

# JUSTICE L'expulsion des occupants sans titre du domaine privé

En cas d'arrêt de péril, il est possible d'intervenir sans saisir le tribunal.

Lorsque le domaine privé d'une collectivité est occupé, il faut se référer à la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution pour connaître la procédure applicable.

## 1 Quel est le champ d'application de l'expulsion ?

L'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 énonce que l'expulsion ou l'évacuation porte sur « un immeuble ou un lieu habité... ». Il faut comprendre la notion d'immeuble par référence à l'article 518 du Code civil.

Sont des immeubles aussi bien les fonds de terre que les bâtiments, quelle que soit leur affectation : habitation, usage professionnel. Les occupations d'églises entrent aussi dans le champ d'application de cet article. (CA Versailles, 31 janvier 1991, Juris-Data, n°040713).

Les terrains sont également visés, qu'il soient cultivés ou non. Cependant, les mesures d'expulsion ne sont applicables que lorsque l'occupation est assez permanente pour que l'occupant ait établi dans les lieux concernés son domicile (« Répertoire de procédure civile », « Expulsion », A. Gaonac'h, Dalloz, p. 3). Ainsi, une collectivité n'aura pas besoin d'obtenir une décision de justice pour enlever des biens (véhicules, meubles, etc.) stockés sans autorisation sur son domaine privé.

## 2 Quelle est la procédure ?

L'article 61 de la loi du 9 juillet 1991 précise que, sauf disposition spéciale, l'expulsion ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Premier cas, l'expulsion ne peut intervenir qu'à la suite d'une décision de justice. Dès lors quelle juridiction saisir ?

Le tribunal de grande instance a une compétence de principe, cependant :

– pour les baux d'habitation, le tribunal d'instance a une compétence exclusive (art. R.321-2 du Code de l'organisation judiciaire);

– le tribunal des baux ruraux est compétent pour les baux ruraux (art. L. 441-1 du Code de l'organisation judiciaire).

Deuxième cas, le procès-verbal de conciliation. C'est un acte signé par les parties et le juge lui-même, qui porte arrangement sur les conditions dans lesquelles l'occupant quittera les lieux (article 3 de la loi du 9 juillet 1991).

## 3 Peut-on intervenir sans décision de justice ?

Une dérogation est possible : lorsque l'immeuble occupé irrégulièrement fait l'objet d'un arrêté de péril, conformément à l'article L.511-3 du Code de la construction et de l'habitation, la collectivité propriétaire n'est pas tenue d'obtenir au préalable une décision de justice.

## 4 Quelles sont les règles d'information de l'occupant ?

La décision juridictionnelle préalable à l'expulsion doit être signifiée à l'occupant sans titre. Mais, cela ne suffit pas et la loi impose qu'un huissier délivre aussi un commandement d'avoir à libérer les locaux. C'est une formalité obligatoire, préalable à toute expulsion. Ce commandement a pour objet d'informer l'occupant qu'à partir d'une certaine date, son évacuation sera effective.

L'huissier doit également obligatoirement envoyer une copie du commandement au préfet, ceci afin de favoriser le relogement des personnes (article 62 de la loi du 9 juillet 1991).

## 5 Sous quelles conditions peut avoir lieu l'expulsion ?

L'expulsion est conduite par l'huissier de justice. En vertu de sa qualité d'officier ministériel, il est le seul à pouvoir y procéder (article 18 de la loi du 9 juillet 1991). « Aucune mesure d'expulsion ne peut être effectuée un dimanche ou un jour férié, si ce n'est en cas de nécessité et en vertu d'une autorisation spéciale du juge. Aucune mesure d'exécution ne peut être commandée avant six

heures et après vingt et une heures, sauf en cas de nécessité, avec l'autorisation du juge et seulement dans les lieux qui ne servent pas à l'habitation » (article 28 de la loi du 9 juillet 1991).

## 6 L'occupant peut-il obtenir un délai ?

**A NOTER**  
L'article L.613-3 du Code de la construction et de l'habitation qui interdit l'expulsion entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 15 mars ne concerne que les locaux d'habitation.

Afin de leur permettre de retrouver un logement, les expulsés peuvent, en application de l'article L.613-1 du Code

de la construction et de l'habitation, obtenir des délais durant lesquels l'expulsion est suspendue, sans que le total ne dépasse trois années.

## 7 Comment se déroule l'expulsion ?

En l'absence de l'occupant du local ou si ce dernier en refuse l'accès, l'huissier de justice ne peut y pénétrer qu'en présence du maire de la commune, d'un conseiller municipal ou d'un fonctionnaire municipal délégué par le maire à cette fin, d'une autorité de police ou de gendarmerie, requise pour assister au déroulement des opérations ou, à défaut, de deux témoins majeurs qui ne sont au service ni du créancier ni de l'huissier de justice (article 21 de la loi du 9 juillet 1991).

## 8 Que faire du mobilier ?

Les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu et décrits avec précision par l'huissier de justice (article 65 de la loi du 9 juillet 1991).

## 9 Qui signe le procès-verbal ?

La procédure d'expulsion donne lieu à un procès-verbal, signé par toutes les personnes ayant concouru et par l'expulsé lui-même. S'il refuse de signer, cette mention est portée sur l'acte.

Mathieu Heintz, juriste au conseil général de l'Isère