



## DROITS DES HABITANTS DE TERRAIN EN PROCÉDURE D'EXPULSION

RAPPEL DE LA LÉGISLATION EN VIGUEUR ET AVANCÉES LÉGISLATIVES  
RÉCENTES (LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ DU 27 JANVIER 2017)





### 1<sup>ÈRE</sup> PARTIE CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION D'UN TERRAIN OCCUPÉ SANS TITRE

page 05

Pas d'expulsion sans décision de justice

page 06

Pénalisation de l'expulsion illégale

page 06

Pas d'expulsion sans le concours de la force publique

### 2<sup>È</sup> PARTIE LES AVANCÉES DE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

page 08

Obtention de délais après le commandement de quitter les lieux

page 12

Demande de délais avant expulsion

page 13

Trêve hivernale

**Rédaction** : Marie Rothhahn. **Contributeurs** : Manon Fillonneau, Dalila Abbar, Claudia Charles, Camille Six. **Création graphique** : Manon Matias. **Crédits photos** : Pierre Faure.

## Introduction

Cette note s'adresse à toutes les personnes qui, par leurs activités professionnelles (juristes associatifs, praticiens du droit, avocats, juges) ou militantes, s'intéressent aux procédures d'expulsion des habitants de terrains occupés sans titre.

La loi « *relative à l'égalité et à la citoyenneté* » du 27 janvier 2017 apporte quelques nouveautés dans ce domaine. En effet, le terme de « *local d'habitation* » est remplacé par celui de « *lieu habité* » dans plusieurs articles.

Cette nouvelle notion, voulue par les associations, implique d'une part que toutes les formes d'habitat (tentes, abris de fortune, cabanons, etc.) soient désormais reconnues par la loi, et d'autre part, que **les personnes qui habitent sur les terrains sans titre, dans ce type d'habitat, bénéficient de protections supplémentaires avant de risquer d'être expulsées.**

Ces droits nouveaux sont présentés dans la 2<sup>e</sup> partie de la note. Afin de mieux les appréhender, le cadre juridique global qui régit la procédure

d'expulsion est rappelé en 1<sup>ère</sup> partie. L'objectif est de contribuer, modestement, à la défense des droits de ces habitants qui continuent à faire l'objet de décisions d'expulsion qui ne sont pas toujours conformes au droit international.

Néanmoins, un changement de position du juge judiciaire se dessine, avec des décisions des tribunaux de grande instance ou des cours d'appel qui s'enquêtent de la protection du droit à la vie privée et familiale et de la protection du domicile prévue à l'article 8 de la CEDH<sup>1</sup> et en accord avec la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme ; position par ailleurs confirmée par la Cour de cassation<sup>2</sup>.

### ATTENTION

**Cette note ne concerne pas les évacuations de terrains faisant suite à un arrêté municipal ou préfectoral d'évacuation<sup>3</sup>.**

<sup>1</sup> Convention européenne des Droits de l'Homme

<sup>2</sup> Ces jurisprudences sont consultables dans les documents de référence cités en fin de document

<sup>3</sup> Cf. pages 145 et suivantes du Guide cité en référence

# CADRE JURIDIQUE DE LA PROCÉDURE D'EXPULSION D'UN TERRAIN OCCUPÉ SANS TITRE : QUELQUES PRINCIPES PRÉLIMINAIRES

## PAS D'EXPULSION SANS DÉCISION DE JUSTICE

### • Le droit

[Article L411-1 du Code des procédures civiles d'exécution \(CPCE\)](#)

[Article L521-3 et suivants du Code de justice administrative](#)

**Toute expulsion de terrain doit faire l'objet d'une décision de justice, que le terrain soit privé ou public<sup>4</sup>.**

> Pour les terrains privés de propriétaires privés et terrains du domaine public :

**L'expulsion d'un lieu habité sur un terrain privé ne peut se faire sans qu'une décision de justice du tribunal de grande instance (TGI) ne l'ordonne.**

<sup>4</sup> Cf. pages 89 et suivantes du Guide cité en référence

Les habitants d'un terrain, quel que soit le lieu qu'ils occupent, doivent recevoir, suite à la décision de justice, **un commandement de quitter les lieux<sup>5</sup>.**

> Pour les terrains publics appartenant au domaine public :

**Le propriétaire du terrain doit obtenir une décision du tribunal administratif (TA) à la suite d'une convocation à l'audience des habitants par une requête.**

### • En pratique

> En application de la jurisprudence européenne<sup>6</sup>, il faut demander au juge d'effectuer **un contrôle de proportionnalité** avant d'accorder ou non des délais ou de prononcer l'expulsion<sup>7</sup>.

<sup>5</sup> Acte d'huissier adressé lorsque l'expulsion est prononcée et laissant en principe jusqu'à 2 mois aux occupants pour partir

<sup>6</sup> Articles 3 et 8 de la Convention européenne des droits de l'homme

<sup>7</sup> Sur la jurisprudence relative au contrôle de proportionnalité, voir la revue de jurisprudence citée en référence

## PÉNALISATION DE L'EXPULSION ILLÉGALE

### • Le droit

#### Article 226-4-2 du Code Pénal

**Le propriétaire, ou toute autre personne, ne peut forcer les habitants à quitter le terrain qu'ils occupent sans avoir respecté la procédure d'expulsion ni obtenu le concours de la force publique.**

S'il le fait, il risque 3 mois d'emprisonnement et 30 000 € d'amende.

### • En pratique

> Ne pas hésiter à fournir cet article de la loi à tout habitant afin qu'il le présente à toute personne qui tenterait de le/les contraindre à quitter les lieux illégalement.

> **Contactez la police dès qu'une tentative ou une expulsion illégale se produit** : les habitants sont en droit de lui demander d'intervenir sur place lors de la tentative, et/ou de porter plainte ensuite<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Cette plainte n'est pas toujours acceptée par la police ; mais elle aura plus de chances de

> Si le commissariat refuse de prendre la plainte : tenter d'accompagner les personnes concernées ou saisir directement par courrier le procureur de la république.

> Il est possible de saisir le Défenseur des Droits en cas de refus ou de comportement inadapté des forces de l'ordre.

## PAS D'EXPULSION SANS LE CONCOURS DE LA FORCE PUBLIQUE

### • Le droit

#### Article L153-1

#### Article L153-2

#### Article R153-1 du CPCE

Quel que soit le lieu habité, l'Huissier de justice ne peut contraindre les habitants à partir s'ils ne le souhaitent pas, faute de solution.

---

l'être en présentant l'article, et en apportant toute preuve de l'installation antérieure sur le terrain et de la manière dont l'expulsion illégale s'est réalisée : témoignages de personnes présentes, photos des biens détruits, etc.

Trois situations sont légalement possibles lors de la venue de l'huissier **sans les forces de l'ordre** :

**> Soit les habitants sont déjà partis :**

l'huissier constate ce départ en présence des personnes désignées par la loi<sup>9</sup> et procède à la reprise des lieux.

**> Soit ils acceptent de partir :** l'huissier procède à la reprise des lieux.

Dans ces deux cas (si des biens sont laissés dans le logement), l'huissier doit rédiger et remettre aux habitants **un procès-verbal d'expulsion** (ou le tenir à leur disposition s'ils ont quitté les lieux). Ce procès-verbal comporte l'inventaire des biens et prévoyant le cas échéant la date d'audience devant le Juge de l'exécution (JEX) pour statuer sur le sort des meubles.

**> Soit ils refusent de partir :** l'huissier ne peut les y contraindre.

Dans ce cas, il doit demander le concours de la force publique à la Préfecture (Préfecture de police à Paris, Lyon, Marseille).

**Il ne pourra réaliser l'expulsion que lorsqu'il sera accordé.**

**• En pratique**

**> Bien informer les habitants de leurs droits :** ne pas quitter les lieux tant que le concours de la force publique n'a pas été accordé (*sauf s'ils souhaitent éviter d'avoir à subir l'expulsion ou ont une autre solution*).

**> Obtenir le procès-verbal d'expulsion et vérifier si toutes les règles ont été respectées.**

**> Si ce n'est pas le cas, cela pourra soit être soulevé devant le JEX lorsqu'il statuera sur le sort des biens qui sont restés sur le terrain, soit en le saisissant directement pour contester la régularité de l'expulsion.**

**> Si, comme souvent, les biens sont détruits et aucun document remis, des procédures sont envisageables<sup>10</sup>.**

<sup>9</sup>Cf. articles L451-1 et L142-1 du Code des procédures civiles d'exécution

<sup>10</sup> Cf. pages 128 et suivantes du Guide cité en référence ; il est possible parallèlement de [saisir le Défenseur des Droits](#)

# LES AVANCÉES DE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ DU 27 JANVIER 2017

## ATTENTION

La suite de cette note concerne uniquement les expulsions de terrains ordonnées par les juridictions de l'ordre judiciaire (TGI), **ce qui exclut celles décidées par les juridictions administratives** (TA). Cette 2<sup>e</sup> partie énonce les avancées opérées par la loi du 27 janvier 2017 concernant plus particulièrement les habitants de terrain.

Désormais, avant leur expulsion, ils peuvent bénéficier des mêmes protections que les locataires ou les squatteurs d'un immeuble bâti, à savoir de délais pour quitter les lieux et de la trêve hivernale. Cependant ces protections ne leur sont pas applicables s'il est prouvé et retenu par le juge qu'ils sont entrés « par voie de fait » (cf. voir infra).

L'article 143 de la loi Égalité et Citoyenneté modifie trois articles cités ci-dessous (articles L412.1, L412-3 et L412-6) ainsi que le nom du Chapitre II du Titre I du Livre IV du Code des procédures civiles d'exécution.

Le nouveau titre est le suivant :  
« *Chapitre II : Dispositions particulières aux locaux d'habitation lieux habités ou locaux à usage professionnel* »

## DÉLAIS APRÈS LE COMMANDEMENT DE QUITTER LES LIEUX (DE 0 À 5 MOIS)

### • Le droit

#### Article L412-1

#### Article L412-2 CPCE

Depuis la loi du 27 janvier 2017, les habitants de terrain bénéficient de plein droit du délai de 2 mois après la signification du commandement de quitter les lieux. Avant celle-ci, seuls quelques juges leur permettaient d'en bénéficier. Désormais cette protection avant toute expulsion leur est applicable comme tout habitant d'un immeuble bâti, que l'occupation soit légale ou sans titre.

Cependant, cette avancée législative ne leur est applicable que si lors de



la demande d'expulsion le juge ne retient pas le fait que les habitants du terrain sont « **entrés par voie de fait** », auquel cas le juge peut supprimer ou réduire ce délai de 2 mois.

Il faut néanmoins être très vigilant sur cette notion car les propriétaires qui souhaitent obtenir très rapidement l'expulsion (en obtenant la suppression du délai de 2 mois et de la trêve hivernale) l'invoquent systématiquement dès lors que l'occupation est sans titre, alors qu'il est nécessaire de la prouver.

À la suite de la décision de justice ordonnant l'expulsion, l'Huissier de justice signifie aux habitants du terrain un commandement de quitter les lieux. C'est à la suite de cette signification qu'un délai de 2 mois s'applique, et l'Huissier de justice ne peut se présenter sur le terrain pour demander l'expulsion dans ce délai.

Le juge peut cependant **réduire** ou **supprimer** ce délai, lorsqu'il est saisi par le propriétaire, pour accorder ou non l'expulsion.

Le juge peut également le **proroger** (jusqu'à 3 mois supplémentaires) lorsque l'expulsion aurait pour les per-

sonnes des « *conséquences d'une exceptionnelle dureté* », notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques.

L'Huissier de justice a l'obligation de respecter le délai de deux mois entre la signification du commandement de quitter les lieux et la tentative d'expulsion lorsqu'il s'agit de l'habitation principale des personnes expulsables.

Le commandement de quitter les lieux doit comprendre un certain nombre de mentions obligatoires imposées, à peine de nullité (notamment informer l'occupant sur les droits et recours dont il dispose, les délais obtenus). L'Huissier de justice doit aussi informer systématiquement le Préfet au moment de la délivrance du commandement de quitter les lieux.

## CE QUE CHANGE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

### [Article L412-1 CPCE](#)

(Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 143)

« Si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale **lieu habité** par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle

*ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L412-3 à L412-7. Toutefois, le juge peut notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. »*

#### • En pratique

➤ S'assurer que le juge ne retienne pas la voie de fait afin de réduire ou supprimer ce délai de deux mois sans qu'elle n'ait été **prouvée par le propriétaire**.

➤ Solliciter auprès du juge la prorogation de ce délai de 3 mois supplémentaires en se basant sur la précarité engendrée par une expulsion sans solution, les risques sanitaires, la fragilité des personnes, l'absence de solution de relogement et/ou d'hébergement, la scolarisation des enfants, etc.

➤ Saisir le Juge de l'exécution après la signification du commandement de quitter les lieux pour demander des délais supplémentaires (cf. infra).

## PRÉCISIONS SUR LA VOIE DE FAIT

### • Que signifie « entrée par voie de fait » ?

#### Elle implique 3 conditions :

- Il faut impérativement que les personnes soient entrées sur le terrain en usant de violence sur les biens, en fracturant les serrures, en procédant à des dégradations ou à des destructions.

- Il faut que celle-ci soit prouvée par le propriétaire, au moyen par exemple d'une plainte préalable au commissariat, etc.

- Il faut que la « voie de fait » ait été commise par les habitants pour lesquels l'expulsion est demandée.

### • Qui peut l'alléguer ?

- Seul le propriétaire peut alléguer que les habitants du terrain « sont entrés par voie de fait » lorsqu'il de-

mande au juge leur expulsion afin que ces derniers ne bénéficient pas du délai de 2 mois (suivant le commandement de quitter les lieux) et/ou de la trêve hivernale.

- Il est impératif que cette demande soit faite dans l'assignation pour que les habitants puissent en être informés afin de mieux se défendre.

- Le propriétaire doit apporter la preuve, dans le cas contraire le juge ne pourra pas faire droit à sa demande.

### • Les marges de manœuvre du juge dans ce domaine

- **Le juge n'est pas obligé de faire droit à la demande du propriétaire** de suppression du délai de 2 mois et/ou de la trêve hivernale, quand bien même « l'entrée par voie de fait » est prouvée.

- Le juge ne peut pas, de sa propre initiative, considérer qu'il y a « entrée par voie de fait » si celle-ci n'est pas demandée et prouvée par le propriétaire et il ne peut donc pas fonder sa décision du seul fait que l'occupation est sans titre.

**- Le juge doit mentionner et motiver dans sa décision de justice la suppression du délai de 2 mois** (ou sa réduction) **et/ou de la trêve hivernale.**

### • Quelles sont les conséquences si le juge considère qu'il y a eu « entrée par voie de fait » ?

- Dans ce cas, il peut décider de réduire ou supprimer le délai de 2 mois et/ou supprimer la trêve hivernale (cf. voir infra).

\*Il est important de signaler que la suppression du délai de 2 mois n'entraîne pas forcément la suppression de la trêve hivernale et vice versa. Par conséquent il est essentiel de bien lire la décision de justice et en particulier le « dispositif<sup>11</sup> » où les suppressions doivent impérativement être mentionnées, car dans le cas où elles ne figurent pas sur la décision de justice, le délai de 2 mois et/ou la trêve hivernale bénéficient aux habitants.

---

<sup>11</sup> Situé en fin de décision

## JUGE DU TGI ET JUGE DE L'EXÉCUTION : DELAIS AVANT L'EXPULSION (DE 3 MOIS À 3 ANS)

### • Le droit

#### [Article L412-3](#)

#### [Article L412-4 CPCE](#)

Autre avancée majeure pour les habitants de terrain depuis la loi du 27 janvier 2017, ils peuvent bénéficier, de plein droit, des délais pour quitter les lieux de 3 mois à 3 ans. Ces délais peuvent être demandés soit devant le juge saisi de la demande d'expulsion, soit devant le Juge de l'exécution (seul compétent après la signification du commandement de quitter les lieux), sans que l'on puisse leur opposer « l'entrée par voie de fait ».

Pour que cette demande de délais soit accordée par le juge, celui-ci étudie les **situations respectives du/des occupants et du/des propriétaires** (familiale, financière, professionnelle, de santé, démarches engagées, etc.).

Lorsque la demande de délais se fait devant le Juge de l'exécution, la sai-

sine du juge n'est pas suspensive, ce qui signifie que l'expulsion peut avoir lieu entre la date d'audience et le jugement (sauf si on est encore dans le délai du commandement de quitter les lieux). C'est la raison pour laquelle il est primordial d'informer l'Huissier de justice et le préfet qu'une saisine du JEX a été effectuée.

## CE QUE CHANGE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

#### [Article L412-3 CPCE](#)

(Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 143)

« Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de ~~locaux d'habitation~~ **lieux habités** ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions. »

## • En pratique

> Vérifier si les personnes bénéficient du délai de 2 mois suite à la délivrance du commandement de quitter les lieux, ou éventuellement sa réduction, sa suppression ou sa prorogation.

> Vérifier si le juge a supprimé la trêve hivernale et/ou accordé des délais.

> Vérifier, à partir de ces éléments, quand les personnes risquent d'être expulsées et envisager de saisir le juge de l'exécution pour obtenir des délais de 3 mois à 3 ans lorsque cela semble le plus judicieux.

> **Apporter à l'appui de l'argumentaire tous les éléments prouvant la situation et les difficultés des personnes et les démarches en vue d'une solution.** Notamment le fait d'avoir engagé un recours DALO (*hébergement ou logement si la situation administrative des personnes le permet*) : le juge peut en effet tenir compte des délais prévisibles de relogement/hébergement dans ce cas. Il est également important de mettre en avant les blocages empêchant l'accès au relogement

et souvent même à l'hébergement des habitants de terrain (*difficulté d'accès au 115, au SIAO, au DALO, règles administratives permettant de solliciter une demande de logement social, etc.*).

## TRÈVE HIVERNALE

1<sup>ER</sup> NOVEMBRE - 31 MARS

## • Le droit

### Article L412-6 CPCE

Les terrains ne peuvent être expulsés pendant la trêve hivernale (1<sup>er</sup> novembre – 31 mars), sauf si le juge en décide autrement.

Pour que le juge **supprime le bénéfice de la trêve hivernale**, plusieurs conditions doivent être remplies :

- Le propriétaire doit obligatoirement l'avoir demandée dans son assignation, le juge ne peut la « soulever d'office », c'est-à-dire que le juge ne peut pas prendre l'initiative de supprimer de lui-même la trêve hivernale.

- Le propriétaire doit prouver que les occupants sont entrés par « voie de fait » : cela signifie que la seule

occupation sans titre et sans autorisation du propriétaire ne justifie pas la « voie de fait », celle-ci doit être prouvée par des moyens significatifs (cf. pages 10 et 11).

- Même si le propriétaire apporte la preuve qu'il y a eu voie de fait, le juge n'est pas obligé de supprimer la trêve hivernale. Dans ce domaine il conserve son pouvoir d'appréciation et c'est à lui seul de décider d'accorder ou non le bénéfice de la trêve.

## CE QUE CHANGE LA LOI ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

### Article L412-6 CPCE

(Modifié par LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 143)

*« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.*

*Toutefois, le juge peut supprimer le bénéfice du sursis prévu au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux **lieux** par voie de fait. »*

### • En pratique

> Vérifier si le propriétaire a mentionné la suppression de la trêve hivernale dans son assignation.

> Vérifier si les éléments fournis par le propriétaire, pour prouver la voie de fait, sont tangibles.

> **Inciter le juge à ne pas supprimer le bénéfice de la trêve hivernale**, en mettant en avant les conséquences qu'aurait l'expulsion pour les personnes (cf. page 12).

> **Vérifier si la suppression de la trêve hivernale est mentionnée dans la décision de justice** ; en l'absence de cette mention la trêve hivernale s'applique, ce qui signifie que si l'expulsion intervient entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 31 mars, celle-ci est illégale et sa contestation devant le juge est à envisager.

## RÉFÉRENCES

Attention, les documents ci-dessous ont été réalisés avant la loi du 27 janvier 2017 et ne comprennent donc pas les dernières mesures évoquées en 2<sup>e</sup> partie de ce document.

- Guide « [Défendre les droits des occupants de terrain](#) », Dalila Abbar pour Jurislogement, La Découverte, 2014
- Note pratique « [Expulsions de terrain : sans titre mais pas sans droit](#) », GISTI, octobre 2014
- Revue de jurisprudence : « [Jurisprudence sur les droits des habitants de bidonvilles et squats menacés d'expulsion](#) », GISTI, actualisée en janvier 2016
- [Charte pour le respect des droits et la dignité des occupants de terrains](#), interassociative, 2015



*Être humain !*

**Fondation Abbé Pierre**

3, rue de Romainville 75019 PARIS

Tél. : 01 55 56 37 00

Fax : 01 55 56 37 01

**[fondation-abbe-pierre.fr/adlh](http://fondation-abbe-pierre.fr/adlh)**