

# **LES DECISIONS D'EXPULSION D'OCCUPANTS SANS DROIT NI TITRE**

**Connaissance empirique d'un contentieux hétérogène**

Convention d'étude entre le CERCRID  
et le Ministère de la justice

**Sous la direction de**

**Pascal ANCEL**

**Professeur à l'Université Jean Monnet (Saint-Étienne)**

JUIN 2003

### **Conception scientifique et suivi :**

Pascal ANCEL, Professeur à l'Université Jean Monnet, Directeur du CERCRID, responsable de la recherche

Marianne COTTIN, Maître de conférences à l'Université Jean Monnet

Françoise PERRET-RICHARD, Maître de conférences à l'Université Jean Monnet

Marie-Claire RIVIER, Professeur à l'Université Jean Monnet

Philippe SOUSTELLE, Maître de conférences à l'Université Jean Monnet

### **avec la collaboration de :**

Pascale FERRET-JABOULEY, chargée d'enseignement

Corinne ROBASZEWSKI, Maître de conférences à l'Université de la Réunion

### **Aide à la saisie des décisions :**

Abdekrim BAHRI, étudiant en maîtrise

Brahim ELGUEDDAR, étudiant en maîtrise

Cyril DUBOUCHET, étudiant en maîtrise

Elodie JUBAN, étudiante en maîtrise

Elodie LEGROS, étudiante en maîtrise

Emilie SORROCHE, étudiante en maîtrise

Laetitia MOULIN, étudiante en maîtrise

### **Assistance technique :**

Xavier HAUBRY, vacataire

François MARTIN, assistant ingénieur

Régine BUFFERNE, secrétaire

1. Introduction.....	5
1.1. Objectifs .....	5
1. 2. Méthodes.....	8
1.2.1. Choix de l'échantillon .....	8
1.2.2. Sélection des décisions.....	10
1.2.2.1- Les décisions relatives à un bail entre le demandeur et le défendeur .....	10
1.2.2.2. Les décisions rendues par le juge de l'exécution.....	11
1.2.2.3. Les décisions ayant un autre objet que l'expulsion.....	12
1.2.3. Analyse des décisions.....	12
1.2.3.1. Elaboration de la grille d'analyse.....	12
1.3. Résultats généraux .....	19
1.3.1. Répartition géographique des contentieux .....	19
1.3.2. Durée des procédures .....	20
1.3.3. Structure des décisions .....	21
1.4. Plan du rapport.....	22
2- Les situations soumises aux tribunaux .....	23
2-1- Situations non contractuelles .....	23
2.1.1. Les gens du voyage .....	23
2.1.1. Les squatters .....	28
2.1.1 Les occupations liées à des relations de famille .....	29
2.1.3. Autres cas .....	30
2.2. Situations contractuelles.....	31
2.2.1. Contrat privant l'occupant de titre .....	32
2.2.2. Contrat ayant donné un titre à l'occupant.....	32
2.2.2.1. Contrats de résidence.....	33
2.2.2.2. Logements de fonction .....	35
2.2.2.3. Autres contrats .....	37
3 – Les procédures suivies .....	39
3.1. La nature de la procédure suivie (analyse des réponses à Q 5 et Q 5 bis) .....	39
3.1.1. Le droit commun.....	39
3.1.2. Le cas particulier des « gens du voyage » .....	43
3.1.2.1. La pratique judiciaire.....	43
3.1.2.2. Pratique judiciaire et législation actuelle.....	44
3-2 –Les acteurs du procès (analyse des réponses à Q 6 à Q 16).....	47

3.2.1. Les demandeurs .....	48
3.2.1.1. La personnalité juridique du (ou des) demandeur (analyse des réponses à Q 6 à Q 8) .....	48
3.2.1.2 : Représentation et assistance du demandeur (analyse des réponses à Q 9 et Q 10).....	49
3.2.2. Les défendeurs .....	51
Les conclusions que nous allons tirer sur la personne du (ou des) défendeur concernent donc 2960 décisions (3865 décisions entrant dans le champ de la recherche moins les 905 ordonnances sur requête). .....	51
3.2.2.1. Nombre de défendeurs identifiés.....	52
3.2.2.2. Qualité des défendeurs.....	52
3.2.2.3. Participation des défendeurs à la procédure.....	53
3.2.3. Les interventions.....	55
4. L'issue de la procédure : analyse des dispositifs.....	56
4.1. L'acceptation de la demande .....	56
4.1.1. L'objet de la demande acceptée en tout ou partie (Q27 bis) .....	58
4.1.1.1. La déclaration ou la constatation de l'occupant sans droit ni titre.....	58
4.1.1.2. La constatation ou le prononcé de la résiliation ou de la résolution du contrat .....	59
4.1.1.3. L'ordre d'expulsion.....	59
4.1.1.3.1.1. La détermination des personnes expulsées, identifiées dans le dispositif de la décision, ne fait guère problème dans le cadre de ce que l'on pourrait appeler les expulsions « interindividuelles », opposant un propriétaire à un ou quelques occupants dont l'identité est connue dès l'assignation. ....	60
1.1.3.2. Le cas des gens du voyage.....	63
4.1.1.4. L'indemnité d'occupation.....	72
4.1.1.5. Les autres mesures.....	73
4.1.2. Le caractère exécutoire de la décision d'expulsion. ....	76
4.1.2.1. L'exécution immédiate.....	76
4.1.2.2. L'exécution différée .....	78
4.2. Les rejets (au sens large) de la demande.....	83
4.2.1. Le pourcentage d'échec de la procédure et la diversité des cas.....	83
4.2.2. « L'échec » du recours à la procédure de référés.....	85

4.2.3. L'incompétence du juge saisi .....	86
4.2.4. La question des accords entre les parties : un pourcentage dérisoire.....	86
5. Conclusion .....	87

# 1. Introduction

## 1.1. Objectifs

Si le contentieux du bail, très encadré par les textes, est assez bien connu, on ne sait pratiquement rien, en revanche, des affaires dont sont saisis les tribunaux concernant des personnes qui occupent un immeuble – construit ou non construit- sans avoir de titre locatif. Il peut d’abord s’agir de personnes qui se sont introduites sur un terrain ou dans des locaux sans autorisation de quiconque : gens du voyage, squatters, exploitants « sauvages » du fonds d’autrui.... Mais il peut aussi s’agir de personnes qui ont bénéficié au départ d’une autorisation de s’installer, mais sans que cette autorisation leur donne ensuite le droit de se maintenir contre le gré du propriétaire. On peut, dans les deux cas, parler d’occupants sans droit ni titre.

Les demandes d’expulsion formées contre ces occupants par le propriétaire de l’immeuble ou son possesseur légitime sont de la compétence du tribunal de grande instance en tant que juridiction de droit commun. Celle ci peut être amenée à statuer en tant que juridiction collégiale, ou, par la voix de son président, en référé ou encore par ordonnance sur requête. Jusqu’en 2002, les demandes formées contre ces occupants sans droit ni titre (hors requêtes) devaient, en l’absence de poste spécifique de la nomenclature des affaires civiles, être codées sous les postes 510 à 519, correspondant aux baux d’habitation et professionnels, ce qui ne permettait pas d’isoler ce contentieux des affaires relatives au bail venant, exceptionnellement, devant les tribunaux de grande instance<sup>1</sup>.

C’est ce contentieux jusque là inconnu que la présente recherche vise à connaître, à travers une analyse systématique des décisions rendues par les tribunaux de grande instance et leurs présidents de la France entière pendant un semestre<sup>2</sup>. Plus précisément, il s’agit de mettre en lumière les différents types de situations qui sont soumises aux tribunaux dans ce cadre,

---

<sup>1</sup> Cette imperfection a été réparée. Dans la version 2002 de la nomenclature, les demandes d’expulsion d’occupants sans droit ni titre doivent être codées au 70 c en tant qu’atteintes à la propriété, à l’exception des demandes formées par le maire pour l’expulsion de gens du voyage en application de la loi du 5 juillet 2000 (poste 51a) et des demandes formées contre d’anciens locataires demeurés dans les lieux (poste 51a substitué au 510)

<sup>2</sup> Voir Annexe 1 : convention entre le CERCRID et le Ministère de la justice

d'analyser les procédures qui sont suivies (en particulier la manière dont sont ici utilisées les procédures d'urgence – référé et requête) et les décisions qui sont prises à l'encontre ou en faveur des occupants sans droit ni titre (type de mesures prises, délais accordés, formes de contrainte prévues etc...). D'une manière plus spécifique, l'étude entreprise devait permettre de connaître la manière dont sont traitées, devant les tribunaux civils, certaines catégories de population génératrices de problèmes sociaux particuliers – on pense notamment aux gens du voyage et aux squatters.

Il faut d'emblée souligner les limites du travail entrepris, qui repose sur une analyse systématique d'un échantillon de décisions judiciaires statuant sur les demandes d'expulsion. Une première précision quant aux objectifs d'une telle recherche est qu'elle vise à connaître la pratique judiciaire – le contentieux – et non à découvrir, à partir des décisions étudiées, des règles jurisprudentielles relatives aux expulsions. Par elles-mêmes, les décisions des juges du fond étudiées n'ont aucune valeur jurisprudentielle. La plupart, nous le verrons, sont particulièrement courtes, et leur motivation est réduite au strict minimum ; beaucoup, qui visent des situations types (gens du voyage notamment) ne consistent que dans la reproduction d'un modèle préétabli assorti de quelques mots relatifs à l'espèce et de la signature du juge <sup>3</sup>. Certaines décisions, sans doute, dans des cas exceptionnels, se distinguent par leur motivation soignée, parfois appuyée sur des textes fondamentaux garantissant le « droit au logement », et pourraient aisément être « montées en épingle », susciter un commentaire dans une revue, et devenir ainsi, d'une certaine manière, en dépit de leur origine très inférieure dans la hiérarchie des juridictions, de la « jurisprudence ». Ce n'est évidemment pas sous cet angle que les décisions ont été analysées dans ce rapport, mais uniquement en ce qu'elles révèlent ce que font les parties et les juges dans les situations d'occupation sans droit ni titre : de cette pratique en elle-même, on ne peut déduire aucune contribution à la « jurisprudence ». Ce n'est pas dire, bien entendu, qu'on doive négliger les interactions entre cette pratique et les règles, qu'elles soient d'ailleurs d'origine jurisprudentielle ou légale. Systématiquement, nous avons confronté les solutions adoptées aux textes et à la jurisprudence relatifs aux différentes situations traitées – souvent pour observer un décalage étonnant. On en verra notamment des exemples remarquables en ce qui concerne la manière dont est utilisée en pratique la procédure sur requête, dans des conditions qui semblent bien éloignée de celles qui sont posées par le Nouveau code de procédure civile.

---

<sup>3</sup> Voir infra n°1.3.3

Mais d'un autre côté il est intéressant de montrer comment, dans certains cas, une telle pratique « irrégulière » peut contribuer à faire évoluer les règles, en ce qu'elle peut servir de révélateur de difficultés : l'exemple le plus caractéristique étant ici celui de l'extension de la portée du titre exécutoire délivré à l'encontre de gens du voyage quel que soit le lieu où ils se trouvent, pratique qui vient d'être légalisée par la loi du 18 mars 2003<sup>4</sup>.

Découverte, donc, d'une pratique judiciaire et non d'une jurisprudence. Le présent travail relève donc de la sociologie juridique et non de l'activité, plus traditionnelle chez les juristes, de dogmatique juridique. Mais, et surtout à l'intention des lecteurs qui seraient plus familiers de cette activité traditionnelle, il faut bien préciser que cette étude sociologique est strictement limitée à l'activité des différents acteurs du procès, et qu'elle ne peut pas servir de base à une étude sociologique des situations sociales qui sont à l'origine du contentieux. Certes, l'analyse des décisions permet d'entrevoir ces situations : le mode de vie particulier des gens du voyage, avec le déplacement continu des mêmes personnes d'un terrain à l'autre au gré des procédures d'expulsion réitérées et les conflits qui en résultent tant avec les propriétaires qu'avec le voisinage, la « squatterisation » de certains immeubles dans les grandes villes, ou encore, dans un tout autre registre, les difficultés éprouvées par les propriétaires dessaisis de leur maison à la suite d'une procédure de saisie, ou les relations parfois difficiles à l'intérieur d'une famille qui peuvent conduire des parents à demander l'expulsion d'un de leurs enfants majeurs qui « s'incruste » au domicile familial... Mais, en aucun cas, on ne peut tirer de ces « tranches de vie » révélées à travers les décisions des conclusions scientifiques sur la condition sociale des gens du voyage en France, sur les difficultés de logement dans les villes ou sur l'évolution des mœurs familiales. En d'autres termes, la présente étude a un strict objet de sociologie judiciaire, et non de sociologie générale. Cette précision peut sembler superflue, tant il paraît évident que le contentieux lié aux situations évoquées ne concerne qu'une partie non mesurable de ces situations : heureusement toutes les frictions entre parents et « grands enfants » ne donnent pas lieu à un procès, et on peut supposer que, dans de nombreux cas, la présence de gens du voyage ou de squatters ne se traduit pas par une procédure d'expulsion. Ce rappel nous est cependant apparu nécessaire, dans la mesure où il n'est pas rare de lire, sous la plume de certains commentateurs de jurisprudence, des considérations qui se veulent « sociologiques » à partir d'un seul jugement ou d'un seul arrêt : *a fortiori* pourrait-on

---

<sup>4</sup> Voir annexe 3-3



craindre de voir déduire de telles considérations à partir d'un échantillon de près de 4000 décisions !

Un dernier point à souligner est que l'échantillon choisi – les décisions rendues par les tribunaux de grande instance et les présidents de ces tribunaux sur les demandes d'expulsion formées contre les occupants sans droit ni titre – ne permet de connaître que la pratique judiciaire relative à ces demandes, c'est à dire la pratique relative à la délivrance du titre exécutoire permettant l'expulsion. Il ne peut évidemment pas renseigner sur la manière dont les décisions rendues sont ensuite exécutées. Il est clair que, dans un certain nombre de cas – squatters, gens du voyage notamment – on peut pressentir que le demandeur, ayant obtenu son titre exécutoire, se heurtera à d'énormes difficultés d'exécution, et on peut supposer qu'un certain nombre de décisions resteront lettre morte. Mais la connaissance précise de ces difficultés d'exécution ne pourrait être obtenue que par un autre matériau (étude de décisions du juge de l'exécution, qui étaient exclues de la présente recherche, enquête auprès des huissiers de justice...). Tout ce que nous avons pu apercevoir – et ce dont nous avons essayé de rendre compte – c'est la manière dont, dans leurs décisions, les juges anticipent ces difficultés d'exécution : on songe par exemple à la manière dont les tribunaux précisent les modalités d'enlèvement des biens des expulsions, ou à la pratique – très récemment légalisée pour les gens du voyage – consistant à étendre les effets du titre exécutoire à l'occupation d'un terrain autre que celui à propos duquel la procédure a été entreprise.

## **1. 2. Méthodes**

### **1.2.1. Choix de l'échantillon**

La convention passée avec le Ministère de la Justice prévoyait de travailler à partir de l'intégralité des décisions rendues par les tribunaux de grande instance de la France entière (y compris l'outre-mer) pendant une période donnée – en l'espèce le second semestre de l'année 2001 – sur la question considérée. Le choix d'un tel échantillon, de préférence à celui d'une sélection de décisions collectées sur une plus grande période, à partir de critères à déterminer, présentait un avantage majeur : l'échantillon choisi échappe à toute contestation quant à sa représentativité. Il permet d'avoir, pour la période considérée, une photographie précise de la

pratique judiciaire. Ce choix s'imposait d'autant plus qu'il aurait été difficile d'établir une sélection de décisions à partir de critères incontestables. S'agissant d'un contentieux *a priori* mal connu, il était exclu de fixer des critères en fonction de la nature des affaires traitées – puisque par cette méthode on n'aurait pu retrouver que les types d'affaires dont on pouvait dès le départ supposer qu'elles donnaient lieu à contentieux (gens du voyage, squatters, contrats de résidence...), les contentieux marginaux échappant alors complètement à l'observation. Par ailleurs, la diversité et l'hétérogénéité des contentieux relevant de la recherche excluaient d'opérer une sélection à partir d'un certain nombre de « tribunaux tests » supposés représentatifs<sup>5</sup> : ce ne sont pas *a priori* les mêmes tribunaux qui peuvent être regardés comme représentatifs pour le contentieux relatif aux gens du voyage et pour l'expulsion de résidents en foyers de jeunes travailleurs. On ne peut cependant se dissimuler que la méthode choisie présente un certain nombre d'inconvénients. D'une part, pour les contentieux marginaux (notamment ceux liés à la détérioration de relations familiales), elle ne procure qu'un nombre limité de décisions à partir desquelles il est difficile de donner une image fidèle de la pratique. D'autre part et surtout, pour tous les contentieux, on n'aboutit qu'à une photographie, fidèle certes, mais figée à un instant donné, alors qu'il serait parfois intéressant de pouvoir observer l'évolution des pratiques. Sur un certain nombre de points, en conséquence, et compte tenu des délais inévitablement longs qu'entraînent l'analyse et le traitement d'un échantillon quantitativement aussi important, l'image donnée risque d'être déjà quelque peu périmée. Cet inconvénient s'est révélé avec une particulière intensité sur la question brûlante des gens du voyage : recueillies à une période où la loi du 5 juillet 2000 n'avait pas encore reçu une application effective sur l'ensemble du territoire, les décisions analysées n'ont pas permis de rendre compte, comme on pouvait pourtant s'y attendre, de la manière dont les différents acteurs du procès ont intégré ces nouvelles dispositions<sup>6</sup>. On aurait ici aimé pouvoir suivre l'évolution au cours de l'année 2002, année où les schémas départementaux relatifs à l'accueil des gens du voyage ont été mis en place. De même, il serait intéressant de suivre le changement des pratiques induit par la mise en place, en 2002, de dispositifs protecteurs des résidents en logements-foyers.

La collecte des décisions a été opérée par le Ministère de la Justice (Direction des affaires civiles et du sceau) sous la responsabilité de Mme Brigitte Munoz-Perez. Les tribunaux de

---

<sup>5</sup> Méthode qui avait été choisie en 1990 pour une recherche de même type réalisée par le CERCRID sur la pratique judiciaire en matière de surendettement

<sup>6</sup> Voir infra n°2.1.1

grande instance ont été invités à fournir toutes les décisions rendues du 1<sup>er</sup> juillet au 31 décembre 2001 et relatives à des demandes codées aux postes 510 à 519 de la nomenclature des affaires civiles, ainsi que les ordonnances sur requête tendant à l'expulsion d'occupants sans droit ni titre. Cette collecte, qui s'est opérée tout au long du premier semestre 2002, a permis de rassembler 5656 décisions émanant de tous les tribunaux de grande instance<sup>7</sup>, qui ont été, au fur et à mesure de leur réception par le Ministère, envoyées pour traitement au CERCRID.

### **1.2.2. Sélection des décisions**

Un premier examen des décisions au fur et à mesure de leur réception a permis de se rendre compte de ce qu'un certain nombre d'entre elles ne correspondaient pas à l'objet de la recherche. Le premier travail a donc consisté à éliminer parmi les décisions collectées celles qui apparaissaient « hors champ », pour ne retenir que celles qui correspondaient aux demandes d'expulsion d'occupants sans droit ni titre d'un bien immobilier. Ont donc été éliminées trois catégories de décisions.

#### 1.2.2.1- Les décisions relatives à un bail entre le demandeur et le défendeur

Nous avons d'emblée découvert un certain nombre de décisions relatives aux baux commerciaux, aux baux d'habitation, voire quelques-unes relatives à un bail rural. *A priori*, ces décisions n'étaient pas dans le champ de la recherche : dès lors que l'occupant a un bail, il n'est pas « sans droit ni titre » au sens de la recherche. La présence de ces décisions dans l'échantillon s'explique de différentes manières. Pour les baux commerciaux, il s'agit d'affaires qui relèvent de la compétence du tribunal de grande instance (art R 312-3 COJ), mais qui auraient dû être codées sous les postes 300 à 309 et qui n'auraient donc pas dû nous être communiquées. Pour les baux ruraux et les baux d'habitation, le tribunal de grande instance n'est pas en principe compétent (compétence du tribunal d'instance pour les baux d'habitation : art R 321-1 COJ ; compétence du tribunal paritaire des baux ruraux : art L 441-1 COJ). La saisine du tribunal de grande instance est donc le résultat soit d'une erreur du demandeur, soit d'une prorogation explicite ou implicite de compétence (toujours possible en faveur du tribunal de grande instance au moins pour les baux d'habitation). Dans tous les cas,

---

<sup>7</sup> soit nettement plus que l'estimation faite lors de la signature de la convention qui en prévoyait 4000

il nous est apparu pertinent d'exclure du champ de la recherche les décisions rendues en matière de bail.

Nous avons cependant décidé de faire exception pour les demandes portées devant le tribunal de grande instance, tant en matière de baux commerciaux, de baux d'habitation ou de baux ruraux, à un moment où le bail avait pris fin antérieurement, soit par l'effet d'un congé dont la validité n'est pas discutée, soit par l'effet d'une décision judiciaire antérieure ayant prononcé ou constaté la résiliation du bail. Si le bail a pris fin, en effet, l'ex-locataire se retrouve dans la situation d'un occupant sans droit ni titre, et le tribunal n'a plus à faire application des règles spécifiques du bail. Nous avons alors considéré que la décision rendue entrait dans le champ de la recherche.

Il n'a cependant pas été très facile de départager les décisions relatives à un bail en cours (hors champ) et celles qui sont relatives à un bail ayant pris fin (dans le champ). Nous avons exclu les décisions où le bailleur demande au juge de constater l'acquisition d'une clause résolutoire, car il y a dans ce cas mise en œuvre de dispositions spécifiques du droit du bail. Seuls ont été retenues les affaires où le bail avait pris fin par l'effet d'une décision judiciaire antérieurement obtenue ou par l'effet d'un congé dont la validité n'est pas discutée. Les décisions éliminées comme relatives à un bail d'habitation ont été au nombre de 42. Nous avons en revanche maintenu dans l'échantillon, sur la base des critères précédents, 81 décisions (72 correspondant à un bail d'habitation écrit et 9 à un bail d'habitation verbal). S'agissant des baux commerciaux, nous avons éliminé 878 affaires, et nous en avons maintenu 33 (décisions rendues contre un ancien locataire commerçant s'étant maintenu dans les lieux après la cessation de son bail)

#### 1.2.2.2. Les décisions rendues par le juge de l'exécution

Un certain nombre de décisions rendues par le JEX se sont trouvées mêlées aux décisions émanant des tribunaux de grande instance eux-mêmes, sans doute là encore par suite d'erreurs de codage. Il s'agit de décisions qui statuent sur les suites d'une expulsion antérieurement ordonnée (par exemple sur les difficultés d'enlèvement des biens ou le refus par l'occupant de quitter les lieux). Ces décisions, au nombre de 473, ont été systématiquement retirées de l'échantillon. En effet, comme il a été relevé, l'objectif de la recherche n'était pas d'étudier l'exécution des décisions prises, mais seulement le contentieux initial de l'expulsion.

### 1.2.2.3. Les décisions ayant un autre objet que l'expulsion

Le premier examen de l'échantillon a également révélé la présence de décisions ayant un autre objet que l'expulsion de l'occupant (par exemple des décisions statuant, après que l'occupant ait quitté les lieux, sur une demande d'indemnité formée par le propriétaire pour des dégradations commises, ou des décisions relatives au sort des biens ayant été enlevés du local irrégulièrement occupé). Ces décisions, au nombre de 398, ont été également enlevées.

En définitive, ce sont donc 1781 décisions qui ont été exclues du champ de la recherche. Pour des raisons de commodité, ces décisions ont fait l'objet d'un codage informatique et ont été comptabilisées au fur et à mesure de la saisie informatique des décisions. Mais seules les 3865 décisions restantes ont fait l'objet d'une analyse complète. Tous les calculs de pourcentage indiqués dans la suite du rapport ont été faits à partir de ces 3865 décisions entrant dans le champ de la recherche.

### **1.2.3. Analyse des décisions**

Les décisions considérées comme étant dans le champ ont fait l'objet d'une analyse détaillée, à partir d'une grille permettant ensuite un traitement informatique.

#### 1.2.3.1. Elaboration de la grille d'analyse

Dans un premier temps, la lecture d'un certain nombre de décisions nous a permis à la fois de découvrir les éléments communs de leur structure et d'appréhender la diversité des situations, des procédures et des solutions. Cette première lecture nous avait permis d'élaborer une première grille d'analyse, que nous avons testée et modifiée jusqu'à ce qu'il apparaisse que cette grille permettait de rendre compte de toute la diversité des décisions.

Cette élaboration nous a demandé un travail considérable, compte tenu de la grande diversité des situations soumises au juge, des procédures suivies et des solutions adoptées. Il a donc fallu modifier la grille initiale à plusieurs reprises pour parvenir à un résultat définitif. La grille finale, très complexe, nous a permis d'entrer un luxe d'informations qui n'ont finalement pas été toutes utiles à la rédaction de ce rapport. Cependant, il nous a paru intéressant d'être, dans un premier temps, le plus complet possible pour ne pas risquer de

passer à côté d'informations importantes. S'agissant d'un contentieux au départ tout à fait inconnu, il était difficile de déterminer *a priori* ce qui était important et ce qui ne l'était pas. On se livrera dans les pages qui suivent à un commentaire des différentes rubriques de la grille<sup>8</sup>.

**Nom de l'analyste/nom de l'auteur de la saisie (Q1)** : nous avons prévu, au moins dans un premier temps, de travailler en « binômes », un membre de l'équipe lisant la décision, l'autre entrant les informations sur l'ordinateur. Cette méthode a permis de trancher les difficultés d'analyse dans les meilleures conditions

**Décision dans le champ ou hors champ (Q2)**: pour faciliter le comptage, il a été décidé d'intégrer ces décisions hors champ dans la grille informatique : l'analyste devait alors simplement indiquer que la décision est hors champ, et en indiquer la raison (bail commercial, bail d'habitation, bail rural, décision du JEX, autre cause), l'analyse n'étant pas poursuivie au-delà.

**Juridiction ayant rendu la décision (Q3)**: l'indication de la juridiction est évidemment essentielle ; elle a permis à la fois de situer géographiquement les principaux contentieux et de repérer les pratiques différentes d'un tribunal à l'autre pour des situations semblables, à la fois quant à la procédure suivie et quant aux mesures prises.

Au-delà, la grille comporte trois grandes parties : la première est relative à la procédure suivie, la seconde à la nature de l'affaire soumise au tribunal, la troisième aux solutions adoptées. Ces rubriques, qui ont servi de base à la construction du présent rapport, n'apparaissent cependant pas nécessairement dans cet ordre dans la grille, dans la mesure où nous avons voulu suivre l'ordre de lecture des décisions, et où il est apparu pertinent de rapprocher certains éléments se rapportant à deux aspects différents. Ainsi, dans la grille, les éléments tenant à l'objet de la demande, qui relèvent de la procédure, apparaissent immédiatement avant ceux qui tiennent au dispositif de la décision, pour permettre à l'analyste de mettre immédiatement en rapport, lors de la lecture de la décision, les différents chefs de demande avec les réponses apportées.

---

<sup>8</sup> Voir la grille d'analyse (version papier) en Annexe 2. Le commentaire qui suit est la reprise de celui qui avait été fait dans le rapport provisoire.

#### 1.2.3.1.1. Procédure suivie

**Date de saisine/Date de la décision (Q4 et Q4bis) :** cette indication a permis de connaître la durée des procédures. On notera cependant que la date de la saisine de la juridiction n'était pas toujours connaissable.

**Procédure suivie/Formation ayant rendu la décision (Q5 et Q5bis) :** dès le départ, il nous est apparu que l'échantillon se partageait entre les ordonnances de référé et les ordonnances sur requête, les procédures au fond apparaissant très exceptionnelles. De même, l'intervention d'une formation collégiale ne se rencontre presque jamais<sup>9</sup>.

**Demandeurs (Q6 à Q10) :** il a été nécessaire, pour avoir des informations complètes, de prévoir plusieurs colonnes pour le cas (assez fréquent) où il existe plusieurs demandeurs qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques. Nous avons ici cherché à dresser un profil le plus complet possible des demandeurs : son statut (personne physique ou personne morale, de droit privé ou de droit public – il s'agissait ici notamment de repérer le rôle joué par les collectivités territoriales dans les procédures dirigées contre les gens du voyage), sa qualité (propriétaire, occupant légitime à un autre titre, voire occupant sans droit ni titre dans le cas – *a priori* très rare - où c'est cet occupant qui prend l'initiative pour obtenir des délais), sa situation procédurale (représentation ou non, assistance judiciaire...).

**Défendeurs (Q11 à Q15) :** de même que pour les demandeurs, il a fallu prévoir le cas (beaucoup plus fréquent) où il existe plusieurs défendeurs présentant des caractéristiques différentes. L'une des difficultés auxquelles nous nous sommes heurtés était que les défendeurs, dans le cas d'une procédure sur requête, ne sont pas toujours identifiés individuellement : ils peuvent être simplement identifiables (par l'indication de l'immatriculation de leur caravane pour les gens du voyage notamment), voire repérés seulement par leur appartenance à un groupe (par exemple pour des squatters : les individus qui se trouvent dans tel immeuble). Evidemment, les autres renseignements qu'on peut avoir sur les défendeurs ne valent que dans le cas où il s'agit de défendeurs identifiés : leur

---

<sup>9</sup> Voir infra n° 3.1.1

participation ou leur non-participation à la procédure apparaît ici comme un élément particulièrement intéressant.

**Intervenants (Q16 à Q16 quinto) :** il nous semblait important de mentionner la présence d'intervenants éventuels, notamment pour mesurer la participation des associations de défense des populations défavorisées aux procédures les concernant – d'où les nombreuses questions qui concernent ces intervenants.

**Objet de la demande et attitude du défendeur :** comme il a été dit, cette rubrique se trouve plus loin dans la grille, juste avant les différents éléments du dispositif (Q 25 et Q 26)), pour permettre à l'analyste de mettre immédiatement en relation les demandes des deux parties et les réponses apportées par le tribunal

#### 1.2.3.1.2. Nature de l'affaire (Q 17 à Q22)

C'est la partie de la grille qui nous a demandé le plus grand travail, car nous n'avions pas soupçonné que les affaires présenteraient une telle diversité. Il nous a fallu, sur ce point, remettre la grille sur le chantier à cinq ou six reprises pour permettre d'appréhender toute cette diversité.

La grille d'analyse repose ici sur une distinction entre deux catégories de situations, selon que l'occupation des lieux par le défendeur est liée ou non à l'existence d'un contrat entre les deux parties. De prime abord, on pouvait penser que la majorité des situations d'occupation « sans droit ni titre » se révélerait en dehors de tout rapport contractuel liant ou ayant lié les parties : ne pas avoir de titre, c'est, en principe, ne pas avoir de contrat justifiant l'occupation des lieux. Le dépouillement des premières décisions nous a effectivement convaincus de l'importance de ces situations non contractuelles (avec notamment la masse des décisions concernant des gens du voyage ou des squatters).

Mais nos premières investigations nous ont également montré que, dans un nombre de cas non négligeable, il existait ou avait existé un contrat entre le demandeur et le défendeur, contrat qui avait pu un temps justifier l'occupation, mais qui ne la justifiait plus au moment de la demande. La grille d'analyse a été construite pour permettre de rendre compte de cette dualité de situations (situations liées à un contrat liant ou ayant lié les parties : Q 19 à 21 ; situations non contractuelles : Q 22 à 22ter).



Cependant, la mise en œuvre de la distinction n'a pas toujours été aisée.

D'une part, il est apparu que, dans certaines situations un contrat avait bien été passé à un moment donné, et que c'était ce contrat qui expliquait la présence de l'occupant dans les lieux, mais sans que le contrat ait été passé entre les deux parties au procès : par exemple l'occupant est un proche d'un ancien locataire, qui vivait avec lui et qui s'est maintenu dans les lieux à la suite du départ ou du décès du locataire sans pour autant tenir de la loi un droit à se maintenir. Après quelques hésitations, nous avons décidé de ranger ces affaires dans la catégorie des « situations non contractuelles » (Q 22 B) : en effet, le contrat passé par l'actuel demandeur avec le précédent occupant n'est ici qu'une circonstance de fait qui explique la situation dans les lieux de l'actuel occupant, il ne constitue pas et n'a jamais constitué un titre légitimant l'occupation par ce dernier. Seules ont donc été considérées comme contractuelles les situations où un contrat avait effectivement été passé entre le demandeur et le défendeur à l'action.

D'autre part et surtout, il est apparu que, dans un nombre non négligeable d'affaires, les parties discutaient précisément pour savoir si la situation qui les unissait était ou non contractuelle. Il s'agit de tous les cas où l'occupant est entré dans les lieux sans voie de fait, avec l'autorisation (voire sur la demande) du propriétaire. La question est alors de savoir si cette autorisation doit s'analyser comme une simple tolérance, non dotée de force obligatoire, et pouvant donc cesser à tout moment, ou comme un accord contractuel, faisant naître un droit au profit de son bénéficiaire (droit dont il s'agit alors de se demander s'il a ou non pris fin par l'effet de l'une des causes d'extinction des engagements contractuels : arrivée du terme, résiliation ou résolution, etc...). Cela nous a conduit à insérer une rubrique « situation dont la nature est discutée » (Q 18 R3). Cette rubrique doit être distinguée du cas où il est bien admis qu'il y a un contrat entre les parties, mais où la nature de ce contrat est discutée (Q 20 R 13).

A l'intérieur des deux grandes catégories (situations contractuelles/situations non contractuelles), nous avons cherché à établir les classifications les plus fines possibles, même si cela n'a pas toujours été aisé.

Pour les situations contractuelles, il était aisé de distinguer le cas où le contrat qui sert de point de départ à la situation est un contrat par lequel l'occupant actuel avait perdu son titre (vente) et ceux, beaucoup plus nombreux, où il s'agit d'un contrat ayant, un temps, justifié l'occupation mais ne constituant pas de titre valable. Parmi ces derniers, on a pu sans peine isoler des situations bien délimitées (contrats de résidence dans des foyers et logements de fonction), les autres cas étant moins nettement circonscrits (prêt à usage, convention

d'occupation précaire...), d'où la présence de rubriques résiduelles : autre contrat et contrat dont la nature est discutée. A côté des distinctions relatives à la nature du contrat (Q20), nous avons introduit une autre distinction selon que le contrat est encore en vigueur ou non au jour de la demande (Q21).

Pour les situations non contractuelles (Q22), trois rubriques se sont d'emblée imposées : les gens du voyage (qui représentent le gros de l'échantillon comme il fallait s'y attendre), les squatters, et les suites de la rupture de relations familiales. Pour les deux premiers cas, nous avons jugé utile de distinguer entre les décisions qui utilisent elles-mêmes les termes de « gens du voyage » et de « squatters », et celles où il s'agit de situations de ce type non explicitement dénommées par le tribunal, mais clairement identifiables.

Dans tous les cas, qu'il y ait ou non contrat, l'analyste devait remplir des rubriques relatives à la situation géographique de l'immeuble et à une éventuelle situation administrative particulière (ex : arrêté de péril). Ces rubriques (Q 23 et Q24) se sont finalement révélées peu utiles.

#### 1.2.3.1.3. Solutions adoptées

Les Q 27 à Q 30 nous ont permis d'analyser les différents éléments du dispositif de la décision. Nous avons distingué les énoncés principaux et les énoncés accessoires.

##### - Enoncés principaux du dispositif (Q27)

Au delà des cas où le juge constate son dessaisissement pour une cause quelconque, nous voulions d'abord mettre en évidence les cas où le juge se déclare incompétent ou, pour les procédures de référés, dit qu'il n'y pas lieu à référé (ce qui n'est pas une incompétence, mais la constatation d'un défaut de pouvoir). Au delà, la question essentielle est évidemment de savoir si le juge accepte la demande ou la rejette – sachant que, dans certains cas, on a pu observer la pratique du dispositif conditionnel : le juge ordonne l'expulsion mais seulement pour le cas où le défendeur n'exécuterait pas ses obligations dans le délai que le juge lui accorde (R8). Cette pratique doit être soigneusement distinguée de celle – beaucoup plus fréquente - où le juge ordonne l'expulsion à titre définitif et sans rémission possible, mais en accordant un délai au défendeur pour quitter les lieux (réponse R 06 de Q 29).

Lorsque le juge accepte la demande d'expulsion (ce qui, nous le verrons, est le cas très majoritaire) les R 7 a à R7 o permettent de détailler tous les éléments du dispositif

(déclaration ou constatation que l'occupant est sans droit ni titre, expulsion de personnes, enlèvement de biens, fixation d'une indemnité d'occupation dont le montant et la périodicité peuvent être détaillés etc...). La décision d'ordonner l'expulsion peut se décliner selon différentes variantes, selon que le juge ordonne l'expulsion d'un ou plusieurs occupants déterminés, de tous occupants indéterminés (dans les ordonnances sur requête), ou – formule particulièrement fréquente et sur la signification de laquelle il faudra se pencher – des occupants visés par le demande « et de tous occupants de leur chef »<sup>10</sup>.

#### - Énoncés accessoires du dispositif (Q 28)

Nous avons fait ici une nouvelle distinction entre les énoncés accessoires sur le fond (Q28 : intérêts de retard, dépens, article 700, expertise) et les énoncés accessoires quant à l'exécution de la décision (Q29). Dans la mesure où l'étude ne porte pas – et ne peut pas porter – sur l'exécution elle-même, ces éléments du dispositif seront la seule indication dont nous disposerons sur la manière dont le juge qui ordonne l'expulsion envisage les difficultés d'exécution. Deux points méritent particulièrement de retenir l'attention. D'une part, de quelles mesures de contrainte le juge assortit-il sa décision (recours à la force publique, astreinte) ? D'autre part, accorde-t-il au défendeur un délai pour s'exécuter ? Ce point est un de ceux sur lequel l'analyse des décisions a présenté le plus de difficultés, en particulier parce qu'on ne sait presque jamais comment le délai accordé par le juge se combine avec le délai de 2 mois qui est prévu en matière d'expulsion par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 en matière d'expulsion.

Les rubriques finales de la grille (Q31 et Q32) permettaient à l'analyste de mettre en évidence, s'il le jugeait utile, certains éléments particulièrement intéressants de la décision, et éventuellement de renvoyer à la photocopie de celles qui lui paraissaient particulièrement dignes d'intérêt. Les décisions ainsi « distinguées » ont fait l'objet d'une exploitation particulière lors de la rédaction du rapport, en complément des éléments statistiques tirés de l'exploitation des grilles. Certaines de ces décisions ont été reproduites en annexe<sup>11</sup>.

#### 1.2.3.2. Analyse et traitement des décisions

---

<sup>10</sup> Voir infra n° 4.1.1.3.1.1

<sup>11</sup> Voir l'annexe 6

La grille définitive a été transposée sous une forme informatique à l'aide du logiciel « Windev ». Ce logiciel présentait l'avantage de faciliter le travail à l'analyste, et de détecter systématiquement les oublis ou les incohérences dans l'analyse.

Nous avons ensuite procédé à la saisie des décisions. Compte tenu du nombre important de décisions analysées, et de la complexité de la grille d'analyse, cette phase de saisie nous a pris pratiquement 9 mois, ce qui, joint à la durée de la phase d'élaboration de la grille, explique le retard pris dans l'avancement de la présente recherche.

Les informations recueillies ont ensuite été exportées, pour leur traitement et leur interprétation, sur le logiciel Excel. C'est à partir des tableaux obtenus que le présent rapport a été rédigé<sup>12</sup>.

### **1.3. Résultats généraux**

Avant d'entrer dans le détail des résultats obtenus sur les différents points, il paraît nécessaire de donner ici quelques résultats généraux.

#### **1.3.1. Répartition géographique des contentieux**

A partir de la question relative à la situation géographique de l'immeuble (Q 23 bis ), il a été possible d'établir une carte montrant la fréquence des décisions relatives à des expulsions d'occupants sans droit ni titre dans les différents départements<sup>13</sup>. D'une manière qui n'est pas surprenante, les régions où les décisions sont les plus nombreuses sont les grandes régions urbaines ainsi que les régions industrielles, l'importance des contentieux n'étant que le reflet de l'importance de la population, avec, dans certains cas, un facteur aggravant lié aux difficultés économiques et sociales des régions considérées. On ne s'étonnera donc pas de trouver dans les « zones noires » : la région parisienne (surtout le nord et l'est), la région Nord-Pas de Calais, la région Rhône-Alpes, Provence Alpes-Cote d'Azur, la Lorraine, ainsi que les concentrations urbaines autour de Bordeaux, Toulouse, Nantes...

---

<sup>12</sup> Voir l'annexe 5

<sup>13</sup> Voir annexe 5.2

Les chiffres relatifs à la répartition du contentieux entre les différentes juridictions<sup>14</sup> sont plus intéressants, car ils peuvent être comparés au nombre global d'affaires traitées par ces juridictions, tel que nous le fournit l'annuaire statistique du ministère de la justice<sup>15</sup>. En tête pour le nombre de décisions relatives à l'expulsion vient, très nettement, le tribunal de Bobigny (377 décisions soit 9,07% de l'échantillon), suivi de Pontoise (312, 8,07%), Paris (275, 7,12%), Créteil (229, 5,92%), Evry (161, 4,17%), Meaux (151, 3,91%). Dans la couronne parisienne, Nanterre et Melun viennent seuls plus loin. La première juridiction de province est Lyon (151 décisions, 3,91%), suivi de Lille (148, 3,83%), Bordeaux, Béthune, Nantes... Si on rapporte ces chiffres au chiffre général du contentieux des juridictions considérées, on se rend compte que, pour certaines juridictions, le contentieux des expulsions est proportionnellement beaucoup plus élevé que pour d'autres. Ainsi, à Bobigny, la proportion par rapport aux ordonnances de référé rendues en 2000 est de 13% et par rapport au nombre d'affaires nouvelles terminées en 2000 de 2,66%, alors qu'à Paris les mêmes calculs donnent 2,11% et 0,73%. A Pontoise, la proportion est de 20% par rapport aux ordonnances de référé et de 3,29% par rapport au fond. A Nanterre, les chiffres sont de 2,78% et 0,74%. Ce ne sont que quelques exemples, qui suffisent à montrer que le taux des demandes d'expulsion est très différent d'un tribunal à l'autre, ce qu'explique à l'évidence la situation sociale très différente des populations des différents ressorts. Cela sera confirmé lorsqu'on examinera de manière plus précise la répartition par tribunaux des principales masses de l'échantillon (gens du voyage et squatters).

### **1.3.2. Durée des procédures**

D'une manière générale, les procédures suivies dans les affaires d'expulsion d'occupants sans droit ni titre sont des procédures très courtes. Cela ne saurait étonner si on sait que, dans l'immense majorité des cas, il s'agit soit de procédures de référé (2909 décisions soit 75,27%) soit de procédures sur requêtes (905 soit 23,42%)<sup>16</sup>, les procédures au fond, évidemment plus longues, ne représentant que 1,27% de l'échantillon. Cette utilisation massive des procédures d'urgence permet d'obtenir une moyenne de traitement des dossiers, toutes juridictions et toutes procédures confondues, de 34,7 jours. Mais la moyenne est évidemment très différente

---

<sup>14</sup> Voir tableau en annexe 5-1

<sup>15</sup> La comparaison n'a pu être effectuée qu'avec l'activité pour l'année 2000 (Source : annuaire statistique de la justice, année 2002)

<sup>16</sup> Sur l'utilisation de ces deux types de procédures voir infra n° 3.1

selon le type de procédure employée : 3 jours pour les requêtes, 40,8 jours pour les référés, et 308,3 jours pour les procédures au fond. Dans 424 cas (soit 10,97% des cas) , la décision a été rendue le jour même de la demande (il s'agit le plus souvent d'ordonnances sur requête) ; dans 327 cas, la procédure n'a pris qu'un jour, dans 124 cas, 2 jours. On ne trouve que 11 décisions où la procédure a duré plus d'un an (et il s'agit alors nécessairement de procédures au fond).

La durée moyenne est par ailleurs assez différente d'une juridiction à l'autre. Si on ne compare que les tribunaux ayant rendu un nombre significatif de décisions (plus de 100), on peut ainsi constater que la durée moyenne à Bobigny est de 59,16 jours (avec un écart type de 37,28), à Créteil de 38,63 jours (écart type 37,56), à Evry 29,83 jours (écart type 27,77), à Lille 14,18 jours, à Lyon 14,90 jours, à Meaux 7,28 jours, à Nanterre 48,50 jours, à Paris 50,21 jours, à Pontoise 29,37 jours. Si on met à part le tribunal de Meaux, particulièrement rapide, on constate que, d'une manière générale, les juridictions provinciales traitent ces affaires en moins de temps.

On peut observer enfin que la durée des procédures varie de manière assez nette selon le type de situation soumise au juge<sup>17</sup>. Alors qu'elle est de 23,50 jours en moyenne pour les situations non contractuelles (comprenant, entre autres, les affaires touchant les gens du voyage et les squatters, qui font l'objet d'un traitement très rapide, souvent par ordonnance sur requête), elle passe à 59,90 jours pour les situations contractuelles, qui appellent souvent un traitement plus individualisé. Nous retrouverons tout au long du rapport, sur les différents points, cette différence de traitement entre les situations contractuelles et non contractuelles, qui apparaît aussi dans la structure même des décisions.

### **1.3.3. Structure des décisions**

Résultat de procédures courtes, les décisions rendues sont en général elles mêmes très courtes, si on met à part certaines affaires un peu complexes, auxquelles le juge accorde une attention particulière et qui se caractérisent par une motivation soignée<sup>18</sup>. La grande majorité ne dépasse pas une ou deux pages. Pour les contentieux de masse, concernant les squatters et les gens du voyage, il s'agit, le plus souvent, de décisions stéréotypées, rendues à la chaîne, obtenues à

---

<sup>17</sup> voir annexe 5.3

<sup>18</sup> Voir annexe décision 572 (annexe 6)

partir d'un modèle élaboré par le tribunal sur traitement de texte<sup>19</sup>, voire à partir de la photocopie d'une formule type à laquelle le juge se contente d'apporter quelques mentions manuscrites en marge. Cette dernière formule donne des décisions parfois à la limite de la lisibilité, même si elle témoigne d'un souci louable du juge de «personnaliser» la décision<sup>20</sup>. La rapidité avec laquelle les décisions sont rendues aboutit parfois à des résultats caricaturaux : dans un tribunal, que nous ne citerons pas, nous avons découvert plusieurs décisions non signées, ou signées par le seul greffier, voire non datées<sup>21</sup>. Il est vrai que de telles décisions, qui ordonnent l'expulsion de gens du voyage, sont, en fait, à l'abri de tout recours...

La brièveté des décisions, la motivation réduite au strict minimum, expliquent que, dans un nombre de cas relativement élevé (421 cas, soit 10,89% de l'échantillon), nous n'ayons pu, à la lecture de la décision, comprendre en quoi consistait la situation donnant lieu à expulsion.

#### **1.4. Plan du rapport**

Ces quelques observations générales étant faites, nous développerons successivement les différentes situations soumises au juge dans le cadre de ce contentieux (2) , les procédures suivies (3) , puis les solutions adoptées (4)

---

<sup>19</sup> Décision 2038

<sup>20</sup> Voir annexe décision 2118 (annexe 6)

<sup>21</sup> Décisions 25, 1242, 5601

## **2- Les situations soumises aux tribunaux**

On ne connaît avec certitude la nature de l'affaire que dans 3441 décisions (soit 89,01% des cas) ; dans les autres cas, la situation est discutée ou la décision était rédigée de façon trop succincte pour avoir permis un codage plus précis.

Il nous est apparu d'emblée qu'on devait établir une ligne de partage entre deux catégories de situations, selon que l'occupation des lieux par le défendeur était liée ou non à l'existence d'un contrat entre les deux parties. Cependant, comme on l'a précédemment expliqué<sup>22</sup>, la mise en œuvre de la distinction n'a pas toujours été aisée, d'autant plus que, dans un certain nombre de cas, la discussion entre les parties porte précisément sur le point de savoir s'il existait entre elles un véritable contrat – faisant naître un droit pour le défendeur à se maintenir dans les lieux – ou une simple tolérance non génératrice d'obligation. Ces situations, connues, mais dont la nature – contractuelle ou non - est discutée se sont rencontrées dans 81 décisions (46 où la discussion est clairement formalisée : l'un prétend qu'il bénéficie d'un bail, l'autre soutient qu'il s'agit d'une simple tolérance ; 35 où la discussion est présentée de manière moins précise).

Ces précisions étant apportées, on passera en revue les principales situations non contractuelles, puis contractuelles, donnant lieu à des demandes d'expulsion sans droit ni titre.

### **2-1- Situations non contractuelles**

Sur l'ensemble des décisions étudiées, la majorité se rapportent à des situations non contractuelles (2488 soit 64,37% de l'échantillon), ce qui n'est pas étonnant. Parmi celles-ci, une énorme majorité est constituée par le contentieux relatif aux gens du voyage, puis, dans une bien moindre mesure, aux squatters. Le contentieux familial représente une autre part non négligeable.

#### **2.1.1. Les gens du voyage**

---

<sup>22</sup> Voir supra 1.2.3.1.2



On ne s'étonnera pas que la catégorie des gens du voyage soit la plus représentée au sein des décisions traitées (1424 décisions, soit 36,84% de l'échantillon traité !). Il est clair que le mode de vie de ces populations les amène très fréquemment à s'installer sur des terrains publics ou privés qui ne leur appartiennent pas. Il est clair également que les nuisances, réelles ou supposées, générées par cette installation, et la suspicion que les personnes concernées suscitent traditionnellement dans l'opinion, amènent très souvent les propriétaires des terrains à réagir rapidement contre cette occupation illicite et à demander en justice l'expulsion des occupants.

D'une manière générale, la catégorie des gens du voyage s'est révélée assez facile à identifier. Dans de nombreuses décisions en effet (941), le juge lui-même utilise la terminologie « gens du voyage » pour désigner la population concernée – ce qui ne saurait étonner puisque, depuis 1990 au moins, le législateur utilise l'expression, ce qui fait des gens du voyage une catégorie juridique – définie, dans l'article 1 de la loi du 5 juillet 2000 comme les personnes « dont l'habitat traditionnel est constitué de résidences mobiles ». Mais, même en dehors de ces cas, l'appartenance des défendeurs à cette catégorie pouvait généralement être affirmée sans risque d'erreur – soit que le juge utilise une expression différente non ambiguë (nomades, « nomades répertoriés » dans une décision<sup>23</sup>), soit encore que, dans les ordonnances sur requête, la requête s'y réfère expressément sans que le juge conteste la qualification, soit enfin que les circonstances de fait relatées ne présentent aucune équivoque. Nous avons pu ainsi ranger systématiquement dans la catégorie « gens du voyage » toutes les affaires où apparaissaient un certain nombre de caravanes sur un terrain non construit ou sur un parking – alors même que certaines décisions parlent curieusement de « squatters » dans de tels cas<sup>24</sup>. Nous avons en revanche écarté la qualification « gens du voyage » en cas d'occupation d'un immeuble construit – cette situation correspondant plutôt à la notion de « squatters ». Nous n'avons rencontré des difficultés de codage qu'à la marge. Elles concernent d'abord des populations qui, en raison de leur activité professionnelle, se déplacent régulièrement et utilisent leur véhicule ou une caravane comme lieu de résidence, mais sans nécessairement être dépourvues d'un domicile fixe : gens du cirque<sup>25</sup> ou forains<sup>26</sup>. Savoir s'il faut faire entrer ces personnes dans la catégorie « gens du voyage » n'avait certes pas, pour la période où nous avons fait

---

<sup>23</sup> Décision 2863

<sup>24</sup> Décisions 1966, 2022, 2142, 2069, 2922, 4575

<sup>25</sup> Décisions 5489, 5490, 5591

<sup>26</sup> Décision 1125

notre enquête, beaucoup d'importance ; mais la question pourrait se poser à l'avenir lorsque sera effective la mise en œuvre de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage<sup>27</sup>. Nous avons également eu quelques hésitations de codage – qui ne correspondent pas, comme dans le cas précédent, à des difficultés de qualification – dans quelques rares cas (pas plus de 3 ou 4 décisions) où les personnes expulsées, relevant clairement de la catégorie des « gens du voyage », étaient installées sur une aire d'accueil mise à leur disposition par la commune et où leur demande d'expulsion était motivée par le non-paiement de la redevance exigée par la commune<sup>28</sup>. Ces cas ont finalement été codés parmi les situations contractuelles.

La masse des décisions relatives aux gens du voyage permet d'abord, sur le plan de la sociologie générale, de repérer les grandes concentrations géographiques de cette catégorie de population. Certes, on ne saurait établir de corrélation absolue entre le nombre de décisions rendues par une juridiction et le nombre de gens du voyage stationnant dans son ressort : on ne peut exclure que, dans certaines régions, dans lesquelles peu ou pas de décisions sont rendues, cette catégorie de population soit présente sans faire l'objet d'un fort contentieux, soit en raison d'un degré de tolérance plus grand de la population, soit surtout en raison de l'aménagement d'aires d'accueil supprimant ou atténuant le problème des occupations illicites. On sait cependant que, jusqu'à présent, ces aires d'accueil sont encore peu nombreuses<sup>29</sup>. En conséquence, il y aura, dans la plupart des cas, un lien direct entre la présence de nomades dans un ressort et le nombre de demandes d'expulsions formées contre eux. De ce point de vue, si on regarde la répartition des affaires concernant les gens du voyage par départements de situation de l'immeuble, on constate que les départements où le contentieux est le plus important sont, dans l'ordre : le Val d'Oise (191 affaires), la Seine et Marne (154 affaires), le Nord (153 affaires), puis, nettement plus loin le Pas de Calais (79 affaires), l'Essonne (72 affaires), la Loire Atlantique, la Meurthe et Moselle, le Rhône (une cinquantaine de décisions pour chaque département).

---

<sup>27</sup> Voir infra annexe 3-3

<sup>28</sup> Exemple : décision 685

<sup>29</sup> Dans un Livre blanc publié en avril 2003 par l'Association des petites villes de France, M. Malvy estime qu'actuellement 3000 emplacements satisfont aux normes alors que 30 000 seraient nécessaires pour satisfaire aux besoins des 300 000 nomades ou semi-nomades présents sur le territoire français (Source : Maire Info 16 avril 2003- <http://www.maire-info.com/articles>)

Ensuite et surtout, le grand nombre de décisions relatives aux gens du voyage qui ont été analysées, permet d'y voir un échantillon représentatif rendant compte de la pratique judiciaire relative à cette catégorie de population. Qui agit pour demander l'expulsion ? Quelle est la procédure suivie ? Quel est le rôle des associations de défense des populations défavorisées dans le débat judiciaire ? Quelle est la position des juges face à ces demandes ? Tout au long de ce rapport, nous essaierons de répondre à ces questions, et, sur chaque point nous consacrerons des développements spécifiques aux gens du voyage.

L'intérêt de connaître ces pratiques est particulièrement grand à un moment où le législateur a pris, dans divers textes, toute une série de mesures relatives aux gens du voyage, mesures inspirées tantôt par un souci de protection de ces populations défavorisées, tantôt par des préoccupations sécuritaires – les deux objectifs n'étant d'ailleurs pas nécessairement contradictoires. Il faut donc ici rappeler brièvement ces dispositifs législatifs.

On sait que l'article 28 de la loi du 31 mai 1990<sup>30</sup> relative au droit au logement avait prévu la mise en place de schémas départementaux relatifs aux conditions d'accueil spécifiques des gens du voyage. Mais, ce texte étant resté pratiquement lettre morte, il a été relayé par une loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000. Ce texte fait peser sur les communes l'obligation de participer à l'accueil des gens du voyage, dans des conditions fixées, dans chaque département, par un schéma départemental, lequel concerne obligatoirement, au minimum, toutes les communes de plus de 5000 habitants. Ce schéma définit notamment l'implantation des aires d'accueil qui doivent être mises à la disposition des gens du voyage. En contrepartie, les maires des communes ayant rempli leurs obligations disposent de prérogatives particulières pour l'expulsion des gens du voyage stationnant de manière illicite en dehors des aires d'accueil. Le maire en effet peut alors diligenter une procédure d'expulsion contre ces personnes alors même qu'elles occuperaient un terrain n'appartenant pas à la commune. Le texte régit également par ailleurs les procédures d'expulsion, qu'elles émanent du maire ou du propriétaire du terrain occupé<sup>31</sup>. Enfin on signalera que l'article 19 de la récente loi sur la sécurité intérieure du 18 mars 2003 fait de l'occupation illicite de terrains par des gens du voyage une infraction pénale, dans le cas où la commune avait mis à disposition une aire d'accueil.

---

<sup>30</sup> Voir annexe 3 -3

<sup>31</sup> Sur le détail de ces procédures d'expulsion voir infra n°3.1.2

La pratique judiciaire que nous avons analysée est une pratique antérieure à la mise en application de ces dispositifs spécifiques. Si la loi du 5 juillet 2000 était entrée en vigueur dès sa publication, elle prévoyait la mise en place, par décision conjointe du préfet et du président du conseil général, des schémas départementaux dans un délai de 18 mois. Par ailleurs, les décrets d'application nécessaires à la mise en place de ces schémas n'ont été pris qu'en juin 2001. Il en résulte que, dans la période de référence (juillet-décembre 2001), peu de schémas départementaux avaient été mis en place – la plupart n'ont été élaborés qu'au cours de l'année 2002, et selon un rythme moins rapide que celui qui avait été prévu au départ. En mars 2003, en effet, seuls 49 schémas avaient été mis en place, et les ministères concernés ont dû, par une lettre circulaire du 11 mars 2003 (NOR : *EQUU0310046Y*<sup>32</sup>), demander aux préfets, en cas de difficulté de négociation avec le Conseil général, de mettre en place seuls les schémas dans le délai d'un an.

Il est vrai que, dès cette période, certaines communes avaient d'ores et déjà mis en place une aire d'accueil, en application de la loi de 1990. De ce fait, certaines dispositions de la loi pouvaient leur être immédiatement applicable, et notamment la possibilité pour le maire d'interdire le stationnement des nomades sur tout autre terrain et de demander l'expulsion même lorsque le terrain occupé appartenait à un propriétaire privé. Il n'est donc pas étonnant que nous ayons rencontré cette situation dans 21 décisions. Par ailleurs, nous avons pu observer que certains juges, dans leurs décisions, reprochent aux communes de ne pas avoir prévu de dispositifs d'accueil suffisants pour les gens du voyage, et en tirent parfois argument pour accorder des délais, voire refuser l'expulsion, en faisant quelquefois référence à la loi du 5 juillet 2000<sup>33</sup>. Dans l'immense majorité des cas, cependant, les juges dont nous avons analysé les décisions n'étaient pas confrontés aux dispositions spécifiques de la loi de 2000 concernant les expulsions des gens du voyage. Il ne nous en pas moins paru très intéressant de confronter la pratique observée – fondée sur les seules dispositions du droit commun – avec les exigences de la loi. Cette comparaison n'a pas été très facile, car les dispositions de la loi ne sont pas toujours très claires, et mêlent des dispositions extensives favorisant l'expulsion (possibilité pour le maire de demander l'expulsion d'occupants d'un terrain non communal, extension de la portée du titre exécutoire à l'occupation d'autres terrains), avec des dispositions restrictives (limitation du droit d'obtenir l'expulsion pour un propriétaire privé, recours obligatoire à la procédure du référé) dont la combinaison avec les dispositions du

---

<sup>32</sup> Voir annexe 3.3

<sup>33</sup> Décision 2119 où le Tribunal de Lyon, statuant pourtant dans le cadre d'une ordonnance sur requête, donc sans contradiction, demande à la Courly d'aménager des aires d'accueil

droit commun est particulièrement hasardeuse. Nous retrouverons ces points en particulier en ce qui concerne l'utilisation de la procédure sur requête pour procéder aux expulsions<sup>34</sup>.

### 2.1.1. Les squatters

A la différence de la catégorie précédente, le terme « squatter » ne désigne pas une catégorie de population nettement identifiée, et encore moins une catégorie juridique. Le terme, d'origine récente<sup>35</sup>, est généralement appliqué à des personnes qui s'introduisent de manière illicite dans des locaux laissés vides et qui y vivent ou y exercent une activité quelconque. En dépit des hésitations terminologiques relevées dans certaines décisions<sup>36</sup>, ce groupe a été relativement facile à distinguer de celui des gens du voyage qui, vivant dans leur résidence mobile, s'installent non dans des locaux, mais sur des terrains non bâtis. La différence est importante car les règles relatives à l'expulsion ne sont pas les mêmes dans l'un et l'autre cas : en particulier le fait que l'occupation porte sur un « local » affecté à l'habitation ouvre droit à l'application de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 qui impose en principe des délais pour l'expulsion<sup>37</sup>. Mais nous avons aussi essayé de distinguer les squatters, entrés de manière illicite (que ce soit par effraction ou en profitant de l'abandon du local)<sup>38</sup>, des occupants sans droit ni titre entrés avec l'autorisation du propriétaire ou d'un locataire, et qui se maintiennent ensuite dans les lieux alors même que cette autorisation leur est retirée. Ici encore la différence peut avoir une incidence pour l'application de l'article 62 de la loi de 1991, dans la mesure où celui-ci prévoit que le juge peut réduire le délai qu'il instaure « *par décision spéciale et motivée, ... notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait* ». Il était donc très important, pour mesurer l'application de ce texte, d'identifier clairement les personnes entrées dans les lieux de manière illicite, alors même que la décision ne parlait pas expressément de « squatters ». Cette identification n'a pas toujours été aisée, car dans de nombreux cas on ne pouvait pas savoir à la lecture de la décision dans quelles circonstances l'occupant s'était introduit dans les lieux. Une partie de cette population a donc pu se retrouver dans la catégorie « autres sans autorisation » (75 décisions), voire dans les situations discutées. Par ailleurs une certaine difficulté de codage a pu apparaître pour des personnes entrées avec l'autorisation de

---

<sup>34</sup> Voir infra n° 3.1 .2.1

<sup>35</sup> Petit Robert : terme d'origine anglaise datant de 1946

<sup>36</sup> décisions 1966, 2022, 2142, 2069, 2922, 4975

<sup>37</sup> Voir sur cette importante question infra n° 4-1-3-2-2-.2-

<sup>38</sup> Voir sur cette qualification la décision 4221

personnes n'ayant aucun droit pour la donner : il faut évoquer ici le cas des « faux bailleurs » qui font croire qu'ils sont propriétaires d'un local, dont ils possèdent les clés, et qui le « louent » à une personne de bonne foi, laquelle se heurte ensuite au véritable propriétaire. La situation est particulièrement fréquente dans la région parisienne, et notamment dans le ressort du tribunal de Bobigny, où de véritables réseaux de faux bailleurs exploitent des populations africaines. Bien que ne pouvant se prévaloir d'aucune autorisation valable, ces personnes n'ont pas été traitées par nous comme des squatters : le plus souvent, le fait que le « locataire » ait été abusé conduit en effet le juge, non pas à supprimer ou à réduire le délai de l'article 62, mais tout au contraire à accorder des délais plus importants<sup>39</sup>.

Compte tenu de ces divers éléments nous avons cru pouvoir ranger dans la catégorie « squatters » 464 décisions soit 12% de l'échantillonnage – dont seulement 53 où le juge utilise expressément ce terme. Ici encore, le croisement avec la juridiction ayant rendu la décision permet de repérer les zones urbaines où le phénomène social des squatters est le plus répandu : de manière non surprenante, la région parisienne est la plus représentée, même si ce ne sont pas exactement les mêmes zones que pour les gens du voyage. C'est ici, très nettement, le département de la Seine- Saint-Denis, ressort du tribunal de grande instance de Bobigny, qui vient en tête (138 affaires de squatters soit près de 30% des décisions relatives à cette catégorie, alors qu'il ne vient qu'au 11<sup>ème</sup> rang pour les gens du voyage, avec 30 affaires). En province, c'est Lyon qui semble le plus touché par le phénomène, mais avec seulement 22 affaires.

### **2.1.1 Les occupations liées à des relations de famille**

C'est en nombre la troisième catégorie d'occupants sans droit ni titre en dehors de relations contractuelles. Il s'agit de cas où l'occupant est entré dans les lieux parce qu'il y a été autorisé par un membre de sa famille – qui, d'ailleurs, ne faisait parfois que satisfaire aux devoirs résultant du lien familial (cohabitation entre époux, devoir des parents d'héberger leurs enfants mineurs). Par la suite, les relations familiales se sont distendues, voire rompues, et le propriétaire de l'immeuble demande l'expulsion. On trouve ici en tête les affaires liées à un divorce (39 décisions, soit 1,10%), suivies de près des ruptures de concubinage (38

---

<sup>39</sup> ex : décisions 4961, 4962, 4967 – 3388 : occupants abusés déclarés de bonne foi d'où refus de supprimer le délai de l'art 62 et délais supplémentaires sur le fondement des art 613-1 et 2 C Const

décisions), puis des contentieux entre parents et enfants majeurs (33 décisions, qui concernent tant des cas où les parents essaient de se débarrasser d'un enfant qui « s'incrute »<sup>40</sup> que des hypothèses inverses d'enfants qui expulsent leurs parents, enfin des affaires entre frères et sœurs (10 cas seulement).

Sur le plan juridique, ces situations peuvent être très variées. Dans le cas d'un litige entre conjoint et ex-conjoint, on rencontre ainsi des cas où l'immeuble occupé appartient en propre à un époux, qui prétend en retrouver la pleine jouissance après le divorce<sup>41</sup> - ce qui suppose qu'il n'ait pas été fait application de l'article 285-1 du Code civil permettant au juge de concéder à bail le logement familial à l'époux non propriétaire dans un certain nombre de cas. On rencontre également des cas où l'immeuble (ou le droit au bail sur l'immeuble) était commun aux deux époux : à la suite du divorce, le bien est attribué à un des époux, et l'autre s'y maintient<sup>42</sup>. Dans les cas de concubinage, le litige peut naître entre les deux ex-concubins, mais aussi, à la suite du décès de l'un des deux, entre celui qui reste, et qui prétend se maintenir dans les lieux, et les enfants de l'autre, qui héritent de l'immeuble<sup>43</sup>.

### **2.1.3. Autres cas**

Il s'agit de situations très diverses, qu'on peut répartir en trois grandes masses.

2.1.3.1. Très variées sont les situations de personnes, autres que les gens du voyage et les squatters, entrées dans les lieux sans autorisation (Q 22A, R03 : 75 décisions). On rencontre ici des clochards occupant une entrée d'immeuble, des grévistes occupant les locaux de l'entreprise<sup>44</sup>, des manifestants occupant une voie d'accès<sup>45</sup>, ou encore, dans un contexte très différent, des locataires, occupants légitimes du local qui leur a été loué, qui profitent de leur présence dans l'immeuble pour étendre leur occupation à d'autres locaux qui ne leur ont pas été loués et sur lesquels ils n'ont aucun droit<sup>46</sup>.

---

<sup>40</sup> L'équipe appelait ces cas les « affaires Tanguy » en référence au film d'Etienne Chatilliez où on voit un couple de parents essayer de se débarrasser de son fils âgé de ... ans – voir par exemple la décision 4275 (photocopiee, en annexe)

<sup>41</sup> Décisions 2611, **14249**

<sup>42</sup> Décisions 3586 et **711** (V. annexe 6)

<sup>43</sup> Décisions 899 et 3273

<sup>44</sup> Décisions 5612 et 2618

<sup>45</sup> Décision **855**

<sup>46</sup> Décisions 5437, 5443, 2257 : locataire qui s'étend dans des locaux qui ne lui ont pas été loués, 1825 : locataire qui utilise les toilettes de l'appartement voisin, qui ne lui était pas loué,

2.1.3.2. On les différenciera des situations où la présence dans les lieux de l'occupant est liée à une autorisation ou à une tolérance soit du propriétaire (qui, par la suite, met fin à la tolérance ou retire son autorisation), soit de l'ancien propriétaire (qui a vendu, est parti lui-même, est décédé mais a laissé quelqu'un dans les lieux), soit de l'ancien locataire, soit d'un sous-locataire, soit d'un proche du locataire (compagne ou compagnon, enfant, frère ou sœur, personne hébergée<sup>47</sup> ...) qui, disposant des clés, a introduit un tiers dans les lieux. Ces situations sont souvent liées à des relations de famille<sup>48</sup>, mais pas nécessairement : la différence entre les décisions relatives à un occupant entré avec autorisation (Q 22B) et les décisions où apparaît un lien familial (Q 22bis) permet de compter 47 cas où l'autorisation a été donnée en dehors d'un tel contexte. Ces chiffres sont cependant à prendre avec prudence car, comme il a été dit, il est parfois difficile de distinguer les cas où l'occupant a bénéficié d'une tolérance ou d'une autorisation non créatrice de droit, de ceux où il a existé entre les parties un véritable accord pouvant être assimilé à un contrat. Dans deux décisions, le défendeur, pour résister à l'usucapion :

2.1.3.3. On mettra enfin à part les cas, relativement nombreux dans l'échantillon, où un immeuble a fait l'objet d'une vente sur saisie, et où le saisi se maintient dans les lieux contre le gré de l'adjudicataire (183 décisions, soit 4,73% de l'ensemble des décisions). Parfois, c'est le locataire de l'ancien propriétaire qui se maintient (17 cas seulement). Ces situations sont à rapprocher de celles où une personne se maintient dans les lieux après avoir vendu son bien par vente volontaire - situations qui ont naturellement été rangées parmi les situations contractuelles<sup>49</sup>.

## **2.2. Situations contractuelles**

---

2623 : locataire qui entrepose des biens dans les parties communes de l'immeuble, entravant la jouissance du propriétaire et des autres locataires

<sup>47</sup> voire, dans une affaire, du Conseil de famille après décès de l'ancien locataire : décision n° 14

<sup>48</sup> Voir supra n°2.1.3

<sup>49</sup> Voir infra n° 2.2.1



Dans 874 cas (soit 22,61% de l'échantillon), la situation d'occupation trouve son origine, de manière certaine, dans un contrat liant ou ayant lié les parties. Il faut ici distinguer deux catégories de situations très différentes, pour ne pas dire opposées :

### **2.2.1. Contrat privant l'occupant de titre**

C'est une situation très minoritaire dans l'échantillon mais bien ciblée : l'occupant était antérieurement propriétaire, il a vendu (volontairement), mais il refuse de quitter les lieux à la date fixée pour la remise des clés à l'acheteur. La situation est analogue lorsque, à la suite d'une promesse de vente, le promettant vendeur se refuse à passer l'acte authentique<sup>50</sup>. Nous avons repéré 37 décisions relatives à ces situations (soit 0,96%). Ce nombre est bien inférieur, pour des raisons compréhensibles, au cas déjà rencontré, où la vente a eu lieu à la suite d'une saisie, contre le gré du propriétaire antérieur : on part plus facilement de l'immeuble qu'on a vendu soi-même que de celui qu'on vous arrache. Des cas de refus de partir à la suite d'une vente volontaire, on rapprochera ceux du maintien dans les lieux d'un donateur<sup>51</sup>, ou d'un donataire avec réserve d'usufruit qui refuse de laisser le donateur exercer son usufruit<sup>52</sup>, ou encore d'un propriétaire qui a loué son immeuble mais refuse de laisser le locataire prendre possession des lieux ou trouble sa jouissance en se maintenant dans les lieux. Dans tous ces cas, comme dans celui du refus du vendeur de quitter les lieux, la demande d'expulsion est liée à une demande d'exécution du contrat (55 décisions en tout).

### **2.2.2. Contrat ayant donné un titre à l'occupant**

- Il s'agit ici de cas où a existé un contrat entre le demandeur et le défendeur, contrat qui donnait à l'occupant un titre pour habiter dans les lieux. La demande d'expulsion peut alors être liée à deux situations. La première est celle où le contrat a pris fin, soit parce qu'il a été résilié ou résolu (que ce soit par l'effet d'une décision judiciaire antérieure ou par le jeu d'une clause résolutoire) – 484 cas, soit 55,37% de l'échantillon correspondant à des situations contractuelles -, soit parce qu'il est arrivé à terme (80 décisions : 9,15%) soit pour toute autre cause (caducité – 17 décisions - , annulation- un seul cas -). La seconde est celle où le contrat n'a pas encore pris fin, mais où le demandeur en demande l'anéantissement précisément pour

---

<sup>50</sup> Décisions 2248 et 3092

<sup>51</sup> Décision 3546

<sup>52</sup> Décision 1508

obtenir l'expulsion de son cocontractant (83 cas). Les deux hypothèses ne sont pas toujours facile à distinguer, notamment dans le cas où l'anéantissement du contrat est lié au jeu d'une clause résolutoire : il n'est pas toujours facile alors de savoir si le demandeur demande au juge de constater que le contrat a antérieurement pris fin (ce qui est le jeu normal de la clause résolutoire), ou de prononcer la résolution. La position des codeurs a pu varier dans ce type de situations.

Le contrat dont on demande au juge de constater ou de prononcer l'anéantissement peut être un contrat de bail. Cette situation n'est cependant pas majoritaire dans l'échantillon (146 décisions, soit 16,70% des situations contractuelles) parce que, comme on l'a expliqué d'emblée<sup>53</sup>, la plupart des décisions rendues en matière de bail – qu'elles entrent ou non dans la compétence du tribunal de grande instance - ont été considérées comme hors champ, le locataire ne pouvant être considéré comme un « occupant sans droit ni titre ». Les 146 décisions retenues concernent des cas où il apparaissait clairement que le bail avait pris fin antérieurement, soit par l'effet d'une décision judiciaire antérieure, soit par l'effet d'un congé donné par le propriétaire et dont le locataire ne discutait pas la validité. Ces décisions ne mettent donc pas en cause le droit spécifique des baux.

Le gros des décisions analysées dans cette rubrique concerne donc des contrats autres que le bail, et qui sont générateurs d'un contentieux en quelque sorte périphérique à celui du bail. Ce contentieux est d'autant plus intéressant à repérer et à étudier que ces contrats ne font pas l'objet, en général, d'une réglementation spécifique protectrice analogue à celles qui existent depuis longtemps en matière de bail. Même si certaines dispositions législatives récentes tendent à remédier à la situation, les bénéficiaires de ces contrats n'en sont pas moins dans une situation contractuelle beaucoup plus précaire que celle des locataires, alors que – les décisions analysées le montrent bien - les besoins de protection sont souvent les mêmes, notamment lorsque le contrat permet d'assurer l'habitation de l'occupant. Plusieurs situations doivent ici être évoquées.

#### 2.2.2.1. Contrats de résidence

---

<sup>53</sup> Voir supra n° 1.2.2.1

Les contrats de résidence forment une partie non négligeable de l'échantillon (419 soit 10,84% de l'échantillon) : il s'agit, pour l'essentiel, des contrats de résidence en foyers de travailleurs, notamment ceux qui sont gérés par la SONACOTRA. Mais nous avons également trouvé deux exemples de contrats passés par des étudiants avec un CROUS<sup>54</sup>. Ces contrats se distinguent du bail en ce que l'occupant bénéficie d'autres prestations que la simple mise à disposition d'un logement (services de restauration, de laverie, mise à disposition de parties communes pourvues d'équipements de loisirs, soins médicaux etc...), ce qui les rapproche d'un contrat d'entreprise<sup>55</sup>. A partir de là, la Cour de cassation considère qu'il ne s'agit pas d'un bail, mais d'un contrat *sui generis* soumis au droit commun des contrats, donc au principe de la liberté contractuelle<sup>56</sup>. Le même raisonnement est suivi pour les contrats passés entre une personne âgée et une maison de retraite<sup>57</sup> – situation dont nous n'avons trouvé aucune application dans notre échantillon. Ce principe permet en principe de valider les clauses résolutoires en cas de non-paiement des « redevances » (il ne s'agit pas de loyers à proprement parler), sans qu'on trouve ici des garde-fous érigés pour la protection des locataires. Or ces clauses sont quasiment systématiques dans les contrats, et les demandes d'expulsion des occupants de ces foyers apparaissent systématiquement liées à l'acquisition de ces clauses résolutoires.

Il est vrai que la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain (dite loi SRU) a apporté une sensible amélioration à la situation des résidents de logements-foyers. Désormais expressément soustrait à la loi du 6 juillet 1989 relative au bail d'habitation (art 2 red L 13 décembre 2000), le contrat de résidence est soumis à une série de dispositions protectrices qui figurent aux articles L 633-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation<sup>58</sup>. L'article L 633-1 définit le logement-foyer comme « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des espaces collectifs » - par où on retrouve le critère distinctif avec le bail précédemment évoqué.

---

<sup>54</sup> Décisions 3776 et 3813, adde 4178 : contrat passé entre la ville de paris, le préfet et un centre d'action sociale en vue de la création d'un « hôtel social »

<sup>55</sup> Sur la distinction des contrats de résidence et du contrat de bail v par exemple F. Collart-Dutilleul et P. Delebecque, Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 6<sup>ème</sup> ed 2002 n° 367 et 707

<sup>56</sup> Cass civ3 17 février 1981 : Bull civ III n° 32 ; voir en dernier lieu Cass civ3 2 avril 2003, pourvoi n° 01-14774 (Annexe 4-5)

<sup>57</sup> Cass civ3 1<sup>er</sup> juillet 1998 : Bull civ III n° 145

<sup>58</sup> Voir annexe 3-4

L'article L 633-2 exige la rédaction d'un écrit apportant à l'occupant un certain nombre d'informations sur ses droits et obligations, et régleme la durée du contrat. Selon ce texte, « Le contrat est conclu pour une durée d'un mois et tacitement reconduit à la seule volonté de la personne logée. La résiliation du contrat par le gestionnaire ou le propriétaire ne peut intervenir que dans les cas suivants .

- inexécution par la personne logée d'une obligation lui incombant au titre de son contrat ou d'un manquement grave ou répété au règlement intérieur ; - cessation totale d'activité de l'établissement ; - cas où la personne logée cesse de remplir les conditions d'admission dans l'établissement considéré »

Le texte, cependant, n'interdit ni ne régleme les clauses résolutoires expresses pour sanctionner ces divers manquements. L'article L 633-4 renvoie à un décret d'application qui doit notamment statuer sur le délai de préavis à respecter en cas de résiliation du contrat, mais ce décret ne semble jamais avoir été pris. Il est clair en tout cas que, pour la période au cours de laquelle les décisions analysées ont été rendues, les dispositions de ce texte n'avaient pas encore reçu d'application effective, et nous n'avons trouvé de référence à ses dispositions dans aucune décision.

#### 2.2.2.2. Logements de fonction

L'autre cas d'occupant tenant son titre d'un contrat mais ne bénéficiant pas de la protection du droit du bail est celui des logements de fonction, qui représentent une partie non négligeable de notre échantillon (80 affaires soit 2,07%).

Le logement de fonction est un logement mis à disposition d'un salarié par l'employeur pour faciliter l'exercice de ses fonctions, ou dans les cas de nécessité absolue du service, c'est à dire les situations où la personne, pour accomplir son travail, doit se trouver impérativement dans les bâtiments où elle exerce ses fonctions.

La question principale soulevée par les logements de fonction – et qui se retrouve fréquemment dans l'échantillon - est de savoir si sa mise à disposition par l'employeur est un accessoire du contrat de travail ou l'objet d'un contrat de bail distinct. La distinction est importante car elle conditionne le maintien dans les lieux après rupture du contrat. En effet s'il y a deux conventions distinctes - un contrat de bail et un contrat de travail - le salarié est

locataire de l'employeur et peut se maintenir dans les lieux même après la rupture du contrat de travail. En revanche, s'il n'y a qu'une seule convention, le contrat de travail est la cause impérative et déterminante de l'attribution du logement, et si le contrat de travail est résilié, le droit au maintien dans les lieux expire de ce fait.

Si il y a contestation il appartient au bailleur d'apporter la preuve que le logement constituait un accessoire du contrat de travail. Le fait que le salarié soit dans certains cas obligé de payer une redevance ne fait pas obstacle à la qualification de logement de fonction. La preuve du logement accessoire au contrat de travail résulte en principe d'une clause spéciale insérée dans le contrat de travail ou d'une disposition légale ou conventionnelle spécifique( ex pour les concierges et gardiens d'immeuble art L 771-1 et suivants du code du travail). A défaut, on aura recours à l'analyse de la volonté des parties afin de mettre en évidence l'unicité de convention entre le bail et le contrat de travail.

Le problème des logements de fonction ne ressort qu'exceptionnellement de la compétence des tribunaux de grande instance, et c'est pourquoi les décisions analysées ne sauraient être regardées comme représentatives du contentieux que soulèvent ces logements. Il convient d'abord de mettre à part les concessions de logement accordées par l'administration (ex pour le personnel pénitentiaire, pour les instituteurs ), qui sont des actes administratifs contractuels, régis par les dispositions du code des domaines de l'état, et qui ne relèvent pas de la juridiction civile. Quant aux logements de fonction mis à disposition par des employeurs privés, ils relèvent normalement de la compétence du Conseil des prud'hommes, en vertu de l'article l'art L511-1 du code du travail. Cette juridiction est compétente pour statuer sur les litiges relatifs aux logements de fonction lorsqu'ils surviennent en cours de contrat de travail (ex non mise à disposition du logement prévu dans le contrat), ou – et c'est le cas le plus fréquent – à l'occasion de sa rupture (demande d'expulsion ou de fixation d'indemnité d'occupation formée à l'occasion d'une contestation du licenciement devant le Conseil). En revanche, le Conseil des prud'hommes n'est plus compétent des lors que la rupture du contrat de travail est définitive et qu'il n'y a plus de contestation sérieuse sur la légalité de la rupture du contrat de travail : c'est alors la juridiction de droit commun qui est seule compétente et en particulier le juge des référés est compétent pour prononcer l'expulsion du salarié de son logement de fonction à condition qu'il n'y ait pas de contestation sérieuse sur la rupture du contrat de travail, car ce salarié ne dispose plus d'aucun droit ni titre pour se maintenir dans les lieux. Ces décisions figurent dans l'échantillon.

Toute la question est cependant de savoir ce qu'on entend par contestation sérieuse faisant obstacle à la compétence du tribunal de grande instance. La Cour de cassation semble distinguer selon qu'il s'agit du licenciement d'un salarié ordinaire dont la réintégration ne peut être imposée à l'employeur ou selon qu'il s'agit d'un cas de nullité du licenciement qui impose la réintégration du salarié (contestation licenciement d'un salarié protégé, d'une femme enceinte, d'un salarié victime d'un accident du travail). Dans le premier cas la Cour de cassation considère qu'il n'y a pas de contestation sérieuse au sens de l'article 848 du NCPC, dès lors que la rupture du contrat de travail est effective<sup>59</sup> et que l'urgence est démontrée<sup>60</sup> alors que dans le second cas, elle paraît estimer que cette nullité éventuelle est constitutive d'une contestation sérieuse susceptible de tenir en échec la compétence du juge des référés pour prononcer l'expulsion<sup>61</sup>.

#### 2.2.2.3. Autres contrats

On trouve enfin, dans l'échantillon, différents contrats, dont la qualification est variable, et dont le point commun est de placer l'occupant dans une situation précaire. Ces contrats se présentent parfois comme un prêt à usage (commodat : 19 décisions), qui est par essence à titre gratuit, parfois comme une convention d'occupation précaire (46 cas) – qui est une convention à titre onéreux conclue à très court terme pour échapper à la qualification de bail. Parfois, la lecture de la décision ne permet pas de donner une qualification à l'accord contractuel entre les parties (autre contrat : 46 décisions). Parfois, la nature du contrat est discutée entre les parties (le demandeur soutient qu'il a simplement prêté ou consenti une convention d'occupation précaire, le défendeur prétend qu'il s'agit en réalité d'un bail : 79 cas). Ces situations sont à rapprocher de celles, déjà évoquées, où les parties discutent pour savoir s'il existe entre eux un véritable contrat ou une simple tolérance non dotée de force obligatoire (81 cas). Comme on l'a déjà relevé, les analystes des décisions ont souvent eu beaucoup de mal à distinguer toutes ces situations et la répartition ici indiquée ne doit pas se voir accorder une grande valeur. L'important nous semble être de mettre en évidence

---

<sup>59</sup> Pour un cas où l'existence même de la rupture était contestée, ce qui constitue une contestation sérieuse excluant la compétence du juge des référés : Cass soc 22 novembre 1995, n° de pourvoi 93-13943

<sup>60</sup> Cass soc 5 mai 1983 : Bull V n° 241 ; 14 avril 1998 : Bulletin 1988 V N° 235 p. 154

<sup>61</sup> Cass soc 6 juillet 1988 : pourvoi n° 87-10824 (solution implicite : le pourvoi du salarié est rejeté au motif qu'il ne prétendait pas pouvoir bénéficier d'une réintégration)

l'importance de ces « situations floues », à la périphérie du droit du bail : l'ensemble représente 276 décisions, soit 7,14% de ce contentieux.

Le cas du prêt à usage mérite une attention particulière, car la situation de l'emprunteur – et spécialement celle de l'emprunteur de logement - a fait l'objet d'une évolution remarquable dans la jurisprudence récente de la Cour de cassation. Le problème se pose dans le cas fréquent où le prêt a été fait sans qu'une durée précise n'ait été stipulée par les parties. L'article 1888 du Code civil prévoit qu'à défaut de terme convenu "*le prêteur ne peut retirer la chose prêtée (...) qu'après qu'elle a servi à l'usage pour lequel elle a été empruntée*". Appliqué au prêt de logement, ce texte aboutit à donner à l'emprunteur le droit de rester dans les lieux aussi longtemps qu'il le désire, la chose étant d'un usage permanent qui n'a pas vocation à cesser à un quelconque moment. La seule limite se trouverait dans l'article 1889 C.civ. qui permet au juge d'obliger l'emprunteur à rendre la chose "*si (...) avant que le besoin ait cessé, il survient au prêteur un besoin pressant et imprévu de sa chose*".

Ces textes aboutissent paradoxalement à mettre le prêteur - qui ne reçoit aucune contrepartie - dans une situation plus défavorable que le bailleur qui se fait payer les loyers. C'est pourquoi la Cour de cassation, après avoir appliqué strictement les textes<sup>62</sup> ) leur a apporté une limite remarquable dans le cas de prêt d'une chose "à usage permanent" pour lequel "aucun terme naturel n'est prévisible". Pour de telles choses, a précisé la Cour de cassation en 1998, il appartient au juge de déterminer la durée du prêt<sup>63</sup> ). Reprise en 2001<sup>64</sup> ), cette solution, qui n'est d'ailleurs que la transposition au prêt à usage de la solution prévue à l'article 1900 pour le prêt de consommation, a vocation à s'appliquer dans le cas particulier du prêt d'un logement. Il convient seulement de mettre à part le cas où ce prêt est lié à des circonstances particulières qui en limitent la durée : ainsi nous avons rencontré des affaires où un vendeur sous condition ou un promettant prête le bien vendu à l'acheteur jusqu'au moment où celui-ci en deviendra

---

<sup>62</sup> Cass. civ. 1, 3 février 1993, D. 1994, Jsp. p. 248 note A. Bénabent, JCP Ed. G., 1994, II, 22239 note Morgand-Cantegrit, Defrénois 1994, 428 obs. Vermelle, RTDciv. 1994, p. 125 obs. P.-Y. Gautier

<sup>63</sup> Cass. civ. 1, 12 novembre 1998, Bull. civ. I, n°312, D. 1999, Jsp., p. 414 note Langlade-O'Sughrue, D. Affaires 1998. 1994 obs. J.F. ; JCP Ed. G. 1999, II, 10157 note M. Audit, JCP Ed. N. 1999, p. 547 note Moizard, Defrénois 1999, 802 obs. A. Bénabent, Contrats. conc. cons. 1999, n°22 obs. L. Leveneur, RTDciv. 1999, p. 128 obs. P.-Y. Gautier

<sup>64</sup> Cass. civ. 1, 29 mai 2001, Bull. civ., I, n°253, D. 2002, 30 concl. Sainte-Rose, JCP Ed. E. 2002, p. 496 note Mendoza, Contrats. conc. cons. 2001, n°131 obs. L. Leveneur

propriétaire ; si la vente ne se réalise pas, le prêt prendra fin automatiquement, et le prêteur pourra demander l'expulsion<sup>65</sup>.

### **3 – Les procédures suivies**

L'échantillonnage de décisions entrant dans le champ de la recherche (soit 3865 décisions) permet de connaître, dans un premier temps, la nature de la procédure suivie par le ou les demandeurs (procédure de référé, procédure sur requête ou procédure au fond).

Il permet, dans un second temps, de dresser un profil, le plus complet possible des acteurs du procès

#### **3.1. La nature de la procédure suivie (analyse des réponses à Q 5 et Q 5 bis)**

L'échantillonnage des décisions étudiées entrant dans le champ de la recherche a révélé que la procédure de référé était le type de procédure le plus largement utilisé (2909 ordonnances de référé, soit 75,27%). 905 ordonnances sur requête ont pu être répertoriées (23,42% des cas), les procédures au fond étant plus marginales (seulement 49 décisions, soit, 1,27% des cas).

Cette répartition selon la nature de la procédure suivie par le ou les demandeurs appelle un certain nombre de précisions, tant au regard des règles du droit commun que des récents dispositifs législatifs relatifs aux gens de voyage<sup>66</sup>.

##### **3.1.1. Le droit commun**

Les demandes d'expulsion formées contre les occupants dits « sans droit ni titre » sont de la compétence du tribunal de grande instance, en tant que juridiction de droit commun. Celle-ci peut être amenée à statuer en tant que juridiction collégiale, ce qui n'est pas de loin la formation la plus utilisée, puisque 33 décisions seulement ont été rendues en formation collégiale. Elles intègrent pour une grande partie les jugements au fond (49 décisions).

Mais le tribunal de grande instance statue le plus souvent par la voix de son président, statuant à juge unique (3832 décisions, soit 99,15% des cas), en référé ou encore par ordonnance sur

---

<sup>65</sup> Décisions 5625, 1112 : convention d'occupation précaire liée à une vente sous condition suspensive de l'octroi d'un prêt ; prêt non accordé; 3503 promesse unilatérale de vente et option non levée ; 1596 : promesse de vente qui n'a pu se réaliser car maire a exercé son droit de préemption

<sup>66</sup> V. sur le bref rappel de ces dispositifs législatifs supra n° 2.1.1



requête. Un affinement des résultats laisse transparaître que la procédure d'ordonnance sur requête est le plus souvent utilisée s'agissant des gens du voyage : 818 ordonnances sur requête contre 606 ordonnances de référé. C'est en revanche la voie du référé qui est le plus souvent requise pour expulser les « squatters » (415 ordonnances de référé, contre seulement 49 ordonnances sur requête), qu'ils soient expressément qualifiés comme tels par la décision de justice ou qu'ils correspondent à une « situation de squatterisation » (occupation d'immeuble sans autorisation).

Le choix de la voie du référé est beaucoup plus net encore s'agissant des occupations liées à des relations de famille : ainsi en est-il des suites de ruptures de concubinage (179 ordonnances de référé, contre une seule ordonnance sur requête), mais aussi des litiges entre parents et enfants : sur 161 litiges, 127 ordonnances de référé ont été prononcées, 27 ordonnances sur requête et 7 jugements au fond) D'une manière générale, le choix de la requête paraît conditionnée par l'existence d'une situation non contractuelle (900 décisions sur 905 ordonnances sur requête), dès lors qu'elle est certaine.

En droit ces deux types de procédures ne doivent pas être indifféremment utilisées. La procédure de référé est engagée par une assignation en justice, à une audience tenue à cet effet aux jour et heure habituels des référés et délivrée à la personne du défendeur ; elle suppose donc préalablement l'identification du ou des défendeurs. En effet, l'article 484 du nouveau Code de procédure civile définit l'ordonnance de référé comme « *une décision provisoire rendue à la demande d'une partie, l'autre partie étant présente ou appelée (...)* ». La procédure suivie en référé est donc une procédure contradictoire. L'ordonnance rendue est contradictoire ou seulement réputée contradictoire, pour le cas où le défendeur régulièrement appelé ne comparaît pas. Si le cas requiert célérité, le juge des référés peut permettre d'assigner, en application des dispositions de l'article 485 alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile, à une heure déterminée, même les jours fériés ou chômés, soit à l'audience, soit même à son domicile « portes ouvertes ». Cette permission est alors obtenue sur requête<sup>67</sup>. Mais qu'il s'agisse d'un référé « ordinaire » ou d'un référé « d'heure à heure », l'ordonnance de référé est une décision provisoire qui n'a pas, au principal, autorité de chose jugée. Elle est exécutoire de plein droit à titre provisoire dans toutes ses dispositions, y compris celles qui sont relatives aux dépens et aux frais irrépétibles. Elle peut ainsi être mise à exécution

---

<sup>67</sup> L'utilisation de cette possibilité du référé d'heure à heure a été relevée, à titre d'exemple, dans la décision 1611,.

immédiatement, en dépit de l'effet suspensif s'attachant au recours ordinaire dont elle pourrait être frappée.

Mais ces règles procédurales relatives aux ordonnances de référé ne sont pas applicables aux décisions prononcées « en la forme de référé » ou « comme en matière de référé ». Ces dernières sont des décisions définitives ayant l'autorité de chose jugée au principal et soumises aux voies de recours frappant les décisions sur le fond. On parle alors, dans cette hypothèse, de « faux référé » ou de « référé procédural »<sup>68</sup> parce que la procédure est celle du référé. Mais la décision obéit aux règles du contentieux du principal, selon sa véritable nature<sup>69</sup>.

L'ordonnance sur requête quant à elle, est aussi, comme l'ordonnance de référé, une décision provisoire, aux termes de l'article 493 du nouveau Code de procédure civile. Elle est toutefois, contrairement au référé, rendue non contradictoirement, et parce qu'elle n'est pas contradictoire, la procédure sur requête est une procédure exceptionnelle qui doit être utilisée dans les seuls cas « où le requérant est fondé à ne pas appeler de partie adverse ».

Certains textes donnent aux présidents des diverses juridictions le pouvoir de statuer sur requête « dans les cas spécifiés par la loi » ou « pour ordonner toutes mesures urgentes lorsque les circonstances exigent qu'elles ne soient pas prises contradictoirement ». La loi et l'urgence apparaissent ainsi comme les deux fondements autorisant le juge à ordonner une mesure en l'absence de partie adverse. Si les cas spécifiés par la loi sont nombreux, englobant notamment la matière gracieuse, plus délicate est la délimitation des hypothèses où les circonstances « exigent » que des mesures « urgentes » ne soient pas prises contradictoirement.

Les termes de la loi semblent impliquer une interprétation stricte du recours aux ordonnances sur requête qui devraient être réservées aux cas où l'efficacité de la mesure sollicitée dépend de sa discrétion préalable<sup>70</sup>.

Toutefois, il n'en a pas toujours été ainsi et il a notamment été fait application de la procédure sur requête dans des hypothèses où un demandeur se heurtait simplement à la difficulté d'assigner des adversaires nombreux et plus ou moins indéterminés.

Dans le célèbre arrêt *Ferodo*<sup>71</sup> (), la Chambre sociale de la Cour de cassation a considéré que l'assignation en référé contre des délégués syndicaux dans le cadre d'un conflit collectif de

---

<sup>68</sup> cf. en ce sens, Th. Le Bars, Droit judiciaire privé, Montchrestien, Précis Domat, 2<sup>ème</sup> éd. 2002, n° 388.

<sup>69</sup> Voir infra n° ... la confusion opérée sur ce point par la loi du 5 juillet 2000

<sup>70</sup> En ce sens, L. Cadiet, Droit judiciaire privé, Litec, 3<sup>ème</sup> éd. 2000, n° 1308

<sup>71</sup> Cass. soc. 17 mai 1977, JCP éd. G 1978, II, 18992, note Y. Desdevises, D. 1977, Jurisp. p. 645, note A. Jeammaud – Voir annexe 4.1

travail, vaut comme ordonnance sur requête à l'égard d'autres salariés. Cette position de la Haute juridiction n'a pas reçu une approbation unanime de la doctrine. Alors que certains auteurs considèrent qu'il est ici « fait application de la procédure sur requête dans des cas où elle n'a pas lieu d'être utilisée »<sup>72</sup>, la solution a été approuvée par d'autres sur le strict terrain du droit judiciaire privé, en considérant que ce qui compte « c'est qu'il ne soit pas possible d'appeler ceux contre lesquels la mesure est sollicitée »<sup>73</sup>. Un seul impératif est alors à prendre en compte : le juge doit pouvoir ordonner les mesures que prévoit la loi. C'est la primauté de ce second principe que consacre l'article 812 alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile : de façon générale, chaque fois que la situation est telle qu'il est impossible d'appeler l'adversaire en justice, la mesure peut être sollicitée sur requête.

Dans cette optique, on comprend que la procédure sur requête soit peu utilisée dans le cadre des situations liées à un contrat, où le défendeur est nécessairement identifié. En revanche, elle trouve son domaine d'application privilégié dans toutes les situations non contractuelles où les défendeurs ne sont repérés que par leur appartenance à un groupe. Cela peut être le cas pour les squatters, lorsqu'on est en présence d'une occupation collective d'un immeuble vacant : le faible taux d'utilisation de l'ordonnance sur requête pour cette catégorie (49 décisions sur 464 soit seulement 10,56% s'explique simplement par le fait que ces occupations collectives ne sont pas majoritaires dans l'échantillon, et qu'on est souvent en présence de l'occupation d'un appartement par quelques personnes faciles à identifier et pour lesquelles le référé s'impose. En revanche, pour les gens du voyage, on est toujours en présence d'une occupation collective, et les difficultés d'identification sont constantes – d'où le fort taux observé de procédures sur requête (818 sur 1424 soit 57,44%). Il est vrai – et ces chiffres le démontrent – que, devant certains tribunaux, c'est par voie de référé que les expulsions de gens du voyage sont pratiquées<sup>74</sup>, les demandeurs se donnant alors la peine d'identifier les personnes présentes sur le terrain, au besoin en demandant par voie de requête la commise d'un huissier de justice en vue de rechercher tout élément d'identification des occupants<sup>75</sup>. On pourrait en déduire que la voie de la requête est une facilité qui devrait être

---

<sup>72</sup> L. Cadiet, *op et loc cit*

<sup>73</sup> Sur cette position, Th Le Bars, *Droit judiciaire privé*, *op. cit.* n° 410.

<sup>74</sup> Sans avoir de chiffres, nous avons eu l'impression, à la lecture des décisions, que chaque tribunal utilisait, pour ce type de contentieux l'une ou l'autre des procédures, jamais les deux – ce qui laisse supposer que la formule choisie par le demandeur est fonction de ce qui a été par le passé, accepté par le tribunal- Voir par exemple, pour le TGI de Saint-Etienne, la décision n° 5498 où le tribunal fait référence à ce qui est pratiqué dans la juridiction pour justifier l'utilisation de la requête

<sup>75</sup> En ce sens, décisions 504, 5618.

bannie. Mais l'observation, qui sera faite ultérieurement, d'une presque totale absence de comparution des gens du voyage lorsqu'ils sont assignés<sup>76</sup> amène à s'interroger sur l'utilité d'une procédure contradictoire dans un tel cas – alors même que les textes récents relatifs aux gens du voyage semblent vouloir en privilégier l'utilisation.

### **3.1.2. Le cas particulier des « gens du voyage »**

#### 3.1.2.1. La pratique judiciaire

Cette pratique étudiée étant antérieure à la mise en application des dispositifs législatifs spécifiques<sup>77</sup>, on aurait pu s'attendre à ce que la presque totalité des décisions rendues dans les affaires concernant les gens du voyage le soient par le biais d'une ordonnance sur requête, sur le fondement même de l'article 812 alinéa 2 du nouveau Code de procédure civile. Tel n'est pas le cas, puisque sur les 1424 décisions se rapportant aux gens du voyage, seulement 905 ordonnances sur requête ont été rendues. Cela signifie donc que si la voie du référé est prioritairement envisagée, la procédure sur requête reste une solution de repli, pratiquement envisageable et utilisée par les collectivités locales en l'absence d'identification des gens du voyage, en tant qu'individus.

Toutefois, cette pratique judiciaire, antérieure à la mise en vigueur effective de la loi du 5 juillet 2000, révèle une grande confusion dans l'utilisation des procédures, qu'il s'agisse de la voie du référé ou de l'ordonnance sur requête, et peut-être plus encore, une méconnaissance ou à tout le moins, une mauvaise utilisation de la jurisprudence *Ferodo*<sup>78</sup>.

En effet, alors qu'en application de cette décision, l'ordonnance de référé peut valoir ordonnance sur requête à l'encontre des défendeurs non identifiés<sup>79</sup>, voire « contre toutes autres personnes se trouvant dans la même situation volontairement »<sup>80</sup>, quelques tribunaux de grande instance n'ont pas hésité, par le biais d'une ordonnance de référé réputée contradictoire, à prononcer l'expulsion « de tous les défendeurs identifiés ou de ceux qui, bien que non identifiés personnellement, agissent de leur chef (...) »<sup>81</sup>. Sans doute, dans les deux

---

<sup>76</sup> Voir infra n° 3.2.2.3

<sup>77</sup> Voir supra n° 2.1.1

<sup>78</sup> A titre d'exemples, deux applications de la jurisprudence *Ferodo*, décisions 563 et 5498.

<sup>79</sup> procédure notamment utilisée dans les décisions 3361, 3365, 3366, 3367, 3368, 3370, 3371, 3374, 3378, 3379, 3384.

<sup>80</sup> Cf. décision 105.

<sup>81</sup> à titre d'exemples, décisions 1846, 1858, 1860.

cas, le résultat est identique : il s'agit toujours de prononcer l'expulsion des défendeurs. Mais sur le terrain procédural, les conséquences sont radicalement différentes. L'ordonnance de référé, décision contradictoire bien que provisoire, peut être frappée d'appel dans un délai de quinze jours. S'il est au contraire fait droit à la requête, tout intéressé peut en « référer », dans un premier temps, au juge qui a rendu l'ordonnance. Le référé joue alors ici le rôle d'une voie de recours qui rétablit le contradictoire, et qui peut permettre au juge de modifier ou de rétracter l'ordonnance sur requête, en application de l'article 497 du nouveau Code de procédure civile<sup>82</sup>. Utiliser la seule voie du référé à l'encontre de certains défendeurs non identifiés ou seulement identifiables, revient à priver ces défendeurs d'un premier degré de juridiction et d'une voie de recours particulière, celle d'un référé, certes « spécial », mais qui reste le seul recours approprié pour respecter le principe de la contradiction, dont l'importance n'est plus à souligner<sup>83</sup>.

Peut-on alors espérer que la récente législation, *a priori* plus protectrice des gens du voyage, vienne mettre un terme à cette confusion entretenue dans la pratique judiciaire ? Rien ne le garantit au regard de la rédaction actuelle des textes.

### 3.1.2.2. Pratique judiciaire et législation actuelle

Si aucun des juges de première instance dont nous avons analysé les décisions n'a été confronté aux dispositions spécifiques de la loi du 5 juillet 2000 relatives à l'expulsion des gens de voyage, il n'en a pas moins été très intéressant de confronter la pratique observée avec les exigences de la loi en ce qui concerne, en particulier, l'utilisation de la procédure sur requête pour procéder aux expulsions.

Dans sa rédaction initiale, la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, privilégiait la voie du référé par assignation. Les rédacteurs ont ainsi supposé que les gens du voyage, dans l'immense majorité des cas, étaient identifiés. L'article 9-II dispose, en effet, que « (...) *le maire peut, par voie d'assignation délivrée aux occupants*

---

<sup>82</sup> L'identification de cette voie de recours peut, à ce titre, être un énoncé du dispositif aux termes duquel, il est rappelé que « tout intéressé peut en référer au juge qui a rendu l'ordonnance aux fins de modification ou rétractation », v. décision 3171, mais aussi, décisions 2785, 2786, 2806 ou 2808, dans lesquelles le juge se réserve « expressément le pouvoir de rapporter ou de modifier l'ordonnance, notamment par la voie de la procédure de référé ».

<sup>83</sup> Rappelons seulement que ce principe a été consacré par le Conseil constitutionnel comme « principe général du droit », v. en ce sens, Cons. Constit. 13 nov. 1985, et rattaché à l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme par la Cour européenne des droits de l'homme par Cour EDH 20 fév. 1996, *Vermeulen c/ Belgique*, RTD civ. 1997, p. 992, obs. R. Perrot.

*(...) saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de faire ordonner l'évacuation forcée des résidences mobiles ».*

Si une lettre-circulaire du 11 mars 2003 relative aux dispositifs départementaux d'accueil des gens du voyage, a dû préciser que les dispositions de cet article 9 bénéficient uniquement aux communes inscrites dans les schémas départementaux, ainsi qu'aux communes de moins de 5000 habitants non inscrites au schéma départemental mais qui possèdent une aire sur leur territoire, la lecture des alinéas suivants de l'article 9 laisse perplexe.

La contradiction apparaît d'emblée. « *Le juge statue en la forme des référés. Sa décision est exécutoire à titre provisoire* », précise le troisième alinéa du II de l'article 9 de la loi sus-visée. Or, de deux choses l'une: soit le juge statue « en la forme des référés » et sa décision, ainsi qu'il a été rappelé, est définitive, ayant l'autorité de chose jugée au principal et est soumise aux voies de recours frappant les décisions sur le fond ; soit le juge rend une décision « exécutoire à titre provisoire », l'ordonnance de référé est alors une décision de référé de type « classique » qui n'a plus autorité de chose jugée au principal et qui est soumise à la voie de l'appel dirigé contre les décisions provisoires, c'est à dire qu'il doit être formé dans un délai de quinze jours.

Les rédacteurs de la récente loi sur la sécurité intérieure n° 2003-239 du 18 mars 2003 ont, semble-t-il, persisté dans ces errements procéduraux. L'article 9 tel que modifié par l'article 55 de la loi du 18 mars 2003 reprend la disposition antérieure particulièrement ambiguë quant à l'utilisation du référé. Le juge statue toujours « en la forme des référés » et sa décision reste exécutoire à titre provisoire.

Toutefois la loi du 18 mars 2003 vient en quelque sorte « légaliser » la jurisprudence *Ferodo*, ce qui n'était pas le cas antérieurement, puisque le dernier alinéa de l'article 9 modifié, précise que « *le juge saisi par voie de requête peut étendre les effets de l'ordonnance rendue en la forme des référés à l'ensemble des occupants du terrain non visés par l'ordonnance initiale lorsque le requérant démontre l'impossibilité de les identifier* ». Là encore, l'application de cette jurisprudence est pour le moins confuse. En 1977, le juge était saisi par voie d'assignation en référé, et non par voie de requête. Seule l'ordonnance de référé ainsi rendue voyait ses effets étendus à des défendeurs non assignés, et valait ainsi à leur encontre, ordonnance sur requête. En 2003, il est aussi question d'extension des effets de l'ordonnance rendue, mais aussi de saisine par requête.

Toutefois la prétendue légalisation de la jurisprudence antérieure serait limitée, par souci de protection de ces populations, aux seuls cas de communes inscrites aux schémas départementaux ou de communes non inscrites aux schémas départementaux mais dotées d'une aire d'accueil. Par ailleurs, la disposition nouvelle de l'article 9-II ne s'applique qu'aux expulsions demandées par le maire de la commune, qu'il s'agisse de faire évacuer un terrain communal, ou un terrain privé (possibilité prévue par l'article 9 II al 1 dans le cas où le stationnement est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques). Dans le cas des communes non inscrites au schéma départemental, la loi de 2003 a étendu cette possibilité pour le maire de demander l'expulsion des gens du voyage occupant un terrain privé (article 9-1 nouveau), mais le texte ne prévoit dans ce cas que l'utilisation de la voie du référé.

Lorsqu'il s'agit de l'expulsion d'un terrain à la demande de son propriétaire, elle ne peut, selon l'article 9-IV, être entreprise que si le terrain est affecté à une activité économique et que si l'occupation est de nature à entraver ladite activité. Et, dans ce cas, là encore, la seule voie procédurale prévue est celle de l'assignation en référé, sans qu'aucune extension des effets de l'ordonnance de référé ne soit alors prévue contre les occupants qui n'auraient pu être identifiés par le requérant. .

Sur de nombreux points, donc, les textes spécifiques aux gens du voyage se montrent plus restrictifs que les dispositions du droit commun, et ils aboutiraient à condamner une grande partie de la pratique judiciaire actuelle en ce qu'elle utilise largement la voie de la requête, non seulement pour étendre les effets d'une ordonnance de référé à des occupants non identifiés, mais aussi pour procéder directement à l'expulsion d'occupants qui ne sont identifiables que par le numéro de leur caravane. Se pose alors la question de savoir si les dispositions de droit commun peuvent continuer à s'appliquer dans les interstices de la loi de 2000 (commune non inscrite au schéma départemental lorsque le maire ne fait pas usage des pouvoirs que lui donne l'article 9-1, propriétaire d'un terrain privé non affecté à une activité économique...). La solution serait paradoxale, puisqu'elle aboutirait à ouvrir plus largement l'expulsion dans les cas où elle se justifie le moins. C'est pourquoi nous nous demandons si la mise en œuvre effective de la loi de 2000 ne devrait pas se traduire par une remise en cause complète des pratiques judiciaires que nous avons observées.

### **3-2 –Les acteurs du procès (analyse des réponses à Q 6 à Q 16)**

La situation procédurale des parties au procès, c'est à dire la représentation et l'assistance ne peut s'analyser sans avoir, au préalable, identifié ces parties, en demande, en défense, et en intervention.

Il s'agit alors, et en premier lieu, d'analyser le statut ou la personnalité juridique des demandeurs, personne physique ou morale, personne morale de droit privé ou de droit public. Il faut avoir égard au rôle joué par les collectivités territoriales dans les procédures dirigées contre les gens du voyage. Enfin, la qualité de propriétaire ou non sera peut être déterminante au regard de la situation procédurale.

Une précision doit être ici apportée quant à la lecture des résultats. En cas de pluralité de demandeurs ou de défendeurs impliqués dans la procédure, des « paquets » ont été constitués. Ont été classés dans un même groupe (3 groupes maximum possibles : A, B, C), les demandeurs ou les défendeurs répondant aux mêmes critères d'identification (même qualité, même mode de représentation, etc.). Dès lors que les parties en cause ne répondaient pas aux mêmes critères (par exemple : l'un était représenté, l'autre pas), deux, voire 3 groupes étaient constitués.

A titre d'exemple, les résultats obtenus pour les défendeurs sont les suivants : dans 2683 décisions, soit dans la très grande majorité des cas (90,6%), un seul « paquet » de défendeurs a été identifié, ce qui signifie, soit qu'il n'y avait qu'un seul défendeur à la procédure, soit, en cas de pluralité de défendeurs, qu'ils répondaient aux mêmes critères d'identification. Ce n'est que dans 257 décisions (8,6%), que deux groupes de défendeurs ont pu être identifiés (1 groupe A pour un ou plusieurs défendeurs répondant à certains critères, un groupe B pour un ou plusieurs défendeurs répondant à d'autres critères) et dans seulement 20 décisions (moins de 1% des décisions), que l'on rencontre la présence de trois catégories de défendeurs.

En fait, cette constitution de « paquets » s'est révélée inexploitable et, pour la suite du compte rendu, il ne sera fait référence qu'aux résultats du groupe A. Autrement dit, si nous allons travailler sur toutes les décisions, il ne sera pas tenu compte des cas dans lesquels dans une de ces décisions, plusieurs types de demandeurs ou défendeurs ont pu être identifiés.

Il faut en outre ajouter que la constitution de ces paquets, en plus d'être inexploitable, nous a fait perdre certaines informations, notamment sur le nombre de défendeurs présents dans une même procédure. Lorsque les résultats indiquent en effet, par exemple, que dans



1756 décisions, un seul défendeur de type A a été identifié, ce chiffre ne correspond pas aux cas dans lesquels un seul et unique défendeur était concerné par la procédure : un autre défendeur, ne répondant pas au même critère d'identification a pu être en effet classé dans le groupe B. Autrement dit, il est impossible de savoir précisément combien de procédures ont été engagées contre un seul et unique défendeur.

Il faut cependant et enfin relativiser ces propos. D'une part, si seuls les résultats du groupe A vont en réalité être exploités, ces résultats concernent plus de 90% des cas, tant pour les défendeurs que pour les demandeurs. D'autre part, les pourcentages calculés sur ce groupe A sont parfaitement vérifiés sur les groupes B et C. Autrement dit, si les chiffres bruts sont à prendre avec quelques précautions, les pourcentages avancés sont eux parfaitement vérifiés.

### **3.2.1. Les demandeurs**

#### 3.2.1.1. La personnalité juridique du (ou des) demandeur (analyse des réponses à Q 6 à Q 8)

La procédure en expulsion d'occupants sans droit ni titre est principalement engagée par un demandeur unique. Pour un même type de demandeur (qu'il s'agisse du type A, B ou C, c'est à dire ayant le même statut, la même qualité et étant représenté ou assisté de manière identique), le demandeur est seul : ainsi pour le type A, dans 91,38% des cas.

Les sociétés, les collectivités locales, les établissements publics, les autres personnes morales de droit privé ou de droit public sont les premiers demandeurs d'expulsions d'occupants sans droit ni titre (près de 74% des décisions). Seuls 20,93% des demandeurs de premier type sont des personnes physiques. Leur nombre est encore plus réduit lorsqu'il s'agit de procéder à l'expulsion des gens du voyage (24 décisions ont ainsi été répertoriées).

Les collectivités territoriales sont en effet les premiers demandeurs lorsqu'il s'agit d'expulser les gens du voyage de terrains communaux. Sur 1424 décisions analysées et se rapportant aux gens du voyage, 733 décisions rendues l'ont été à la demande des collectivités locales, contre 369 à la demande d'une société qui vient en second dans les demandes d'expulsion des gens du voyage. Mais le maire peut aussi agir pour obtenir l'expulsion d'un terrain qui n'appartient pas à la commune (21 décisions ont ainsi été rendues en ce sens). La loi du 5 juillet 2000 vient aujourd'hui confirmer cette position première des collectivités territoriales en matière d'expulsions des gens du voyage. Dès lors en effet que ce texte fait peser sur les communes

l'obligation de participer à l'accueil des gens du voyage, dans des conditions fixées, dans chaque département, par un schéma départemental, les maires des communes ayant rempli leurs obligations disposent, en contrepartie, comme on l'a déjà signalé, de prérogatives particulières pour l'expulsion des gens du voyage stationnant de manière illicite en dehors des aires d'accueil. Le maire peut dès lors agir contre ces personnes alors même qu'elles occuperaient un terrain n'appartenant pas à la commune. Toutefois et dans ce dernier cas, il doit être justifié que le stationnement « est de nature à porter atteinte à la salubrité, la sécurité ou la tranquillité publiques », en application de l'article 9-II, 2<sup>ème</sup> alinéa, tel que modifié par la loi n° 2003-239 du 18 mars 2003.

Les sociétés et autres personnes morales figurent au contraire au premier rang des demandeurs en expulsion de squatters.

Mais cette fréquence des demandes par les sociétés, collectivités locales ou autres personnes morales ne présente pas de réelle signification si elle n'est pas analysée au regard de la qualité de ce même demandeur.

Comme on pouvait s'y attendre, le demandeur est majoritairement propriétaire du logement, du bâtiment ou du terrain occupé sans droit ni titre (94,72% des décisions, soit 1358 des décisions rendues concernant les gens du voyage) qu'il entend voir libéré (dans 88 décisions seulement, cette qualité du demandeur n'a pu être identifiée, et dans 21 décisions le maire a agi pour la défense d'un terrain non communal – ce qui supposait que dès cette époque la commune concernée se soit dotée d'une aire d'accueil). Une infime partie des demandes est présentée par l'occupant sans droit ni titre, lui-même, lorsqu'il entend solliciter des délais pour libérer les lieux (quatre demandes ont seulement pu être relevées).

### 3.2.1.2 : Représentation et assistance du demandeur (analyse des réponses à Q 9 et Q 10).

Un premier constat s'impose : la procédure de référé ou sur requête, qui peut être en principe diligentée sans le concours d'un avocat, est ici dans l'immense majorité des cas, exercée par ministère d'un avocat. 98,53% des demandeurs (de premier type) sont en effet représentés par un avocat, sans qu'ils bénéficient pour autant a priori d'une quelconque aide juridictionnelle (dans 3829 décisions analysées, le demandeur est représenté par avocat, qu'il engage une procédure de référé ou par requête). Il importe cependant de rester « prudent » sur cette

question de l'assistance. Si effectivement *aucune référence* n'est faite à l'A.J. dans 3826 décisions (soit 99,25% des cas), cela ne signifie pas pour autant que les demandeurs n'en bénéficient pas. De fréquents oublis sont en effet à déplorer sur ce point lors de la rédaction des décisions de justice.

Toutefois si la situation peut paraître paradoxale, le paradoxe n'est qu'apparent. Qu'il s'agisse de sociétés, des collectivités locales, des autres personnes morales, des établissements publics, des autres personnes morales de droit privé ou de droit public, ce sont les premières à engager, semble-t-il, les procédures d'expulsions d'occupants sans droit ni titre (près de 80%). Puisque les collectivités territoriales sont les premiers demandeurs d'expulsion des gens du voyage de terrains communaux, on comprend aisément que le ministère d'avocat soit la règle en la matière, tout comme l'absence d'assistance judiciaire.

Mais, selon nos chiffres, les demandeurs, personnes physiques (de premier type encore) identifiés dans 809 décisions (soit 20,93% des cas), sont le plus souvent représentés par ministère d'un avocat, mais ne bénéficieraient pas de l'aide judiciaire. L'étude révèle que dans 29 cas seulement, le demandeur, personne physique bénéficie de l'aide juridictionnelle, que le dossier d'A.J. soit encore en cours lors de la rédaction de la décision finale, qu'il bénéficie de l'A.J. partielle (1 cas seulement répertorié), ou de l'A.J. totale (22 cas). Là encore, la même remarque s'impose. L'aide judiciaire n'a pas nécessairement été mentionnée dans la décision.

Les procédures de référé ou par requête sont, par hypothèse, des procédures rapides, entreprises dans l'urgence le plus souvent, de faible durée en principe<sup>84</sup> et qui ne nécessitent pas un énorme travail de préparation de dossier. Les frais de justice comme les frais d'avocat sont dès lors réduits. Les particuliers ne jugent pas utile ni nécessaire de solliciter le bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Mais l'explication la plus plausible est sans doute que les demandeurs en expulsion, même personnes physiques, sont pour l'immense majorité, propriétaires de ce domicile qu'ils entendent voir libéré, même si dans quelques décisions la situation juridique du demandeur n'est pas précisée (88 décisions, demandeur A et B confondus). Sans doute, la qualité de propriétaire n'exclut pas nécessairement le bénéfice de l'aide juridictionnelle. Il faut rappeler en effet que l'article 35 du décret n° 91-1266 du 19 décembre 1991 prévoit que la déclaration de ressources jointe au dossier doit comporter outre l'énumération complète et détaillée des

---

<sup>84</sup> Voir supra n° 1.3.2

ressources de toute nature du requérant, au 3° - la nature et l'importance de ses biens mobiliers et immobiliers, même non productifs de revenus, ainsi que les éléments extérieurs de son train de vie (4°). Selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1991 enfin, il est tenu compte de l'existence de biens immobiliers, même non productifs de revenus.

### **3.2.2. Les défendeurs**

Avant d'analyser la personnalité juridique du ou des défendeurs (qualité du défendeur, représentation éventuelle) et son attitude procédurale (moyens de défense), une précision importante doit être apportée.

Les informations que la recherche a pu mettre en évidence à propos de la personne du défendeur ne concernent que les procédures contradictoires (jugement sur le fond, ordonnances de référé) qui seules informent sur le nombre de personnes concernées par la procédure, leur qualité et éventuellement leurs moyens de défense. S'agissant des ordonnances sur requête, par hypothèse, le défendeur n'ayant pas été identifié, aucune de ces informations n'est contenue dans la décision : les demandes d'expulsion sont alors dirigées contre la ou les personnes « habitant à cette adresse » (cas pour les squatters), ou se trouvant sur le terrain (cas des gens du voyage). La seule information qui a pu être mise en évidence concerne le degré de « non-identification » du défendeur. Deux cas de figure peuvent en effet être distingués :

- les situations dans lesquelles le défendeur n'a pas du tout été identifié : 712 décisions sur les 905 ordonnances sur requête, soit 78.7%. C'est le cas ainsi pour les gens du voyage dans 634 ordonnances sur requête.

- les situations dans lesquelles le défendeur n'a pas été identifié mais est identifiable : 193 décisions dénombrées sur les 905 ordonnances sur requête rendues, soit 21.3% des cas. Sont concernés ici, à presque 97%, les gens du voyage (187 décisions) lorsque le demandeur fournit les numéros figurant sur les plaques d'immatriculation des véhicules se trouvant sur le terrain en question.

**Les conclusions que nous allons tirer sur la personne du (ou des) défendeur concernent donc 2960 décisions (3865 décisions entrant dans le champ de la recherche moins les 905 ordonnances sur requête).**

### 3.2.2.1. Nombre de défendeurs identifiés

Comme nous l'avons expliqué<sup>85</sup>, l'exploitation du nombre de défendeurs concernés par une même procédure s'est révélée particulièrement délicate du fait de la constitution des « paquets » de défendeurs ne répondant pas, dans une même décision, aux mêmes critères d'identification. Nous ne pouvons dès lors présenter que quelques résultats généraux.

Si un seul demandeur en principe engage la procédure, il n'est pas rare en revanche qu'elle soit diligentée contre plusieurs défendeurs en même temps.

Dans la majorité des cas en effet, la procédure est engagée contre un seul et unique défendeur : même en tenant compte des incertitudes liées à la constitution des « paquets », au moins 50% décisions sont concernées par ce cas de figure. Dans toutes les autres décisions, deux, trois voire beaucoup plus de défendeurs ont pu être identifiés. On a pu ainsi rencontrer jusqu'à 93 défendeurs dans une même procédure, et les décisions rendues contre plus de 10 défendeurs sont loin d'être rares (217 décisions), ce qui n'a évidemment rien d'étonnant étant donnée la nature des affaires rencontrées et la forte proportion de décisions rendues à l'encontre des gens du voyage.

### 3.2.2.2. Qualité des défendeurs

Les demandes étant, dans 90% des cas, des demandes d'expulsion de personnes, il ne faut pas s'étonner que le défendeur désigné dans la procédure soit à 96.8% une personne physique (2867 décisions dans le groupe A). Ce n'est que dans 89 décisions (pour le groupe A uniquement) qu'est visée une personne morale : dans 79.8% des cas il s'agit d'une société (71 décisions<sup>86</sup>), dans 14.6% des cas, une association (13 décisions<sup>87</sup>). Pour les personnes morales restantes, il faut relever la présence d'une seule décision dans laquelle c'est une collectivité locale qui est en position de défense. Dans cette décision rendue par le TGI de Tours<sup>88</sup>, des gens du voyage assignent la commune de Saint-Avertin en rétractation d'une ordonnance d'expulsion rendue 6 jours auparavant et sollicitent un délai de 8 jours pour quitter les lieux.

---

<sup>85</sup> Voir supra n° 3.2

<sup>86</sup> A titre d'exemple, décision n°2496 dans laquelle une société refuse de quitter le local qu'elle était autorisée à occuper, pour une durée déterminée, par la ville de Toulouse.

<sup>87</sup> A titre d'exemple, décision n°1596 rendue dans le cadre d'une promesse de vente de locaux à une association culturelle, à laquelle le vendeur a remis les clefs pour visiter les lieux. La ville de Nice ayant exercé son droit de préemption sur ces locaux, la vente n'a finalement pas lieu et l'association, qui s'était déjà installée, refuse de partir.

<sup>88</sup> Voir Annexe 6

A l'appui de leur demande, ils expliquent que le terrain proposé par la commune à leur arrivée n'était pourvu d'aucune installation et qu'ils se sont donc installés dans un terrain jouxtant le terrain de camping (ce dernier refusant l'accès de leur caravane) et ont obtenu l'autorisation de se brancher sur les installations d'eau et d'électricité du camping. Le TGI reconnaissant que « l'absence d'électricité ne permet à quiconque de vivre dans des conditions normales » rétracte la première ordonnance et leur accorde un délai.

### 3.2.2.3. Participation des défendeurs à la procédure

La question de la participation du ou des défendeurs à la procédure est bien entendu une des questions importantes de la recherche, notamment si on la replace dans le débat sur l'accès à la justice. Elle montre en effet, évidemment à une très faible échelle et dans un type de contentieux donné, l'intérêt que peut trouver la personne assignée à se présenter devant le juge et à se défendre, au moins pour solliciter un délai. Et il faut malheureusement constater la faible participation des défendeurs à la procédure.

Dans plus de 50% des cas, le défendeur n'est en effet ni représenté, ni comparant (1638 décisions pour le groupe A sur 2960, soit 55,3% des cas). Il faut évidemment croiser cette information avec la nature de l'affaire, puisque l'on retrouve, sans réelle surprise, les deux grosses masses de contentieux rencontrés : les gens du voyage et les squatters.

- pour les gens du voyage, les défendeurs n'ont pas comparu dans 554 décisions sur 606 procédures contradictoires. Autrement dit, dans 91,4% des cas, les gens du voyage ne participent pas à la procédure, alors qu'ils ont été régulièrement assignés (si on enlève évidemment les quelques anomalies décrites plus haut<sup>89</sup>). Si on ajoute à cela la forte proportion des ordonnances sur requête rendues à leur rencontre, on peut en conclure que les gens du voyage sont totalement absents d'un contentieux qui les concerne, qu'ils soient ou non prévenus de la procédure engagée à leur rencontre.

- pour les squatters, les défauts de comparution sont au nombre de 220. La participation des squatters à la procédure est donc proportionnellement un peu plus importante que celle des gens du voyage puisque les défauts de comparution ne s'élèvent « qu'à » 53% des cas (rappel : 415 ordonnances de référé rendues à l'encontre des squatters). Comme nous l'avons déjà relevé, cela peut s'expliquer par le fait que le contentieux relatif aux squatters ne concerne pas toujours des masses de défendeurs indéterminés, mais assez souvent des

---

<sup>89</sup> Voir supra n° 3.2.2

personnes en petit nombre, parfaitement identifiées, et qui cherchent à se défendre, parfois en invoquant le droit au logement, et en sollicitant le bénéfice de délais.

Lorsque le défendeur comparaît, il le fait le plus souvent – et on peut être surpris de ce résultat lorsque l'on sait que le référé est une procédure sans représentation obligatoire (on ne tient pas compte ici des 49 jugements au fond rendus) - par l'intermédiaire d'un avocat. Ce n'est en effet que dans 30% des cas que le défendeur se présente personnellement à l'audience (parfois d'ailleurs – on l'a ainsi rencontré pour les gens du voyage – au nom de toute sa famille, ou du « groupe » visé par l'expulsion). On pourrait dès lors s'attendre, en tenant compte du contentieux concerné par la recherche, à un taux important d'aides juridictionnelles, ce qui est loin d'être le cas : on ne trouve de référence à une telle aide que dans 168 décisions (que l'aide soit totale, partielle, voire en cours), soit dans 5,7% des procédures contradictoires ou, si l'on veut être plus précis, dans 12,7% des cas où, dans ce type de procédure, le défendeur a comparu. Il faut cependant rester prudent sur ces chiffres. Comme nous l'avons dit à propos du demandeur, il est pour le moins incertain que les juridictions indiquent de façon systématique le bénéfice de l'aide juridictionnelle.

On peut également se demander, en cas de comparution du défendeur, quels sont ses moyens de défense. Les résultats obtenus montrent que les attitudes procédurales les plus répandues sont la défense au fond et les demandes de délais (pour le groupe A : 671 défenses au fond et 596 demandes de délais, ces moyens pouvant d'ailleurs, pour un même défendeur, se cumuler : le défendeur conteste le bien fondé de la demande, et subsidiairement sollicite un délai). Viennent ensuite par ordre décroissant les fins de non recevoir ou exceptions de procédure (395 pour le groupe A), les demandes reconventionnelles (327), et enfin les demandes de donné acte (41).

Il est toutefois difficile d'aller plus loin dans l'exploitation de ces résultats. Il faut d'abord noter que dans plus de 10% des décisions rendues contradictoirement, l'attitude procédurale du défendeur n'est pas précisée et on peut avoir du même coup quelques doutes sur l'indication systématique des moyens de défense dans les décisions. Si on peut être certain, grâce au dispositif, de ce que le juge accorde, il est donc en revanche beaucoup plus délicat de savoir avec précision ce que le défendeur a sollicité. On peut d'ailleurs regretter qu'il se soit révélé impossible (aussi bien d'ailleurs en raison des incertitudes liées à la rédaction de la décision que de la grille d'exploitation qui n'a pas été conçue en ce sens) d'établir une

corrélation entre ce qui a été demandé et ce qui est finalement accordé. On ne pourra que supposer que lorsque le juge octroie quelque chose, c'est en réponse à une demande.

### 3.2.3. Les interventions

Une des hypothèses en début de recherche reposait sur la présence supposée dans les procédures d'expulsion d'associations d'aide au logement ou d'aide aux personnes en difficultés. Nous nous attendions ainsi à ce que de telles associations interviennent, à titre volontaire, notamment dans les demandes d'expulsion de squatters. Cette hypothèse ne s'est absolument pas vérifiée. D'une part, le nombre d'interventions est faible : on a noté la présence d'une intervention dans 72 décisions seulement, sachant que cette intervention n'est pas toujours déclarée recevable<sup>90</sup>. D'autre part, lorsqu'il y a intervention, ce n'est pas celle d'une association du type suggéré : on a noté en effet la présence d'une association d'aide au logement dans une seule décision rendue par le TGI de Boulogne sur Mer, à propos de squatters (association Droit au logement de Calais)<sup>91</sup>. Si ces associations peuvent dès lors apparaître actives dans le type de contentieux analysé, c'est donc éventuellement au moment de l'exécution des décisions, mais certainement pas au moment de la prise de la décision où elles sont totalement absentes.

Les informations que l'on peut détenir sur ces interventions sont par ailleurs souvent succinctes<sup>92</sup>. Nous nous contenterons de donner quelques précisions.

On peut d'abord signaler que dans 91.7 % des cas, il s'agit d'interventions de type volontaire et non pas forcé (66 décisions sur 72) et qu'à 21 reprises, elles concernent des squatters. Quant aux intervenants, plusieurs « grandes » catégories peuvent être distinguées.

Dans la grande majorité des cas, il s'agit d'un proche de la famille de l'occupant sans droit ni titre (l'époux(se), un descendant, un ascendant, le concubin(e)), dont on peut supposer que dans la majorité des cas il est également occupant du lieu visé à la procédure.

Dans le même ordre d'idées, l'intervention peut être ensuite celle d'un autre occupant qui, par hypothèse, n'a pas été visé dans la procédure initiale.

Il peut également s'agir du véritable occupant : on a ainsi pu rencontrer, notamment à Bobigny dans le contentieux concernant les squatters, quelques décisions où une personne

---

<sup>90</sup> Voir, pour des exemples, les décisions citées plus loin.

<sup>91</sup> Décision n° 2892.

<sup>92</sup> Cf. nos remarques sur la forme des décisions analysées, supra n° 1.3.3



prétendant habiter à l'adresse concernée se présente à l'appel du dossier, alors que ce n'est pas elle qui a été assignée. Dans ce cas de figure, deux solutions sont adoptées : soit le demandeur (dans les espèces citées, l'OPHLM de la Courneuve) accepte cette intervention volontaire, et l'intervenant est alors condamné « aux lieu et place » du défendeur initial<sup>93</sup>, soit le demandeur refuse l'intervention (visiblement lorsqu'il est sûr que la personne désignée initialement est bien celle qui occupe les lieux), et l'intervention volontaire est rejetée<sup>94</sup>. L'expulsion du défendeur initial, non comparant, est alors ordonnée.

A l'inverse de tous les cas de figure précités, il peut enfin s'agir de personnes s'associant à la demande d'expulsion (une commune voisine s'associant à la demande d'expulsion de gens du voyage, toujours pour les gens du voyage, un élu, président de la Communauté de communes, l'usufruitière de la parcelle en question, etc.).

On peut aussi signaler, dans une décision, l'intervention du procureur de la République.

Quant à l'attitude de ces intervenants et à leurs arguments, ils ne diffèrent pas de ceux des défendeurs eux-même. Si on enlève les décisions qui ne donnent aucune précision (31 décisions sur 72), on retrouve principalement, et tout cela est parfaitement logique, des défenses au fond et des demandes de délais.

## **4. L'issue de la procédure : analyse des dispositifs**

Il s'agit d'analyser les réponses obtenues dans la partie de la grille d'analyse correspondant aux questions Q27 à Q29.

Le clivage retenu est celui du sort réservé à la demande, en distinguant les cas –représentant une majorité écrasante – où la demande est acceptée totalement ou partiellement (4-1) et ceux où le juge n'accède pas à la demande (4-2), catégorie statistiquement résiduelle et caractérisée par la diversité des causes de l'échec de la demande

### **4.1. L'acceptation de la demande**

Les réponses aux questions Q27, bis et ter permettent de classer les dispositifs selon les énoncés principaux, entendus comme la partie de la décision qui statue sur des objets que l'on

---

<sup>93</sup> Voir par exemple la décision n° 5038 ; Sur ce modèle également, décision n° 5043.

<sup>94</sup> Voir par exemple la décision n° 4756 (Annexe 6) . Sur ce modèle, voir également les décisions n° 5051 et 4767.

peut considérer comme spécifiques à la procédure d'expulsion. Quant aux résultats obtenus aux questions Q28 et Q29, ils fournissent des informations sur les énoncés accessoires de l'ordonnance, tant quant aux mesures accessoires pouvant figurer dans le dispositif de toute décision de justice qu'à celles concernant la question de l'exécution de l'ordonnance d'expulsion.

Sur un total de 3865, la demande est acceptée en tout ou en partie dans 3483 cas, soit 90,12 %. Ce taux d'acceptation de la demande, supérieur à 90 %, n'est guère surprenant.

Comme on le sait, l'expulsion d'un immeuble ou d'un local habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire (article 61 de la loi du 9 juillet 1991), c'est-à-dire en vertu d'un titre exécutoire judiciaire, lequel peut être considéré comme le titre exécutoire « le plus fort », placé au sommet de la hiérarchie des titres exécutoires. C'est l'obtention de ce titre judiciaire qui fait l'objet de l'étude, et il faut relever que la procédure d'expulsion constitue un processus complexe, dans lequel l'obtention de l'ordonnance prononçant l'expulsion n'est qu'un « moment », situé entre des actes encadrés par des règles formelles précises (commandements, notifications, notamment) et suivie par une phase d'exécution « concrète » sur laquelle, comme cela a déjà été souligné, les décisions étudiées n'apportent pas d'information. Ce pourcentage de plus de 90 % d'acceptation de la demande permet de conforter l'idée communément reçue qu'obtenir un titre judiciaire ordonnant l'expulsion n'est sans doute pas pour le propriétaire d'un bien immobilier recherchant la « libération des lieux » la phase la plus difficile dans l'ensemble du processus. Il constitue une conséquence logique des éléments précédemment mis en évidence s'agissant de la faiblesse de la défense dans ce type de procédure, de la disparité statistique de la situation des parties au processus d'expulsion (personnes morales représentées par avocat en demande, personnes physiques peu « présentes » en défense) . Le contentieux (au sens large) de l'expulsion a, du fait même des situations et des personnes en cause, un profil qui ressemble fort au « contentieux général » du tribunal d'instance, essentiellement saisi de demandes en paiement formées par des professionnels à l'encontre de débiteurs personnes physiques exerçant une faible défense.

Le taux d'acceptation ne connaît guère de variations en fonction de la localisation géographique. En revanche, il enregistre une variation selon le type de situation juridique entre les parties : il est de 96,4 % quant aux demandes d'expulsion des gens du voyage ou des squatters, l'essentiel des cas de rejet (au sens large) de la demande concernant des

hypothèses où les parties à la procédure sont ou étaient liés par une relation de type contractuel<sup>95</sup>.

On examinera d'abord les différents objets faisant l'objet d'une acceptation par le juge ((4-1-1), avant de s'intéresser au caractère exécutoire de la décision (4-1-2)

#### **4.1.1. L'objet de la demande acceptée en tout ou partie (Q27 bis)**

La procédure d'expulsion se caractérise par une pluralité d'objets de demande : non seulement l'expulsion proprement dite, mais aussi le règlement du sort des biens meubles, l'octroi d'une indemnité d'occupation, l'obtention de dommages-intérêts, la demande de diverses mesures, ou encore, quant au défendeur, la demande de délais. Dès lors les dispositifs des décisions acceptant tout ou partie de la demande sont, sauf très rares exceptions, des dispositifs complexes, ce qui rend nécessairement délicate l'interprétation des résultats lorsque l'on cherche à mesurer ce qui a été accordé par le juge. Ainsi, si l'on additionne les « objets » accordés (Q27 bis : réponses aux demandes principales), le total s'élève à 9403, pour 3483 acceptations totales ou partielles de la demande. Il est difficile et sans doute assez peu pertinent de tenter d'établir une moyenne « d'objets » accordés en cas d'acceptation tant les situations sont diverses. On peut cependant y voir la confirmation du fait que la procédure d'obtention d'une expulsion ne se borne pas à cette expulsion proprement dite, mais conduit le juge à envisager une assez vaste gamme de mesures qui accompagnent l'expulsion en réglant les conséquences directes ou indirectes, et manifestent la volonté du juge (et des parties qui le saisissent de telles demandes) d'organiser l'exécution et d'anticiper les éventuelles difficultés d'exécution.

##### **4.1.1.1. La déclaration ou la constatation de l'occupant sans droit ni titre**

Dans 1599 cas (R7a et R7a+), le juge déclare ou constate l'occupant sans droit ni titre, mention insérée dans le dispositif et comme tel revêtue de l'autorité de la chose jugée. Ainsi, dans 46 % des cas où la demande est acceptée, le juge énonce formellement dans le dispositif la situation juridique du défendeur. Ce constat n'est donc pas nécessairement présent dans la décision, et l'on constate ici comme ailleurs l'existence de pratiques de rédaction variables

---

<sup>95</sup> Voir infra n°4.2.1

d'une juridiction à l'autre. Le choix entre le verbe déclarer et constater peut s'expliquer par la situation des parties au moment où la décision est prise. Dans la très grande majorité des cas (R7a+ : 1249), le juge constate une situation préexistante dans laquelle l'absence de droit de l'occupant n'est ni discutable ni discutée. Plus rarement (R7a : 350), il déclare l'absence de droit et de titre. S'il est difficile de déterminer quelles sont alors les hypothèses concernées, on notera que sont probablement comprises dans ces cas les hypothèses où le lien juridique existant entre les parties est contesté sans que le juge estime cette contestation sérieuse c'est-à-dire de nature à faire obstacle au recours à une procédure de référé (ex. :cf. R3 existence du contrat discutée : 81 ; R90 discussion sur l'état encore en vigueur du contrat : 105). Mais il n'est pas exclu que le choix de la terminologie dépende aussi des pratiques de rédaction des juridictions.

#### 4.1.1.2. La constatation ou le prononcé de la résiliation ou de la résolution du contrat

On notera le faible nombre des cas où le juge constate ou prononce la résiliation ou la résolution du contrat (R7b : 270). Ce point appelle deux observations. Tout d'abord, les hypothèses où le contrat liant les parties est encore en vigueur au moment de la demande d'expulsion sont relativement rares<sup>96</sup> (cf. R10 + R20 : 138 , auxquels on peut ajouter les cas où il y a discussion sur le maintien du contrat :R90 : 105 et les hypothèses où aucune indication n'apparaît dans la décision sur le point : R80 : 24, ce qui conduit pour ces différents postes à un total de 257. Ensuite, s'agissant d'ordonnance de référés ou sur requête, le dispositif doit en bonne logique se borner à constater une situation juridique, le juge n'ayant pas le pouvoir de statuer au fond sur le contrat lui même. Cela étant, la formulation de la question sur ce point (R7b), retenue pour « couvrir » toutes les hypothèses rencontrées, ne distingue pas selon le choix du verbe utilisé, même si l'on peut supposer que le verbe « constate » est très majoritairement employé, une décision ayant d'ailleurs utilisé les deux termes : « constate et déclare ».

#### 4.1.1.3. L'ordre d'expulsion

---

<sup>96</sup> Le cas du bail dont le bailleur demande la résiliation ayant été considéré comme hors champ- v supra n° 1.2.2.1

Il s'agit bien sûr de l'objet principal, auquel une attention particulière a été accordée dans l'analyse. Il est admis que seule une décision ayant expressément autorisé ou ordonné l'expulsion constitue la « décision de justice » visée par l'article 61 de la loi du 9 juillet 1991<sup>97</sup>. L'expulsion de personnes est sollicitée, parmi les objets de la demande principale, dans 3478 cas (Q25, R01). Elle est prononcée par le juge dans 3485 cas (Q27 bis, R7c + R7d + R7e). La légère différence entre les deux chiffres, qui semble indiquer qu'il y a eu plus d'expulsions ordonnées que d'expulsions demandées – ce qui serait surprenant - peut s'expliquer par le fait que les réponses correspondant aux trois cas d'expulsion envisagés n'étaient pas, dans le questionnaire, exclusives les unes des autres. Dans certains cas concernant les gens du voyage ou les squatters, en effet, le dispositif de l'ordonnance expulse à la fois des occupants déterminés et des occupants indéterminés. En toute hypothèse, le rapprochement des deux chiffres montre l'importance de l'acceptation des demandes d'expulsion, mais ne doit pas bien sûr être interprété comme indiquant que toutes les demandes d'expulsion ont été acceptées.

Sur les modalités de l'expulsion ordonnée, il convient, après quelques observations générales, de faire un sort particulier au cas des gens du voyage.

#### 4.1.1.3.1. Observations générales

4.1.1.3.1.1. La détermination des personnes expulsées, identifiées dans le dispositif de la décision, ne fait guère problème dans le cadre de ce que l'on pourrait appeler les expulsions « interindividuelles », opposant un propriétaire à un ou quelques occupants dont l'identité est connue dès l'assignation.

La question du cas particulier des gens du voyage étant examinée plus loin<sup>98</sup> (), on observera que l'expulsion prononcée est celle du ou des défendeurs (ordonnances de référés) et « tous les occupants de son (leur) chef », cette dernière formule étant pratiquement de style dans les décisions. Il peut s'agir de contextes familiaux, les enfants notamment n'étant dans nombre de cas guère « autonomisés » ou « personnalisés » dans les procédures d'expulsion. L'extension quant aux personnes reste alors relativement limitée : les membres de la famille partageant le local, frères et sœurs, parents au sens large, ou personnes entrées dans le local avec la permission (sous diverses formes, pour des raisons amicales ou autres) de l'expulsé

---

<sup>97</sup> cf. not. R. Perrot et Ph. Théry, Procédures civiles d'exécution, Dalloz, 2000, n° 693, qui rappellent que l'expulsion doit être « formellement ordonnée »

<sup>98</sup> V. infra 4-1-2-3-2

« principal ». Les textes eux mêmes fondent le recours à cette formule « à contenu indéterminé », puisque l'article 194 du décret du 31 juillet 1992, quant au commandement d'expulsion, dispose que ce commandement doit contenir l'avertissement qu'il pourra être procédé à l'expulsion forcée du débiteur « et de tout occupant de son chef ». La question a été discutée en jurisprudence s'agissant des sous-locataires. La Cour de cassation a eu l'occasion de rendre en 1994 une décision de principe dans une hypothèse où l'expulsion concernait le preneur et tout occupant de son chef s'agissant d'un un hôtel meublé, après résiliation de plein droit du bail commercial. Invoquant le fait que la notification de la décision d'expulsion et la sommation de quitter les lieux ne leur avaient pas été personnellement adressées, les quatre occupants de chambres meublées avaient demandé et obtenu des juges du fond leur réintégration, au motif que ces occupants étaient titulaires d'un bail verbal leur conférant un « droit propre de nature civile » à l'égard du locataire commercial, et ne pouvaient de ce fait être considérés comme des « occupants du chef du preneur ». La décision est cassée par la troisième chambre civile, laquelle a considéré que les intéressés tenaient du locataire leur droit d'occupation en vertu des locations verbales consenties, ce qui devait conduire à admettre que le titre d'expulsion émis contre le locataire pouvait valablement fonder l'expulsion de ceux qui pouvaient être considérés comme occupant du chef de l'expulsé<sup>99</sup>. L'occupant « du chef » de l'expulsé est donc toute personne partageant l'occupation du local<sup>100</sup> sans droit propre et personnel à cette occupation, mais tenant son « titre » à occuper le local de ses relations avec la personne expulsée. Dans le cas de deux époux et quant à la résidence conjugale, on rappellera que les conjoints sont de plein droit cotitulaires du bail (article 1757 du code civil) et que dès lors l'un d'eux ne peut être considéré comme occupant du chef de l'autre<sup>101</sup>. Aucune décision dans la masse étudiée ne fait état d'une difficulté dans ce cas particulier.

---

<sup>99</sup> Cass. Civ3, 4 mai 1994, Rev. Huissiers 1994, 1144. Dans le même sens, cf. Cass. Civ3, 15 janvier 2003, pourvoi n° 01-02677, dans une espèce où les juges du fond avaient considéré que l'expulsion d'une SCI et « de tous occupants de son chef » ne pouvait valoir disposition exécutoire à l'égard de la société sous-locataire et qui n'avait pas été atraite à la procédure. L'arrêt est cassé, la Cour de cassation considérant que la société sous-locataire tenait son droit d'occupation du preneur dont l'expulsion avait été ordonnée.

<sup>100</sup> Cf. s'agissant de la communication au préfet du commandement d'avoir à libérer les locaux, les dispositions de l'article 197 alinéa 2 du décret du 31 juillet 1992, prévoyant que l'huissier « *dans toute la mesure du possible, communique tous renseignements relatifs à l'occupant dont l'expulsion est poursuivie ainsi **qu'aux personnes vivant habituellement avec lui*** ».

<sup>101</sup> Sur ce point, cf. not. Droit et pratique des voies d'exécution, sous la direction de S Guinchard et T. Moussa, Dalloz Action, 2001/2002, n° 3332.

4.1.1.3.1.2. La mesure d'expulsion des personnes s'accompagne souvent d'une mesure relative aux biens des occupants. Dans 2119 cas, le juge prend une mesure relative aux biens meubles (R7f, R7h, R7i). La mesure la plus fréquente est l'enlèvement de biens (1306 cas) sans autre précision. Plus rarement le juge ordonne le déplacement des biens dans un lieu prévu à cet effet (605 cas), où autorise le propriétaire à enlever les biens (204 cas). Aux termes de l'article 65 de la loi du 9 juillet 1991, les biens laissés sur place, et non indisponibles c'est-à-dire non frappés par une saisie mobilière, peuvent en effet être déplacés pour être « entreposés dans un lieu approprié ».

Pour régler la question du sort des biens meubles de l'occupant expulsé, le juge recourt parfois à une formule qui se borne à renvoyer aux textes relatifs à cette question. Ainsi, à Bobigny, par exemple, la décision d'expulsion indique que « le sort des meubles restés dans les lieux sera réglé dans les formes prévues par les articles 200 à 207 du décret du 31 juillet 1992 »<sup>102</sup>. Ces articles régissent la mention des meubles laissés sur place dans le procès-verbal d'expulsion et aménagent leur éventuelle mise en vente aux enchères publiques s'ils ont une valeur marchande. L'examen des décisions montre –sans surprise– que la préoccupation essentielle du propriétaire en la matière est le déplacement des biens afin de libérer l'immeuble. Concernant les gens du voyage, la décision prévoit souvent l'autorisation de recourir aux services d'un dépanneur pour déplacer les véhicules, précisant même dans un cas (formule reprise dans plusieurs décisions de la même juridiction) qu'il sera fait appel à un camion-grue<sup>103</sup>. La destination des biens dépend de leur valeur : le juge ordonne le transport des biens dans un garde-meubles, ou autorise parfois d'ores et déjà la mise en décharge ou en fourrière des biens laissés sur le terrain<sup>104</sup>, par application semble-t-il des dispositions de l'article 207 du décret du 31 juillet 1992, qui prévoit que les biens n'ayant aucune valeur marchande sont déclarés abandonnés. La compétence en la matière est pourtant celle du juge de l'exécution au greffe duquel, en cas d'absence d'enlèvement des biens par la partie expulsée, l'huissier de justice doit remettre une copie du procès-verbal d'exécution afin que soient tranchées les difficultés relatives aux biens meubles lors d'une nouvelle audience (art. 201 du décret du 31 juillet 1992).

---

<sup>102</sup> Décision n° 1498 . D'autres décisions sont plus « personnalisées », recherchant la mesure la plus adaptée. Ainsi, par exemple, la demande tendant au déménagement forcé des biens par une entreprise commise à cet effet est rejetée comme inutile, le juge estimant que le prononcé d'une astreinte quant au déplacement des biens par les personnes expulsées constitue une mesure suffisante (ex. décision n° 501).

<sup>103</sup> Décisions n° 3440 s

<sup>104</sup> Décision n° 4640

4-1-1-3-1-3- Le juge ordonne en général diverses mesures pour permettre la réalisation de l'expulsion. Ainsi, alors que l'expulsion est ordonnée dans 3485 cas, le juge ordonne le concours de la force publique (R02) dans 2623 décisions, les formules utilisées variant d'ailleurs relativement peu d'une juridiction à l'autre : « avec recours à la force publique si besoin est », « avec l'assistance de la force publique s'il y a lieu », ou encore « à défaut de libération volontaire des lieux il pourra être fait appel au concours de la force publique ». Les 862 cas où la possibilité de recourir à la force publique n'est pas mentionnée résultent partiellement d'une incertitude de codage constatée sur ce point au début des opérations de saisie, mais renvoient aussi à des hypothèses où le défendeur a quitté les lieux<sup>105</sup>

Parmi les mesures tendant à permettre la réalisation « concrète » de l'expulsion, la plus fréquente est l'autorisation donnée à l'huissier de recourir à un serrurier.<sup>106</sup> Concernant les gens du voyage, on l'a vu, le juge autorise le recours à un dépanneur pour déplacer les véhicules. Parfois la décision se borne à autoriser, par une formule que quelques juridictions utilisent comme un standard, le recours au « matériel nécessaire à l'exécution » sans autre précision, ce qui peut susciter quelques difficultés. Que recouvre exactement la formule ? Probablement les outils nécessaires à l'ouverture des portes (et donc l'intervention d'un serrurier), et le matériel permettant le déplacement des biens. La réalisation de la libération du local donne parfois lieu à indications plus précises, telles que l'injonction de la restitution des clefs, ou encore l'autorisation donnée à EDF de couper l'électricité avec le concours de la force publique<sup>107</sup>.

#### 1.1.3.2. Le cas des gens du voyage

On l'a vu, les décisions concernant les gens du voyage représentent la catégorie la plus importante quant à la « population » visée par les décisions (36,84 %). Leur cas mérite donc,

---

<sup>105</sup> ex. décision n° 822 : le juge des référés était saisi de « demandes croisées » ; la demanderesse initiale, estimant être titulaire d'un bail, réclamait sa réintégration dans le local qu'elle avait du quitter, alors que reconventionnellement les défendeurs sollicitaient son expulsion faute de titre. Le juge rejette la demande principale, et fait droit à la demande reconventionnelle sans mention d'une possibilité de recours à la force publique.

<sup>106</sup> On rappellera qu'en vertu de l'article 21-1 de la loi du 9 juillet 1991, du à la loi du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions, les dispositions des article 21, énonçant la liste des personnes devant être présentes en cas d'ouverture forcée des portes, n'est pas applicable en matière d'expulsion. L'ouverture des portes par le recours à un serrurier ne peut donc avoir lieu qu'avec la force publique.

<sup>107</sup> cf. décision n° 10298



tant par son importance quantitative que par l'originalité de la procédure dans cette hypothèse, un examen plus détaillé.

S'agissant des gens du voyage, parfois qualifiés de forains voire même dans quelques cas de squatters, la difficulté pour le juge est de circonscrire l'effet de la décision, quant aux personnes concernées et quant à l'efficacité de l'ordonnance dans le temps et dans l'espace. Les formules utilisées sont variables d'une juridiction à l'autre, avec une tendance à la standardisation à l'intérieur d'une juridiction. Si les difficultés rencontrées sont partout les mêmes (identification des personnes expulsées, nécessité de prévoir le cas d'inexécution de la décision en assurant son maintien dans le temps, etc.), chaque juridiction semble bien se doter de « formules » propres, reprises dans les dispositifs et que l'on voit se répéter à chaque affaire du même type.

4.1.1.3.2.1. Quant à l'efficacité de la décision d'expulsion **dans l'espace** : la localisation du lieu exact où doit se dérouler l'expulsion pose visiblement parfois problème. Dans certaines décisions, il apparaît qu'une précédente ordonnance d'expulsion avait été rendue, et que les défendeurs se sont illégalement installés sur un autre terrain<sup>108</sup>. Les juges s'efforcent souvent d'anticiper les éventuels déplacements des personnes expulsées en ordonnant l'expulsion du lieu « et de tous autres lieux où ils se transporteraient sur le territoire de la commune »<sup>109</sup>, ou « pour tout autre site de la commune occupé illégalement »<sup>110</sup>.

4.1.1.3.2.2. S'agissant de l'efficacité **dans le temps** : il est assez fréquent que le juge indique que l'ordonnance restera exécutoire pendant un certain délai, en général deux ou trois mois. Mais la décision est souvent plus précise sur ce point, et anticipe le cas où les personnes expulsées viendraient à se réinstaller.

Dans le « droit commun » de la procédure d'expulsion, l'article 208 du décret du 31 juillet 1992 envisage le cas où la personne expulsée se réinstallerait dans les mêmes locaux pour qualifier ce comportement de voie de fait, et prévoir que le commandement d'avoir à libérer les locaux signifié auparavant continue de produire ses effets. Dans une hypothèse où deux époux avaient été expulsés de leur logement à la suite d'une vente aux enchères sur saisie

---

<sup>108</sup> cf. not. décision n° 501, dans une hypothèse où, précédemment expulsés en raison « de l'occupation sauvage d'un parc de stationnement », les défendeurs font l'objet d'une nouvelle mesure d'expulsion du fait de l'occupation d'un terrain de football, propriété de la commune

<sup>109</sup> Décisions 1694 et 1698

<sup>110</sup> Décision n° 2159

immobilière et s'étaient réinstallés dans l'immeuble, l'adjudicataire ayant alors demandé leur expulsion au juge de l'exécution, la Cour de cassation a estimé que, lorsqu'une personne expulsée s'est réinstallée sans titre dans les mêmes locaux, le juge de l'exécution tient des articles 208 et 209 du décret du 31 juillet 1992 le pouvoir de mettre fin à cette voie de fait<sup>111</sup>.

Quant au cas des gens du voyage, l'ordonnance d'expulsion anticipe sa propre inexécution. A titre d'exemples, il est décidé que l'ordonnance sera exécutoire pendant un délai de 3 mois « pour le cas où les gens du voyage expulsés une première fois se réinstalleraient sur les mêmes lieux »<sup>112</sup>, ou qu'elle restera exécutoire « pendant toute la durée des mouvements en cours des occupants » (formule utilisée par plusieurs juridictions), ou que l'ordonnance « vaudra en cas de déplacements successifs », ou « pour toute occupation ultérieure », ou que l'ordonnance « pourra donner lieu à des exécutions successives en cas de réitération »<sup>113</sup>, ou qu'elle sera « *valable un mois et fondera une nouvelle expulsion en cas de réinstallation* »<sup>114</sup>, ou encore, selon la formule type d'une juridiction, qu'en cas de « *nouvelle infraction, l'ordonnance ressortira son plein effet et vaudra titre exécutoire pour expulsion* »<sup>115</sup>. De tels dispositifs illustrent certes la volonté du juge d'éviter une nouvelle procédure d'expulsion. Ils confèrent cependant à la décision une portée très atypique en procédure civile : le titre d'expulsion émis pourra fonder plusieurs mesures d'expulsion successives entre les mêmes parties (par ailleurs plus ou moins identifiées quant aux expulsés<sup>116</sup>) dans une unité de lieu simplement délimitée par le territoire d'une commune, et pendant une durée qui n'est pas toujours spécifiée. On peut s'interroger sur la légitimité de certaines pratiques, dont on peut comprendre les motifs pragmatiques d'économie judiciaire, mais qui conduisent à créer une sorte de « titre exécutoire permanent », ou du moins à effets successifs, ce qui constitue un cas pour le moins particulier dans le droit des mesures d'exécution. L'hypothèse n'est pas rapprochable de celle des saisies de créances successives, dont on sait les difficultés qu'elle a soulevé en jurisprudence, puisque dans ce cas là il s'agit de l'extension de l'assiette d'une saisie alors que n'est pas en cause l'inexécution de la mesure ordonnée

Quant aux gens du voyage, il est important de relever que les dispositions législatives spécifiques<sup>117</sup> lient l'expulsion à la question du déplacement possible des occupants vers une

---

<sup>111</sup> Cass. Civ2, 6 mai 1999, pourvoi n° 96-21081

<sup>112</sup> Décision n° 4560

<sup>113</sup> Décision n° 2069

<sup>114</sup> Décision n° 2048

<sup>115</sup> Décisions n° 259 s

<sup>116</sup> Voir n° 4- 1-1 3-2. 3

<sup>117</sup> Sur la question de l'applicabilité de la législation récente v supra n° 2-161

zone aménagée pour les recevoir. Spécialement dans les zones urbaines, le juge enjoint aux expulsés de se déplacer vers une aire de stationnement réservée à cet effet, mais cette mention demeure rare dans les décisions. L'article 9 II alinéa 3 de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage dispose que le juge peut prescrire aux occupants, le cas échéant sous astreinte, de rejoindre l'aire de stationnement aménagée en application de la loi à défaut de quitter le territoire communal et ordonner l'expulsion de tout terrain qui serait occupé en violation de cette injonction. Une circulaire en date du 11 mars 2003 a précisé qu'une telle mesure a pour effet d'éviter que le maire ne soit contraint à engager une nouvelle procédure d'expulsion en cas de déplacements des caravanes sur un autre terrain de la commune. Elle ajoute qu'il est cependant indispensable que le maire forme cette demande lors de la saisine du président du tribunal de grande instance. La légalité des expulsions « étendues » que nous avons pu rencontrer dans les décisions se trouve ainsi confortée, sauf à rappeler que, dans la masse de décisions étudiées, il n'est pas toujours précisé qu'une aire d'accueil a été aménagée (condition exigée par les textes récents pour ce type de mesure), et que la question de la durée d'efficacité de l'ordonnance pouvant fonder des expulsions à répétition demeure mal résolue.

4.1.1.3.2.3. Quant aux **personnes expulsées**: les formules utilisées sont souvent extrêmement générales : l'ordonnance « vaut pour tous », « pour tous les occupants », pour « tout occupant de fait ». On a déjà eu l'occasion de le relever, l'identification des gens du voyage pose de redoutables difficultés.

Un juge, dans une décision au demeurant unique en son genre, saisi d'une demande tendant à ce que l'ordonnance prononçant l'expulsion puisse valoir « contre toutes les autres personnes se trouvant volontairement dans la situation des requis », a refusé l'extension de la portée de l'ordonnance au motif que *« l'article 5 du code civil, qui défend aux juges de se prononcer par voie de disposition générale et réglementaire sur les causes qui leur sont soumises, s'oppose à ce que la présente ordonnance puisse être exécutoire à l'égard de toutes personnes pouvant dans l'avenir se trouver dans la même situation que les défendeurs »*<sup>118</sup>. Cette décision isolée mérite d'être signalée dans la mesure où elle atteste des doutes ou de l'embarras de certains juges – même très minoritaires – alors que leur est demandée la prise d'une mesure difficilement conciliable avec les principaux fondamentaux gouvernant l'office du juge civil.

---

<sup>118</sup> décision n° 458

Le problème de la portée de la décision quant aux personnes n'a pas échappé au législateur : l'article 56 de la loi du 18 mars 2003 pour la sécurité intérieure a ajouté un alinéa à l'article 9 II de la loi du 5 juillet 2000 déjà mentionné. Cette nouvelle disposition, évidemment non applicable quant au champ de notre étude, prévoit que le juge saisi par voie de requête peut étendre les effets de l'ordonnance rendue en la forme des référés à l'ensemble des occupants du terrain non visés par l'ordonnance initiale lorsque le requérant démontre l'impossibilité de les identifier. Le recours ainsi prévu à la technique de l'ordonnance sur requête lorsque le demandeur est confronté à un ensemble de personnes difficilement individualisables n'est pas sans évoquer la jurisprudence *Ferodo*<sup>119</sup>, sauf à noter qu'il s'agit ici d'une extension du champ d'une ordonnance de référés par un « complément » fourni par la technique de l'ordonnance sur requête. Cette modification apportée aux dispositions de l'article 9 II de la loi de 2000 fournit donc un fondement à la possibilité d'étendre les effets de l'ordonnance de référé à des occupants qui n'avaient pas quant à cette ordonnance le statut de défendeurs, mais, on l'a noté, cette extension suppose une nouvelle saisine par voie de requête, la démonstration de l'impossibilité de l'identification des occupants, et, il faut le rappeler, l'applicabilité de l'article 9, subordonnée à l'existence d'une aire de stationnement aménagée sur le territoire de la commune. La loi du 18 mars 2003 ouvre ainsi pour l'avenir une solution dotée d'un fondement textuel, et donc procéduralement plus correcte que celle utilisée dans certaines décisions dans le champ de notre étude, décisions rendues en référé dans lesquelles le juge indique que l'ordonnance visera « *tout occupant même non assigné* », ce qui constitue un détournement de la technique – contradictoire – des référés.

L'extension de la portée de l'ordonnance se réalise parfois techniquement grâce au recours à un affichage de la décision sur le terrain<sup>120</sup>, le juge précisant dans certains cas que cette mesure « *permettra une seconde intervention de la force publique en cas de retour des expulsés sur le terrain* »<sup>121</sup>, ou prévoyant que pendant le délai d'affichage l'expulsion d'autres occupants pourra être demandée par simple requête<sup>122</sup>.

De façon plus générale, il s'agit d'adapter l'ordonnance au contexte particulier de la situation des gens du voyage, ce qui constitue une incontestable dérogation à la tendance forte, constatée en jurisprudence, à la personnalisation du titre exécutoire, lequel n'est opposable qu'aux personnes qu'il vise. On peut y voir une manifestation de plus de l'originalité de la

---

<sup>119</sup> Voir supra n° 3-1-1

<sup>120</sup> 187 décisions ordonnent l'affichage de l'ordonnance (R11), hypothèses qui vise principalement les gens du voyage, mais aussi parfois les squatters.

<sup>121</sup> ex. décision n° 4561

<sup>122</sup> ex. décision n° 1127

procédure d'expulsion, rangée depuis 1991 parmi les procédures civiles d'exécution, et dont l'aménagement, ou plutôt l'utilisation qui en est faite pour ce que l'on pourrait qualifier d'expulsions « collectives », s'écarte nettement du « modèle » du titre exécutoire. Des difficultés analogues peuvent se rencontrer dans le cas des squatters. Une décision prévoit ainsi que copie de l'ordonnance sera remise au responsable des squatters, la décision comportant outre l'expulsion l'interdiction de pénétrer dans les lieux après cette dernière<sup>123</sup>. On notera ainsi que dans certains cas, le dispositif de l'ordonnance semble expulser non des personnes, mais des véhicules dont la liste est donnée<sup>124</sup>. La rédaction de l'article 9 II alinéa 1 de la loi du 5 juillet 2000 se situe dans cette ligne, visant les biens autant que les personnes, puisqu'il prévoit que le maire peut saisir le président du tribunal de grande instance aux fins de faire ordonner l'évacuation des résidences mobiles. La procédure tend en quelque sorte à être dépersonnalisée, l'identification des caravanes et des automobiles servant de substitut face à l'impossibilité d'identifier des personnes. A titre anecdotique mais peut-être symptomatique, on signalera un cas où la requête tendant à l'expulsion expose que *« l'huissier instrumentaire a constaté la présence sur place, outre de caravanes, de voitures, de tables, de chaises, d'auvents et de nombreux enfants »*, énumération pour le moins surprenante qui place les enfants dans la position du raton-laveur d'un mauvais inventaire à la Prévert, et qui, plus sérieusement, s'avère assez choquante par cette sorte d'assimilation des enfants aux biens meubles disparates situés sur le terrain. Le juge, dans son ordonnance, ne reprend évidemment pas cette étrange formule, mais constate l'occupation sans droit ni titre résultant de campements constitués de caravanes, voitures, enfants qui regroupent au moins cinq familles, et ordonne l'expulsion.<sup>125</sup> Le « repérage » des véhicules ne va d'ailleurs pas toujours lui-même sans difficulté : une décision désigne des huissiers pour procéder avec le concours de la force publique au relevé de l'immatriculation des véhicules situés sur le terrain<sup>126</sup>

#### 4.1.1.3.4. L'expulsion conditionnelle

La demande d'expulsion peut être écartée lorsque le juge use de pouvoirs spéciaux afin de restaurer la situation contractuelle initiale. Le schéma de base est celui où le demandeur argue

---

<sup>123</sup> décision n° 2056

<sup>124</sup> ex. décision n° 1900

<sup>125</sup> décision n° 5578

<sup>126</sup> décision n° 1705

de la disparition du contrat pour cause d'inexécution et réclame par conséquent l'expulsion. En défense, l'occupant va solliciter un ultime délai d'exécution du contrat pour échapper, au moins provisoirement, à la sanction. Cette volonté de sauvegarder le lien contractuel est évidente dans le domaine des baux réglementés. Les baux commerciaux (art. L. 141-1 et suivants du Code de commerce) comme les baux mixtes et d'habitation (loi n°89-462 du 6 juillet 1989) offrent à ce titre au juge la possibilité de différer l'acquisition des clauses résolutoires stipulées au contrat de bail. La loi n°98-657 du 29 juillet 1998 relative à la lutte contre les exclusions a d'ailleurs renforcé le dispositif existant en matière de baux mixtes et d'habitation, l'objectif étant bien entendu d'éviter les expulsions. On pouvait alors se demander si cette volonté de sauvegarder le lien contractuel était présente dans le contentieux de l'expulsion des occupants sans droit ni titre. Nous avons cherché à le savoir à travers la question Q 27, permettant de repérer en R 8, les cas où le juge, sans rejeter la demande, refuse de prononcer l'expulsion immédiatement, mais « diffère la solution en accordant à l'occupant un délai pour se libérer de ses obligations ». Ce cas d'expulsion conditionnelle est à distinguer nettement de celui (qui s'est révélé beaucoup plus fréquent) où le juge ordonne immédiatement et définitivement l'expulsion, mais accorde à l'occupant un délai pour libérer les lieux<sup>127</sup>. Il semble cependant que cette différence – essentielle- ait échappé à certains codeurs, ce qui a engendré certaines erreurs de saisie heureusement repérables.

Sur un plan statistique, les résultats n'ont rien de spectaculaire. Immédiatement, il faut constater que cette question ne peut se poser que dans les affaires où un contrat existe ou a existé entre les parties ce qui limite d'emblée l'échantillon<sup>128</sup> : en l'absence de contrat, le défendeur n'est tenu d'aucune obligation en contrepartie de son occupation, et il est évidemment impossible que le juge lui accorde un délai pour s'en acquitter<sup>129</sup>. Ensuite, dans la grille d'analyse, la question a été envisagée uniquement sous l'angle des décisions différant effectivement la solution (l'expulsion) en laissant à l'occupant un délai pour exécuter ses obligations ; aucune variable ne permettait de saisir les décisions refusant un tel différé. Au total, quatre vingt huit décisions ont été répertoriées mais seulement trente trois se sont révélées exploitables. Les résultats sont donc modestes mais ils permettent toutefois d'identifier clairement les situations en cause.

---

<sup>127</sup> Sur ces délais pour libérer les lieux, voir infra n° 4.1.3

<sup>128</sup> 874 cas (soit 22,61% de l'échantillon)

<sup>129</sup> C'est de cette manière que nous avons pu repérer les erreurs de codage : nous avons systématiquement écarté toutes les décisions pour lesquelles ce dispositif d'expulsion conditionnelle avait été relevé à propos d'une situation non contractuelle

L'hypothèse principale est celle où un contrat de résidence a été passé entre un prestataire de service et un résident. Le prestataire de services peut demander au juge de constater l'acquisition de la clause résolutoire stipulée à son profit dans le contrat de résidence et de prononcer corrélativement l'expulsion du résident devenu sans droit ni titre<sup>130</sup> ). Un tel contentieux est particulièrement intéressant puisque les articles L. 633-1 à L. 633-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, issus de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 dite loi S.R.U<sup>131</sup>., n'offrent pas, à la différence des baux réglementés<sup>132</sup>, la possibilité de suspendre le jeu d'une clause résolutoire. La remarque est importante car le droit commun des obligations, en vertu du principe de la force obligatoire des conventions, n'autorise pas le juge à revenir sur l'acquisition d'une clause résolutoire invoquée de bonne foi par le créancier. En particulier, la Cour de cassation a toujours écarté la faculté de différer les effets d'une telle clause sur le fondement des articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil<sup>133</sup>. Autrement dit, si la clause est valablement acquise au prestataire de services, le juge ne saurait maintenir la convention dont il ne peut que constater la résiliation. Il prononce alors l'expulsion de l'occupant dans la même décision, en lui accordant éventuellement des délais de paiement pour régler l'arriéré (art. 1244-1 à 1244-3 C.civ.).

La recherche a permis de vérifier que cette solution tirée du droit positif n'était pas suivie de façon unanime. Dans les trente trois affaires répertoriées (sur quatre cent dix neuf relatives à un contrat de résidence), le juge diffère l'expulsion en accordant au résident un délai pour exécuter ses obligations. Plus précisément, la clause résolutoire est judiciairement suspendue. Le fondement textuel de la suspension n'apparaît pas toujours dans la décision mais lorsqu'il y figure il s'agit des articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil. Pendant la durée de la suspension, le juge échelonne l'arriéré que le résident doit acquitter en plus des redevances en cours et à venir. La décision prévoit généralement que si le résident n'exécute pas les obligations mises à sa charge, la clause résolutoire joue, le contrat est résilié et l'expulsion acquise au prestataire de services. A titre d'illustration, le Président du Tribunal de Grande

---

<sup>130</sup> Des cas de résolution judiciaire ne mettant pas en cause le jeu d'une clause résolutoire ont été rencontrés, en particulier lorsque le résident ne respecte pas le règlement intérieur - cf. par exemple - TGI Metz, Ord. Référé, 16 oct. 2001, Sonacotra c/ M. A. Laraoui, décision n° 2726. Cependant, le caractère général de la recherche ne permet pas d'affiner ce point qui soulève d'autres interrogations

<sup>131</sup> Voir supra n° 2-2-2-1

<sup>132</sup> cf. art. 24 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 JOLD du 8 juillet 1989 pour les baux mixtes et d'habitation ; cf. art. L. 145-41 du Code de commerce pour les baux commerciaux

<sup>133</sup> Cass. civ. 2 juillet 1860, D.P. 1860, I, p. 284, Cass. civ. 3, 4 juillet 1986, non publié au bulletin, RTD civ., 1987, p. 316 obs. J. Mestre, Cass. civ. 3, 27 mars 1991, Bull. civ. I, n°102, p. 59

Instance de Meaux a pu décider dans une affaire jugée le 31 octobre 2001<sup>134</sup> "*qu'à défaut d'un seul versement à son échéance le solde sera immédiatement exigible, et que dans cette hypothèse, le contrat de résidence du 13 avril 2000 se trouvera résilié de plein droit (...). Disons qu'il pourra être procédé à l'expulsion du résident ainsi de celle de tous occupants de son chef (...), avec le concours de la force publique si besoin est*". La décision anticipe même l'absence de départ volontaire suite à l'éventuelle expulsion en précisant que le résident devenu occupant sans droit ni titre devra verser une indemnité provisionnelle d'occupation, dont le montant est déterminé, jusqu'à libération effective des lieux. En l'occurrence, le juge a raisonné exactement comme s'il s'agissait d'un contentieux locatif relevant des baux réglementés et trouve dans cette suspension de la clause résolutoire l'ultime moyen de différer, voire d'écarter définitivement l'expulsion. La difficulté majeure reste qu'aucun texte n'attribue à la juridiction des référés un tel pouvoir exorbitant du droit commun.

On pourrait songer à rapprocher de ces cas ceux où le juge, dans le cadre d'un prêt à usage, est invité à expulser l'emprunteur et où il décide de fixer un terme au contrat de prêt en application de la jurisprudence de la Cour de cassation précédemment évoquée<sup>135</sup>. Nous avons rencontré ce problème dans un nombre très limité de cas<sup>136</sup>. Dans deux décisions au moins sur les dix neuf mettant en cause un contrat de prêt à usage, le juge des référés est saisi d'une demande de fixation du terme extinctif de la convention<sup>137</sup>. L'intérêt principal est ici d'observer que dans l'une des affaires le juge des référés va s'estimer compétent pour déterminer "*le terme naturel du prêt*" tandis que dans l'autre il va considérer "*que la fixation d'un terme que les parties n'ont pas exprimé apparaît par ailleurs excéder les pouvoirs du juge des référés*", ce qui l'amène à rejeter la demande d'expulsion. Cette seconde position est la plus orthodoxe d'autant que le débat sur la fixation du terme extinctif peut se doubler d'une contestation sérieuse portant sur l'existence même ou sur la qualification juridique de la convention liant les parties. En toute hypothèse, il ne s'agit pas à proprement parler dans ces cas d'une expulsion conditionnelle ; il s'agit plutôt d'une expulsion différée au terme du prêt.

---

<sup>134</sup> Décision n° 4476, Annexe 6

<sup>135</sup> Voir supra n° 2223

<sup>136</sup> Les décisions n'ont pu être chiffrées mais ont été entrées dans la grille au titre des remarques. L'existence d'un prêt à usage n'a été rencontrée que dans 19 décisions au total

<sup>137</sup> TGI Metz, ord. réf., 18 août 2001, Consorts Makhloufi c/ Époux Leroy, décision n° 2713 (dans cette affaire, les défendeurs sollicitent à titre subsidiaire l'octroi de délais pour quitter les lieux) ; TGI Créteil, ord. réf., 3 octobre 2001, M. Chambon (père) c/ M. Chambon (fils), décision n° 3312



#### 4.1.1.4. L'indemnité d'occupation

Dans la masse des décisions étudiées, 1411 indemnités d'occupation sont accordées, alors que l'expulsion est prononcée, on l'a vu, dans 3585 cas. Il s'agit, après les mesures réglant le sort des biens meubles (2119 cas, cf. supra 4-1-2-3-1-2), de la mesure « complémentaire » la plus fréquemment accordée dans la décision d'expulsion. L'indemnité d'occupation permet au propriétaire du bien d'obtenir une compensation financière du fait de l'occupation de l'immeuble dans l'attente de la réalisation de l'expulsion. La question est donc liée à celle des délais octroyés par le juge<sup>138</sup>, les décisions différant l'exécution de l'expulsion étant au nombre de 1347 (R06 + R07). La différence entre les deux chiffres (1411 indemnités d'occupation accordées pour 1347 cas dans lesquels un délai est accordé) peut s'expliquer par le fait que dans quelques hypothèses, au demeurant rarissimes, le juge accorde dans la même ordonnance deux sortes d'indemnités, l'une fixée forfaitairement, l'autre dotée d'une périodicité.

Il est rare que l'indemnité d'occupation soit fixée de façon forfaitaire (R7j : 172 cas) ; dans l'énorme majorité des décisions concernées elle fixée par période (R7k : 1239 cas). Dans cette dernière hypothèse, il s'agit d'une indemnité mensuelle (1181 cas), les autres types de périodicité n'étant qu'anecdotiques (1 cas d'indemnité annuelle, 2 cas d'indemnité hebdomadaire, 55 cas pour une périodicité autre – journalière<sup>139</sup>, trimestrielle, ou non indiquée clairement dans la décision-). La décision précise souvent que cette indemnité sera due jusqu'à la libération de l'immeuble<sup>140</sup>

Le choix quasiment général d'une indemnité mensuelle s'explique aisément. Certaines juridictions calquent le montant de l'indemnité sur celui du loyer mensuel<sup>141</sup>, ou sur le montant de la redevance due<sup>142</sup>, ou encore sur le loyer d'un immeuble de même nature, parfois majoré d'un pourcentage variable<sup>143</sup>. D'autres, spécialement dans le cas où aucun lien contractuel n'existait entre les parties, retiennent des montants que l'on pourrait qualifier de génériques, par exemple dans une décision, 500 F par mois pendant un délai d'un mois, puis 1000 F. par la suite<sup>144</sup>. Il n'y a là bien sûr que des exemples illustrant la diversité des pratiques,

---

<sup>138</sup> V infra n° 4-1-3

<sup>139</sup> Ex. décision n° 3858, dans un cas où il s'agit d'une indemnité de stationnement pour des véhicules.

<sup>140</sup> Ex. décision n° 655

<sup>141</sup> Ex. décision n° 4962, dans une hypothèse où l'occupant était sans droit ni titre en raison du fait que le bail dont il se croyait titulaire s'est avéré être un « faux », consenti par une personne qui n'avait elle-même aucun droit sur l'immeuble.

<sup>142</sup> Ex. décision n° 3473.

<sup>143</sup> décision n° 4956 : majoration de 25 % ; décision n° 4558 : majoration de 10 %

<sup>144</sup> décision n° 3948.

lesquelles sont –encore une fois- marquées par le phénomène de standardisation au sein d’une juridiction.

#### 4.1.1.5. Les autres mesures

##### 4.1.1.5.1. Les autres mesures des énoncés principaux

Ces mesures (R7l à R7o) sont résiduelles, ne concernant que très peu de décisions au regard de l’ensemble. 159 condamnations à des dommages-intérêts, 245 condamnations au paiement d’arriérés, 12 injonctions de remise en état des lieux, 31 mesures « diverses », dont la désignation d’un huissier pour relever l’identité des défendeurs ou l’immatriculation des « résidences mobiles ». Sans vouloir entrer dans l’étude détaillée de ces cas particuliers, on se bornera à relever que ces mesures ne font pas partie des « dispositifs types » des décisions d’expulsion, lesquelles se préoccupent de l’avenir plus que du passé, ce qui paraît logique : les demandeurs entendent obtenir du juge un titre qui ouvre la voie à la suite du processus

##### 4.1.1.5.2. L’astreinte

Le juge ordonne une astreinte dans 738 cas (R08). Aucune astreinte n’est ainsi prononcée dans 80,88 % des décisions. Le recours à cette mesure de « pression judiciaire » n’est donc pas rare, mais reste largement minoritaire dans l’ensemble des décisions étudiées. On peut tenter de suggérer quelques explications possibles quant à cette utilisation très modérée de la technique de l’astreinte. En raison de la « population » visée (gens du voyage, squatters), le juge peut avoir des doutes quant à l’efficacité du procédé qui lors de la liquidation de l’astreinte viendra grossir le montant global d’une dette dont le recouvrement risque d’être problématique. Dans le cadre des expulsions « interindividuelles », entre des parties ayant été liées par des relations de type contractuel, l’astreinte peut paraître mal adaptée, lorsqu’il s’agit de gérer, au mieux des intérêts contradictoires du propriétaire et de l’occupant, une situation appelée à avoir une certaine durée, comme le montre l’importance de la question des délais. En toute hypothèse, faute de connaître le taux de recours à l’astreinte dans l’ensemble des contentieux de première instance, il est impossible de dire si le taux ici constaté constitue un cas atypique ou est au contraire situé dans la norme générale.

Lorsque qu'une astreinte est ordonnée, elle est très massivement fixée par jour de retard (723 cas), et parfois dans le cas des gens du voyage par jour de retard et par caravane située sur le terrain<sup>145</sup>. Les autres hypothèses s'avèrent rarissimes (15 cas d'astreinte par heure de retard, 1 cas d'astreinte par mois de retard). Statistiquement, le montant de l'astreinte (fixée en francs) enregistre des « pics » sur des sommes « rondes » : 157 cas à 500 F., 147 cas à 1000 F., 98 cas à 300 F. La somme la plus basse est de 20 F. (1 cas), la somme la plus haute de 50 000 F. (4 cas)<sup>146</sup>. Dans ce domaine comme dans les autres, les pratiques des juridictions sont perceptibles, visibles par une régularité que l'on peut aussi constater dans l'habitude qu'ont certains juges de se réserver expressément la liquidation de l'astreinte, faisant ainsi échec à la compétence du juge de l'exécution. La même observation peut être faite quant au point de départ de l'astreinte, lequel dépend d'ailleurs des modalités d'exécution retenues, certaines juridictions précisant qu'elle commencera à courir du jour de la signification de la décision, d'autres prévoyant qu'elle prendra effet à l'expiration du délai qui a été accordé.

#### 4.1.1.5.2. Dépens et article 700 du nouveau code de procédure civile

Quant aux dépens, le juge statue expressément sur ce point dans 2700 cas, prononçant une condamnation dans 2657 décisions, réservant les dépens dans 43 décisions. Il peut *a priori* paraître surprenant que le nombre de dispositifs comportant mention des dépens ne correspondent pas au nombre total de décisions. S'il est possible qu'il y ait eu sur ce point des oublis de codage, il n'en demeure pas moins que le cas de silence du dispositif sur ce point n'est pas une totale hypothèse d'école<sup>147</sup>.

Quant à la répartition de la charge des dépens, il n'est évidemment pas surprenant de constater que les dépens sont très largement mis à la charge des personnes expulsées. La solution n'est cependant pas systématique.

Tout d'abord, certaines décisions mettent les dépens à la charge du demandeur, ou plutôt de la demanderesse car il s'agit alors d'une personne morale publique ou privée. Par exemple, à Strasbourg, en matière d'expulsion des gens du voyage, on peut constater l'existence d'une pratique tenant à mettre les dépens à la charge de la commune demanderesse aux motifs « *ce problème social permanent* » doit être « *assumé par l'ensemble des habitants au niveau de la*

---

<sup>145</sup> Décisions n° 5584 et s. Il s'agit visiblement d'une « formule de juridiction ».

<sup>146</sup> A titre d'exemple, une décision fixe le montant de l'astreinte à 5 000 F. par infraction constatée, dans une hypothèse où des riverains s'opposaient au passage des engins d'un chantier (décision n° 2706).

<sup>147</sup> Cf. décision n° 53, la mention des dépens et de l'article 700 figurant dans les motifs.

*charge financière* »<sup>148</sup>. D'autres juridictions retiennent la même solution, les motifs de l'ordonnance faisant apparaître que la commune n'aurait pas déployé de grands efforts dans l'aménagement d'un terrain d'accueil adéquat. La répartition de la charge des dépens semble donc bien jouer pour certains juges, face à la situation des gens du voyage, le rôle d'un instrument « moralisateur » quant à la pratique des communes en la matière, ce qui constitue une application non discutable des dispositions de l'article 696 du nouveau code de procédure civile, dès lors que le juge expose dans les motifs les raisons de cette inversion de charge. Dans d'autres hypothèses, c'est la situation particulière du défendeur expulsé qui est prise en compte, ainsi, par exemple, dans les hypothèses, plusieurs fois rencontrées, de « faux bail », l'occupant ayant de bonne foi cru contracter avec le véritable propriétaire ou son représentant<sup>149</sup>.

Ensuite, dans d'autres cas, les dépens sont partagés entre les parties, spécialement en cas d'accord, total ou partiel, auquel elles sont parvenues en cours d'instance<sup>150</sup>.

Enfin, on mentionnera pour l'anecdote une décision qui, dans une affaire opposant un foyer SONACOTRA à un défendeur non comparant, condamne aux dépens un tiers, parfait inconnu dont le nom n'apparaît nulle part – sinon à propos des dépens – dans l'ordonnance, situation pour le moins étrange sans doute due à une erreur de dactylographie ou à une confusion de dossiers<sup>151</sup>. On n'y accordera bien sûr qu'une importance extrêmement limitée, sauf peut-être à remarquer que l'on ne saurait y voir une illustration des dysfonctionnements possibles du traitement standardisé d'un contentieux de masse dans la mesure où il s'agit d'une juridiction ayant rendu, pour la période étudiée, 13 décisions.

Quant au jeu de l'article 700 du nouveau code de procédure civile, il concerne 1658 décisions (Q 28, R4). On rappellera que dans 3808 cas le demandeur est représenté par avocat, ce qui montre que l'octroi d'une somme au titre de l'article 700 n'a rien d'automatique. Comme cela a pu être constaté dans le cadre général des contentieux, l'attribution ou le refus d'une somme au titre de cet article sont peu ou pas motivées, et les sommes allouées (ex. 800 F, 1 500 F) sont visiblement forfaitaires. La procédure d'expulsion semble guère ici doter d'un particularisme notable au regard des pratiques suivies dans l'ensemble des procédures judiciaires. Une seule remarque quant à l'expulsion des gens du voyage : la condamnation au

---

<sup>148</sup> Décisions n° 55, 56,57. En revanche, le même juge laisse les dépens à la charge des défendeurs dans le cas où la commune a prévu un terrain d'accueil (décision n° 60)

<sup>149</sup> ex. décision n° 4961

<sup>150</sup> Ex. décisions n° 348, n° 1511

<sup>151</sup> décision n° 140

titre de l'article 700 est parfois individuelle (chacun des défendeurs étant condamné au paiement d'une somme<sup>152</sup>), parfois prononcée *in solidum*<sup>153</sup>.

#### 4.1.1.5.3. Autres mesures des énoncés accessoires

Ces différentes mesures appellent peu de commentaires en raison de leur aspect exceptionnel qui les rend peu représentatives des décisions d'expulsion (cf. Q 28). Dans 8 cas le juge ordonne une expertise, et dans 3 cas fixe une provision pour cette dernière. 24 hypothèses de condamnations au paiement d'intérêts de retard. Dans 56 décisions seulement, le juge ordonne la transmission de l'ordonnance au représentant de l'Etat (Q 29, R09), et ne recourt que dans 2 cas (autant dire presque jamais) à une dispense de la délivrance du commandement d'avoir à libérer les locaux (R12). Dans cette rubrique assez hétéroclite, le seul poste « un peu » important est la réponse R 10 (Q 29), quant aux cas où le juge indique qu'il lui en sera référé en cas de difficulté : 438 décisions contiennent cette mention, formule habituelle pour certaines juridictions.

Il s'agit donc ici de mesures « à la marge », auxquelles il ne nous a pas semblé utile de consacrer une analyse détaillée.

### **4.1.2. Le caractère exécutoire de la décision d'expulsion.**

Le juge peut chercher à accélérer l'exécution de sa décision (4-1-2-1) ou, au contraire, à en retarder l'exécution (4-1-2-2).

#### 4.1.2.1. L'exécution immédiate.

Suivant les articles 501 et 503 du Nouveau code de procédure civile, l'exécution de la décision est en principe subordonnée à la réalisation de deux conditions : la décision doit avoir été notifiée et elle doit être passée en force de chose jugée. Le contentieux de l'expulsion des occupants sans droit ni titre, comme tout le contentieux de l'expulsion d'ailleurs, échappe largement à ces exigences. La raison tient au type de procédure suivie par les plaideurs qui

---

<sup>152</sup> Ex. décision n° 501. Certains juges précisent même parfois qu'il n'y a aucune raison de condamner les expulsés *in solidum*.

<sup>153</sup> Ex. décision n° 2364.

privilégient la voie des référés (75,27 %) ou celle de l'ordonnance sur requête (23,42 %). Les procédures au fond restent tout à fait exceptionnelles (1,27 % soit seulement 49 décisions). L'ordonnance sur requête est de plein droit exécutoire au seul vu de la minute (art. 495 al. 2 NCPC). La décision peut donc être exécutée alors qu'elle n'est pas passée en force de chose jugée et la décision n'a pas à être notifiée à la partie perdante. L'effet de surprise est total dans cette procédure non contradictoire puisque le perdant apprend l'existence de la décision au moment où celle-ci est mise à exécution. Cela étant, la dispense de notification de l'ordonnance ne dispense pas le requérant de signifier le commandement d'avoir à libérer les locaux, qui est nécessaire pour engager l'exécution forcée (art. 61 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991). Concernant les ordonnances de référé, elles bénéficient de plein droit de l'exécution provisoire (art. 489 et 514 NCPC). Par conséquent, le demandeur n'a pas à solliciter et le juge n'est pas tenu de faire figurer une quelconque indication dans le dispositif. Néanmoins, bon nombre d'ordonnances rencontrées au cours de la recherche mentionnent expressément l'octroi de l'exécution provisoire, ce qui n'ajoute rien à la portée de la décision.<sup>154</sup> Il est plus intéressant de signaler que le juge des référés use parfois du pouvoir spécial qui lui est conféré, en cas de nécessité, par l'article 489 alinéa 2 NCPC en assortissant son ordonnance de l'exécution sur minute.<sup>155</sup> Cette faculté est d'ailleurs reprise par l'article 9 II alinéa 4 de la loi du 5 juillet 2000 relative aux gens du voyage qui dispose que la décision du juge est exécutoire à titre provisoire et que l'exécution pourra avoir lieu au seul vu de la minute en cas de nécessité.<sup>156</sup> Le même alinéa de ce texte prévoit également qu'il peut être fait application des dispositions du second alinéa de l'article 485 du Nouveau code de procédure civile. Visiblement, le législateur a confondu entre assignation et exécution puisqu'il s'agit ici de l'exécution d'une ordonnance alors que l'article 485 concerne, si le cas requiert célérité, la possibilité d'assigner même les jours fériés ou chômés. Le texte adéquat est, en réalité, l'article 508 du Nouveau code de procédure civile qui dispose "*aucune exécution ne peut être faite avant 6 heures et après 21 heures non plus que les jours fériés ou chômés si ce n'est en vertu de la permission du juge et en cas de nécessité*". Même si la recherche ne permet pas d'obtenir des résultats précis sur ce point, il a été relevé que cette permission avait été accordée pour

---

<sup>154</sup> Nous avons rencontré 131 décisions assorties expressément de l'exécution provisoire, alors que l'échantillon ne comporte que 49 décisions au fond.

<sup>155</sup> 260 décisions

<sup>156</sup> Comme pour l'ordonnance sur requête, la partie gagnante n'est pas dispensée de son obligation de notifier le commandement d'avoir à libérer les locaux préalablement à l'exécution forcée. La solution est plus incertaine pour les gens du voyage car il n'est pas certain qu'ils relèvent de la procédure d'expulsion organisée par la loi du 9 juillet 1991 voir infra.

l'expulsion de "forains"<sup>157</sup> et qu'une juridiction semblait l'utiliser de façon récurrente dans le cadre de la procédure d'ordonnance sur requête.<sup>158</sup> Ainsi dans une affaire concernant les gens du voyage, la requête sollicitait in fine *"l'expulsion de tout occupant sans droit ni titre se trouvant sur les terrains appartenant au domaine privé de la commune (...), avec si besoin est le concours de la force publique y compris en dehors des heures légales et ce, sans délai"*. Le juge des référés du Tribunal de Grande Instance de Nancy ordonne alors l'expulsion *"en dehors des heures légales et ce, passé le délai de 12 heures à compter de la signification"* sans qu'il ne soit fait état dans sa décision d'une quelconque nécessité.<sup>159</sup>

#### 4.1.2.2. L'exécution différée

##### 4.1.2.2.1. Les dispositifs législatifs

La phase d'expulsion comporte tout un ensemble de délais de nature légale ou judiciaire pouvant *a priori* bénéficier à l'occupant sans droit ni titre. Ces délais ont tous pour effet de différer le caractère exécutoire de la décision d'expulsion et interdisent donc, pour une durée déterminée, l'exécution volontaire ou forcée de la décision (Art. 501 in fine NCPC).<sup>160</sup> De telles mesures sont tout d'abord prévues à l'article 62 de la loi n°91-650 du 9 juillet 1991 relative aux procédures civiles d'exécution qui organise la procédure d'expulsion. Lorsque celle-ci porte *"sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef"*, l'article 62 ouvre un sursis légal de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les locaux qui doit être signifié à la personne expulsée (art. 61, L. 1991). Ce délai légal de deux mois peut être réduit ou supprimé par le juge par décision spéciale et motivée *« 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 L. 442-4-1 du Code de la Construction ou de l'Habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire »* (art. 61 alinéa 1 *in fine*, L. 1991). A l'inverse, ce délai légal peut être augmenté par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois *« lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques »* (art. 62, alinéa 2, L. 1991). Ensuite, la personne expulsée d'un local d'habitation peut se prévaloir des

---

<sup>157</sup> décisions n°328 et n°340

<sup>158</sup> décisions 512 à 517

<sup>159</sup> TGI Nancy, ord. sur requête, 6 juillet 2001, Commune de Pont à Mousson, décision n° 512.

<sup>160</sup> La situation est différente lorsque le juge accorde un délai afin de maintenir la convention à l'origine de l'occupation. Voir supra 4-1-1-3-4.

dispositions des articles L. 613-1 à L. 613-5 du Code de la Construction et de l'Habitation<sup>161</sup> qui se cumuleront d'ailleurs, le cas échéant, avec celles de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991. Essentiellement, l'article L. 613-1 autorise le juge à accorder, éventuellement d'office au moment du prononcé de l'expulsion,<sup>162</sup> un sursis à l'exécution de sa décision, pour une durée allant de trois mois à trois ans, « *chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales* ». Il faut relever que ce sursis prend spécialement en compte la situation des occupants sans droit ni titre puisque l'article L. 613-1 alinéa 1 *in fine* précise bien que les occupants n'ont pas « *à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation* ».

Ces deux dispositifs ont vocation à intervenir dans deux contextes procéduraux bien différents et dont un seul fait l'objet de la recherche. En effet, un partage de compétence entre le juge des référés (ou le juge du fond) et le juge de l'exécution a été instauré en fonction de l'état d'avancement de la procédure d'exécution forcée.<sup>163</sup> A compter de la signification du commandement d'avoir à libérer les locaux, "*toute demande de délais formée en application du deuxième alinéa de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 ou en application des articles L. 613-1 à L. 613-5 du Code de la Construction et de l'Habitation est portée devant le juge de l'exécution du lieu de situation de l'immeuble*" (art. 199, D. n°92-755 du 31 juillet 1992). Cette compétence est exclusive et d'ordre public (art. 8, D. 1992)<sup>164</sup>. Or, tout ce contentieux lié aux opérations d'exécution forcée n'entre pas dans le champ de la recherche.<sup>165</sup> Autrement dit, ce sont seulement les délais sollicités ou accordés devant et par le juge des référés (ou plus rarement devant et par le juge du fond) au moment du prononcé de l'expulsion qui font l'objet de la présente étude. En revanche, la recherche ne permet pas de savoir si les occupants sans droit ni titre réclament et obtiennent les mêmes délais devant le juge de l'exécution alors que l'exécution forcée est en cours.<sup>166</sup>

---

<sup>161</sup> Voir annexe 3-2

<sup>162</sup> Dans quelles affaires, les dispositions des articles L. 613-1 et suivants C.const.hab. ont été appliquées d'office par le juge des référés. Voir, par exemple, TGI Créteil, ord. réf., 2 juillet 2001, Monsieur Mayriniac c/ Madame Herter divorcée Mayriniac, décision n° 3420

<sup>163</sup> C'est en ce sens qu'il faut comprendre l'option ouverte par l'article L. 613-1 C.const. hab. qui prévoit que « le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas » peuvent accorder des délais différant l'expulsion à l'occupant sans droit ni titre.

<sup>164</sup> Ph. Soustelle, Le retour de la compétence du juge des référés pour octroyer un délai de grâce., D. 1999, Chron., p. 517.

<sup>165</sup> Voir supra n° 1-2-2-2

<sup>166</sup> On peut aussi imaginer qu'un sursis à l'expulsion refusé par le juge des référés au moment du prononcé de l'expulsion soit accordé après la délivrance du commandement par le juge de l'exécution si la situation de l'occupant a changé.



#### 4.1.3.2.2. La pratique judiciaire

Ainsi précisée, la question des délais assortissant l'exécution de la décision a été principalement envisagée sous deux angles radicalement différents qui ressortent de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991. Si le juge des référés peut octroyer des délais à l'occupant sans droit ni titre (4-1-3-2-2-1), il peut également, comme l'article 62 lui en donne le pouvoir supprimer le délai légal de deux mois (4-1-3-2-2-2).

##### 4.1.3.2.2.1. L'octroi de délais.

La recherche a permis d'établir que l'immense majorité des délais, tous fondements confondus, sont sollicités par les défendeurs à l'action.<sup>167</sup> Le juge des référés n'est saisi qu'exceptionnellement d'une demande principale de délais (31 cas au total). C'est fort logiquement en réponse à une demande d'expulsion que les défendeurs demandent reconventionnellement des délais afin de différer la décision d'expulsion (596 cas au total). En détaillant en fonction des situations juridiques, il apparaît également que les délais sont surtout sollicités dans les affaires où un contrat est en cause. Sur les 596 décisions répertoriées, 225 ont pour origine une situation contractuelle et 322 ont pour origine une situation extracontractuelle.<sup>168</sup> Ramené au nombre total de décisions, des délais sont réclamés dans plus de 23 % des affaires liées à un contrat contre un peu moins de 13 % pour les affaires extracontractuelles (qui comprennent il est vrai les procédures d'ordonnances sur requête). En revanche, il n'a pas été possible d'établir le fondement juridique précis sur lequel ces demandes de délais sont le plus fréquemment formulées. Les défendeurs se contentent souvent de demander au juge des délais sans autre forme de précision.

Plus surprenant est le nombre de décisions accordant un sursis à l'occupant sans droit ni titre. Nous avons répertorié 1324 décisions dont l'exécution était différée soit près d'un tiers de toutes les décisions entrant dans le champ de la recherche. Ce chiffre étant pour les deux tiers composé de situations extracontractuelles.<sup>169</sup> Ce nombre est bien supérieur à celui des demandes. L'explication tient à ce que, comme nous allons le voir, une grande partie des délais accordés sont des délais très courts, que les juges accordent d'office. Le fait que de tels

---

<sup>167</sup> Il est évident qu'en l'occurrence seules les procédures de référé sont en cause.

<sup>168</sup> Dans 49 cas, la question n'a pu être précisée par les codeurs.

<sup>169</sup> Sur 1324 décisions comportant un sursis, 865 situations sont des situations extracontractuelles contre 459 pour des situations contractuelles.

délais soient également accordés dans les ordonnances sur requête est d'ailleurs caractéristique à cet égard.

Si on regarde maintenant de manière détaillée la durée des délais octroyés, on constate que 146 décisions comportent un différé d'exécution jusqu'à vingt quatre heures, 393 jusqu'à huit jours, 337 jusqu'à un mois, 303 jusqu'à trois mois, 108 jusqu'à six mois et 37 pour plus de six mois. Au total, les deux tiers des sursis sont donc accordés pour une durée n'excédant pas un mois. Sur le tiers restant, la majorité est accordée pour une durée de moins de trois mois et les sursis supérieurs à six mois restent rarissimes (3 %).<sup>170</sup> En ventilant ces résultats en fonction de la situation juridique en cause dans les affaires, on constate que dans les situations extracontractuelles les durées des sursis sont les plus faibles : près de la moitié des sursis accordés le sont pour une durée allant jusqu'à huit jours. En matière contractuelle, la durée augmente puisque la quasi totalité des sursis sont accordés pour une durée comprise entre huit jours et trois mois, étant précisé que la moitié de ces sursis le sont pour une période allant de un à trois mois.<sup>171</sup>

Les résultats montrent donc qu'en matière extracontractuelle le juge accorde des sursis de très faible durée que l'on pourrait qualifier de délais de déguerpissement. Ces différends d'exécution qui ne reposent sur aucun texte précis, se justifient par la volonté d'obtenir une exécution volontaire de la décision d'expulsion. Les juges peuvent d'ailleurs préciser dans le dispositif qu'à l'issue du délai de déguerpissement il sera procédé à l'expulsion avec le concours de la force publique si besoin est. La formule paraît surtout incantatoire car l'exécution forcée ne peut, en principe, avoir lieu qu'à l'issue du délai de deux mois imparti par le commandement que la partie gagnante doit délivrer à l'occupant. Ces délais de déguerpissement concernent au premier chef les gens du voyage (128 cas sur les 141 cas de sursis de moins de vingt quatre heures, 263 cas sur les 343 cas de sursis jusqu'à huit jours) et dans une moindre mesure « les squatters » (41 cas sur les 343 cas de sursis jusqu'à huit jours).

En réalité, les dispositions légales prévoyant l'octroi de délais ne sont mobilisées que lorsque la durée accordée est de trois mois au moins. Ces délais ne sont pas octroyés fréquemment (145 cas sur un total de 1324) <sup>172</sup>. On peut signaler que seulement trente décisions accordent un

---

<sup>170</sup> 22 décisions accordant un délai de plus de six mois ont été répertoriées en matière extracontractuelle contre 15 en matière contractuelle.

<sup>171</sup> Sur les 459 sursis répertoriés en matière contractuelle, 398 sont compris entre 8 jours et trois mois. Pour détailler, 174 le sont pour une période de huit jours à un mois et 169 le sont pour une période de un à trois mois.

<sup>172</sup> La ventilation donne 84 cas en matière extracontractuelle contre 61 en matière contractuelle.

tel délai à des « squatters ». Pour les gens du voyage, à l'exception d'une décision, ils ne bénéficient jamais d'un sursis d'une durée supérieure à un mois.

Même si les résultats ne permettent pas d'être catégoriques, il semble que les juges se fondent principalement, lorsqu'ils accordent de tels délais, sur les articles L. 613-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation<sup>173</sup> et parfois sur les articles 1244-1 et suivants du Code civil. L'octroi d'un sursis en vertu du droit commun des délais de grâce soulève néanmoins une difficulté particulière.<sup>174</sup> En effet, depuis la réforme de l'article 1244 du Code civil par la loi du 9 juillet 1991, les nouveaux articles 1244-1 à 1244-3 semblent se limiter aux obligations de sommes d'argent et ne seraient plus applicables aux obligations de faire comme celle de quitter les lieux.<sup>175</sup> La solution est très rigoureuse et on peut douter de sa pertinence dans la mesure où le juge dispose sur un plan procédural du pouvoir de différer l'exécution de sa décision et ce, quelle que soit sa teneur (art. 510 et suivants du Nouveau code de procédure civile). Par ailleurs, l'intérêt d'invoquer le droit commun des délais de grâce se réduit aux hypothèses où l'expulsion porte sur un local qui n'est pas affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, ce qui exclut l'application des textes spécifiques du Code de la Construction et de l'habitation. .

C'est précisément le cas pour les gens du voyage, qui semblent totalement exclus du champ d'application des articles L. 613-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation. Ces dispositions ne sont susceptibles de s'appliquer qu'aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et lorsque l'expulsion porte sur de tels locaux. Or, pour les gens du voyage, ce n'est pas l'expulsion d'un local d'habitation illégalement occupé qui est recherché mais l'évacuation d'un terrain sur lequel est illégalement stationné des automobiles et caravanes.<sup>176</sup> La Cour de cassation a clairement adopté une telle position dans un arrêt en date du 4 avril 2001 resté inédit au bulletin<sup>177</sup>. En l'espèce les demandeurs au pourvoi reprochaient à l'arrêt déferé d'avoir refusé, pour l'application de l'article L. 613-1 C.const. hab., « *d'assimiler à un local d'habitation le terrain sur lequel est posée une caravane dès lors que cette caravane constitue le logement des personnes faisant l'objet de la mesure d'expulsion* ».

---

<sup>173</sup> Un délai de trois mois peut être obtenu sur le fondement de l'article 62 alinéa 3 de la loi du 9 juillet 1991 mais les conditions d'octroi apparaissent plus rigoureuses puisqu'il faut justifier de « conséquences d'une exceptionnelle dureté ».

<sup>174</sup> Par exemple, TGI Bordeaux, ord. réf., 27 août 2001, SCI La Barbotière c/ Monsieur Marcel et Madame Bret, décision n° 3152. En l'espèce, un sursis à l'expulsion de six mois est accordé sur le fondement des articles 1244-1 à 1244-3 du Code civil .

<sup>175</sup> CA Paris, 8 février 1996, Revue des Huissiers 1997, 1466, obs. R. Martin.

<sup>176</sup> Il en irait différemment si on cherchait à les expulser de leur caravane qui incontestablement constitue un local d'habitation.

<sup>177</sup> Voir annexe 4-4

La Cour de cassation écarte la critique au motif « *qu'ayant relevé que les biens occupés par les époux Ramon étaient des terres, avec un hangar agricole, sur lesquelles était installée leur caravane qui pouvait aussi bien stationner ailleurs, la Cour d'appel a retenu exactement que de tels biens ne pouvaient constituer un local d'habitation* ». <sup>178</sup> Dans ces conditions, la seule façon, pour les gens du voyage, de solliciter un sursis à l'expulsion serait de fonder leur demande sur le droit commun des délais de grâce. Plus généralement, et pour les mêmes raisons, on peut se demander si le contentieux des gens du voyage entre bien dans le cadre légal de la procédure d'expulsion mise en place par la loi du 9 juillet 1991.

4.1.3.2.2.2. La suppression du délai de deux mois prévu par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991.

L'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 autorise le juge à supprimer, par décision spéciale et motivée, le délai de deux mois ouvert par le commandement d'avoir à libérer les locaux. La privation de ce délai légal a pour conséquence de pouvoir procéder à l'exécution forcée dès la signification du commandement. <sup>179</sup> Tout contentieux confondu, le juge des référés a été saisi de 334 demandes de suppression et a accordé cette suppression plus de deux fois sur trois (239 cas d'acceptation). Le taux d'acceptation des demandes est donc très élevé et concerne surtout les situations extracontractuelles (193 cas sur 239). En détaillant, on s'aperçoit qu'il s'agit pour une majorité écrasante de litiges dans lesquels des « squatters » sont en cause (152 cas sur 193). <sup>180</sup> Le résultat n'est pas surprenant au regard de l'article 62 qui prévoit comme cause de suppression l'entrée par voie de fait dans les locaux. Néanmoins, cette suppression n'est ordonnée qu'une fois sur quatre si on rapporte les résultats à l'ensemble des décisions mettant en cause des « squatters ».

## **4.2. Les rejets (au sens large) de la demande**

### **4.2.1. Le pourcentage d'échec de la procédure et la diversité des cas**

---

<sup>178</sup> Cass. civ. 3, 4 avril 2001, pourvoi n°98-15231, Epoux Ramon c/ Madame Blin. – voir cet arrêt en annexe 4-4

<sup>179</sup> Deux décisions sont même allées jusqu'à dispenser la partie gagnante de la délivrance du commandement visé à l'article 61 de la loi de 1991 !

<sup>180</sup> Les gens du voyage arrivent en seconde position avec 67 cas de suppression du délai de l'article 62 de la loi de 1991.

Les cas où l'ordonnance n'accepte pas la demande, ni totalement ni partiellement, sont, comme on l'a vu, extrêmement minoritaires : 295 décisions, soit 9,88 % de l'ensemble étudié. Dans le cadre de la question Q 27, nous avons tenté de classer ces hypothèses d'échec de la procédure selon les formules rencontrées dans les dispositifs des décisions choisies aléatoirement pour tester la grille d'analyse. Le classement s'est inspiré des différentes possibilités procédurales : constat de dessaisissement, irrecevabilité, incompetence, rejet au fond, refus du recours à la procédure de référés spécialement en raison du constat par le juge de l'existence d'une contestation sérieuse. A l'analyse de l'ensemble des décisions, au delà de l'échantillon testé, la ventilation entre les différents postes s'est parfois avérée difficile : toutes les juridictions n'utilisent pas les mêmes formules « de fin d'affaire ». Ainsi par exemple, certains juges des référés se déclarent incompetents sans autre précision dans le dispositif, alors que la lecture de la décision montre que la difficulté provient d'une contestation sérieuse. Le désistement, conduisant le juge à constater son dessaisissement, est une notion procédurale « neutre », et la décision n'en fait pas toujours apparaître les causes.

Si l'on place hors champ dans ce développement les réponses classées en R8O (hypothèses de délai accordé à l'occupant pour l'exécution de ses obligations), les postes traduisant le refus de la demande peuvent être classés en cinq catégories : le constat de dessaisissement (R1O, R2O, R3O), soit un total de 34 décisions ; la déclaration d'irrecevabilité R4O) : 20 décisions ; la déclaration d'incompétence (R5O) : 34 décisions ; le « dit n'y avoir lieu à référés » (R6+O) : 95 décisions, le rejet de la demande (R6O) : 85 décisions. En réalité, l'étude des décisions selon ce schéma s'avère difficile, d'une part pour la raison évoquée plus haut tenant à la variabilité des formules de « rejet » (au sens courant et non technique du terme) utilisées par les juges des référés, d'autre part parce que ce classement ne permet pas d'intégrer les hypothèses où la procédure n'aboutit pas à une décision, œuvre intellectuelle du juge, du fait de l'accord intervenu entre les parties. C'est pourquoi nous avons préféré une présentation plus « thématique », mettant en évidence les modes de fin de procédure qui paraissent les plus intéressants, et non nécessairement les plus fréquents, compte tenu du petit nombre global des cas de « non-acceptation » dans l'ensemble des décisions étudiées.

A titre d'illustration des difficultés d'analyse et d'interprétation des chiffres obtenus, on examinera le poste « rejet de la demande », lequel représente 2,20 % de l'ensemble des décisions. L'étude des ordonnances relevant de ce poste montre que l'emploi du verbe « rejette » est relativement peu usité, les décisions utilisent le verbe « déboute », d'autre part

que ce poste recouvre des situations variées. Certes, on y trouve des cas de rejets au fond. Ainsi, par exemple, une ordonnance rejette la demande d'expulsion pour cause de non paiement de frais de stationnement formée par une commune aux motifs que « *les pièces visées dans l'assignation ne mentionnent aucunement l'existence d'un règlement intérieur applicable aux gens du voyage venant séjourner sur ce terrain justement destiné à leur accueil* » et que « *la demande d'expulsion est dès lors dépourvue de tout fondement juridique véritable* »<sup>181</sup> ; une autre décision déboute le demandeur à l'expulsion en relevant que les défendeurs n'occupent pas irrégulièrement un terrain puisque ce dernier constitue une aire permanente d'accueil telle que prévue par la loi du 5 juillet 2000<sup>182</sup>. Dans d'autres cas, le juge constate que le ou les occupants ont quitté les lieux avant même l'assignation et se sont relogés de façon licite. Mais dans d'autres hypothèses, la cause du rejet semble plutôt relever de la contestation sérieuse, dont le constat par le juge le conduit à rejeter la demande.

#### **4.2.2. « L'échec » du recours à la procédure de référés**

L'hypothèse où le juge « *dit n'y avoir lieu à référé* » constitue le premier cas de non-acceptation, avec un pourcentage de 2 ;46 %. Mais ce pourcentage est probablement sous évalué. Lorsque la demande n'est pas acceptée parce que le juge estime qu'elle ne peut être entendue dans le cadre de la procédure des référés la formulation du dispositif peut en effet être assez variable, entre « *dit n'y avoir lieu à référé* », se déclare incompétent (0,88 %), ou déclare la demande irrecevable (0,52 %), voire rejette la demande.

Le refus de l'examen de la demande est justifié par l'existence d'une contestation sérieuse faisant échec au recours à la procédure de référé, et les hypothèses rencontrées concernent très massivement des situations caractérisées par l'existence d'un lien juridique entre les parties. A titre d'exemples : contestation quant au moment où le salarié doit libérer son logement de fonction<sup>183</sup>, contestation quant à l'existence d'un bail<sup>184</sup>, contestation quant à l'exécution d'un contrat de vente moyennant rente viagère<sup>185</sup>, contestation quant aux droits de la défenderesse, légataire universelle<sup>186</sup>. Dans certaines ordonnances, alors que la situation qui lui est exposée

---

<sup>181</sup> Décision n° 483

<sup>182</sup> Décision n° 3741

<sup>183</sup> décision n° 15601 (la formule utilisée est « déboute, renvoie les parties à se pourvoir au principal, déboute, en l'état de référé, la société X)

<sup>184</sup> décision n° 1693

<sup>185</sup> décision n° 5608

<sup>186</sup> décision n° 2373

renvoie à un historique complexe de la situation des parties, le juge des référés « *renvoie au principal les parties à mieux se pourvoir ainsi qu'elles aviseront* », avant de statuer sur l'expulsion demandée<sup>187</sup>.

#### **4.2.3. L'incompétence du juge saisi**

Dans 0,88 % des décisions, le juge se déclare incompétent. Ce pourcentage est très faible, probablement en raison du champ retenu pour l'étude. Les cas rencontrés concernent l'incompétence au profit du juge d'instance<sup>188</sup>, au profit du juge de l'exécution<sup>189</sup>, au profit du conseil de prud'hommes en cas de logement de fonction lorsque le titre du défendeur à occuper le local dépend de l'existence ou du maintien de son contrat de travail<sup>190</sup>.

Une ordonnance pour le moins originale s'est glissée dans la masse des décisions qui nous ont été adressées, ordonnance située certainement à la marge du champ de notre étude. La demande, émanant d'une commune, avait pour objet d'autoriser le maire et un représentant de la SPA à pénétrer avec le concours de la force publique dans un appartement que son occupant partageait avec trente chats, afin de procéder à la capture (le terme d'expulsion n'étant quand même pas employé) des félins, cause de gêne pour le voisinage. Considérant que la demande visait en réalité à l'exécution d'un arrêté municipal pris pour remédier à ladite situation, le juge considère que cette demande ne saurait relever de la compétence du juge des référés dès lors que la commune dispose d'un titre administratif exécutoire ne nécessitant pas le prononcé d'une décision judiciaire<sup>191</sup>.

#### **4.2.4. La question des accords entre les parties : un pourcentage dérisoire**

26 décisions seulement donnent acte ou constatent l'accord ou la transaction entre les parties (5R9O). Dans 0,67 % des cas donc, la procédure se termine par un donné acte ou un constat de la transaction ou plus généralement de l'accord intervenu. Ce pourcentage dérisoire peut s'expliquer par la nature du contentieux et par la place qu'occupe d'intervention du juge

---

<sup>187</sup> décision n° 501

<sup>188</sup> ex. décision n° 2670 : la question de savoir si la défenderesse était occupant sans droit ni titre dépendait de la validité du congé qui lui avait été délivré au regard des dispositions de la loi du 6 juillet 1989.

<sup>189</sup> Ex. décision n° 2711

<sup>190</sup> Dans ce cas, le dispositif ne contient pas une déclaration d'incompétence, mais entre dans la catégorie « dit n'y a avoir lieu à référé », en raison de l'existence d'une contestation sérieuse qui ne peut être tranchée que par la juridiction prud'homale.

<sup>191</sup> Décision n° 624.

ordonnant l'expulsion. Il est certes possible que des accords intervenus en cours d'audience se dissimulent sous d'autres formes de fin d'affaire. C'est probablement le cas pour le dessaisissement du à une radiation<sup>192</sup> Mais le taux de radiation est lui-même extrêmement faible : 5 cas, soit 0,13 % de l'ensemble des décisions. L'objet de la procédure est l'obtention d'un titre, dans un contexte où des négociations antérieures ont probablement eu lieu et n'ont pas abouti, ou bien ont été tentées et n'ont pas été possibles. Parmi ces très rares cas d'accord, citons pour illustration une ordonnance dans laquelle, après avoir entendu les parties toutes comparantes, le juge constate que le demandeur sollicite l'autorisation de pouvoir réintégrer l'immeuble dont il était locataire et ce pour une durée de trois mois afin de préparer son déménagement ; les défendeurs, propriétaires, ne s'y opposant pas, le juge estime cet accord conforme à l'intérêt des parties, et en reprend les termes par un donné acte dans le dispositif : le demandeur est autorisé à réintégrer dans les conditions prévues par l'accord, les défendeurs sont autorisés, au terme du délai convenu, à faire procéder à l'expulsion.<sup>193</sup> Dans un seul cas, les défendeurs sollicitent du juge la désignation d'un médiateur, mesure qui leur est refusée au regard de la situation des parties<sup>194</sup>.

La phase du prononcé de l'expulsion n'est donc pas visiblement un moment propice aux modes alternatifs de règlement des différends. De façon générale d'ailleurs, et à l'exception de la procédure de saisie des rémunérations – seule saisie mobilière encore judiciaire et impliquant une tentative obligatoire de conciliation devant le tribunal d'instance – les mesures d'exécution forcée ne sont sans doute pas le lieu de prédilection des formes de « justices douces ». Le pouvoir de temporisation est donné au juge quant aux recours aux différents délais possibles ou à l'aménagement de l'exécution de sa décision. Les négociations ont probablement lieu dans les phases entourant l'obtention du titre d'expulsion, y compris avec l'administration préfectorale lorsqu'il s'agit pour le propriétaire d'obtenir indemnisation pour le refus du concours de la force publique.

## 5. Conclusion

A la fin de cette étude, le lecteur, et les auteurs eux-mêmes, pourraient éprouver un sentiment de déception. A partir des moyens considérables mis en œuvre – 5656 décisions « entrées »

---

<sup>192</sup> Ex. décision n° 5470 : la radiation est ordonnée à la demande des parties, qui sont parvenues à un accord.

<sup>193</sup> Décision n° 1888.

<sup>194</sup> Décision n° 4907.



dans l'ordinateur, dont 3865 analysées en détail – est-on arrivé à autre chose qu'à des résultats relevant d'une certaine évidence ? Avait-on besoin d'une telle enquête pour savoir, par exemple, que la plupart des demandes d'expulsion de gens du voyage sont acceptées, que cette catégorie de population n'est pas présente dans les prétoires, ou que les juges utilisent beaucoup le traitement de texte pour construire leurs ordonnances de référé ou sur requête ?

Ces doutes, à vrai dire, peuvent saisir tout juriste qui se livre à ce type de recherche empirique, qui suppose une dépense d'énergie et de temps sans commune mesure avec celle que génère l'activité dogmatique traditionnelle des juristes, consistant à se livrer au commentaire et à la synthèse des textes et de décisions sélectionnées pour leur valeur jurisprudentielle. Il vient toujours un moment, dans le cadre d'une telle recherche, où on se dit : « tout ça pour ça ! ».

Dans ce cas particulier, l'impression de frustration était renforcée par la conscience que nous avons eue, tout au long de la recherche, de ce que l'essentiel des difficultés ne surgissait pas dans le prétoire, mais lors de la phase de l'exécution. Or, comme nous l'avons dit dès le départ, cet aspect a échappé complètement à la recherche, en raison de son objet même et des matériaux sur lesquels nous avons travaillé.

Cette impression négative doit être combattue. En réalité, les enseignements qu'on peut tirer d'une telle étude sont loin d'être négligeables.

Le contentieux des décisions d'expulsion des occupants sans droit ni titre était, au départ, complètement inconnu. On ne savait pas bien ce qui se dissimulait, à part les affaires relatives aux baux, sous les postes 510 à 519 de la nomenclature. On s'attendait certes à trouver là les demandes d'expulsion de gens du voyage, et celles relatives aux squatters, mais on n'avait qu'une vague idée des autres situations. Le premier apport de ce travail est donc de faire découvrir l'extrême diversité des contentieux touchant des « occupants sans droit ni titre » : gens du voyage et squatters sans doute (ce sont bien les situations les plus représentées dans l'échantillon), mais aussi anciens salariés dont l'employeur veut récupérer le logement de fonction, travailleurs qui ne paient pas les « loyers » de leur logement-foyer, saisis qui refusent de quitter leur maison après le jugement d'adjudication, ou vendeurs qui refusent de la mettre à disposition de l'acheteur, litiges entre parents et enfants, entre ex-conjoints, entre ex-concubins ... C'est tout cela qu'on peut ranger sous la catégorie unique des « occupants sans droit ni titre ». La découverte de cette diversité a été un des aspects les plus passionnants de cette recherche, elle en a aussi constitué la principale difficulté, notamment dans l'élaboration de la grille d'analyse des décisions.

Mais, au delà de cette diversité, de cet éclatement, la recherche a surtout permis de mettre en évidence une grande distinction, une ligne de partage, on serait tenté d'écrire une fracture, entre deux grandes catégories de situations, et deux grandes catégories de décisions. Cette distinction correspond, en gros, à celle que nous avons établie, dans la grille d'analyse, entre les situations non contractuelles et les situations contractuelles, et qui s'est révélée pertinente presque sur tous les points, à travers les croisements opérés avec les autres variables.

Les situations non contractuelles – au premier rang desquelles viennent les affaires concernant les gens du voyage et celles touchant les squatters – donnent lieu à ce qu'on peut appeler un contentieux de masse, à la fois parce qu'on est en présence d'un nombre très important de décisions concernant des situations peu différenciées, et parce que (pour les deux catégories citées au moins), les affaires concernent souvent un nombre élevé de personnes. Ces situations sont réglées, en peu de temps (20, 3 jours en moyenne) par des décisions courtes, peu motivées, standardisées au sein de chaque juridiction, et parfois, il faut bien le dire, en décalage avec les exigences légales (que l'on songe notamment à l'utilisation systématique par certaines juridictions de la procédure sur requête pour expulser les gens du voyage, et aux effets extensifs que les juges font parfois produire à leurs décisions). Dans ce type d'affaires, les défendeurs ne sont pratiquement jamais présents ni représentés, même lorsque la procédure diligentée contre eux est contradictoire ; dans ce type de contentieux, encore, les demandes sont acceptées dans 96,4% des cas, et, si les juges octroient des délais de manière assez systématique, ce sont des délais très courts (ne dépassant presque jamais 8 jours), qui sont moins des faveurs faites à l'occupant que des moyens de favoriser le déguerpissement volontaire...

C'est presque un autre monde qu'on découvre lorsque l'occupation sans droit ni titre est liée à une situation interindividuelle qui a « mal tourné » ; ce sont principalement les situations contractuelles qui sont ici en cause, mais on peut leur assimiler les relations de famille, même si elles ne s'inscrivent pas toujours dans le cadre d'un contrat. Dans tous ces cas, même si une certaine standardisation apparaît dans le cas des contrats de résidence en logement-foyer, on est en présence de situations beaucoup plus individualisées, beaucoup plus diversifiées, qui donnent lieu, en général, à des décisions plus élaborées, où le juge va, souvent, prendre le temps de « faire du droit », et qui, donc, donnent lieu à une durée de traitement plus longue (59,9 jours). Ici, les défendeurs sont beaucoup plus souvent présents, l'acceptation de la demande est loin d'être systématique, il n'est pas rare de trouver des délais supérieurs à trois

mois, voire des délais donnés à l'occupant pour s'acquitter de ses obligations, ce qui peut permettre de sauver le contrat et d'éviter l'expulsion...

On ne s'étonnera pas qu'entre ces deux catégories de contentieux, c'est la seconde – pourtant quantitativement la moins importante – qui « monte » le plus souvent auprès des juridictions supérieures, et qui donne lieu, donc, à de la « jurisprudence », par exemple sur les logements de fonction, sur le statut de l'emprunteur dans le prêt à usage, et même sur le statut de l'occupant des logements-foyers. De manière très symptomatique, les questions relatives aux gens du voyage ou aux squatters, si présentes dans le contentieux étudié, ne donnent lieu qu'à de très rares arrêts de la Cour de cassation : un seul arrêt repéré sur le site Légifrance au sujet des gens du voyage<sup>195</sup>, un seul arrêt relatif à des squatters (et encore y-est-il question de la liquidation d'une astreinte et non de l'expulsion proprement dite)<sup>196</sup> ! Les expulsés, complètement absents de la procédure, ne font, on s'en doute, presque jamais de recours, quant aux propriétaires demandeurs à l'expulsion, qui sont souvent des « institutionnels » habitués des prétoires, ils n'ont en général aucun intérêt à faire un recours puisque leur demande est acceptée<sup>197</sup>. On trouve là une nouvelle illustration de la distinction, mise en évidence naguère au sein du CERCRID, entre le contentieux et la jurisprudence<sup>198</sup>.

Dans ce contexte, on peut s'interroger sur l'utilité du dispositif législatif élaboré en 2000 au sujet des gens du voyage. A quoi sert-il de poser des normes protectrices dans la mesure où les principaux intéressés risquent de ne pas les mobiliser devant les tribunaux ? En réalité il ne faut peut-être pas se montrer si pessimistes. D'une part, on peut espérer que l'existence même de ces normes fera prendre conscience de leurs droits aux intéressés (et aux associations, actuellement bien peu actives sur ce terrain), et les amènera à être plus présents dans le débat judiciaire. D'autre part, on peut être certain que ces dispositions législatives spécifiques, en dépit de leurs imperfections rédactionnelles, conduiront à la modification et à l'uniformisation d'une pratique judiciaire dont les errements procéduraux actuels sont surtout le fruit d'une inadaptation des règles du droit commun aux situations envisagées.

---

<sup>195</sup> Cass civ1 7 novembre 1995 : pourvoi n° 93-18089, annexe 4-7

<sup>196</sup> Cass civ2 10 février 1993 : Bulletin 1993 II N° 51 p. 27. Cependant il faut se montrer prudent sur l'absence de jurisprudence en ce domaine, dans la mesure où, comme on l'a dit, la catégorie de « squatters » n'est pas une catégorie juridique identifiée comme celle des gens du voyage.

<sup>197</sup> L'arrêt de 1995 sur les gens du voyage concernait un des rares cas où la demande avait été rejetée

<sup>198</sup> E. Serverin, De la jurisprudence en droit privé : théorie d'une pratique, PUL, 1985 ; et, pour une expérimentation de la distinction à propos du contentieux du bail : C. Bérroujon, Contribution à l'analyse du couple contentieux/jurisprudence : le bail en justice de 1840 à 1910, thèse, Saint-Etienne, 1992, dir A. Jeammaud