

1) Les pouvoirs du juge des référés en matière d'expulsion d'occupants sans droit ni titre

Le juge des référés, qu'il s'agisse du président du tribunal judiciaire ou du juge des contentieux de la protection (JCP), dispose de pouvoirs spécifiques pour ordonner l'expulsion d'occupants sans droit ni titre. Son intervention est encadrée par les principes de l'urgence et de la cessation d'un trouble manifestement illicite, sans qu'il ne puisse trancher le fond du droit.

1. Compétence et fondement de l'intervention

Le juge des contentieux de la protection est spécifiquement compétent pour connaître des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre, comme le prévoit l'Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire ([Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)). Plus généralement, l'Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#)) confère au président du tribunal judiciaire ou au juge des contentieux de la protection le pouvoir de prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, même en présence d'une contestation sérieuse. Ces mesures peuvent être ordonnées soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La jurisprudence confirme de manière constante que l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier constitue un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés. Cette qualification permet d'ordonner l'expulsion de l'occupant, comme l'a rappelé le Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)), en affirmant que « *L'occupation sans titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835, alinéa 1er, du code de procédure civile.* » Cette position est également soutenue par le Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)), qui précise que « *L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite.* » De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a jugé que « *l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite* ».

2. Limites de l'office du juge des référés

Bien que le juge des référés puisse statuer même en présence d'une contestation sérieuse pour faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))), son office reste limité. Il ne peut pas trancher une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation. Le Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785 ([Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785](#)), a précisé que le trouble n'est manifestement illicite que si la perte du titre est évidente et que la validité du congé ne peut pas être sérieusement contestée. Si une difficulté de fond substantielle apparaît, le juge des référés doit s'abstenir de statuer sur le fond. La Cour de cassation, dans une décision non spécialement motivée du 15 février 2018, n°16-14.814 ([Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814](#)), a rejeté un pourvoi confirmant une expulsion en référé, les motifs de la cour d'appel ayant considéré que l'occupation sans droit ni titre était un trouble manifestement illicite. Toutefois, la portée de cette décision est à nuancer en l'absence d'un principe explicite formulé par la Cour de cassation elle-même.

3. Mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés

Le juge des référés peut ordonner diverses mesures pour faire cesser l'occupation illicite :

- - **L'expulsion des occupants** : C'est la mesure principale. Le juge ordonne à l'occupant de libérer les lieux, et à défaut de départ volontaire, il peut être procédé à l'expulsion de l'occupant ainsi que de tous occupants de son chef (Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#))).
- - **Le concours de la force publique et d'un serrurier** : Le juge peut autoriser le recours à la force publique et à un serrurier pour l'exécution de l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))).
- - **L'indemnité d'occupation provisionnelle** : Le juge peut condamner l'occupant à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **Le sort des meubles** : Le juge peut rappeler que le sort du mobilier garnissant le logement sera régi conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **L'astreinte** : Le juge peut assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, bien que cela soit souvent refusé lorsque le concours de la force publique est accordé, jugé suffisant (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

4. Prise en compte des droits fondamentaux et modulation des délais

Le juge des référés doit également opérer un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au respect du domicile et de la vie privée et familiale, conformément à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce contrôle peut conduire à la modulation des délais d'expulsion. Le Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025,

n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#)), a ainsi accordé un délai pour l'expulsion d'un occupant d'un terrain non bâti en tenant compte de la vie privée et familiale.

Cependant, les délais protecteurs prévus par les articles L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution peuvent être écartés dans certaines situations. C'est notamment le cas lorsque l'introduction dans les lieux a été faite par voie de fait, de manœuvres, de menaces ou de contrainte. Le Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)), a explicitement écarté ces délais en raison d'une entrée par voie de fait (porte forcée/serrure enfoncée). De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a ordonné la suppression des délais et l'exclusion du bénéfice de la trêve hivernale, les voies de fait (effraction et changement de serrure) étant caractérisées.

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité du juge des référés à écarter les délais protecteurs dépendra fortement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi. En revanche, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, les délais protecteurs s'appliqueront sauf circonstances particulières (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)), qui a débouté une demande de suppression des délais faute de preuve de voie de fait). La nature des lieux (habitation, terrain non bâti) peut également influencer les mesures accessoires ordonnées (enlèvement de caravanes/véhicules pour un terrain, comme dans Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

II) Les modalités d'exécution de l'ordonnance d'expulsion et les délais protecteurs

L'exécution d'une ordonnance d'expulsion, même rendue en référé, est strictement encadrée par le Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit des étapes précises et des délais protecteurs, dont l'application dépend des circonstances de l'occupation.

1. Les étapes et modalités d'exécution forcée

L'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice exécutoire, telle qu'une ordonnance de référé, et après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux (Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce commandement, délivré par un commissaire de justice, doit impérativement mentionner le titre exécutoire, la juridiction compétente pour les demandes de délais, la date à partir de laquelle les locaux doivent être libérés, et l'avertissement d'une expulsion forcée possible (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Il peut être intégré à l'acte de signification du jugement (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Dès la délivrance de ce commandement, le commissaire de justice est tenu d'en informer le représentant de l'État dans le département, afin que la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) soit saisie et que l'occupant soit informé de la possibilité de demander un relogement. Le défaut de cette saisine suspend le délai avant l'expulsion (Article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

L'ordonnance d'expulsion est généralement assortie de l'exécution provisoire de droit, ce qui signifie qu'elle est exécutoire immédiatement après sa signification, sans attendre un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))). En cas de non-exécution volontaire, le juge peut autoriser le recours au concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier pour procéder à l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Des modalités spécifiques de signification peuvent être prévues, comme l'affichage sur les lieux en cas de refus de réception (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Le sort des biens mobiliers de l'occupant est régi par les dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

2. Les délais protecteurs et leurs exceptions

Le droit français prévoit plusieurs délais protecteurs pour les occupants de lieux habités, qui peuvent moduler le moment effectif de l'expulsion :

- **- Le délai de deux mois suivant le commandement :** Pour les lieux habités par la personne expulsée ou un occupant de son chef, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la signification du commandement (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce délai est appliqué par les juges lorsque l'entrée dans les lieux n'est pas établie comme une voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).
- **- Le sursis hivernal :** Aucune expulsion ne peut être exécutée entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante, sauf si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce sursis est également appliqué par les tribunaux en l'absence de preuve d'une entrée par voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal

judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

- - **Les délais de grâce** : Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou professionnels dont l'expulsion a été ordonnée, notamment lorsque le relogement ne peut être assuré dans des conditions normales (Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Cependant, ces délais protecteurs peuvent être réduits ou supprimés dans certaines situations, notamment lorsque l'occupant a fait preuve de mauvaise foi ou est entré dans les lieux par des manœuvres, des menaces, des voies de fait ou de contrainte (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 a renforcé ces dispositions.

La jurisprudence confirme l'écartement des délais de deux mois et du sursis hivernal lorsque l'introduction dans les lieux est caractérisée par une voie de fait, comme une porte forcée ou une serrure enfoncée (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). De même, le Tribunal judiciaire d'Évry a ordonné une expulsion "*sans délai*" en constatant que les défendeurs avaient intégré les lieux par voie de fait, écartant ainsi les articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

3. Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur

La capacité du juge à écarter les délais protecteurs dépend directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

La nature des lieux occupés est également un facteur important. Si l'expulsion concerne un local d'habitation, les dispositions spécifiques des articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution s'appliquent pleinement. En revanche, pour l'expulsion d'un campement sur une parcelle, comme dans l'affaire du Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#)), la qualification de "*voie de fait*" peut être plus facilement retenue pour écarter les délais, bien que la transposition directe à un local d'habitation puisse être incertaine si les faits diffèrent. Les ordonnances de référé fournissent le cadre des délais et l'autorisation du concours de la force publique, mais ne détaillent pas toutes les étapes opérationnelles de l'exécution forcée.

III) Les mesures accessoires et les suites de l'expulsion

L'ordonnance d'expulsion rendue par le juge des référés est assortie de mesures accessoires et ouvre la voie à des procédures d'exécution strictement encadrées, dont les modalités dépendent des circonstances de l'occupation.

1. Exécution de l'ordonnance et délais de libération

L'ordonnance de référé est, de plein droit, exécutoire à titre provisoire, ce qui signifie qu'elle peut être mise en œuvre sans attendre l'issue d'un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

Le juge peut fixer un délai pour la libération volontaire des lieux par l'occupant, par exemple un délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))) ou de 48 heures (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))). Cependant, si l'entrée dans les lieux a été faite par voie de fait, le juge peut ordonner l'expulsion "*sans délai*" (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

2. Recours à la force publique et au serrurier

En cas de non-libération volontaire des lieux dans le délai imparti, le juge autorise généralement le demandeur à faire procéder à l'expulsion avec le concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). La demande de concours de la force publique est transmise par le commissaire de justice par voie électronique (Article L431-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L431-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. Sort des biens mobiliers

Le juge des référés rappelle que le sort des meubles laissés sur place est régi par les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, notamment les articles L. 433-1 et L.

433-2 (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#))) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). Ces articles prévoient que les meubles sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu qu'elle désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par le commissaire de justice, avec sommation à l'expulsé de les retirer dans un délai réglementaire (Article L433-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L433-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

4. Indemnité d'occupation provisionnelle et autres mesures financières

Le juge des référés peut condamner l'occupant sans droit ni titre à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Toutefois, cette demande peut être rejetée si le juge estime que l'expulsion avec le concours de la force publique est suffisante ou si les occupants n'ont pas les moyens de payer (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#))).

Concernant l'astreinte, bien que possible, elle est souvent refusée lorsque le concours de la force publique est accordé, ce dernier étant jugé suffisant pour assurer l'exécution de la décision (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Enfin, les demandes de dommages-intérêts pour résistance abusive sont généralement rejetées en référé, car l'appréciation de la faute ou de la mauvaise foi échappe à l'office du juge de l'évidence (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

5. Sanctions en cas de maintien ou de réinstallation illicite

Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation, en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois, est puni de 7 500 euros d'amende (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). Cette disposition ne s'applique pas dans certains cas, notamment lorsque l'occupant bénéficie du sursis hivernal ou d'un délai accordé par le juge de l'exécution, ou si le logement appartient à un bailleur social ou une personne morale de droit public (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))).

Par ailleurs, la réinstallation sans titre de la personne expulsée dans les mêmes locaux est constitutive d'une voie de fait, et le commandement d'avoir à libérer les locaux signifie

antérieurement continue de produire ses effets (Article R441-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R441-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

6. Modalités de signification spécifiques

En cas de refus de recevoir la signification de l'ordonnance, le commissaire de justice peut être autorisé à afficher celle-ci sur les lieux, l'affichage valant signification (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité à obtenir une expulsion "*sans délai*" et à écarter les délais protecteurs dépendra directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si une voie de fait est avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation résulte d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront. La nature des lieux occupés (habitation ou non) est également un facteur déterminant pour l'application de certaines dispositions, notamment pénales (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). L'octroi d'une indemnité d'occupation ou le rejet d'une astreinte relèvent de l'appréciation souveraine du juge en fonction des éléments du dossier.

1) Les pouvoirs du juge des référés en matière d'expulsion d'occupants sans droit ni titre

Le juge des référés, qu'il s'agisse du président du tribunal judiciaire ou du juge des contentieux de la protection (JCP), dispose de pouvoirs spécifiques pour ordonner l'expulsion d'occupants sans droit ni titre. Son intervention est encadrée par les principes de l'urgence et de la cessation d'un trouble manifestement illicite, sans qu'il ne puisse trancher le fond du droit.

1. Compétence et fondement de l'intervention

Le juge des contentieux de la protection est spécifiquement compétent pour connaître des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre, comme le prévoit l'Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire ([Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)). Plus généralement, l'Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#)) confère au président du tribunal judiciaire ou au juge des contentieux de la protection le pouvoir de prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, même en présence d'une contestation sérieuse. Ces mesures peuvent être ordonnées soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La jurisprudence confirme de manière constante que l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier constitue un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés. Cette qualification permet d'ordonner l'expulsion de l'occupant, comme l'a rappelé le Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)), en affirmant que « *L'occupation sans titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835, alinéa 1er, du code de procédure civile.* » Cette position est également soutenue par le Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)), qui précise que « *L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite.* » De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a jugé que « *l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite* ».

2. Limites de l'office du juge des référés

Bien que le juge des référés puisse statuer même en présence d'une contestation sérieuse pour faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))), son office reste limité. Il ne peut pas trancher une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation. Le Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785 ([Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785](#)), a précisé que le trouble n'est manifestement illicite que si la perte du titre est évidente et que la validité du congé ne peut pas être sérieusement contestée. Si une difficulté de fond substantielle apparaît, le juge des référés doit s'abstenir de statuer sur le fond. La Cour de cassation, dans une décision non spécialement motivée du 15 février 2018, n°16-14.814 ([Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814](#)), a rejeté un pourvoi confirmant une expulsion en référé, les motifs de la cour d'appel ayant considéré que l'occupation sans droit ni titre était un trouble manifestement illicite. Toutefois, la portée de cette décision est à nuancer en l'absence d'un principe explicite formulé par la Cour de cassation elle-même.

3. Mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés

Le juge des référés peut ordonner diverses mesures pour faire cesser l'occupation illicite :

- - **L'expulsion des occupants** : C'est la mesure principale. Le juge ordonne à l'occupant de libérer les lieux, et à défaut de départ volontaire, il peut être procédé à l'expulsion de l'occupant ainsi que de tous occupants de son chef (Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#))).
- - **Le concours de la force publique et d'un serrurier** : Le juge peut autoriser le recours à la force publique et à un serrurier pour l'exécution de l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))).
- - **L'indemnité d'occupation provisionnelle** : Le juge peut condamner l'occupant à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **Le sort des meubles** : Le juge peut rappeler que le sort du mobilier garnissant le logement sera régi conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **L'astreinte** : Le juge peut assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, bien que cela soit souvent refusé lorsque le concours de la force publique est accordé, jugé suffisant (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

4. Prise en compte des droits fondamentaux et modulation des délais

Le juge des référés doit également opérer un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au respect du domicile et de la vie privée et familiale, conformément à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce contrôle peut conduire à la modulation des délais d'expulsion. Le Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025,

n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#)), a ainsi accordé un délai pour l'expulsion d'un occupant d'un terrain non bâti en tenant compte de la vie privée et familiale.

Cependant, les délais protecteurs prévus par les articles L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution peuvent être écartés dans certaines situations. C'est notamment le cas lorsque l'introduction dans les lieux a été faite par voie de fait, de manœuvres, de menaces ou de contrainte. Le Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)), a explicitement écarté ces délais en raison d'une entrée par voie de fait (porte forcée/serrure enfoncée). De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a ordonné la suppression des délais et l'exclusion du bénéfice de la trêve hivernale, les voies de fait (effraction et changement de serrure) étant caractérisées.

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité du juge des référés à écarter les délais protecteurs dépendra fortement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi. En revanche, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, les délais protecteurs s'appliqueront sauf circonstances particulières (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)), qui a débouté une demande de suppression des délais faute de preuve de voie de fait). La nature des lieux (habitation, terrain non bâti) peut également influencer les mesures accessoires ordonnées (enlèvement de caravanes/véhicules pour un terrain, comme dans Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

II) Les modalités d'exécution de l'ordonnance d'expulsion et les délais protecteurs

L'exécution d'une ordonnance d'expulsion, même rendue en référé, est strictement encadrée par le Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit des étapes précises et des délais protecteurs, dont l'application dépend des circonstances de l'occupation.

1. Les étapes et modalités d'exécution forcée

L'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice exécutoire, telle qu'une ordonnance de référé, et après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux (Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce commandement, délivré par un commissaire de justice, doit impérativement mentionner le titre exécutoire, la juridiction compétente pour les demandes de délais, la date à partir de laquelle les locaux doivent être libérés, et l'avertissement d'une expulsion forcée possible (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Il peut être intégré à l'acte de signification du jugement (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Dès la délivrance de ce commandement, le commissaire de justice est tenu d'en informer le représentant de l'État dans le département, afin que la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) soit saisie et que l'occupant soit informé de la possibilité de demander un relogement. Le défaut de cette saisine suspend le délai avant l'expulsion (Article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

L'ordonnance d'expulsion est généralement assortie de l'exécution provisoire de droit, ce qui signifie qu'elle est exécutoire immédiatement après sa signification, sans attendre un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))). En cas de non-exécution volontaire, le juge peut autoriser le recours au concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier pour procéder à l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Des modalités spécifiques de signification peuvent être prévues, comme l'affichage sur les lieux en cas de refus de réception (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Le sort des biens mobiliers de l'occupant est régi par les dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

2. Les délais protecteurs et leurs exceptions

Le droit français prévoit plusieurs délais protecteurs pour les occupants de lieux habités, qui peuvent moduler le moment effectif de l'expulsion :

- **- Le délai de deux mois suivant le commandement :** Pour les lieux habités par la personne expulsée ou un occupant de son chef, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la signification du commandement (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce délai est appliqué par les juges lorsque l'entrée dans les lieux n'est pas établie comme une voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).
- **- Le sursis hivernal :** Aucune expulsion ne peut être exécutée entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante, sauf si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce sursis est également appliqué par les tribunaux en l'absence de preuve d'une entrée par voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal

judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

- - **Les délais de grâce** : Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou professionnels dont l'expulsion a été ordonnée, notamment lorsque le relogement ne peut être assuré dans des conditions normales (Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Cependant, ces délais protecteurs peuvent être réduits ou supprimés dans certaines situations, notamment lorsque l'occupant a fait preuve de mauvaise foi ou est entré dans les lieux par des manœuvres, des menaces, des voies de fait ou de contrainte (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 a renforcé ces dispositions.

La jurisprudence confirme l'écartement des délais de deux mois et du sursis hivernal lorsque l'introduction dans les lieux est caractérisée par une voie de fait, comme une porte forcée ou une serrure enfoncée (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). De même, le Tribunal judiciaire d'Évry a ordonné une expulsion "*sans délai*" en constatant que les défendeurs avaient intégré les lieux par voie de fait, écartant ainsi les articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

3. Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur

La capacité du juge à écarter les délais protecteurs dépend directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

La nature des lieux occupés est également un facteur important. Si l'expulsion concerne un local d'habitation, les dispositions spécifiques des articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution s'appliquent pleinement. En revanche, pour l'expulsion d'un campement sur une parcelle, comme dans l'affaire du Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#)), la qualification de "*voie de fait*" peut être plus facilement retenue pour écarter les délais, bien que la transposition directe à un local d'habitation puisse être incertaine si les faits diffèrent. Les ordonnances de référé fournissent le cadre des délais et l'autorisation du concours de la force publique, mais ne détaillent pas toutes les étapes opérationnelles de l'exécution forcée.

III) Les mesures accessoires et les suites de l'expulsion

L'ordonnance d'expulsion rendue par le juge des référés est assortie de mesures accessoires et ouvre la voie à des procédures d'exécution strictement encadrées, dont les modalités dépendent des circonstances de l'occupation.

1. Exécution de l'ordonnance et délais de libération

L'ordonnance de référé est, de plein droit, exécutoire à titre provisoire, ce qui signifie qu'elle peut être mise en œuvre sans attendre l'issue d'un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

Le juge peut fixer un délai pour la libération volontaire des lieux par l'occupant, par exemple un délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))) ou de 48 heures (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))). Cependant, si l'entrée dans les lieux a été faite par voie de fait, le juge peut ordonner l'expulsion "*sans délai*" (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

2. Recours à la force publique et au serrurier

En cas de non-libération volontaire des lieux dans le délai imparti, le juge autorise généralement le demandeur à faire procéder à l'expulsion avec le concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). La demande de concours de la force publique est transmise par le commissaire de justice par voie électronique (Article L431-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L431-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. Sort des biens mobiliers

Le juge des référés rappelle que le sort des meubles laissés sur place est régi par les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, notamment les articles L. 433-1 et L.

433-2 (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#))) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). Ces articles prévoient que les meubles sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu qu'elle désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par le commissaire de justice, avec sommation à l'expulsé de les retirer dans un délai réglementaire (Article L433-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L433-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

4. Indemnité d'occupation provisionnelle et autres mesures financières

Le juge des référés peut condamner l'occupant sans droit ni titre à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Toutefois, cette demande peut être rejetée si le juge estime que l'expulsion avec le concours de la force publique est suffisante ou si les occupants n'ont pas les moyens de payer (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#))).

Concernant l'astreinte, bien que possible, elle est souvent refusée lorsque le concours de la force publique est accordé, ce dernier étant jugé suffisant pour assurer l'exécution de la décision (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Enfin, les demandes de dommages-intérêts pour résistance abusive sont généralement rejetées en référé, car l'appréciation de la faute ou de la mauvaise foi échappe à l'office du juge de l'évidence (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

5. Sanctions en cas de maintien ou de réinstallation illicite

Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation, en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois, est puni de 7 500 euros d'amende (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). Cette disposition ne s'applique pas dans certains cas, notamment lorsque l'occupant bénéficie du sursis hivernal ou d'un délai accordé par le juge de l'exécution, ou si le logement appartient à un bailleur social ou une personne morale de droit public (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))).

Par ailleurs, la réinstallation sans titre de la personne expulsée dans les mêmes locaux est constitutive d'une voie de fait, et le commandement d'avoir à libérer les locaux signifie

antérieurement continue de produire ses effets (Article R441-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R441-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

6. Modalités de signification spécifiques

En cas de refus de recevoir la signification de l'ordonnance, le commissaire de justice peut être autorisé à afficher celle-ci sur les lieux, l'affichage valant signification (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité à obtenir une expulsion "*sans délai*" et à écarter les délais protecteurs dépendra directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si une voie de fait est avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation résulte d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront. La nature des lieux occupés (habitation ou non) est également un facteur déterminant pour l'application de certaines dispositions, notamment pénales (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). L'octroi d'une indemnité d'occupation ou le rejet d'une astreinte relèvent de l'appréciation souveraine du juge en fonction des éléments du dossier.

1) Les pouvoirs du juge des référés en matière d'expulsion d'occupants sans droit ni titre

Le juge des référés, qu'il s'agisse du président du tribunal judiciaire ou du juge des contentieux de la protection (JCP), dispose de pouvoirs spécifiques pour ordonner l'expulsion d'occupants sans droit ni titre. Son intervention est encadrée par les principes de l'urgence et de la cessation d'un trouble manifestement illicite, sans qu'il ne puisse trancher le fond du droit.

1. Compétence et fondement de l'intervention

Le juge des contentieux de la protection est spécifiquement compétent pour connaître des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre, comme le prévoit l'Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire ([Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)). Plus généralement, l'Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#)) confère au président du tribunal judiciaire ou au juge des contentieux de la protection le pouvoir de prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, même en présence d'une contestation sérieuse. Ces mesures peuvent être ordonnées soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

La jurisprudence confirme de manière constante que l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier constitue un trouble manifestement illicite justifiant l'intervention du juge des référés. Cette qualification permet d'ordonner l'expulsion de l'occupant, comme l'a rappelé le Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)), en affirmant que « *L'occupation sans titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 835, alinéa 1er, du code de procédure civile.* » Cette position est également soutenue par le Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)), qui précise que « *L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite.* » De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a jugé que « *l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite* ».

2. Limites de l'office du juge des référés

Bien que le juge des référés puisse statuer même en présence d'une contestation sérieuse pour faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))), son office reste limité. Il ne peut pas trancher une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation. Le Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785 ([Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785](#)), a précisé que le trouble n'est manifestement illicite que si la perte du titre est évidente et que la validité du congé ne peut pas être sérieusement contestée. Si une difficulté de fond substantielle apparaît, le juge des référés doit s'abstenir de statuer sur le fond. La Cour de cassation, dans une décision non spécialement motivée du 15 février 2018, n°16-14.814 ([Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814](#)), a rejeté un pourvoi confirmant une expulsion en référé, les motifs de la cour d'appel ayant considéré que l'occupation sans droit ni titre était un trouble manifestement illicite. Toutefois, la portée de cette décision est à nuancer en l'absence d'un principe explicite formulé par la Cour de cassation elle-même.

3. Mesures pouvant être ordonnées par le juge des référés

Le juge des référés peut ordonner diverses mesures pour faire cesser l'occupation illicite :

- - **L'expulsion des occupants** : C'est la mesure principale. Le juge ordonne à l'occupant de libérer les lieux, et à défaut de départ volontaire, il peut être procédé à l'expulsion de l'occupant ainsi que de tous occupants de son chef (Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 ([Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#))).
- - **Le concours de la force publique et d'un serrurier** : Le juge peut autoriser le recours à la force publique et à un serrurier pour l'exécution de l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))).
- - **L'indemnité d'occupation provisionnelle** : Le juge peut condamner l'occupant à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **Le sort des meubles** : Le juge peut rappeler que le sort du mobilier garnissant le logement sera régi conformément aux dispositions du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).
- - **L'astreinte** : Le juge peut assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, bien que cela soit souvent refusé lorsque le concours de la force publique est accordé, jugé suffisant (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 septembre 2024, n°24/04998](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

4. Prise en compte des droits fondamentaux et modulation des délais

Le juge des référés doit également opérer un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au respect du domicile et de la vie privée et familiale, conformément à l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme. Ce contrôle peut conduire à la modulation des délais d'expulsion. Le Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025,

n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#)), a ainsi accordé un délai pour l'expulsion d'un occupant d'un terrain non bâti en tenant compte de la vie privée et familiale.

Cependant, les délais protecteurs prévus par les articles L. 412-1 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution peuvent être écartés dans certaines situations. C'est notamment le cas lorsque l'introduction dans les lieux a été faite par voie de fait, de manœuvres, de menaces ou de contrainte. Le Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)), a explicitement écarté ces délais en raison d'une entrée par voie de fait (porte forcée/serrure enfoncée). De même, le Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 novembre 2024, n°24/03795](#)), a ordonné la suppression des délais et l'exclusion du bénéfice de la trêve hivernale, les voies de fait (effraction et changement de serrure) étant caractérisées.

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité du juge des référés à écarter les délais protecteurs dépendra fortement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi. En revanche, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, les délais protecteurs s'appliqueront sauf circonstances particulières (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)), qui a débouté une demande de suppression des délais faute de preuve de voie de fait). La nature des lieux (habitation, terrain non bâti) peut également influencer les mesures accessoires ordonnées (enlèvement de caravanes/véhicules pour un terrain, comme dans Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576 ([Tribunal judiciaire de Meaux, 22 octobre 2025, n°25/00576](#))).

II) Les modalités d'exécution de l'ordonnance d'expulsion et les délais protecteurs

L'exécution d'une ordonnance d'expulsion, même rendue en référé, est strictement encadrée par le Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit des étapes précises et des délais protecteurs, dont l'application dépend des circonstances de l'occupation.

1. Les étapes et modalités d'exécution forcée

L'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice exécutoire, telle qu'une ordonnance de référé, et après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux (Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce commandement, délivré par un commissaire de justice, doit impérativement mentionner le titre exécutoire, la juridiction compétente pour les demandes de délais, la date à partir de laquelle les locaux doivent être libérés, et l'avertissement d'une expulsion forcée possible (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Il peut être intégré à l'acte de signification du jugement (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Dès la délivrance de ce commandement, le commissaire de justice est tenu d'en informer le représentant de l'État dans le département, afin que la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) soit saisie et que l'occupant soit informé de la possibilité de demander un relogement. Le défaut de cette saisine suspend le délai avant l'expulsion (Article L412-5 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-5 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

L'ordonnance d'expulsion est généralement assortie de l'exécution provisoire de droit, ce qui signifie qu'elle est exécutoire immédiatement après sa signification, sans attendre un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))). En cas de non-exécution volontaire, le juge peut autoriser le recours au concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier pour procéder à l'expulsion (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Des modalités spécifiques de signification peuvent être prévues, comme l'affichage sur les lieux en cas de refus de réception (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))). Le sort des biens mobiliers de l'occupant est régi par les dispositions des articles L. 433-1 et L. 433-2 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

2. Les délais protecteurs et leurs exceptions

Le droit français prévoit plusieurs délais protecteurs pour les occupants de lieux habités, qui peuvent moduler le moment effectif de l'expulsion :

- **- Le délai de deux mois suivant le commandement :** Pour les lieux habités par la personne expulsée ou un occupant de son chef, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la signification du commandement (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce délai est appliqué par les juges lorsque l'entrée dans les lieux n'est pas établie comme une voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).
- **- Le sursis hivernal :** Aucune expulsion ne peut être exécutée entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante, sauf si le relogement des intéressés est assuré dans des conditions suffisantes (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce sursis est également appliqué par les tribunaux en l'absence de preuve d'une entrée par voie de fait (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal

judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

- - **Les délais de grâce** : Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou professionnels dont l'expulsion a été ordonnée, notamment lorsque le relogement ne peut être assuré dans des conditions normales (Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Cependant, ces délais protecteurs peuvent être réduits ou supprimés dans certaines situations, notamment lorsque l'occupant a fait preuve de mauvaise foi ou est entré dans les lieux par des manœuvres, des menaces, des voies de fait ou de contrainte (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)) ; Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). La loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 a renforcé ces dispositions.

La jurisprudence confirme l'écartement des délais de deux mois et du sursis hivernal lorsque l'introduction dans les lieux est caractérisée par une voie de fait, comme une porte forcée ou une serrure enfoncée (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). De même, le Tribunal judiciaire d'Évry a ordonné une expulsion "*sans délai*" en constatant que les défendeurs avaient intégré les lieux par voie de fait, écartant ainsi les articles L. 412-1, L. 412-3 et L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#))).

3. Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur

La capacité du juge à écarter les délais protecteurs dépend directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si l'occupation résulte d'une voie de fait avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation est le résultat d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront (Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 16 mai 2024, n°24/01482](#))).

La nature des lieux occupés est également un facteur important. Si l'expulsion concerne un local d'habitation, les dispositions spécifiques des articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution s'appliquent pleinement. En revanche, pour l'expulsion d'un campement sur une parcelle, comme dans l'affaire du Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 10 septembre 2024, n°24/00892](#)), la qualification de "*voie de fait*" peut être plus facilement retenue pour écarter les délais, bien que la transposition directe à un local d'habitation puisse être incertaine si les faits diffèrent. Les ordonnances de référé fournissent le cadre des délais et l'autorisation du concours de la force publique, mais ne détaillent pas toutes les étapes opérationnelles de l'exécution forcée.

III) Les mesures accessoires et les suites de l'expulsion

L'ordonnance d'expulsion rendue par le juge des référés est assortie de mesures accessoires et ouvre la voie à des procédures d'exécution strictement encadrées, dont les modalités dépendent des circonstances de l'occupation.

1. Exécution de l'ordonnance et délais de libération

L'ordonnance de référé est, de plein droit, exécutoire à titre provisoire, ce qui signifie qu'elle peut être mise en œuvre sans attendre l'issue d'un éventuel appel (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

Le juge peut fixer un délai pour la libération volontaire des lieux par l'occupant, par exemple un délai de 15 jours à compter de la signification de l'ordonnance (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))) ou de 48 heures (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))). Cependant, si l'entrée dans les lieux a été faite par voie de fait, le juge peut ordonner l'expulsion "*sans délai*" (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

2. Recours à la force publique et au serrurier

En cas de non-libération volontaire des lieux dans le délai imparti, le juge autorise généralement le demandeur à faire procéder à l'expulsion avec le concours de la force publique et, si nécessaire, d'un serrurier (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). La demande de concours de la force publique est transmise par le commissaire de justice par voie électronique (Article L431-2 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L431-2 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

3. Sort des biens mobiliers

Le juge des référés rappelle que le sort des meubles laissés sur place est régi par les dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, notamment les articles L. 433-1 et L.

433-2 (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#))) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#)) ; Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))). Ces articles prévoient que les meubles sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu qu'elle désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par le commissaire de justice, avec sommation à l'expulsé de les retirer dans un délai réglementaire (Article L433-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L433-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

4. Indemnité d'occupation provisionnelle et autres mesures financières

Le juge des référés peut condamner l'occupant sans droit ni titre à verser une indemnité provisionnelle d'occupation, couvrant la période d'occupation illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))) ; Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Toutefois, cette demande peut être rejetée si le juge estime que l'expulsion avec le concours de la force publique est suffisante ou si les occupants n'ont pas les moyens de payer (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01910](#))).

Concernant l'astreinte, bien que possible, elle est souvent refusée lorsque le concours de la force publique est accordé, ce dernier étant jugé suffisant pour assurer l'exécution de la décision (Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715 ([Tribunal judiciaire de Paris, 11 octobre 2024, n°24/02715](#))). Enfin, les demandes de dommages-intérêts pour résistance abusive sont généralement rejetées en référé, car l'appréciation de la faute ou de la mauvaise foi échappe à l'office du juge de l'évidence (Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 28 mai 2025, n°25/00733](#))).

5. Sanctions en cas de maintien ou de réinstallation illicite

Le maintien sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation, en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux depuis plus de deux mois, est puni de 7 500 euros d'amende (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). Cette disposition ne s'applique pas dans certains cas, notamment lorsque l'occupant bénéficie du sursis hivernal ou d'un délai accordé par le juge de l'exécution, ou si le logement appartient à un bailleur social ou une personne morale de droit public (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))).

Par ailleurs, la réinstallation sans titre de la personne expulsée dans les mêmes locaux est constitutive d'une voie de fait, et le commandement d'avoir à libérer les locaux signifie

antérieurement continue de produire ses effets (Article R441-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R441-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

6. Modalités de signification spécifiques

En cas de refus de recevoir la signification de l'ordonnance, le commissaire de justice peut être autorisé à afficher celle-ci sur les lieux, l'affichage valant signification (Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318 ([Tribunal judiciaire d'Évry, 25 mars 2025, n°25/00318](#))).

Nuances et transposabilité pour le cas de l'utilisateur :

La capacité à obtenir une expulsion "*sans délai*" et à écarter les délais protecteurs dépendra directement de la qualification factuelle de l'entrée dans les lieux. Si une voie de fait est avérée, la suppression des délais est un pouvoir clairement établi par la loi et la jurisprudence. Cependant, si l'occupation résulte d'un maintien sans droit ni titre après la fin d'un bail licite, et qu'aucune voie de fait, manœuvre ou menace n'est prouvée, les délais protecteurs s'appliqueront. La nature des lieux occupés (habitation ou non) est également un facteur déterminant pour l'application de certaines dispositions, notamment pénales (Article 315-2 du Code pénal ([Article 315-2 - Code pénal](#))). L'octroi d'une indemnité d'occupation ou le rejet d'une astreinte relèvent de l'appréciation souveraine du juge en fonction des éléments du dossier.

I) Principes généraux et conditions de caractérisation de l'abus du droit d'agir en justice

L'exercice d'une action en justice est un droit fondamental, et il ne dégénère en abus que dans des circonstances exceptionnelles et précisément caractérisées. Ce principe est constamment rappelé par la jurisprudence, y compris lorsque l'action vise à défendre un droit de propriété.

En premier lieu, l'action en justice est un droit qui ne peut être restreint qu'en présence d'une faute. La Cour de cassation rappelle de manière constante que l'exercice d'une action en justice constitue en principe un droit et ne dégénère en abus pouvant donner lieu à des dommages-intérêts que dans des cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière assimilable au dol (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#))) ; Cass., soc., 27 septembre 2018, n°17-11.255 ([Cass., soc., 27 septembre 2018, n°17-11.255](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490](#))). Une faute dans l'exercice des voies de droit, même dépourvue d'intention de nuire, est susceptible d'engager la responsabilité de son auteur (Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035 ([Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035](#))).

En second lieu, la caractérisation de cet abus exige la démonstration d'une faute spécifique et ne peut être déduite du seul échec de l'action. Le simple fait qu'une demande soit rejetée, même intégralement, ne suffit pas à caractériser un abus (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#))) ; Cass., 3e civ., 27 janvier 2015, n°13-25.305 ([Cass., 3e civ., 27 janvier 2015, n°13-25.305](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490](#))). Les juges doivent caractériser une faute ayant fait dégénérer l'exercice du droit d'agir en justice (Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376, Inédit ([Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376, Inédit](#))) ; Cass., civile, Chambre civile 2, 3 avril 2025, 23-19.631, Inédit ([Cass., civile, Chambre civile 2, 3 avril 2025, 23-19.631, Inédit](#)) ; Cass., 2e civ., 19 novembre 2020, n°18-23.462 ([Cass., 2e civ., 19 novembre 2020, n°18-23.462](#))). La Cour de cassation censure les décisions qui retiennent l'abus par des motifs jugés impropres ou insuffisants à caractériser cette faute (Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035 ([Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035](#))) ; Cass., 2e civ., 28 juin 2012, n°10-27.143 ([Cass., 2e civ., 28 juin 2012, n°10-27.143](#)) ; Cass., 3e civ., 27 janvier 2015, n°13-25.305 ([Cass., 3e civ., 27 janvier 2015, n°13-25.305](#)) ; Cass., soc., 27 septembre 2018, n°17-11.255 ([Cass., soc., 27 septembre 2018, n°17-11.255](#))). Par exemple, une simple "*mauvaise foi*" alléguée ne suffit pas si elle n'est pas étayée par des éléments concrets (Cass., 2e civ., 28 juin 2012, n°10-27.143 ([Cass., 2e civ., 28 juin 2012, n°10-27.143](#))).

De plus, la légitimité de l'action peut être un facteur à prendre en compte. Sauf circonstances spéciales, une action ne peut constituer un abus dès lors que sa légitimité a été reconnue, même partiellement, par la juridiction de premier degré (Cass., 3e civ., 25 janvier 2023, n°21-21.163 ([Cass., 3e civ., 25 janvier 2023, n°21-21.163](#))).

Bien que ces principes soient généraux et s'appliquent à l'ensemble des actions en justice, leur transposition à la défense du droit de propriété doit être nuancée. Les litiges examinés par la Cour de cassation dans les arrêts cités couvrent des domaines variés tels que le bornage (Cass., 3e civ., 25 janvier 2023, n°21-21.163 ([Cass., 3e civ., 25 janvier 2023, n°21-21.163](#))), les recours administratifs en urbanisme (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#))), les litiges successoraux (Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035 ([Cass., 1re civ., 27 janvier 2021, n°18-18.035](#))), les contentieux de mitoyenneté

(Cass., civile, Chambre civile 2, 3 avril 2025, 23-19.631, Inédit ([Cass., civile, Chambre civile 2, 3 avril 2025, 23-19.631, Inédit](#))), la saisie immobilière (Cass., 2e civ., 19 novembre 2020, n°18-23.462 ([Cass., 2e civ., 19 novembre 2020, n°18-23.462](#))) ou les troubles de voisinage liés aux plantations (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°23/02490](#))). Ces contextes, bien que parfois voisins du droit de propriété, ne fournissent pas une grille exhaustive des "*circonstances spécifiques*" d'abus propres à chaque type de défense du droit de propriété. La qualification d'abus dépendra toujours d'une appréciation concrète des faits et de la preuve d'une faute qualifiée.

II) Manifestations et preuve de l'abus dans la défense du droit de propriété

L'exercice du droit d'agir en justice, même pour défendre un droit de propriété, ne dégénère en abus qu'en présence de circonstances exceptionnelles et précisément caractérisées, telles que la malice, la mauvaise foi ou une erreur grossière assimilable au dol. La preuve de ces éléments incombe à celui qui allègue l'abus, et le simple rejet d'une demande ne suffit pas à le caractériser.

Les manifestations concrètes de l'abus dans la défense du droit de propriété peuvent prendre diverses formes :

1. L'incohérence ou la légèreté blâmable de la démarche procédurale : L'abus peut être caractérisé lorsque l'action est engagée avec une inconséquence ou une légèreté blâmable. Par exemple, une action en expulsion intentée par un propriétaire qui admettait avoir vendu le bien a été jugée abusive, la Cour de cassation validant que la cour d'appel avait pu déduire de ces motifs que la demanderesse "*avait engagé l'action en expulsion avec une inconséquence et une légèreté blâmable caractérisant une faute faisant dégénérer en abus le droit d'agir en justice*" (Cass., 3e civ., 25 février 2016, n°14-29.324 ([Cass., 3e civ., 25 février 2016, n°14-29.324](#))).

2. Les manœuvres frauduleuses ou l'intention de nuire : L'abus est retenu en présence de manœuvres destinées à induire le tribunal en erreur ou d'une intention de nuire. Dans une affaire faisant suite à un bornage, des consorts ont été condamnés pour abus de droit d'agir en justice en raison de "*l'utilisation de ces manoeuvres, destinées à induire en erreur le tribunal... et la recherche de l'indemnisation d'un préjudice dont Monsieur Michel C... n'était pas responsable, caractérise ainsi l'intention de nuire... et l'abus de droit...*" (Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207 ([Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207](#))). La Cour rappelle que "*L'exercice d'une action en justice... ne dégénère en abus... que dans le cas de malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équipollente au dol*" (Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207 ([Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207](#))).

3. La multiplication de recours sans fondement et la réitération d'arguments déjà écartés : L'abus peut résulter d'une persistance procédurale excessive et injustifiée. Une partie ayant multiplié les recours, y compris administratifs, en réitérant "*en pleine connaissance de cause une argumentation déjà écartée*" et sans "*élément de preuve*", a été jugée fautive, la cour d'appel ayant "*fait ressortir l'existence d'une faute ayant fait dégénérer en abus le droit d'agir en justice*" (Cass., 2e civ., 5 février 2015, n°14-11.169 ([Cass., 2e civ., 5 février 2015,](#)

[n°14-11.169](#))). De même, le fait de "*persister dans un recours sans fondement*" après avoir été débouté au fond, obligeant l'adversaire à un "*procès inutile*", caractérise une "*erreur grossière équivalente au dol*" (Cass., 3e civ., 26 novembre 2013, n°12-24.153 ([Cass., 3e civ., 26 novembre 2013, n°12-24.153](#))). Le caractère "*manifestement non fondé*" d'une action, réitérée en appel "*sans aucune justification complémentaire pertinente*", peut également constituer une "*légèreté blâmable*" (Cass., com., 9 février 2010, n°09-11.191 ([Cass., com., 9 février 2010, n°09-11.191](#))).

4. Les actes procéduraux d'obstruction : L'abus peut être caractérisé par une manœuvre procédurale ayant un effet d'obstruction. La publication d'une assignation à la publicité foncière "*dans le seul but d'empêcher*" une vente à un tiers, sans nécessité procédurale, a été jugée abusive, engageant la responsabilité de son auteur (Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962](#))).

Il convient de distinguer l'abus d'ester en justice de l'abus du droit de propriété lui-même. Si l'abus du droit de propriété peut se manifester par une "*intention malveillante*" ou une "*célérité anormale*" dans l'exercice d'une prérogative légale, comme le droit de se clore (Cass., 3e civ., 17 janvier 1973, n°71-14.746 ([Cass., 3e civ., 17 janvier 1973, n°71-14.746](#))), ou par une "*opposition infondée*" à un accès temporaire nécessaire (Cass., 3e civ., 26 mars 2020, n°18-25.996 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2020, n°18-25.996](#))), ces situations ne caractérisent pas directement un abus d'ester en justice. La Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion a d'ailleurs rappelé que "*Le fait pour un propriétaire d'user de sa propriété non pas pour son agrément ou son profit personnel mais uniquement dans l'intention de nuire à son voisin constitue un abus de droit*", tout en exigeant pour la "*procédure abusive*" la preuve de "*malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière*" (Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 7 février 2024, n°21/01412 ([Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 7 février 2024, n°21/01412](#))).

La preuve de l'abus est donc essentielle et repose sur la démonstration de la faute qualifiée. Le Tribunal judiciaire de Lyon a ainsi débouté une demande de dommages-intérêts pour abus d'ester en justice, faute de preuve de "*malice, mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol*" (Tribunal judiciaire de Lyon, 15 mai 2024, n°21/05257 ([Tribunal judiciaire de Lyon, 15 mai 2024, n°21/05257](#))). La possibilité pour le demandeur de s'être "*légitimement méprendre sur la portée*" d'une décision peut également empêcher la qualification d'abus (Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 7 février 2024, n°21/01412 ([Cour d'appel de Saint-Denis de la Réunion, 7 février 2024, n°21/01412](#))).

III) **Légitimité de l'action en justice pour la protection de la propriété et limites**

L'action en justice intentée par un propriétaire pour défendre son droit de propriété bénéficie en principe d'une forte légitimité, et sa qualification d'abus est strictement encadrée.

A. Le principe de légitimité de l'action en défense du droit de propriété

L'exercice d'une action en justice est un droit fondamental, y compris lorsqu'il s'agit de défendre un droit de propriété. La jurisprudence établit clairement que la défense du droit de propriété, notamment contre un empiétement, ne saurait en principe dégénérer en abus. Ainsi,

une demande visant à obtenir la suppression d'un empiètement, même qualifié de "*minime*" ou motivée par une "*intention de nuire*" alléguée, ne peut être considérée comme abusive (Cass., 3e civ., 15 juin 2011, n°10-20.337 ([Cass., 3e civ., 15 juin 2011, n°10-20.337](#)) ; Cass., 3e civ., 30 octobre 2013, n°12-22.169 ([Cass., 3e civ., 30 octobre 2013, n°12-22.169](#))). Cette protection du droit de propriété est si forte que la Cour de cassation a pu affirmer que "*la défense du droit de propriété contre un empiètement ne saurait dégénérer en abus*" (Cass., 3e civ., 15 juin 2011, n°10-20.337 ([Cass., 3e civ., 15 juin 2011, n°10-20.337](#))).

De manière générale, l'action en justice est un droit qui ne dégénère en abus qu'en présence de circonstances particulières, telles que la malice, la mauvaise foi ou une erreur grossière assimilable au dol (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#))). Le simple fait qu'une action soit rejetée, même intégralement, ne suffit pas à caractériser un abus (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343](#))).

Par ailleurs, la légitimité d'une action peut être renforcée si elle a été reconnue, au moins partiellement, par une juridiction de première instance. Une action ne peut, sauf circonstances particulières, constituer un abus de droit lorsque sa légitimité a été reconnue par le juge de première instance, même si la décision est ensuite infirmée en appel (Cass., 2e civ., 29 janvier 2015, n°13-28.070 ([Cass., 2e civ., 29 janvier 2015, n°13-28.070](#))).

B. Les limites à la qualification d'abus : l'exigence d'une faute qualifiée

Pour qu'une action en défense du droit de propriété soit qualifiée d'abusives, il est impératif de démontrer une faute qualifiée de la part de son auteur. Cette faute doit aller au-delà du simple échec procédural et se manifester par une intention malicieuse, une mauvaise foi caractérisée, ou une erreur grossière équivalente au dol (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580](#)) ; Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126 ([Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 mars 2024, n°23/12524 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 mars 2024, n°23/12524](#))).

La preuve de cette intention de nuire ou de cette légèreté blâmable incombe à celui qui allègue l'abus. Par exemple, dans un litige de voisinage concernant des plantations, le fait qu'un propriétaire agisse pour faire respecter les articles 671 à 673 du Code civil, même s'il est débouté faute de preuve suffisante, ne caractérise pas en soi une volonté de nuire ou une faute abusive (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618](#))). Le tribunal a ainsi jugé qu'il ne ressortait pas des pièces une "*volonté de Monsieur [B] mais plutôt un conflit de voisinage ancien*" (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 5 décembre 2024, n°24/00618](#))).

De même, la multiplication de recours ou le caractère prétendument infondé des moyens invoqués ne suffit pas à établir l'abus si la malice ou la mauvaise foi ne sont pas démontrées. Des actions, même nombreuses et portant sur des droits immobiliers, ne sont pas abusives si

certaines des prétentions ont été accueillies, même partiellement, ou si la déloyauté n'est pas prouvée (Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580](#))). La Cour d'appel de Montpellier a rappelé qu'"une procédure ne peut être abusive au seul motif qu'elle n'est pas bien fondée si l'intention de nuire n'est pas démontrée" (Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126 ([Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126](#))).

Cependant, des circonstances spécifiques peuvent conduire à la qualification d'abus. C'est le cas lorsque l'action est "*manifestement malicieuse et intentée avec une légèreté blâmable*", notamment en cas de persistance dans une contestation malgré une décision antérieure définitive ayant déjà tranché la question, et en l'absence d'éléments probants nouveaux (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 2 juillet 2024, n°19/11594 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 2 juillet 2024, n°19/11594](#))). Dans une telle situation, même si l'abus est caractérisé, l'indemnisation peut être rejetée si le demandeur ne justifie pas d'un préjudice distinct de celui résultant de la nécessité d'assurer sa défense (Tribunal judiciaire de Bordeaux, 2 juillet 2024, n°19/11594 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 2 juillet 2024, n°19/11594](#))).

Il convient de noter que si plusieurs des décisions citées concernent des contentieux d'urbanisme (Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020 ([Cass., 3e civ., 26 mars 2013, n°12-12.020](#)) ; Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343 ([Tribunal judiciaire de Bordeaux, 19 décembre 2023, n°21/00343](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 5 février 2024, n°22/03580](#)) ; Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126 ([Cour d'appel de Montpellier, 16 mai 2023, n°21/00126](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 mars 2024, n°23/12524 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 12 mars 2024, n°23/12524](#))), les principes qu'elles énoncent sur la qualification restrictive de l'abus d'ester en justice sont transposables aux litiges civils de propriété. Toutefois, la transposition est incertaine quant aux éléments factuels précis qui pourraient caractériser l'abus, ceux-ci étant fortement liés au contexte spécifique de chaque affaire.

IV) Conséquences juridiques de l'action abusive et rôle du juge

Lorsqu'une action en justice intentée par un propriétaire pour défendre son droit de propriété est qualifiée d'abus, elle peut entraîner diverses conséquences juridiques, principalement pécuniaires, et le juge joue un rôle central dans la caractérisation de l'abus et la détermination des sanctions.

A. Les sanctions pécuniaires : amende civile et dommages-intérêts

L'action abusive peut donner lieu à une double sanction : une amende civile et l'allocation de dommages-intérêts.

1. L'amende civile

Le Code de procédure civile prévoit qu'une partie qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamnée à une amende civile, dont le montant maximal peut atteindre 10 000 euros (Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096 ([Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096](#))). Cette amende est prononcée sans préjudice des dommages-

intérêts qui pourraient être réclamés par la partie adverse (Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962](#))). Par exemple, une cour d'appel a pu condamner des demandeurs à une amende civile de 3 000 euros pour une action jugée téméraire et maintenue en appel sans preuve ni argumentation circonstanciée, malgré un jugement motivé en première instance (Cour d'appel de Rennes, 26 mars 2024, n°21/04390 ([Cour d'appel de Rennes, 26 mars 2024, n°21/04390](#))). La Cour de cassation a également rejeté un pourvoi contre une décision ayant prononcé une amende civile pour une procédure jugée abusive et dilatoire, bien que la motivation de ce rejet ne soit pas explicitée (Cass., 2e civ., 6 mai 2021, n°19-24.480 ([Cass., 2e civ., 6 mai 2021, n°19-24.480](#))).

2. Les dommages-intérêts sur le fondement de la responsabilité civile

L'abus du droit d'agir en justice engage la responsabilité civile de son auteur sur le fondement de l'article 1240 du Code civil (ancien article 1382), obligeant celui par la faute duquel le dommage est arrivé à le réparer (Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096 ([Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096](#))). Ces dommages-intérêts visent à réparer le préjudice causé à la partie adverse.

Plusieurs situations ont conduit à l'octroi de dommages-intérêts :

- Une action en expulsion intentée avec une "*inconséquence et une légèreté blâmable*" a été sanctionnée par l'allocation de dommages-intérêts pour préjudice moral (Cass., 3e civ., 25 février 2016, n°14-29.324 ([Cass., 3e civ., 25 février 2016, n°14-29.324](#))).
- Des manœuvres destinées à induire le tribunal en erreur et une intention de nuire, caractérisées dans le cadre d'un litige de bornage, ont justifié une condamnation à des dommages-intérêts (Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207 ([Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207](#))).
- Le refus répété de démarches amiables, les carences lors des opérations de bornage, et l'absence d'actions judiciaires autonomes fondées sur un droit de propriété (alors que les moyens invoqués relevaient d'une action en revendication) ont été jugés abusifs, entraînant une condamnation à 1 000 euros de dommages-intérêts (Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096 ([Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096](#))).
- La réitération d'un argumentaire strictement identique et fondé sur les mêmes pièces, déjà écarté dans une procédure antérieure de bornage, a conduit à la confirmation d'une condamnation à 1 000 euros de dommages-intérêts pour procédure abusive dans une action en revendication (Cour d'appel de Rennes, 17 décembre 2024, n°21/06584 ([Cour d'appel de Rennes, 17 décembre 2024, n°21/06584](#))).
- Une publication d'assignation à la publicité foncière effectuée "*dans le seul but d'empêcher*" une vente à un tiers, sans nécessité procédurale, a été jugée abusive et a engagé la responsabilité de son auteur, donnant lieu à des dommages-intérêts (Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962](#))).
- La réitération d'une demande d'expertise déjà rejetée et l'absence de preuves tangibles ont été considérées comme une "*erreur grossière*", justifiant le paiement d'une provision de 500 euros par défendeur au titre de l'abus du droit d'agir (Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295 ([Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295](#))).

B. Le rôle du juge dans la caractérisation et la modulation des sanctions

Le juge joue un rôle déterminant dans l'appréciation de l'abus et la fixation des conséquences.

1. L'exigence de caractérisation d'une faute qualifiée

Le juge ne peut prononcer une condamnation pour abus sans caractériser une faute ayant fait dégénérer l'exercice du droit d'agir en justice en abus (Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376 ([Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376, Inédit](#))). Cette faute doit être qualifiée, se manifestant par une "*malice, de mauvaise foi ou d'erreur grossière équivalente au dol*" (Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207 ([Cass., 2e civ., 17 janvier 2019, n°17-27.207](#)) ; Tribunal judiciaire de Lyon, 15 mai 2024, n°21/05257 ([Tribunal judiciaire de Lyon, 15 mai 2024, n°21/05257](#))). La Cour de cassation censure les décisions qui allouent des dommages-intérêts sans cette caractérisation précise (Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376 ([Cass., civile, Chambre civile 1, 12 mars 2025, 23-18.376, Inédit](#))).

2. L'appréciation souveraine des faits et des circonstances

Le juge apprécie souverainement les faits pour déterminer si une action, même en défense d'un droit de propriété, dégénère en abus. Il examine la conduite du demandeur, la cohérence de sa démarche, l'existence de manœuvres, la persistance dans des recours infondés ou la réitération d'arguments déjà écartés (Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096 ([Cour d'appel de Rouen, 28 septembre 2022, n°20/04096](#)) ; Cour d'appel de Rennes, 26 mars 2024, n°21/04390 ([Cour d'appel de Rennes, 26 mars 2024, n°21/04390](#)) ; Cour d'appel de Rennes, 17 décembre 2024, n°21/06584 ([Cour d'appel de Rennes, 17 décembre 2024, n°21/06584](#))). Par exemple, le Tribunal judiciaire du Mans a retenu une "*erreur grossière*" en raison de la réitération d'une demande d'expertise déjà rejetée et de l'absence de preuve tangible des faits allégués (Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295 ([Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295](#))).

3. La modulation de la réparation

Le juge peut moduler le montant des dommages-intérêts en fonction de l'ampleur et de la certitude du préjudice. Ainsi, il a été jugé que les frais ne pouvaient être indemnisés en totalité si le préjudice n'était pas certain ou si certains éléments étaient liés à une jouissance du bien (Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2021, n°19-24.962](#))). Le juge peut également allouer une provision à valoir sur l'abus du droit d'agir (Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295 ([Tribunal judiciaire du Mans, 19 décembre 2025, n°25/00295](#))).

En conclusion, le juge exerce un contrôle rigoureux sur l'exercice du droit d'agir en justice, y compris pour la défense du droit de propriété. Il sanctionne l'abus par des amendes civiles et des dommages-intérêts, mais exige toujours la preuve d'une faute qualifiée, appréciée au cas par cas, et module la réparation en fonction du préjudice réel.