai de recours contentieux (deux mois) ([CPCE : R.154-3](#)).

5.3.4.3 Préjudices indemnifiables durant la période de responsabilité de l'État

Sont réparables par l'État les préjudices suivants, dès lors qu'ils surviennent pendant la période de responsabilité de l'État ([CPCE : R.154-7](#)) :

- la perte des loyers et des charges locatives récupérables sur l'occupant ;
- la perte de la valeur vénale du bien liée à une vente désavantageuse ;
- les frais liés à l'impossibilité de vendre le bien ;
- les frais de remise en état ;
- les frais de commissaire de justice ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- le trouble dans les conditions d'existence.

En vertu des règles d'imputation légale des paiements ([CC : art. 1342-10](#)), les versements effectués par un débiteur sans précision d'affectation s'imputent prioritairement sur les dettes les plus anciennes ; il en résulte qu'en matière de responsabilité de l'État pour refus de concours de la force publique, ces sommes ne peuvent être déduites de l'indemnité due par l'administration si elles ont vocation, par l'effet de la loi, à apurer les créances antérieures à la période de responsabilité ([CE : 16.12.25, n°497616](#)).

Précisions concernant l'évaluation de la perte des loyers

Le montant de l'indemnité due au titre de la perte des loyers s'apprécie par rapport à la valeur locative des locaux. Celle-ci est évaluée :

- par référence au contrat de bail lorsqu'il existe, à l'exclusion de :
 - tout éventuel supplément de loyer ;
 - ou de tous frais dont il ne serait pas établi qu'ils constituent, de manière directe et certaine, la conséquence du refus d'octroi du concours de la force publique ;
- en l'absence de contrat de bail ou s'il apparaît que le loyer prévu par celui-ci ne correspond pas à la valeur locative réelle du bien, le demandeur établit cette dernière par tout moyen.

Le montant de cette indemnité prend aussi en compte la compensation des charges locatives récupérables sous réserve que le propriétaire justifie s'en être acquitté.

Dans le parc privé, leur liste est fixée en annexe du [décret du 26 août 1987](#). Dans le parc public, cette liste figure en annexe du [décret du 9 novembre 1982](#).

Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux lieux habités ou locaux à usage professionnel.

L'autorité de la force jugée de la décision d'indemnisation, du fait du refus du concours de la force publique, ne s'oppose pas à une deuxième demande d'indemnisation basée sur un nouveau préjudice ([CE : 10.4.09, n° 303844](#)).

Exception

La signature d'un protocole transactionnel entre le locataire en cours d'expulsion et un bailleur qui prévoit l'abandon de la créance de loyers empêche ce dernier d'obtenir une indemnisation de l'État pour perte de loyer en raison de refus de la force publique, le bailleur ayant participé à son propre préjudice ([CE : 29.9.03, n° 228051](#)).

6. Procès-verbal des opérations d'expulsion et responsabilité du commissaire de justice durant ces opérations

6.1 Contenu du procès-verbal d'expulsion

Le commissaire de justice dresse un procès-verbal des opérations d'expulsion.

Il doit contenir les mentions suivantes :

- la description des opérations auxquelles il a été procédé et l'identité des personnes dont le concours a été nécessaire (transport du commissaire de justice, heures des opérations, éventuels incidents, ouverture des lieux, demande relative à l'existence de biens saisis antérieurement, lieu où devront être entreposés les biens, fermeture des lieux, mention visant à défendre toute réintégration) ;
- la désignation de la juridiction compétente pour statuer sur les contestations relatives aux opérations d'expulsion ([CPCE : R.432-1](#)).

Le procès-verbal est signé par toutes les personnes dont le concours a été nécessaire. En cas de refus de signer, il en est fait mention ([CPCE : R.432-1](#)).

Le procès-verbal d'expulsion est un acte à caractère authentique faisant foi jusqu'à inscription de faux. Il est signifié ou remis à la personne expulsée qui dispose d'un délai d'un mois pour le contester ([CPCE : R.432-2](#)).

La loi du 27 juillet 2023 prévoit que lorsque l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, le commissaire de justice chargé

de l'expulsion transmet une copie du procès-verbal d'expulsion (signifié ou remis à la personne expulsée) au préfet ainsi qu'à la CCAPEX.

Cette transmission est réalisée via le système d'information EXPLOC ([CPCE : L. 431-3](#)).

6.2 Responsabilité du commissaire de justice

Le commissaire de justice peut voir sa responsabilité professionnelle engagée, s'il commet des fautes dans la conduite des opérations d'expulsion.

Il peut être condamné à verser des dommages-intérêts aux tiers qui ont subi un préjudice par sa faute. En l'espèce, il s'est fait accompagner de maîtres-chiens pour impressionner les occupants et procéder à l'expulsion. Ce faisant, il a outrepassé ses pouvoirs et la procédure a été annulée ([CA Paris : 7.2.02, n° 2001/06566](#)).

7. Sort des meubles et des documents de nature personnelle

7.1 Meubles

L'expulsion d'un local habité suppose la libération complète des lieux. Les meubles qui le garnissent doivent être évacués.

Les modalités de cette évacuation diffèrent selon que les meubles sont ou non disponibles.

7.1.1 Meubles disponibles

Le commissaire de justice qui a procédé à l'expulsion détermine la valeur marchande ou non des biens présents sur place, lors de l'expulsion.

Les biens qui ont une valeur marchande peuvent faire l'objet d'une vente aux enchères publiques, selon les règles applicables à la saisie-vente ([CPCE : R.433-5](#)).

Le produit de la vente, après déduction des frais et s'il y a lieu du montant de la créance du bailleur, est consigné auprès de la Caisse des dépôts et consignations au profit de la personne expulsée qui en est informée par l'officier ministériel chargé de la vente au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée à sa demeure actuelle ou, si celle-ci est inconnue, au lieu de son dernier domicile ([CPCE : R.433-5](#)).

Il n'appartient pas au commissaire de justice de trancher la question de la propriété des meubles laissés sur place, lesquels peuvent donc être vendus aux enchères publiques, à défaut d'avoir été récupérés dans le délai imparti ([Cass. Civ II : 5.3.09, n° 07-20.677](#)).

Les meubles qui n'ont aucune valeur marchande sont déclarés abandonnés, sur décision du commissaire de justice ([CPCE : L.433-2](#))

La personne expulsée peut saisir le juge de l'exécution pour contester l'absence de valeur marchande retenue par le commissaire de justice dans son inventaire.

Cette saisine doit être effectuée dans un délai d'un mois à compter de la remise ou de la signification du procès-verbal d'expulsion. Elle suspend le délai de deux mois pendant lequel la partie expulsée peut récupérer ses biens. Le commissaire de justice peut être entendu à l'audience sur cette contestation ([CPCE : R.433-3](#)).

La reconnaissance de la valeur marchande des biens relève de l'appréciation souveraine des juges du fond. Le juge peut estimer que la valeur des biens n'est pas suffisante pour couvrir les frais d'une vente publique et qu'ils sont donc dépourvus de valeur marchande ([Cass. Civ III : 4.10.07, n° 06-16.685](#)).

À noter : la responsabilité d'un commissaire de justice a été reconnue par le juge donnant droit à des dommages et intérêts pour la personne expulsée, pour défaut d'inventaire des biens ayant une valeur marchande ou non dans le procès-verbal d'expulsion et la mise à la déchetterie de l'ensemble des biens ([CA Aix : 3.6.16, n° 14/24233](#)).

Les meubles sont remis aux frais de la personne expulsée en un lieu que celle-ci désigne ([CPCE : L.433-1](#)).

À défaut :

- ils sont laissés sur place ;
- ou entreposés en un autre lieu ([CPCE : L.433-1](#)).

Lorsque des biens ont été laissés sur place, ou déposés par l'huissier de justice en un lieu approprié, le procès-verbal d'expulsion mentionne abandonnés ([CPCE : R.433-1](#)) :

- l'inventaire de ces biens (avec l'indication qu'ils paraissent avoir ou non une valeur marchande) ;
- la sommation à la personne expulsée, en caractères très apparents, d'avoir à les retirer dans un délai de deux mois ([CPCE : R.433-2](#)) à compter de la remise ou de la signification de l'acte faute de quoi les biens qui n'auront pas été retirés seront vendus aux enchères publiques dans le cas où l'inventaire indique qu'ils paraissent avoir une valeur marchande ;
- dans le cas contraire, les biens seront réputés abandonnés ;

- la mention de la possibilité, pour la personne expulsée, de contester l'absence de valeur marchande des biens, à peine d'irrecevabilité dans le délai d'un mois à compter de la remise ou de la signification de l'acte ;
- l'indication du juge de l'exécution territorialement compétent pour connaître de la contestation ;
- la reproduction des dispositions des articles R.121-6 à R.121-10, R.442-2 et R.442-3 du CPCE.

Dépôt en un lieu choisi par la personne expulsée

Les meubles sont remis au frais de la personne expulsée en un lieu qu'elle désigne.

Aucune disposition légale n'impose au commissaire de justice de procéder au retrait des meubles en une seule fois ([Cass. Civ II : 13.7.06, n° 04-19.322](#)).

Le transport des biens est à la charge de la personne expulsée. Le propriétaire ne peut toutefois pas imputer à l'expulsé les frais de gardiennage, alors qu'il a refusé indument la restitution des meubles réclamés ([Cass. Civ II : 28.6.06, n° 04-19.165](#)).

Meubles laissés sur place

Cette solution permet à la personne expulsée de s'organiser pour récupérer le mobilier ou le faire vendre.

Il appartient à l'huissier de conserver les clés et de les tenir à disposition de la personne expulsée

Meubles entreposés en un autre lieu approprié

Le commissaire de justice a une grande liberté quant au choix de ce lieu ([CPCE : L.433-1](#)). Le procès-verbal devra faire mention du lieu et des conditions d'accès au local où ils ont été déposés.

7.1.2 Meubles indisponibles

La saisie réalisée avant la procédure d'expulsion rend les meubles indisponibles ([CPCE : R.221-13](#)).

Lorsque les biens situés dans un local sont indisponibles en raison d'une saisie antérieurement pratiquée par un autre créancier, ils sont remis à un séquestre, à moins que la personne expulsée n'indique le lieu où ils seront transportés.

Pour éviter la carence du débiteur, le législateur a prévu que le commissaire de justice dresse un inventaire dans son procès-verbal et indique le lieu où ils seront transportés. Il en est dressé inventaire dans le procès-verbal d'expulsion, avec l'indication du lieu où ils seront déposés ([CPCE : R.433-7](#), al. 1er).

Le procès-verbal est dénoncé au créancier saisissant. Si le propriétaire du local entend se joindre à la saisie, l'opposition est faite avec la dénonciation du procès-verbal ([CPCE : R.433-7](#), al. 2).

7.2 Papiers et documents de nature personnelle

Les biens n'ayant aucune valeur marchande sont réputés abandonnés, à l'exception des papiers et documents de nature personnelle qui sont placés sous enveloppe scellée et conservés pendant un délai de deux ans par le commissaire de justice ([CPCE : R.433-6](#)).

À l'expiration de ce délai de deux ans, le commissaire de justice détruit les documents conservés et dresse un procès-verbal qui fait mention des documents officiels et des instruments bancaires qui ont été détruits ([CPCE : R.433-6](#)).

8. Autres situations

8.1 Expulsion du logement du conjoint violent

Il peut s'agir du conjoint, du partenaire lié par un Pacte civil de solidarité (PACS) ou du concubin. Lorsque celui-ci fait l'objet d'une procédure d'expulsion ordonnée par le juge aux affaires familiales (JAF) sur le fondement d'une ordonnance de protection ([CC : art.515-9](#)), ce dernier peut prescrire toutes les mesures urgentes pour préserver les intérêts de la famille ([CPCE : L.412-8](#) et [L.433-3](#)).

Lorsque la décision d'expulsion a été prise par le JAF, la protection des occupants d'un local affecté à l'habitation principale est supprimée ([CPCE : L.412-1](#) à [L.412-7](#)).

Ainsi, le conjoint, le partenaire lié par un PACS ou le concubin violent ne pourra bénéficier :

- du délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux ([CPCE : L.412-8](#)). L'expulsion peut donc avoir lieu immédiatement après la délivrance de cet acte ;
- des délais de grâce ([CPCE : L.412-3](#) et [L.412-8](#)) ;
- de l'interdiction des expulsions pendant la période hivernale ([CPCE : L.412-8](#)).

En ce qui concerne le sort des meubles, le juge aux affaires familiales peut préciser, s'il y a lieu, si certains meubles doivent être déménagés. À défaut, le commissaire de justice n'a pas à en tenir compte et devra s'assurer seulement du départ de l'expulsé qui emportera ses effets et documents personnels. Il peut dans les mêmes conditions que pour les autres causes d'expulsion, obtenir l'assistance de la force publique. Les dispositions des articles [L.433-1](#) et [L.433-2](#) du CPCE ne s'appliquent pas.

Le commissaire de justice dresse un procès-verbal d'expulsion. Si le conjoint expulsé revient dans les lieux, il y aura violation de domicile, ce qui pourra alors entraîner l'intervention des services de police ou de gendarmerie. La personne qui ne respecte pas les obligations ou interdictions qui lui sont imposées par une ordonnance de protection prise sur le fondement de [l'article 515-9 du Code civil](#), est passible d'une peine d'emprisonnement de deux ans et d'une amende de 15 000 € ([CP : art. 227-4-2](#)).

8.2 Expulsion des locaux inhabitables

Lorsque les locaux loués sont impropres à l'habitation, le bailleur ne peut se prévaloir de la nullité du bail ou de sa résiliation pour demander l'expulsion de l'occupant ([CC : art. 1719](#)).

9. Annulation de la mesure d'expulsion

9.1 Conséquence de la nullité

Si un occupant est expulsé, et conteste en parallèle, ou ultérieurement, cette mesure d'expulsion, il peut en obtenir la nullité si la procédure n'a pas été respectée. Le principe est alors la réintégration dans les lieux occupés.

9.2 Principe de la réintégration

Le juge ne peut rejeter la demande de réintégration pour un motif tiré de l'absence du droit d'occupation de la personne expulsée ([Cass. Civ II : 16.5.19, n°18-16.934](#)).

9.3 Exception

Pour autant, parfois, la réintégration est impossible matériellement ou juridiquement, notamment si le bien est reloué ([Cass. Civ III : 12.12.19, n°18-22.410](#)).

10. Sanctions pénales

10.1 Pour le bailleur en cas de non-respect de la procédure d'expulsion

Par ailleurs, des sanctions pénales sont également prévues en cas du non-respect de la procédure d'expulsion. Ainsi, le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article [L.153-1](#) du CPCE, à

l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de 3 ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende ([CP : art. 226-4-2](#)).

10.2 Pour le locataire en cas de maintien dans les lieux

Depuis la loi du 27 juillet 2023, un locataire défaillant qui se maintiendrait dans un local à usage d'habitation après une décision d'expulsion passée en force de chose jugée commet un délit d'occupation frauduleuse. La sanction prévue pour ce délit est de 7.500 euros d'amende ([CP : art. 315-2](#) / [circulaire JUSD2331904C du 23.11.23](#))

La circulaire du 23 novembre 2023 précise que ce nouveau délit concerne le locataire défaillant qui refuse de quitter les lieux malgré une décision de justice ayant donné lieu à l'engagement d'une procédure d'expulsion.

Certaines situations sont exclues du champ d'application de cette infraction. C'est le cas lorsque :

- l'occupant bénéficie de la trêve hivernale ([CPCE : L.412-6](#)) ;
- le juge est saisi pour l'obtention d'un délai de grâce ([CPCE : L.412-3](#)), jusqu'à la décision rejetant la demande ou jusqu'à l'expiration des délais accordés par le juge à l'occupant ;
- le logement appartient à un bailleur social ou à une personne morale de droit public

RETROUVEZ L'ADIL74

4 avenue de Chambéry
74000 ANNECY
04 50 45 79 72

www.adil74.org



TOUTES NOS PERMANENCES

Uniquement sur Rendez-vous
au 04 50 45 79 72

En raison du calendrier, certaines permanences
peuvent être reportées ou annulées)

Retrouvez les lieux et dates précis sur www.adil74.org

THONON-LES-BAINS

le dernier mercredi du mois de 14 h à 16 h 30

[Antenne de Justice et du Droit en Chablais -](#)
[10 chemin de Morcy](#)

ANNEMASSE

le 2^{ème} mardi du mois et le 4^{ème} vendredi
du mois de 9 h à 12 h

[Maison de l'Habitat - 15 avenue Emile Zola](#)

SAINT-JULIEN EN GNEVOIS

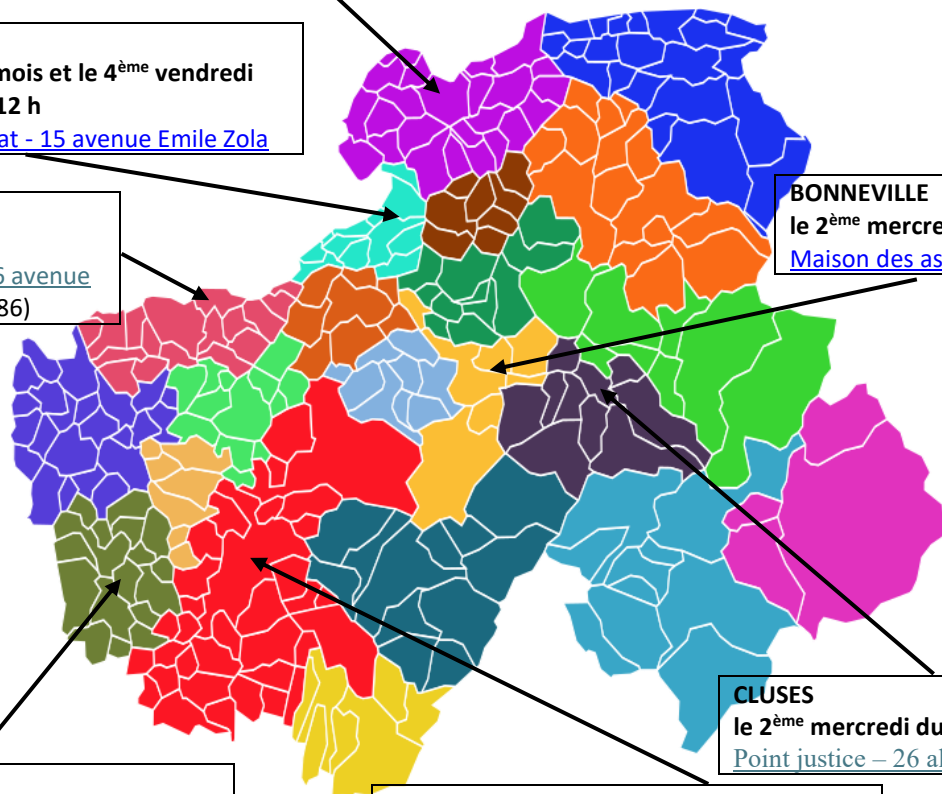
le mardi 14/10 de 14 h à 16 h 30

[Maison de Justice et du Droit - 26 avenue](#)
[de Genève](#) (RDV au 04 50 74 86 86)

BONNEVILLE

le 2^{ème} mercredi du mois

[Maison des associations](#)



CLUSES

le 2^{ème} mercredi du mois 9h00-12h00

[Point justice - 26 allée Ampère](#)

RUMILLY

le dernier jeudi du mois de 9 h à 12 h

[Espace France Services Rumilly - 25 rue](#)
[Charles de Gaulle](#)

ANNECY

le 1^{er} jeudi du mois de 14 h à 16 h 30

[Caisse d'Allocations Familiales - 2 rue Emile](#)
[Romanet](#)

Et à l'ADIL74 sur RV

Etude réalisée par l'ANIL et les ADIL