

Réponse courte

Synthèse finale : L'assignation en référé-expulsion pour occupation sans droit ni titre au Tribunal Judiciaire

Verdict en quelques lignes

L'expulsion d'un occupant sans droit ni titre devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire est une procédure accélérée visant à faire cesser un trouble manifestement illicite. Cette action, souvent portée devant le juge des contentieux de la protection pour les locaux d'habitation, permet d'obtenir rapidement une ordonnance d'expulsion, une indemnité d'occupation provisionnelle et l'autorisation du concours de la force publique. Les délais protecteurs légaux (délai de deux mois, trêve hivernale, délais de grâce) peuvent être réduits ou écartés, notamment lorsque l'occupant est entré dans les lieux par "voies de fait", par "manœuvres" ou par "mauvaise foi", accentuant ainsi la protection du droit de propriété face aux occupations illicites.

I. Compétence et conditions de recevabilité de l'action en référé-expulsion

L'action en référé-expulsion contre un occupant sans droit ni titre relève de la compétence du juge des référés au sein du Tribunal Judiciaire (TJ).

A. Compétence juridictionnelle

Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection (JCP) peuvent statuer en référé (Article 835 du Code de procédure civile [[Article 835 - Code de procédure civile](#)], [[Article 835 - Code de procédure civile](#)]). Le JCP dispose d'une compétence spécifique pour les actions tendant à l'expulsion de personnes occupant aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre (Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire [[Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)], [[Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)], [[Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#)]).

B. Conditions de fond

Pour engager une telle action, le juge des référés peut prescrire des mesures provisoires afin de prévenir un dommage imminent ou de faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile [[Article 835 - Code de procédure civile](#)], [[Article 835 - Code de procédure civile](#)]).

1. Le trouble manifestement illicite : L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble est constamment qualifiée de trouble manifestement illicite (Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162 [[Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162](#)] ; Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165 [[Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165](#)] ; Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097 [[Tribunal judiciaire de Paris, 4 avril 2024, n°24/02097](#)]). Ce trouble est défini comme une "perturbation résultant d'un fait... constituant une violation évidente de la règle de droit" (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 [[Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#)]).

Pour que le trouble soit "manifestement" illicite, l'absence de titre doit être évidente et les contestations soulevées par l'occupant ne doivent pas être sérieuses (Tribunal judiciaire de

Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 [[Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#)] ; Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785 [[Tribunal judiciaire de Lille, 29 août 2025, n°25/00785](#)]). Si une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation est soulevée, le juge des référés ne peut trancher le litige au fond et doit renvoyer les parties à mieux se pourvoir (Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870 [[Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870](#)]).

2. **Le dommage imminent** : Le juge peut agir pour prévenir un dommage imminent (Article 835 du Code de procédure civile [[Article 835 - Code de procédure civile](#)]). La preuve de ce dommage incombe au demandeur (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 [[Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#)]).

3. **L'urgence** : Si l'urgence est une caractéristique du référé, la jurisprudence précise que l'absence d'urgence et de dommage imminent est indifférente lorsque le trouble manifestement illicite est caractérisé (Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104 [[Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104](#)] ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 [[Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#)]).

II. Qualification de l'occupation sans droit ni titre et mesures ordonnées par le juge

A. Identification de l'occupation sans droit ni titre

L'absence de fondement juridique pour se maintenir dans les lieux peut résulter de plusieurs situations :

- - **Expiration ou résiliation d'un titre préexistant** : Ancien locataire après la fin du bail (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 [[Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#)]) ou d'une convention d'occupation précaire (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 [[Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#)]).
- - **Entrée illicite par voie de fait** : Intrusion caractérisée par des actes matériels (ex: forçement de portes ou serrures) (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)]).
- - **Absence totale de titre ou titre non sérieux** : L'occupant n'a jamais eu de titre ou le titre invoqué est manifestement insuffisant ou non opposable au propriétaire (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424 [[Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424](#)] ; Tribunal judiciaire de Paris, 17 juin 2024, n°24/01271 [[Tribunal judiciaire de Paris, 17 juin 2024, n°24/01271](#)]).

B. Conséquences et mesures ordonnées

L'occupation sans droit ni titre constitue une atteinte au droit de propriété. L'expulsion est la "seule mesure de nature à permettre à un propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit" (Tribunal judiciaire de Lille, 9 décembre 2024, n°24/03211 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#)]). Les mesures que le juge des référés peut ordonner sont les suivantes :

1. **Ordonnance d'expulsion** : Le juge ordonne à l'occupant et à toute personne de son chef de quitter les lieux (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 [[Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)]).

2. **Concours de la force publique et d'un serrurier** : En cas de non-libération volontaire, le juge autorise le recours à la force publique et à un serrurier (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 [[Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)]).
3. **Indemnité d'occupation provisionnelle** : L'occupant est redevable d'une indemnité provisionnelle fixée, en général, en équivalence du loyer et charges qui auraient été dus, ou de la valeur locative du bien, due jusqu'à la libération effective des lieux (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 [[Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)] ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 [[Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)]). L'obligation n'étant pas sérieusement contestable, le juge peut la prononcer (Article 835 du Code de procédure civile [[Article 835 - Code de procédure civile](#)]).
4. **Sort du mobilier** : Le sort des biens mobiliers est régi par les articles L. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 [[Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)] ; Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)]).
5. **Astreinte** : Le juge peut assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, mais cela est souvent refusé lorsque le concours de la force publique est accordé, jugé suffisant (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 [[Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)]).
6. **Contrôle de proportionnalité** : Le juge doit opérer un contrôle de proportionnalité au regard de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme (droit au respect du domicile). Cependant, l'occupation sans droit ni titre étant un trouble manifestement illicite, l'ingérence dans le droit au domicile de l'occupant n'est généralement pas jugée disproportionnée (Cass., 3e civ., 21 décembre 2017, n°16-25.471 [[Tribunal judiciaire de Bobigny, 9 décembre 2024, n°24/01458](#)]).

III. Régime d'exécution des expulsions et protections procédurales de l'occupant

L'exécution de l'ordonnance d'expulsion est encadrée par le Code des procédures civiles d'exécution et prévoit des protections pour l'occupant, mais celles-ci peuvent être écartées selon les circonstances. L'ordonnance de référé est de plein droit exécutoire à titre provisoire (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204 [[Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/03204](#)]).

A. Les étapes de l'exécution

1. **Titre exécutoire et commandement de quitter les lieux** : L'expulsion ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice exécutoire, suivie d'un commandement d'avoir à libérer les locaux signifié par un commissaire de justice (Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]). Ce commandement doit reproduire les articles L. 412-1 à L. 412-6 du CPCE et informer de la possibilité de demander des délais (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).
2. **Information du préfet** : Le commissaire de justice est tenu d'informer le représentant de l'État dans le département dès la délivrance du commandement, afin que la CCAPEX soit saisie et l'occupant informé de ses droits. 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](#)]).
3. **Concours de la force publique** : En cas de non-libération volontaire, le juge autorise le

recours à la force publique et à un serrurier (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)]).

B. Les délais protecteurs et leurs exceptions

1. **Délai de deux mois** : L'expulsion ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après le commandement, si elle porte sur un lieu habité (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).

Exceptions : Ce délai peut être réduit ou supprimé si le juge constate la mauvaise foi de l'occupant ou si les personnes sont entrées dans les locaux "à l'aide de manœuvres, de menaces, de 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 L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]). C'est le cas lors de forçement de portes (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)]) ou de changement de serrure (Cour d'appel de Lyon, 19 juillet 2023, n°22/07824 [[Cour d'appel de Lyon, 19 juillet 2023, n°22/07824](#)]).

2. **La trêve hivernale** : Elle suspend les mesures d'expulsion non exécutées entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).

Exceptions : Elle ne s'applique pas si l'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre par "manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte" dans le "domicile d'autrui" (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]). La condition de "domicile d'autrui" est essentielle (Cour d'appel de Lyon, 19 juillet 2023, n°22/07824 [[Cour d'appel de Lyon, 19 juillet 2023, n°22/07824](#)]). L'absence de voie de fait avérée maintient la trêve (Cour d'appel de Paris, 5 janvier 2023, n°22/10046 [[Cour d'appel de Paris, 5 janvier 2023, n°22/10046](#)]).

3. **Les délais supplémentaires (délais de grâce)** : Le juge peut accorder des délais renouvelables, d'un à douze mois, pour le relogement des occupants de lieux habités, en tenant compte de leur situation et des diligences entreprises (Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).

Exceptions : Ces délais ne s'appliquent pas si les occupants sont de mauvaise foi ou sont entrés par "manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte" (Article L412-3 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#)], [[Article L412-3 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).

C. Sanctions pénales et régimes spécifiques

- - **Maintien sans titre** : Le maintien dans un local d'habitation en violation d'une décision de justice définitive est passible d'une amende de 7 500 euros, sauf exceptions liées aux délais protecteurs ou au statut du bailleur (Article 315-2 du Code pénal [[Article 315-2 - Code pénal](#)], [[Article 315-2 - Code pénal](#)]).

- - **Réinstallation illicite** : La réinstallation de la personne expulsée dans les mêmes locaux sans titre est constitutive d'une voie de fait, et le commandement de quitter les lieux antérieur conserve ses effets (Article R441-1 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article R441-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).
- - **Domaine public/logements étudiants** : Des règles spécifiques s'appliquent, pouvant écarter les délais de grâce et la trêve hivernale dans certains cas (Article L412-7 du Code des procédures civiles d'exécution [[Article L412-7 - Code des procédures civiles d'exécution](#)]).

IV. Limites, incertitudes et recommandations

A. Importance de la preuve de la "voie de fait"

L'application des exceptions aux délais protecteurs et à la trêve hivernale dépend crucialement de la preuve d'une "voie de fait", de "manœuvres", "menaces" ou de "mauvaise foi" à l'entrée ou pendant l'occupation (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 [[Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#)], [[Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#)], [[Tribunal judiciaire de Marseille, 22 mai 2025, n°25/01472](#)]). Sans cette preuve, les délais protecteurs s'appliquent pleinement (Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 [[Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#)]). La qualification de "voie de fait" ne peut résulter de la seule occupation sans droit ni titre (Cour d'appel de Paris, 5 janvier 2023, n°22/10046 [[Cour d'appel de Paris, 5 janvier 2023, n°22/10046](#)]).

B. Nature provisoire du référé

La décision du juge des référés est provisoire et ne tranche pas le fond du droit. Elle vise à faire cesser le trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile [[Article 835 - Code de procédure civile](#)]). Les demandes de dommages-intérêts pour résistance abusive sont généralement rejetées en référé, car elles supposent une appréciation de la faute ou de la mauvaise foi qui dépasse 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](#)]).

C. Recommandations

Pour le juriste professionnel, il est essentiel :

1. **D'établir précisément les faits** : Documenter minutieusement les circonstances de l'occupation, notamment toute preuve d'effraction, de changement de serrures, ou de manœuvres frauduleuses pour caractériser une voie de fait.
2. **De s'assurer de l'absence de contestation sérieuse** : Examiner attentivement tout argument de l'occupant pouvant faire douter de l'absence manifeste de titre, afin d'éviter un renvoi au fond.
3. **D'adapter les demandes** : Formuler clairement les demandes d'expulsion, d'indemnité d'occupation et le recours à la force publique, en justifiant, le cas échéant, la suppression des délais protecteurs par les faits avérés.
4. **D'anticiper le contrôle de proportionnalité** : Même si le droit de propriété prime, préparer des arguments sur les diligences du propriétaire et l'absence de solution de

relogement de l'occupant, si ces éléments sont susceptibles d'être soulevés par la partie adverse.

D) Compétence et pouvoirs du juge des référés et conditions liminaires de l'action en expulsion

L'action en référé-expulsion à l'encontre d'un occupant sans droit ni titre relève de la compétence du juge des référés au sein du Tribunal Judiciaire. Plus précisément, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection (JCP) peuvent statuer en référé (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). Le juge des contentieux de la protection dispose d'une compétence spécifique pour les actions tendant à l'expulsion des personnes occupant aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre (Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire ([Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#))).

Pour engager une telle action, le juge des référés peut prescrire des mesures provisoires, même en présence d'une contestation sérieuse, afin de prévenir un dommage imminent ou de faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). Ce principe est constamment rappelé par la jurisprudence, bien que les articles cités puissent varier selon l'évolution législative (par exemple, l'article 849 du CPC pour le tribunal d'instance ou l'article 809 du CPC pour le tribunal de grande instance, comme dans Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814 ([Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814](#)) et Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870](#))).

Les conditions liminaires sont les suivantes :

1. Le trouble manifestement illicite : L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble est généralement considérée comme un trouble manifestement illicite, justifiant une intervention du juge des référés (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#))). Cependant, pour que ce trouble soit qualifié de "*manifestement*" illicite, l'absence de titre doit être évidente et les contestations soulevées par l'occupant ne doivent pas être sérieuses (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))). Si l'existence d'un titre est sérieusement contestée, le juge des référés ne peut pas trancher le litige au fond et doit renvoyer les parties à mieux se pourvoir (Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870](#))) ; Cour d'appel de Papeete, 8 décembre 2022, n°21/00130 ([Cour d'appel de Papeete, 8 décembre 2022, n°21/00130](#))). Par exemple, si des éléments sont produits pour établir l'existence d'une convention de mise à disposition gratuite, le caractère manifestement illicite de l'occupation peut ne pas être établi avec l'évidence requise (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))). De même, des contestations sur l'existence ou la portée d'un titre d'occupation peuvent exclure le caractère manifestement illicite du trouble (Cass., 3e civ., 5 février 2013, n°11-25.675 ([Cass., 3e civ., 5 février 2013, n°11-25.675](#))).

2. Le dommage imminent : Le juge des référés peut également agir pour prévenir un dommage imminent (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). La preuve de ce dommage doit être rapportée par le demandeur (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))).

3. L'urgence : Bien que l'urgence soit souvent une caractéristique du référé, la jurisprudence

a précisé que l'absence d'urgence et de dommage imminent est indifférente lorsque le trouble manifestement illicite est caractérisé (Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104 ([Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104](#))). Cela signifie que la démonstration d'un trouble manifestement illicite peut suffire à elle seule pour justifier l'intervention du juge des référés, sans qu'il soit nécessaire de prouver une urgence distincte ou un dommage imminent.

En somme, l'action en référé-expulsion est recevable devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire si l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite, caractérisé par une absence évidente de titre et l'absence de contestations sérieuses de la part de l'occupant. La prévention d'un dommage imminent est une autre voie possible, mais la caractérisation du trouble manifestement illicite peut rendre les conditions d'urgence et de dommage imminent indifférentes.

II) L'identification de l'occupation sans droit ni titre et la qualification du trouble manifestement illicite

L'engagement d'une action en référé-expulsion repose fondamentalement sur l'identification précise d'une occupation sans droit ni titre et la qualification de cette situation comme un trouble manifestement illicite.

1. L'identification de l'occupation sans droit ni titre

L'occupation sans droit ni titre se caractérise par l'absence de tout fondement juridique permettant à une personne de se maintenir dans un bien immobilier. Cette absence peut résulter de diverses situations factuelles :

- **- L'expiration ou la résiliation d'un titre préexistant** : C'est le cas d'un ancien locataire qui se maintient dans les lieux après la fin de son bail (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#))) ou d'un occupant dont la convention d'occupation précaire est arrivée à son terme (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). La fin du droit d'occupation peut être matérialisée par des événements précis, comme la réception de travaux dans un logement principal qui met fin à l'usage d'un logement relais (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). De même, un nu-propiétaire peut être considéré comme occupant sans droit ni titre s'il se maintient dans les lieux après que l'usufruitier ait manifesté sa volonté de mettre fin à l'occupation (Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))).
- **- L'entrée illicite dans les lieux (voie de fait)** : L'occupation peut découler d'une intrusion caractérisée par des actes matériels, tels que le forçement de portes ou de serrures (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). Dans un contexte plus ancien, l'entrée et l'usage de locaux commerciaux sans convention signée, accompagnés de la fracture des fermetures, ont été jugés suffisants pour établir l'absence de droit (Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995 ([Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995](#))).

- - **L'absence totale de titre ou la faiblesse d'un titre revendiqué** : L'occupant peut ne jamais avoir eu de titre, ou le titre qu'il prétend détenir peut être jugé non sérieux. Par exemple, une personne se maintenant dans un logement acquis par adjudication par un tiers, et dont les revendications successorales ne sont pas étayées par les formalités requises, est considérée comme occupante sans droit ni titre (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424](#))). De même, l'occupation d'une parcelle incorporée au domaine forestier de l'État sans autorisation constitue une occupation sans droit ni titre (Cass., 3e civ., 2 juillet 2013, n°12-18.107 ([Cass., 3e civ., 2 juillet 2013, n°12-18.107](#))).

L'identification de cette absence de droit ou de titre est une étape préalable essentielle pour caractériser le trouble manifestement illicite.

2. La qualification du trouble manifestement illicite

Une fois l'occupation sans droit ni titre établie, la jurisprudence considère de manière constante qu'elle constitue un trouble manifestement illicite. Ce principe est affirmé de longue date et réitéré par la Cour de cassation :

- - **Principe général** : "*L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite, quelle qu'en soit la durée*" (Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162](#)) ; Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165](#))). Ce principe est également appliqué par les juges du fond (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))). Le trouble manifestement illicite est défini comme "*la perturbation résultant d'un fait ... constituant une violation évidente de la règle de droit*" (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#))).
- - **Absence de contestation sérieuse** : Pour que le trouble soit qualifié de "*manifestement*" illicite, l'absence de titre doit être évidente et les contestations soulevées par l'occupant ne doivent pas être sérieuses. Si une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation est soulevée, le juge des référés ne peut pas trancher le litige au fond (voir partie I). Les juridictions vérifient donc que les arguments de l'occupant ne remettent pas en cause de manière sérieuse l'absence de droit. Par exemple, une contestation fondée sur une mauvaise exécution de travaux qui ne justifie pas le refus de réintégrer un logement est écartée comme non sérieuse (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). De même, des revendications de propriété non étayées par les formalités nécessaires sont jugées non sérieuses (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424](#))).

- - **Indifférence de l'urgence ou du dommage imminent pour la qualification du trouble :** La Cour de cassation a précisé que l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite par nature, et que la caractérisation de ce trouble ne dépend pas de la preuve d'une urgence ou d'un dommage imminent. Ainsi, le juge des référés peut ordonner des mesures pour faire cesser ce trouble "*par ces seuls motifs*", sans avoir à fonder spécialement sa décision sur d'autres conditions (Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995 ([Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995](#))). Les arrêts de 2021 de la Cour de cassation (Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162](#)) et Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165](#))) ont d'ailleurs censuré les cours d'appel qui refusaient de retenir le trouble manifestement illicite au motif de l'absence d'urgence ou de dommage imminent alors que l'occupation sans droit ni titre était établie.
- - **Portée du droit au logement :** L'argument tiré du droit au logement, bien que fondamental, n'enlève pas le caractère manifestement illicite d'une occupation sans droit ni titre (Cass., 2e civ., 2 février 2012, n°11-14.729 ([Cass., 2e civ., 2 février 2012, n°11-14.729](#))).

En somme, l'identification de l'occupation sans droit ni titre est une question de fait, prouvée par l'absence ou l'extinction d'un titre légal. Cette situation, dès lors qu'elle n'est pas sérieusement contestée, est qualifiée de trouble manifestement illicite, justifiant l'intervention du juge des référés pour y mettre fin, sans que la preuve d'une urgence ou d'un dommage imminent ne soit une condition nécessaire à cette qualification.

III) Les conséquences de l'occupation illicite et les mesures ordonnées par le juge des référés

Lorsque l'occupation sans droit ni titre est établie et qualifiée de trouble manifestement illicite, le juge des référés dispose de pouvoirs étendus pour ordonner des mesures conservatoires ou de remise en état, même en présence d'une contestation sérieuse, afin de faire cesser ce trouble (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#)) ; Article 873 du Code de procédure civile ([Article 873 - Code de procédure civile](#))). Ces mesures visent principalement l'expulsion de l'occupant et l'indemnisation du propriétaire.

1. L'ordonnance d'expulsion et les modalités d'exécution

La mesure la plus directe et la plus fréquente est l'ordonnance de libération des lieux et d'expulsion de l'occupant. Le juge des référés ordonne à l'occupant et à toute personne de son chef de quitter les lieux (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#)) ; Tribunal judiciaire

d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

En cas de non-libération volontaire, le juge autorise le recours à la force publique et à un serrurier pour procéder à l'expulsion (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). Le sort du mobilier est également réglé, l'OPH étant autorisé, dans un cas, à "*procéder à l'enlèvement de tous les biens mobiliers... aux frais et périls de Madame [E] [S]*" conformément aux articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#))).

Concernant les délais, l'expulsion ne peut généralement avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, conformément à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution (Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). Le juge peut refuser de supprimer ces délais légaux, notamment en l'absence de "*voie de fait*" ou de mauvaise foi de l'occupant, et après un examen de proportionnalité (Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). La trêve hivernale doit également être respectée, l'expulsion ne pouvant avoir lieu "*qu'hors période hivernale*" (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#))).

2. La condamnation à une indemnité d'occupation provisionnelle

L'occupant sans droit ni titre est redevable d'une indemnité d'occupation pour la période durant laquelle il s'est maintenu dans les lieux sans autorisation. Le juge des référés peut condamner l'occupant à verser cette indemnité à titre provisionnel, l'obligation n'étant pas sérieusement contestable (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024,](#)

[n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

Le montant de cette indemnité est généralement fixé en équivalence au loyer et aux charges qui auraient été dus si le titre d'occupation avait perduré, ou à la valeur locative du bien (Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))). Cette indemnité est due "*jusqu'à la libération effective des lieux*" (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#))). Le juge peut également condamner l'occupant à une provision au titre des arriérés locatifs et des indemnités d'occupation échues (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#))).

3. La nature provisoire des mesures et l'absence d'astreinte systématique

Les décisions du juge des référés sont provisoires et ne tranchent pas le fond du droit. Elles visent à faire cesser un trouble ou à prévenir un dommage imminent. En ce sens, le juge peut refuser d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, considérant que l'autorisation du concours de la force publique est suffisante pour assurer l'exécution de la décision (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#))).

Transposition incertaine car les cas jurisprudentiels analysés concernent des situations variées (bail d'habitation, bail commercial, commodat, occupation après adjudication ou succession) et si les mesures ordonnées sont similaires, la qualification précise de l'occupation sans droit ni titre et l'appréciation des contestations sérieuses peuvent varier. Par ailleurs, la motivation des juges se concentre principalement sur le "*trouble manifestement illicite*" pour justifier ces mesures, le "*dommage imminent*" étant moins développé comme fondement autonome dans les extraits fournis. Le Tribunal judiciaire de Paris a d'ailleurs précisé que les pouvoirs du juge des contentieux de la protection, lorsqu'il statue sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure civile pour faire cesser un trouble manifestement illicite, "*ne sont pas davantage conditionnés par l'urgence*" (Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

IV) Le régime d'exécution des expulsions et les protections procédurales de l'occupant

Une fois l'ordonnance d'expulsion rendue par le juge des référés, son exécution est encadrée par des règles strictes, principalement issues du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient des délais et des protections pour l'occupant, tout en permettant des dérogations selon les circonstances.

1. Le commandement d'avoir à libérer les locaux

L'expulsion ne peut être mise en œuvre qu'après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, qui est un acte d'huissier de justice. Cet acte doit contenir, à peine de nullité, l'indication du titre exécutoire, la juridiction compétente pour les demandes de délais ou contestations, la date de libération des lieux et l'avertissement d'une expulsion forcée possible. Ce commandement peut être délivré simultanément à la signification du jugement (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Lorsque l'expulsion concerne un lieu habité par la personne expulsée ou un occupant de son chef, le commandement doit également reproduire les articles L. 412-1 à L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, sauf exceptions spécifiques (Article R412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. Le délai de deux mois et ses exceptions

En principe, si l'expulsion porte sur un lieu habité, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce délai vise à accorder à l'occupant un temps pour organiser son départ.

Cependant, le juge peut réduire ou supprimer ce délai dans plusieurs situations (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))) :

- - Lorsque la procédure de relogement n'a pas abouti du fait du locataire.
- - Lorsque le juge constate la mauvaise foi de la personne expulsée. Le Tribunal judiciaire de Toulouse a ainsi supprimé ce délai en retenant la mauvaise foi des occupants qui, après l'expiration d'une convention d'occupation précaire, avaient pris possession des lieux et manifesté leur intention de s'y installer durablement (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))).
- - Lorsque les personnes sont entrées dans les locaux "*à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte*". Dans de tels cas, le délai de deux mois ne s'applique pas (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le Tribunal judiciaire de Marseille a appliqué cette dérogation en ordonnant l'expulsion sans ce délai, constatant une "*voie de fait*" caractérisée par le forçage de portes et serrures (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). De même, une autre décision du Tribunal judiciaire de Marseille a écarté ce délai en raison de "*manœuvres*" pour entrer dans les lieux, incluant des dégradations et le forçage d'une porte (Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))).

Transposition incertaine car la suppression de ce délai dépend directement de la preuve de la mauvaise foi ou de l'entrée par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Si ces

éléments ne sont pas établis, le délai de deux mois est maintenu, comme l'ont rappelé le Tribunal judiciaire de Paris et le Tribunal judiciaire de Marseille. Le Tribunal judiciaire de Paris a rejeté la suppression du délai de deux mois, estimant que l'occupante "*n'est pas entrée dans les lieux par menaces, manœuvres ou voie de fait*" (Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#))). De même, le Tribunal judiciaire de Marseille a maintenu ce délai, faute pour le demandeur d'établir une voie de fait imputable aux occupants (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

3. La trêve hivernale

Une protection majeure pour les occupants est la trêve hivernale, qui suspend toute mesure d'expulsion non exécutée entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Cependant, cette protection ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une "*introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte*" (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ainsi, le Tribunal judiciaire de Marseille a ordonné l'expulsion sans application de la trêve hivernale, considérant que l'introduction dans les lieux s'était faite par "*voie de fait*" (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). Une autre décision du même tribunal a également écarté la trêve hivernale en raison de "*manœuvres*" pour entrer dans les lieux (Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))).

Transposition incertaine car l'application de la trêve hivernale dépend également de la qualification de l'entrée dans les lieux. Si l'introduction par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte n'est pas établie, la trêve hivernale s'applique. Le Tribunal judiciaire de Toulouse a rejeté la demande de suppression de la trêve en l'absence de preuve suffisante d'une introduction par ces moyens (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))). Le Tribunal judiciaire de Paris a également maintenu la trêve, l'occupante n'étant pas entrée par voie de fait (Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#))). Le Tribunal judiciaire de Marseille a confirmé que "*l'introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte n'étant pas établie, les délais prévus par les articles L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne sont pas écartés*" (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

4. Les délais supplémentaires (délais de grâce)

Le juge peut accorder des délais supplémentaires aux occupants, dont la durée ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an (Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Pour fixer ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant (âge, état de santé, situation de famille ou de fortune), des circonstances atmosphériques, et des diligences de l'occupant pour son relogement. Le droit à un logement décent et indépendant est également pris en compte (Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le Tribunal judiciaire de Toulouse a refusé d'accorder des délais supplémentaires après un examen de proportionnalité, considérant notamment que la précarité seule ne suffisait pas (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))).

5. Le concours de la force publique et le sort des meubles

En cas de non-libération volontaire des lieux, le juge autorise le recours à la force publique et à 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 Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))). Le sort des meubles est également réglé 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 Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

En somme, le régime d'exécution des expulsions est un équilibre entre le droit de propriété et la protection des occupants, avec des délais protecteurs qui peuvent être écartés ou réduits en fonction de la manière dont l'occupation a débuté ou s'est maintenue.

D) Compétence et pouvoirs du juge des référés et conditions liminaires de l'action en expulsion

L'action en référé-expulsion à l'encontre d'un occupant sans droit ni titre relève de la compétence du juge des référés au sein du Tribunal Judiciaire. Plus précisément, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection (JCP) peuvent statuer en référé (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). Le juge des contentieux de la protection dispose d'une compétence spécifique pour les actions tendant à l'expulsion des personnes occupant aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre (Article L213-4-3 du Code de l'organisation judiciaire ([Article L213-4-3 - Code de l'organisation judiciaire](#))).

Pour engager une telle action, le juge des référés peut prescrire des mesures provisoires, même en présence d'une contestation sérieuse, afin de prévenir un dommage imminent ou de faire cesser un trouble manifestement illicite (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). Ce principe est constamment rappelé par la jurisprudence, bien que les articles cités puissent varier selon l'évolution législative (par exemple, l'article 849 du CPC pour le tribunal d'instance ou l'article 809 du CPC pour le tribunal de grande instance, comme dans Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814 ([Cass., 3e civ., 15 février 2018, n°16-14.814](#)) et Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870](#))).

Les conditions liminaires sont les suivantes :

1. Le trouble manifestement illicite : L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble est généralement considérée comme un trouble manifestement illicite, justifiant une intervention du juge des référés (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#))). Cependant, pour que ce trouble soit qualifié de "*manifestement*" illicite, l'absence de titre doit être évidente et les contestations soulevées par l'occupant ne doivent pas être sérieuses (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))). Si l'existence d'un titre est sérieusement contestée, le juge des référés ne peut pas trancher le litige au fond et doit renvoyer les parties à mieux se pourvoir (Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870 ([Cass., 3e civ., 28 janvier 2016, n°14-23.870](#))) ; Cour d'appel de Papeete, 8 décembre 2022, n°21/00130 ([Cour d'appel de Papeete, 8 décembre 2022, n°21/00130](#))). Par exemple, si des éléments sont produits pour établir l'existence d'une convention de mise à disposition gratuite, le caractère manifestement illicite de l'occupation peut ne pas être établi avec l'évidence requise (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))). De même, des contestations sur l'existence ou la portée d'un titre d'occupation peuvent exclure le caractère manifestement illicite du trouble (Cass., 3e civ., 5 février 2013, n°11-25.675 ([Cass., 3e civ., 5 février 2013, n°11-25.675](#))).

2. Le dommage imminent : Le juge des référés peut également agir pour prévenir un dommage imminent (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#))). La preuve de ce dommage doit être rapportée par le demandeur (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/00041](#))).

3. L'urgence : Bien que l'urgence soit souvent une caractéristique du référé, la jurisprudence

a précisé que l'absence d'urgence et de dommage imminent est indifférente lorsque le trouble manifestement illicite est caractérisé (Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104 ([Cour d'appel de Paris, 26 février 2026, n°25/08104](#))). Cela signifie que la démonstration d'un trouble manifestement illicite peut suffire à elle seule pour justifier l'intervention du juge des référés, sans qu'il soit nécessaire de prouver une urgence distincte ou un dommage imminent.

En somme, l'action en référé-expulsion est recevable devant le juge des référés du Tribunal Judiciaire si l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite, caractérisé par une absence évidente de titre et l'absence de contestations sérieuses de la part de l'occupant. La prévention d'un dommage imminent est une autre voie possible, mais la caractérisation du trouble manifestement illicite peut rendre les conditions d'urgence et de dommage imminent indifférentes.

II) L'identification de l'occupation sans droit ni titre et la qualification du trouble manifestement illicite

L'engagement d'une action en référé-expulsion repose fondamentalement sur l'identification précise d'une occupation sans droit ni titre et la qualification de cette situation comme un trouble manifestement illicite.

1. L'identification de l'occupation sans droit ni titre

L'occupation sans droit ni titre se caractérise par l'absence de tout fondement juridique permettant à une personne de se maintenir dans un bien immobilier. Cette absence peut résulter de diverses situations factuelles :

- **- L'expiration ou la résiliation d'un titre préexistant** : C'est le cas d'un ancien locataire qui se maintient dans les lieux après la fin de son bail (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#))) ou d'un occupant dont la convention d'occupation précaire est arrivée à son terme (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). La fin du droit d'occupation peut être matérialisée par des événements précis, comme la réception de travaux dans un logement principal qui met fin à l'usage d'un logement relais (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). De même, un nu-propiétaire peut être considéré comme occupant sans droit ni titre s'il se maintient dans les lieux après que l'usufruitier ait manifesté sa volonté de mettre fin à l'occupation (Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))).
- **- L'entrée illicite dans les lieux (voie de fait)** : L'occupation peut découler d'une intrusion caractérisée par des actes matériels, tels que le forçement de portes ou de serrures (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). Dans un contexte plus ancien, l'entrée et l'usage de locaux commerciaux sans convention signée, accompagnés de la fracture des fermetures, ont été jugés suffisants pour établir l'absence de droit (Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995 ([Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995](#))).

- - **L'absence totale de titre ou la faiblesse d'un titre revendiqué** : L'occupant peut ne jamais avoir eu de titre, ou le titre qu'il prétend détenir peut être jugé non sérieux. Par exemple, une personne se maintenant dans un logement acquis par adjudication par un tiers, et dont les revendications successorales ne sont pas étayées par les formalités requises, est considérée comme occupante sans droit ni titre (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424](#))). De même, l'occupation d'une parcelle incorporée au domaine forestier de l'État sans autorisation constitue une occupation sans droit ni titre (Cass., 3e civ., 2 juillet 2013, n°12-18.107 ([Cass., 3e civ., 2 juillet 2013, n°12-18.107](#))).

L'identification de cette absence de droit ou de titre est une étape préalable essentielle pour caractériser le trouble manifestement illicite.

2. La qualification du trouble manifestement illicite

Une fois l'occupation sans droit ni titre établie, la jurisprudence considère de manière constante qu'elle constitue un trouble manifestement illicite. Ce principe est affirmé de longue date et réitéré par la Cour de cassation :

- - **Principe général** : "*L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite, quelle qu'en soit la durée*" (Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162](#)) ; Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165](#))). Ce principe est également appliqué par les juges du fond (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))). Le trouble manifestement illicite est défini comme "*la perturbation résultant d'un fait ... constituant une violation évidente de la règle de droit*" (Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642 ([Tribunal judiciaire de Paris, 23 janvier 2025, n°24/10642](#))).
- - **Absence de contestation sérieuse** : Pour que le trouble soit qualifié de "*manifestement*" illicite, l'absence de titre doit être évidente et les contestations soulevées par l'occupant ne doivent pas être sérieuses. Si une contestation sérieuse sur l'existence, la validité ou l'extinction du titre d'occupation est soulevée, le juge des référés ne peut pas trancher le litige au fond (voir partie I). Les juridictions vérifient donc que les arguments de l'occupant ne remettent pas en cause de manière sérieuse l'absence de droit. Par exemple, une contestation fondée sur une mauvaise exécution de travaux qui ne justifie pas le refus de réintégrer un logement est écartée comme non sérieuse (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03913](#))). De même, des revendications de propriété non étayées par les formalités nécessaires sont jugées non sérieuses (Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424 ([Tribunal judiciaire de Paris, 19 juillet 2024, n°24/03424](#))).

- - **Indifférence de l'urgence ou du dommage imminent pour la qualification du trouble :** La Cour de cassation a précisé que l'occupation sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite par nature, et que la caractérisation de ce trouble ne dépend pas de la preuve d'une urgence ou d'un dommage imminent. Ainsi, le juge des référés peut ordonner des mesures pour faire cesser ce trouble "*par ces seuls motifs*", sans avoir à fonder spécialement sa décision sur d'autres conditions (Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995 ([Cass., 3e civ., 23 mars 1988, n°86-17.995](#))). Les arrêts de 2021 de la Cour de cassation (Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.162](#)) et Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165 ([Cass., 3e civ., 21 janvier 2021, n°19-19.165](#))) ont d'ailleurs censuré les cours d'appel qui refusaient de retenir le trouble manifestement illicite au motif de l'absence d'urgence ou de dommage imminent alors que l'occupation sans droit ni titre était établie.
- - **Portée du droit au logement :** L'argument tiré du droit au logement, bien que fondamental, n'enlève pas le caractère manifestement illicite d'une occupation sans droit ni titre (Cass., 2e civ., 2 février 2012, n°11-14.729 ([Cass., 2e civ., 2 février 2012, n°11-14.729](#))).

En somme, l'identification de l'occupation sans droit ni titre est une question de fait, prouvée par l'absence ou l'extinction d'un titre légal. Cette situation, dès lors qu'elle n'est pas sérieusement contestée, est qualifiée de trouble manifestement illicite, justifiant l'intervention du juge des référés pour y mettre fin, sans que la preuve d'une urgence ou d'un dommage imminent ne soit une condition nécessaire à cette qualification.

III) Les conséquences de l'occupation illicite et les mesures ordonnées par le juge des référés

Lorsque l'occupation sans droit ni titre est établie et qualifiée de trouble manifestement illicite, le juge des référés dispose de pouvoirs étendus pour ordonner des mesures conservatoires ou de remise en état, même en présence d'une contestation sérieuse, afin de faire cesser ce trouble (Article 835 du Code de procédure civile ([Article 835 - Code de procédure civile](#)) ; Article 873 du Code de procédure civile ([Article 873 - Code de procédure civile](#))). Ces mesures visent principalement l'expulsion de l'occupant et l'indemnisation du propriétaire.

1. L'ordonnance d'expulsion et les modalités d'exécution

La mesure la plus directe et la plus fréquente est l'ordonnance de libération des lieux et d'expulsion de l'occupant. Le juge des référés ordonne à l'occupant et à toute personne de son chef de quitter les lieux (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#)) ; Tribunal judiciaire

d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

En cas de non-libération volontaire, le juge autorise le recours à la force publique et à un serrurier pour procéder à l'expulsion (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). Le sort du mobilier est également réglé, l'OPH étant autorisé, dans un cas, à "*procéder à l'enlèvement de tous les biens mobiliers... aux frais et périls de Madame [E] [S]*" conformément aux articles L. 433-1 et R. 433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution (Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#))).

Concernant les délais, l'expulsion ne peut généralement avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux, conformément à l'article L. 412-1 du Code des procédures civiles d'exécution (Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). Le juge peut refuser de supprimer ces délais légaux, notamment en l'absence de "*voie de fait*" ou de mauvaise foi de l'occupant, et après un examen de proportionnalité (Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))). La trêve hivernale doit également être respectée, l'expulsion ne pouvant avoir lieu "*qu'hors période hivernale*" (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#))).

2. La condamnation à une indemnité d'occupation provisionnelle

L'occupant sans droit ni titre est redevable d'une indemnité d'occupation pour la période durant laquelle il s'est maintenu dans les lieux sans autorisation. Le juge des référés peut condamner l'occupant à verser cette indemnité à titre provisionnel, l'obligation n'étant pas sérieusement contestable (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#)) ; Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249 ([Cour d'appel de Bordeaux, 5 février 2024, n°23/03249](#)) ; Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024,](#)

[n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

Le montant de cette indemnité est généralement fixé en équivalence au loyer et aux charges qui auraient été dus si le titre d'occupation avait perduré, ou à la valeur locative du bien (Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#)) ; Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691 ([Tribunal judiciaire de Nanterre, 9 septembre 2024, n°23/02691](#)) ; Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516 ([Cour d'appel de Grenoble, 21 avril 2026, n°25/03516](#))). Cette indemnité est due "*jusqu'à la libération effective des lieux*" (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#)) ; Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481 ([Tribunal judiciaire d'Angers, 3 octobre 2024, n°24/00481](#))). Le juge peut également condamner l'occupant à une provision au titre des arriérés locatifs et des indemnités d'occupation échues (Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458 ([Tribunal judiciaire de Paris, 20 février 2025, n°24/11458](#))).

3. La nature provisoire des mesures et l'absence d'astreinte systématique

Les décisions du juge des référés sont provisoires et ne tranchent pas le fond du droit. Elles visent à faire cesser un trouble ou à prévenir un dommage imminent. En ce sens, le juge peut refuser d'assortir l'obligation de quitter les lieux d'une astreinte, considérant que l'autorisation du concours de la force publique est suffisante pour assurer l'exécution de la décision (Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328 ([Cour d'appel d'Aix-en-Provence, 30 avril 2026, n°25/06328](#)) ; Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455 ([Tribunal judiciaire de Bobigny, 19 avril 2024, n°24/00455](#))).

Transposition incertaine car les cas jurisprudentiels analysés concernent des situations variées (bail d'habitation, bail commercial, commodat, occupation après adjudication ou succession) et si les mesures ordonnées sont similaires, la qualification précise de l'occupation sans droit ni titre et l'appréciation des contestations sérieuses peuvent varier. Par ailleurs, la motivation des juges se concentre principalement sur le "*trouble manifestement illicite*" pour justifier ces mesures, le "*dommage imminent*" étant moins développé comme fondement autonome dans les extraits fournis. Le Tribunal judiciaire de Paris a d'ailleurs précisé que les pouvoirs du juge des contentieux de la protection, lorsqu'il statue sur le fondement de l'article 835 du Code de procédure civile pour faire cesser un trouble manifestement illicite, "*ne sont pas davantage conditionnés par l'urgence*" (Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702 ([Tribunal judiciaire de Paris, 16 mai 2024, n°24/00702](#))).

IV) Le régime d'exécution des expulsions et les protections procédurales de l'occupant

Une fois l'ordonnance d'expulsion rendue par le juge des référés, son exécution est encadrée par des règles strictes, principalement issues du Code des procédures civiles d'exécution, qui prévoient des délais et des protections pour l'occupant, tout en permettant des dérogations selon les circonstances.

1. Le commandement d'avoir à libérer les locaux

L'expulsion ne peut être mise en œuvre qu'après la signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux, qui est un acte d'huissier de justice. Cet acte doit contenir, à peine de nullité, l'indication du titre exécutoire, la juridiction compétente pour les demandes de délais ou contestations, la date de libération des lieux et l'avertissement d'une expulsion forcée possible. Ce commandement peut être délivré simultanément à la signification du jugement (Article R411-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R411-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Lorsque l'expulsion concerne un lieu habité par la personne expulsée ou un occupant de son chef, le commandement doit également reproduire les articles L. 412-1 à L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, sauf exceptions spécifiques (Article R412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article R412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

2. Le délai de deux mois et ses exceptions

En principe, si l'expulsion porte sur un lieu habité, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ce délai vise à accorder à l'occupant un temps pour organiser son départ.

Cependant, le juge peut réduire ou supprimer ce délai dans plusieurs situations (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))) :

- - Lorsque la procédure de relogement n'a pas abouti du fait du locataire.
- - Lorsque le juge constate la mauvaise foi de la personne expulsée. Le Tribunal judiciaire de Toulouse a ainsi supprimé ce délai en retenant la mauvaise foi des occupants qui, après l'expiration d'une convention d'occupation précaire, avaient pris possession des lieux et manifesté leur intention de s'y installer durablement (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))).
- - Lorsque les personnes sont entrées dans les locaux "*à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte*". Dans de tels cas, le délai de deux mois ne s'applique pas (Article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-1 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le Tribunal judiciaire de Marseille a appliqué cette dérogation en ordonnant l'expulsion sans ce délai, constatant une "*voie de fait*" caractérisée par le forçage de portes et serrures (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). De même, une autre décision du Tribunal judiciaire de Marseille a écarté ce délai en raison de "*manœuvres*" pour entrer dans les lieux, incluant des dégradations et le forçage d'une porte (Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))).

Transposition incertaine car la suppression de ce délai dépend directement de la preuve de la mauvaise foi ou de l'entrée par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Si ces

éléments ne sont pas établis, le délai de deux mois est maintenu, comme l'ont rappelé le Tribunal judiciaire de Paris et le Tribunal judiciaire de Marseille. Le Tribunal judiciaire de Paris a rejeté la suppression du délai de deux mois, estimant que l'occupante "*n'est pas entrée dans les lieux par menaces, manœuvres ou voie de fait*" (Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#))). De même, le Tribunal judiciaire de Marseille a maintenu ce délai, faute pour le demandeur d'établir une voie de fait imputable aux occupants (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

3. La trêve hivernale

Une protection majeure pour les occupants est la trêve hivernale, qui suspend toute mesure d'expulsion non exécutée entre le 1er novembre et le 31 mars de l'année suivante (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))).

Cependant, cette protection ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une "*introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte*" (Article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-6 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Ainsi, le Tribunal judiciaire de Marseille a ordonné l'expulsion sans application de la trêve hivernale, considérant que l'introduction dans les lieux s'était faite par "*voie de fait*" (Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 3 octobre 2024, n°24/04092](#))). Une autre décision du même tribunal a également écarté la trêve hivernale en raison de "*manœuvres*" pour entrer dans les lieux (Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))).

Transposition incertaine car l'application de la trêve hivernale dépend également de la qualification de l'entrée dans les lieux. Si l'introduction par manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte n'est pas établie, la trêve hivernale s'applique. Le Tribunal judiciaire de Toulouse a rejeté la demande de suppression de la trêve en l'absence de preuve suffisante d'une introduction par ces moyens (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))). Le Tribunal judiciaire de Paris a également maintenu la trêve, l'occupante n'étant pas entrée par voie de fait (Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#))). Le Tribunal judiciaire de Marseille a confirmé que "*l'introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte n'étant pas établie, les délais prévus par les articles L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne sont pas écartés*" (Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

4. Les délais supplémentaires (délais de grâce)

Le juge peut accorder des délais supplémentaires aux occupants, dont la durée ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an (Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Pour fixer ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant (âge, état de santé, situation de famille ou de fortune), des circonstances atmosphériques, et des diligences de l'occupant pour son relogement. Le droit à un logement décent et indépendant est également pris en compte (Article L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ([Article L412-4 - Code des procédures civiles d'exécution](#))). Le Tribunal judiciaire de Toulouse a refusé d'accorder des délais supplémentaires après un examen de proportionnalité, considérant notamment que la précarité seule ne suffisait pas (Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#))).

5. Le concours de la force publique et le sort des meubles

En cas de non-libération volontaire des lieux, le juge autorise le recours à la force publique et à 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 Paris, 27 mai 2024, n°24/01423 ([Tribunal judiciaire de Paris, 27 mai 2024, n°24/01423](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 11 avril 2024, n°24/02184](#))). Le sort des meubles est également réglé 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 Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825 ([Tribunal judiciaire de Toulouse, 8 octobre 2024, n°24/02825](#)) ; Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963 ([Tribunal judiciaire de Marseille, 13 juin 2024, n°24/01963](#))).

En somme, le régime d'exécution des expulsions est un équilibre entre le droit de propriété et la protection des occupants, avec des délais protecteurs qui peuvent être écartés ou réduits en fonction de la manière dont l'occupation a débuté ou s'est maintenue.

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.