

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRÉTEIL  
TRIBUNAL DE PROXIMITÉ  
DE VILLEJUIF  
127/129, rue Jean Jaurès  
94800 VILLEJUIF

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

Minute N° [REDACTED]

JUGEMENT DU 25 février 2020

RG N° [REDACTED]

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

[REDACTED]

C/

[REDACTED]

**DEMANDEUR :**

[REDACTED]  
ayant son siège social à [REDACTED]  
94807 VILLEJUIF Cedex

représenté(e) par la SELARL CLAISSE & ASSOCIES, avocat  
169, boulevard Haussmann 75008 PARIS

**DÉFENDEURS :**

Madame [REDACTED]

[REDACTED]  
représenté(e) par [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

comparant en personne

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Président : [REDACTED]  
Greffier : [REDACTED]

**DÉBATS :**

Audience publique du : [REDACTED]  
mis en délibéré au 25 février 2020 date indiquée à l'issue des débats

**JUGEMENT :**

contradictoire, en premier ressort, prononcé publiquement par mise  
à disposition au greffe

minute en 5 pages

Copie exécutoire délivrée le [REDACTED]  
Copie délivrée à M. [REDACTED]  
Copie remise en main propre à Mme [REDACTED]



## EXPOSE DU LITIGE

Par acte délivré le [REDACTED] la [REDACTED] a fait assigner Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection pour faire constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre d'un pavillon situé au [REDACTED] à VILLEJUIF (94 800) et obtenir, sous le bénéfice de l'exécution provisoire:

- leur expulsion des lieux qu'ils occupent, avec si besoin est le concours de la force publique à défaut de libération volontaire dans les 48 heures de la signification du jugement,
- leur condamnation à une astreinte de 100 euros chacun par jour de retard, à compter de la signification du jugement à intervenir,
- le règlement du sort des meubles et autres objets garnissant les lieux en application des articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
- le rejet de toute demande de délai de grâce et notamment les délais prévus par les articles L 412-1 à L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- la suppression du délai de deux mois attaché au commandement de quitter les lieux,
- leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 2 000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux dépens, comprenant les frais de la présente assignation et de tous actes subséquents tendant à la libération des lieux.

L'affaire a été appelée à l'audience du [REDACTED], à laquelle Monsieur [REDACTED] s'est présenté en personne, muni d'un pouvoir pour représenter son épouse Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

La [REDACTED] représentée par son conseil, a soutenu oralement les prétentions écrites dans son acte introductif d'instance. Au soutien de sa demande d'expulsion, elle a invoqué les dispositions de l'article R 221-5 du code de l'organisation judiciaire et a exposé avoir acquis la propriété de ce pavillon par acte notarié du [REDACTED]. Elle a indiqué que [REDACTED] avait été informée de la présence d'occupants dans le pavillon le [REDACTED] et que la police municipale s'était déplacée sur les lieux. Elle a fait valoir avoir déposé plainte pour dégradations et détériorations volontaires du bien d'autrui causant un dommage léger. Elle a avancé que la propriété était un droit fondamental a valeur constitutionnelle et sollicité l'expulsion des occupants en conséquence, en raison du trouble manifestement illicite causé par cette occupation. Pour solliciter la suppression du délai de deux mois pour quitter les lieux, elle a exposé que les occupants étaient entrés dans les lieux par voie de fait.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] représentée par son époux muni d'un pouvoir à cet effet, ont contesté la demande d'expulsion, indiquant qu'un individu rencontré dans la rue leur avait proposés d'habiter le logement, moyennant le versement de 700 euros par mois. Il a exposé vivre auparavant à Bobigny et s'acquitter régulièrement de son précédent loyer.

L'affaire a été mise en délibéré au 25 février 2020.

## MOTIFS DE LA DÉCISION:

### Sur la demande en expulsion:

L'article 544 du code civil prévoit que le droit de propriété est le droit de jouir et disposer



des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il s'ensuit que l'occupation d'un immeuble aux fins d'habitation sans droit ni titre constitue une atteinte au droit de propriété qui autorise le propriétaire à demander au juge des référés du tribunal d'instance l'expulsion des occupants.

En l'espèce, il ressort des éléments versés aux débats, et notamment de l'acte notarié du [REDACTED] que la [REDACTED] a acquis la propriété d'un pavillon d'habitation avec cour à l'arrière situé [REDACTED] à Villejuif (94 800).

Il ressort du procès-verbal établi par les services de la circonscription de sécurité de proximité du Kremlin Bicêtre en date du [REDACTED] que Monsieur [REDACTED] en qualité de représentant [REDACTED] a porté plainte pour dégradation ou détérioration du bien d'autrui causant un dommage léger. Il a indiqué que ce pavillon était inhabité depuis plus d'un an et que le mari avait constaté ce jour là l'absence de cadenas sur le portail d'accès à la propriété depuis la rue, du linge séchant sur des fils ainsi qu'un barbecue dans la cour extérieur.

Le procès-verbal de constat établi le [REDACTED] par [REDACTED], huissier de justice, relève la présence dans les lieux de trois enfants et d'une femme qui se présente comme Madame [REDACTED], cette dernière indiquant vivre dans les lieux avec son mari Monsieur [REDACTED] depuis environ un mois.

Si Monsieur [REDACTED] soutient à l'audience occuper légalement les lieux, un individu lui ayant proposé d'y habiter moyennant le versement d'un loyer, force est de constater que ce dernier ne verse aux débats aucun justificatif de l'existence d'un bail, ni de précision sur l'identité de la personne rencontrée dans la rue, de telle sorte que le caractère illicite de son occupation du pavillon appartenant à [REDACTED] est établie.

Il convient par conséquent de constater que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre du logement et d'ordonner leur expulsion en conséquence et celle de tout occupant de leur chef.

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur le sort des meubles en cas d'expulsion puisque les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution le déterminent et attribuent compétence au juge de l'exécution.

### **Sur les délais d'expulsion**

Aux termes de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.



Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.

En l'espèce, si les défendeurs soutiennent être rentrés légalement dans les lieux, ces derniers ne justifient pas d'un contrat de bail signé, ni du paiement régulier d'un loyer à un tiers au cours de cette occupation.

En raison de la voie de fait commise par les occupants pour s'introduire dans les lieux, le délai suivant le commandement de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution est supprimé.

#### **Sur les demandes accessoires:**

Les dépens seront mis in solidum à la charge des défendeurs qui succombent. Ils comprendront le coût de la présente assignation du [REDACTED] et la signification de la présente décision à intervenir, et non les frais relatifs à l'expulsion des occupants qui ne concernent pas la présente procédure.

L'équité commande de ne pas allouer d'indemnités à [REDACTED] sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Le trouble occasionné justifie que l'exécution provisoire du jugement soit ordonnée.

### **PAR CES MOTIFS**

**Le juge des contentieux de la protection, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par jugement contradictoire en premier ressort,**

CONSTATE que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre le pavillon situé au [REDACTED] à VILLEJUIF (94 800);

ORDONNE l'expulsion de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] du logement d'habitation sis [REDACTED] à VILLEJUIF (94 800) et celle de tout occupant de leur chef, si besoin l'assistance de la force publique ;

DIT n'y avoir lieu à l'application du délai de deux mois pour quitter les lieux après la notification au préfet du commandement d'avoir à quitter les lieux;

RAPPELLE que le sort des meubles en cas d'expulsion est régi par les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution lesquels attribuent compétence au juge de l'exécution ;

REJETTE la demande d'indemnité sollicitée par le demandeur sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile;





REJETTE les demandes des parties plus amples et contraires;

CONDAMNE in solidum Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] aux dépens de l'instance, comprenant le coût de la présente assignation et la signification de la présente décision à intervenir;

ORDONNE l'exécution provisoire de la présente décision.

Le Greffier

[REDACTED]

Le Juge des contentieux de la protection

[REDACTED]

EN CONSÉQUENCE,  
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Mande et Ordonne  
À tous Huissiers de justice, s  
de mettre la présente décision à exécution.  
Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République  
près les Tribunaux Judiciaires d'y tenir la main.  
À tous Commandants et Officiers de la Force Publique  
de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
Pour copie certifiée conforme,  
Le directeur des services de greffe

