

  
ALTA-JURIS  
INTERNATIONAL



Lettre

**d'info**

**IMMOBILIER**

**ANNEE 2017**  
**NOVEMBRE N°98**



**PROCEDURE**  
**D'**  
**EXPULSION**

**Jean-Jacques Salmon**  
**Philippe Salmon**  
**Christine Baugé**  
**David Alexandre**  
*Avocats Associés*

Droit immobilier  
Droit de la construction  
Droit commercial  
Droit de la famille  
Droit du travail  
Droit de la consommation et  
recouvrement

**SALMON & Associés**  
**Avocats**  
**Parc Athéna**  
**1 rue Albert Schweitzer**  
**14280 Saint Contest**  
Tel 02 31 34 01 30  
Fax 02 31 78 04 39

[www.altajuris-caen.com](http://www.altajuris-caen.com)  
[selarl.salmon@altajuris-caen.com](mailto:selarl.salmon@altajuris-caen.com)

# PROCEDURE D'EXPULSION



Un arrêt du Conseil d'Etat en date du 1<sup>er</sup> juin 2017 apporte des **précisions** sur la question du concours de la Force Publique, et nous donne l'occasion de faire le point de la question de l'exécution des décisions de justice en présence d'un refus de **concours de la Force Publique**.

## **Recours indemnitaire**

Le refus opposé à la réquisition de la Force Publique engage, qu'il soit légal ou non, la responsabilité de l'Etat, qui doit en conséquence réparer l'intégralité du préjudice subi.

Que ce refus soit ou non légal, indépendamment du recours indemnitaire, la question se pose de savoir s'il y a possibilité ou non de contrôler la légalité du refus, et dans l'hypothèse d'un refus illégal, la nature de la procédure à engager pour obtenir satisfaction.



## **Recours pour excès de pouvoir**

Le **recours** peut être adressé au Préfet dans le cadre d'un recours gracieux, ou au Ministre de l'Intérieur dans le cadre d'un recours hiérarchique, **dans le délai de deux mois de la notification du refus de concours de la Force Publique**.



Dans ce même délai, le Tribunal Administratif peut être saisi d'une requête aux fins de contrôler la légalité de cette décision. Ce contrôle porte sur la motivation de la décision.

**En cas de refus implicite**, c'est-à-dire à défaut de réponse de l'administration dans le délai de deux mois, **il est possible de demander à l'administration de communiquer les motifs de son refus**, et c'est seulement en l'absence de réponse dans le délai d'un mois de cette demande que la décision sera considérée comme illégale.

**Concernant la légalité des motifs de la décision**, s'agissant de locaux d'habitation pour lesquels la problématique est fréquemment rencontrée, l'administration vérifiera la légalité de la procédure, fera connaître sa décision, étant précisé que



la « trêve hivernale » ne permet pas au Préfet de refuser le concours de la Force Publique, mais seulement de l'accorder avec un effet différé au 1<sup>er</sup> avril suivant.



**Dans l'hypothèse d'un refus** fondé sur la considération relative à l'ordre public, **il** appartiendra au Préfet de motiver sa décision justifiant son refus de concours, ce qui sera contrôlé par la juridiction administrative.

Il peut être fait état par l'administration des risques de troubles à l'ordre public, mais aussi de considérations humanitaires telles que l'âge ou l'état de santé des occupants.

**Dans l'hypothèse où il serait jugé que le refus est illégal** à raison d'un défaut de motivation ou d'une motivation insuffisante ou injustifiée, **il peut être demandé au Juge administratif de donner injonction à l'administration afin de réexaminer la demande ou de prendre une mesure d'expulsion.**

Ainsi, le Juge administratif demandera à l'administration de réexaminer la demande dans l'hypothèse d'un défaut de motivation, ou d'octroyer le concours de la Force Publique si le refus de concours n'est pas justifié.

## Procédure d'urgence



Dans le cadre d'une procédure d'urgence, il peut être envisagé un référé suspension ou un référé liberté, ce que vise l'arrêt du Conseil d'Etat du 1<sup>er</sup> juin 2017.

### Référé-suspension

Dans l'hypothèse d'une urgence caractérisée et de l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité du refus de concours de la Force Publique, **il pourra être demandé à la juridiction du Tribunal Administratif de donner injonction à l'administration de réexaminer la demande**, ce qui n'est pas d'un grand secours puisque la décision de justice ne sera toujours pas exécutée, et c'est pourquoi a été introduit la notion de référé liberté

### Référé-liberté

Le juge des référés, statuant dans un délai de 48 heures, peut ordonner toute mesure nécessaire à la sauvegarde d'une liberté fondamentale.

**Le Conseil d'Etat a admis que le refus du concours de la Force Publique portait atteinte à la liberté fondamentale du droit de propriété.**



Sur ce fondement, le juge administratif peut prononcer des injonctions définitives. Cependant, **cette procédure ne peut être envisagée que dans l'hypothèse d'une atteinte à la liberté fondamentale du droit de propriété présentant « un caractère manifestement illégal ».**

**Cette procédure doit également répondre à une condition d'urgence**, autant dire que ces deux conditions du caractère manifestement illégal et du caractère d'urgence sont rarement réunies, d'où **l'intérêt de l'arrêt du 1<sup>er</sup> juin 2017**, qui a justement considéré que les conditions d'urgence et le caractère manifestement illégal étaient réunies.



**Il s'agissait d'obtenir le concours de la Force Publique pour exécuter une décision de justice ordonnant l'évacuation de locaux commerciaux.**



Dans cette hypothèse, **il y avait réelle urgence** puisque **l'immeuble était vendu, sous la condition de la libération des lieux**, et en l'absence de tout motif d'ordre public de nature à justifier le refus.

Nous avons voulu porter ces indications à votre connaissance, ce qui est valable pour les baux commerciaux le sera aussi pour les baux d'habitation, sachant toutefois que la notion de décision « manifestement illégale » sera plus difficile à caractériser, compte tenu de la question d'ordre public ou de considérations humanitaires.

Nous sommes à votre disposition pour vous en entretenir et vous apporter toutes autres précisions.

Jean-Jacques SALMON  
Avocat à la Cour