

Monsieur [REDACTED]
C/
Madame [REDACTED]
Madame [REDACTED]
Madame [REDACTED]

extrait des minutes du greffe
du tribunal de proximité
d'Ivry sur Seine

**JUGEMENT DU 2 Avril 2026
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRÉTEIL
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION D'IVRY-SUR-SEINE**

DEMANDEUR :

Monsieur [REDACTED] 260 Allée des Cigales, 06600 ANTIBES, représenté par Me DOUKHAN Avner, avocat au barreau de PARIS, substitué par Me GABISON Gérald, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEURS :

Madame [REDACTED] 7 Rue Victor Basch, 94320 THIAIS, comparant en personne

Madame [REDACTED] 7 Rue Victor Basch, 94320 THIAIS, non comparant

Madame [REDACTED] 7 Rue Victor Basch, 94320 THIAIS, comparant en personne

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Mathilde NOBLET
Greffier : LEFEBVRE Laetitia

DÉBATS :

Audience publique du 6 janvier 2026
Affaire mise en délibéré au 5 Mars 2026
D2lib2r2 prorogé au 02 Avril 2026

DÉCISION :

Réputée contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 2 Avril 2026 par Mathilde NOBLET, assistée de LEFEBVRE Laetitia, Greffier.



EXPOSE DU LITIGE

Monsieur Dominique [REDACTED] [REDACTED] était notamment propriétaire d'un appartement à usage d'habitation sis 7 rue Victor Basch (bâtiment B, escalier III, rez-de-chaussée, lot n°75) - 94320 THIAIS.

Le 25 mars 2021, Monsieur Dominique [REDACTED] a porté plainte à la Gendarmerie de SAINT FLORENTIN (89) suite à l'information reçue le 19 mars 2021 par le syndic de la copropriété du 7 rue Victor Basch à THIAIS (94320) de l'occupation de son logement par des individus, la serrure de la porte ayant été dégradée et des travaux de peinture entrepris.

Monsieur Dominique [REDACTED] indiquait ne pas connaître les personnes pouvant être présentes dans le logement mais ne pas l'avoir donné à bail et souhaiter désormais le vendre.

Monsieur Dominique [REDACTED] est décédé le 1^{er} juin 2023 à Auxerre (89), laissant pour héritier de l'ensemble de ses biens, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] son fils, selon acte de notoriété et attestation immobilière établi le 8 mars 2024.

Le 1^{er} novembre 2024, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a porté plainte au commissariat de police de CANNES (06) pour violation de domicile à l'encontre de Mesdames [REDACTED] et [REDACTED] selon les noms relevés sur la boîte aux lettres.

Faisant suite à une sommation interpellative du 26 mai 2025, un homme se présentant comme le compagnon de Madame [REDACTED] et cette dernière ont refusé de répondre aux questions du commissaire de justice mais allégué de l'existence d'un bail.

Sur la boîte aux lettres, l'officier ministériel a constaté la présence des noms de [REDACTED] [REDACTED] et [REDACTED] [REDACTED]

Par acte de commissaire de justice du 10 octobre 2025, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] a fait assigner Madame [REDACTED] [REDACTED] Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité d'Ivry-sur-Seine aux fins d'obtenir :

- le constat de l'occupation sans droit ni titre de Madame [REDACTED] [REDACTED] Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ;
- le constat que la voie de fait est caractérisée ;
- le prononcé de l'expulsion immédiate et sans délai de Madame [REDACTED] [REDACTED] Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ainsi que de tous les occupants de leur chef des lieux occupés sis lot n°75 – 7 rue Victor Basch – 94320 THIAIS avec le concours de la force publique et d'un serrurier et sous astreinte de 150 euros par jour de retard à l'issue d'un délai de huit jours à compter de la signification d'un commandement de quitter les lieux ;
- la suppression de tous délais et notamment de la trêve hivernale ;
- le prononcé du transport et de la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans un garde-meubles au choix des personnes expulsées ou dans un autre lieu au choix du demandeur en garantie de toute somme qui pourrait être due ;

- la condamnation de Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 1.497 euros charges comprises ;
- la condamnation de Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au paiement de la somme de 80.838 euros au titre des indemnités d'occupation échues dues depuis le mois de mars 2021 ;
- la condamnation de Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au paiement de la somme de 3.000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile

A l'audience du 6 janvier 2026, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] comparaissent en personne et sollicitent un renvoi.

Madame [REDACTED] indique avoir déposé un dossier d'aide juridictionnelle le 15 décembre 2025 mais qu'aucun avocat n'a encore été désigné pour l'assister. Elle concède n'avoir aucun document justificatif du dépôt de son dossier, même une photocopie tamponnée par le bureau de l'aide juridictionnelle.

Monsieur [REDACTED] ajoute vouloir également un avocat mais reconnaît n'avoir fait aucune démarche en ce sens.

Maître GABISON substituant Maître DOUKHAN s'oppose à la demande de renvoi eu égard à l'ancienneté de l'affaire et à l'absence d'éléments justificatifs.

Une recherche dans les fichiers du bureau de l'aide juridictionnelle a révélé que Madame [REDACTED] n'avait déposé aucun dossier en vue de l'obtention de l'aide juridictionnelle.

La demande de renvoi a été rejetée et Madame [REDACTED] a accepté de plaider le dossier à l'audience du 6 janvier 2026.

Au fond, Monsieur [REDACTED] comparaît représenté par son conseil qui sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance, précisant que la demande de suppression de tout délai concerne en premier lieu le délai de deux mois de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Il explique que l'appartement est squatté depuis le 19 mars 2021 à l'époque où le père du demandeur était propriétaire et que rien n'a été payé depuis cette date.

Il note que Monsieur [REDACTED] était présent lors de la sommation interpellative et a appelé Madame [REDACTED] qui a suivi et participé à la conversation via le téléphone.

S'agissant du bail présenté au nom de l'ancien propriétaire, Maître GABISON doute fortement de sa validité, mettant en avant les différences de signatures entre les documents produits et le fait que Monsieur Dominique [REDACTED] n'ait jamais eu d'adresse à Aubervilliers.

A l'audience, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] affirment avoir trouvé le logement litigieux sur le site LEBONCOIN, avoir signé le bail le 10 mars 2021 pour une entrée dans les lieux le 18 mars 2021 et avoir payé pendant deux ans et demi les loyers et charges, y compris un dépôt de garantie de deux mois juste après la signature, avant d'arrêter à la demande de la police.

Ils expliquent ainsi que la police leur a dit que le bailleur n'était pas le vrai propriétaire et leur a conseillé

d'arrêter de payer. Ils sont prêts à fournir les preuves des paiements (quittances et relevés de compte) qu'ils n'ont simplement pas pu toutes imprimer en vue de l'audience.

Ils produisent un contrat de bail et deux quittances de loyer pour les mois de mars 2021 et avril 2021.

Les défendeurs justifient avoir quatre enfants mineurs à charge et que Monsieur [REDACTED] perçoit un revenu équivalent au SMIC et Madame [REDACTED] un salaire d'environ 1.200 euros.

Ils déclarent qu'ils sont rentrés en même dans les lieux litigieux et qu'ils sont mariés religieusement, mais que le bail est seulement au nom de Madame [REDACTED]

S'agissant de Madame [REDACTED] Madame [REDACTED] explique qu'il s'agit de sa tante qui a été relogée en logement social du fait de sa notification MDPH et de ses difficultés de santé (diabète). Elle serait arrivée dans le logement presque en même temps que le couple, serait restée trois ans avec lui et serait partie en 2024, presque une année avant l'audience.

Madame [REDACTED] défenderesse assignée par acte délivré à étude à l'adresse du logement litigieux, confirmée par un voisinage indéterminé, n'a pas comparu, ni ne s'est fait représenter à l'audience du 6 janvier 2026.

La présente décision, susceptible d'appel en raison de la nature et du montant des demandes, sera donc réputée contradictoire de ce seul fait en application de l'article 473 du code de procédure civile.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 5 mars 2026 prorogé au 2 avril 2026.

Suivant courriel autorisé du 2 février 2026, Madame [REDACTED] a transmis au tribunal des quittances de loyers établies au nom de Monsieur Dominique [REDACTED] demeurant à Aubervilliers du mois de mai 2021 au mois d'août 2021, du mois de janvier 2022 au mois de décembre 2023 et des mois de septembre 2021 à décembre 2021, ces quatre dernières quittances étant toutefois établies les 10 septembre 2025, 11 octobre 2025, 10 novembre 2025 et 10 décembre 2025.

Par courriel autorisé du 19 février 2026, l'avocat de Monsieur [REDACTED] a contesté la validité du bail et des quittances de loyers produites notamment par la production de l'acte de décès de Monsieur Dominique [REDACTED] de sa plainte de mars 2021 et de certains de ses relevés de compte.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'expulsion

Attendu qu'aux termes de l'article L.213-4-3 du code de l'organisation judiciaire, le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ;

Qu'en l'espèce, Monsieur [REDACTED] justifie par la production de l'acte de notoriété du 8 mars

2024 être propriétaire du pavillon d'habitation sis 7 rue Victor Basch - 94320 THIAIS dans le cadre de la succession de son père, Monsieur Dominique [REDACTED] décédé le 1^{er} juin 2023 ;

Qu'il n'est par ailleurs pas contesté que Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] résident dans le logement litigieux depuis le 19 mars 2021, et même selon les défendeurs depuis le 18 mars 2021 ;

Qu'il est également reconnu que Madame [REDACTED] [REDACTED] a résidé dans le logement depuis le courant de l'année 2021, même la question de sa présence dans les lieux encore à la date de l'audience est débattue, le commissaire de justice ayant constaté la présence de son nom sur la boîte aux lettres en mai 2025 mais plus en octobre 2025 et Madame [REDACTED] [REDACTED] affirmant un départ en 2024 ;

Qu'interrogés sur l'existence d'un titre leur permettant de résider dans les lieux, Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] produisent un contrat de bail qui aurait été conclu le 10 mars 2021 à effet au même jour, même si les défendeurs indiquent à l'audience être entrés dans les lieux le 18 mars 2021, avec Monsieur Dominique [REDACTED] résidant à Aubervilliers ainsi que des quittances de loyer pour les loyers des mois de mai 2021 à décembre 2023 qui auraient été établies par Monsieur Dominique [REDACTED] vers le 10 de chaque mois concerné, à l'exception des quittances de la fin de l'année 2021 établies à la fin de l'année 2025 ;

Que Monsieur [REDACTED] [REDACTED] conteste l'authenticité du bail et des quittances de loyers produites, notamment la signature attribuée à son père ;

Qu'or, l'article 1373 du code civil dispose que *"la partie à laquelle on l'oppose peut désavouer son écriture ou sa signature"* et que *"les héritiers ou ayants cause d'une partie peuvent pareillement désavouer l'écriture ou la signature de leur auteur, ou déclarer qu'ils ne les connaissent"* ; que *"dans ces cas, il y a lieu à vérification d'écriture"* ;

Que *"la vérification des écritures sous seing privé relève de la compétence du juge saisi du principal lorsqu'elle est demandée incidemment"* (article 285 du code de procédure civile) ;

Que *"si l'une des parties dénie l'écriture qui lui est attribuée ou déclare ne pas reconnaître celle qui est attribuée à son auteur, le juge vérifie l'écrit contesté à moins qu'il ne puisse statuer sans en tenir compte"* (article 287 du même code) ;

Que dans le cadre de la présente instance, il convient de relever que le bail et les quittances de loyers contestés sont tapuscrites et que seules les signatures sont manuscrites, de sorte que seules ces dernières pourront être vérifiées ;

Qu'à titre de comparaison, Monsieur [REDACTED] [REDACTED] produit trois signatures réalisées par son père devant un agent de police judiciaire de la gendarmerie de SAINT FLORENTIN en date du 25 mars 2021 soit quinze jours après la date de signature alléguée du "bail" et quelques mois avant les quittances de loyers des mois de mai 2021 à août 2021 ;

Que la comparaison des écritures permet de constater que les signatures réalisées de manière certaine par Monsieur Dominique [REDACTED] sur le procès-verbal de la gendarmerie n'ont rien à voir avec la signature figurant sur le contrat de bail et les quittances de loyer litigieux ;

Qu'en outre, il convient de relever que :

- le contrat de bail contient des mentions et des absences de mentions très étonnantes : aucun montant n'est renseigné (loyer, charges, honoraires – malgré l'absence d'agence immobilière, indice de référence, etc.), aucune paraphe malgré l'espace laissé, exclusion inexplicable du champ d'application de la loi du 6 juillet 1989, délai de trois mois pour délivrer congé pour le bailleur pour des locaux non meublés,

acquisition de la clause résolutoire un mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux pour des locaux non meublés, cases pour des noms et des coordonnées dans la stipulation concernant la durée du bail, fautes de frappe ou d'orthographe,

- les quittances de loyer sont établies pour les mois de mars 2021 à décembre 2023 par Monsieur Dominique [REDACTED] et avec une signature identique alors que ce dernier est décédé le 1^{er} juin 2023,
- les quittances de loyer pour les mois de septembre 2021 à décembre 2021 établies par Monsieur Dominique [REDACTED] avec une signature identiques sont datées des mois de septembre 2025 à décembre 2025 alors que Monsieur Dominique [REDACTED] est décédé le 1^{er} juin 2023,
- la signature sur les quittances de loyer est très différente de la signature sur le contrat de bail,
- les signatures sur les quittances de loyer sont totalement identiques sur une période de près de deux ans et même près de quatre ans s'agissant des quittances de 2025,
- le contrat de bail et les quittances de loyer font mention d'une adresse de Monsieur Dominique [REDACTED] à Aubervilliers alors que l'acte de notoriété et attestation immobilière démontre que Monsieur Dominique [REDACTED] n'était propriétaire d'aucun bien dans ce département et que l'acte de décès prouve qu'il n'y résidait pas non plus,
- l'adresse est au 9 rue Solférino à Aubervilliers sur le contrat de bail et au 9 rue Dolférino à Aubervilliers à deux reprises sur chacune des quittances de loyers,
- les quittances de loyers présentent des mentions étonnantes : "celui-ci" pour Madame [REDACTED] la quittance de mars 2021 est établie pour l'ensemble du mois de mars 2021 pour le montant total sans prendre en compte la signature du bail le 10 mars 2021,
- aucune indexation n'a été pratiquée, ni aucune régularisation de charges,
- Monsieur Dominique [REDACTED] lui-même devant les gendarmes en mars 2021 a déclaré n'avoir jamais loué le logement litigieux et vouloir le vendre ;

Que l'ensemble de ces éléments permet de conclure que le contrat de bail et les quittances de loyer produits sont des faux grossiers ;

Que dès lors, il convient de constater que Madame [REDACTED] [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] [REDACTED] ne justifient d'aucun titre ou droit permettant leur occupation du logement sis 7 rue Victor Basch à Thiais (94320);

Que cette occupation illicite constituant un trouble manifestement illicite, il y a lieu d'ordonner à Madame [REDACTED] [REDACTED] Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] en l'absence de preuve de son départ et la date éventuelle de celle-ci de quitter les lieux et de préciser qu'à défaut d'exécution volontaire, l'expulsion des défendeurs, et celle des occupants de leur chef sera autorisée selon les modalités précisées ci-après ;

Que le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion; qu'il n'y a donc pas lieu d'ordonner leur transport ni leur séquestration, qui demeurent à ce stade purement hypothétiques ;

Qu'il n'apparaît également pas nécessaire d'assortir cette décision d'une astreinte à l'encontre de Madame [REDACTED] [REDACTED] Monsieur [REDACTED] [REDACTED] et Madame [REDACTED] [REDACTED] et des occupants de leur chef de quitter les lieux ;

Qu'en effet, la condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, de nature à réparer le préjudice subi par le demandeur, satisfait déjà l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière par l'article L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

Qu'en outre, la possibilité de recourir à la force publique afin de mener à bien les opérations d'expulsion apparaît une garantie suffisante permettant la reprise des lieux ;

Qu'enfin, la demande d'astreinte de 150 euros par jour de retard correspondrait à un supplément de 4.500 euros par mois, ce qui apparaît disproportionné, représentant plus de trois fois le montant de l'indemnité d'occupation par ailleurs réclamée ;

Sur les délais pour quitter les lieux

Attendu qu'en application de l'article L.412-1 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"* de quitter les lieux, *"sans préjudice des dispositions des articles L.412-3 à L.412-7"* ;

Que *"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 ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, (...), réduire ou supprimer ce délai"* ;

Que par ailleurs, ledit délai *"ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte"* ;

Qu'en l'espèce, Monsieur [REDACTED] sollicite la suppression dudit délai au regard de la voie de fait commise par les défendeurs pour pénétrer dans les lieux ;

Qu'il ressort de l'audition de Monsieur Dominique [REDACTED] en mars 2021 que la serrure de la porte d'entrée du logement a été dégradée à une date très proche du 19 mars 2021, tandis que Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] déclarent être dans les lieux depuis le 18 mars 2021 ;

Que surtout, il apparaît que Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ont fait preuve dans le cadre de la présente procédure et à tout le moins depuis le mois de mai 2025 d'une particulière mauvaise foi en produisant des faux documents en justice pour tenter d'obtenir gain de cause et en invoquant lesdits faux documents depuis le mois de mai 2025 en ne les produisant qu'à l'audience du 6 janvier 2026 ;

Que compte tenu de ces éléments, il sera fait droit à la demande de Monsieur [REDACTED] de suppression du délai de deux mois à compter de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux ;

Attendu qu'aux termes des dispositions combinées de l'article L.613-1 du code de la construction et de l'habitation et des articles L.412-3, L.412-4, L.412-6 à L.412-8 du code des procédures civiles d'exécution, *"le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation"* ; que *"le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions"* ;

Que néanmoins, *"cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 (...), 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", "lorsque ce dernier est de mauvaise foi" et "lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de*

fait ou de contrainte” ;

Que “la durée des délais prévus à l'article L.412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure à un an” ;

Que “pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement” ;

Qu'il “est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés” ;

Qu'en l'espèce, Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ne sollicitent pas de délais supplémentaires pour quitter les lieux, demande qui n'aurait en tout état de cause pas pu prospérer eu égard à la suppression du délai de deux mois de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution et pour les mêmes motifs ;

Attendu que l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que “nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L.412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille” ;

Que “par dérogation au premier alinéa (...), ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte” ;

Que par ailleurs, “le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa” ;

Qu'en l'espèce, le même raisonnement que celui appliqué au délai de deux mois à compter du commandement de quitter les lieux et aux délais supplémentaires pour quitter les lieux peut être appliqué à la question de la trêve hivernale, outre que la trêve de l'hiver 2025-2026 est à la date de la présente décision terminée ;

Qu'en conséquence, il convient de supprimer le bénéfice de la trêve hivernale à l'encontre de Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ;

Sur la demande d'indemnité d'occupation

Attendu que l'indemnité d'occupation n'est pas de nature contractuelle, mais a une nature compensatoire et indemnitaire pour le propriétaire (Civ. 3^{ème} 26 novembre 1997) en ce qu'elle constitue une contrepartie de la jouissance des lieux visant à indemniser le propriétaire en raison du maintien sans droit ni titre d'occupants dans les lieux ;

Qu'en l'espèce, en l'absence d'éléments probants concernant la valeur locative en 2021 et concernant le montant

des charges, il convient de fixer le montant de l'indemnité d'occupation à la somme de 990 euros (charges comprises et sans indexation possible) ;

Que par conséquent, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront condamnés au paiement de l'indemnité mensuelle d'occupation globale de 1.000 euros pour la période courant du 19 mars 2021 à la date de la libération effective et définitive des lieux ;

Qu'il convient en outre de rappeler que l'indemnité d'occupation ayant une nature indemnitaire et compensatoire, elle ne saurait être réclamée à terme à échoir comme pourraient l'être des loyers et charges en application de stipulations contractuelles, mais nécessairement à la fin de chaque mois, une fois le préjudice déterminé, et pour la dernière fois au prorata de la date de libération des lieux ;

Que pour éviter toute difficulté ultérieure, il convient de constater qu'au 31 décembre 2025 inclus, la dette d'indemnités d'occupation des défendeurs s'élève à la somme de 57.419,35 euros ;

Sur les demandes accessoires

Attendu que l'article 696 du code de procédure civile dispose que la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie ;

Qu'ainsi, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] seront condamnés conjointement aux dépens de l'instance, lesquels incluront notamment le coût de l'assignation devant la présente juridiction et de la signification de la décision ;

Attendu qu'aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ; que le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée ; qu'il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation ;

Que compte tenu de la situation respective des parties, Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] verseront conjointement à Monsieur [REDACTED] une somme qu'il est équitable de fixer à 600 euros, soit 200 euros chacun, sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ;

Attendu qu'aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, dans sa version applicable à la présente instance, *"les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement"* ;

Qu'en l'espèce, aucune circonstance particulière ne justifie d'écarter le principe de l'exécution provisoire ; qu'il y a donc lieu de rappeler que la présente décision est exécutoire à titre provisoire.

PAR CES MOTIFS

Le juge des contentieux de la protection, statuant après audience publique, par mise à disposition au greffe, par jugement réputé contradictoire et en premier ressort,

CONSTATE que Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre du logement situé 7 rue Victor Basch - 94320 THIAIS appartenant à Monsieur [REDACTED]

SUPPRIME le délai de deux mois à compter de la délivrance d'un commandement de quitter les lieux prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

SUPPRIME le bénéfice de la trêve hivernale prévue par l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

ORDONNE en conséquence à Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] de libérer les lieux et de restituer les clefs dès la signification d'un commandement de quitter les lieux,

DIT qu'à défaut pour Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clefs dans ce délai, Monsieur [REDACTED] pourra faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, le cas échéant avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

DÉBOUTE Monsieur [REDACTED] de sa demande d'astreinte,

DIT n'y avoir lieu à ordonner le transport et la séquestration des meubles éventuellement laissés dans les lieux, étant rappelé que le sort desdits meubles est régi par les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

CONDAMNE Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à verser à Monsieur [REDACTED] une indemnité mensuelle d'occupation de 990 euros (charges comprises et sans indexation possible) à compter du 19 mars 2021 et jusqu'à la libération effective des lieux par la remise des clefs au propriétaire ou à son mandataire, ou par la reprise des locaux,

CONSTATE qu'au 31 décembre 2025, la dette globale d'indemnités d'occupation s'élève à la somme de 57.419,35 euros,

DÉBOUTE les parties de leurs demandes plus amples ou contraires,

CONDAMNE Madame [REDACTED] Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à

[REDACTED]
l'article 700 du code de procédure civile,

[REDACTED]
aux dépens de l'instance, lesquels incluront notamment le coût de l'assignation devant la présente juridiction (62,89 euros pour les trois au lieu de 113,96 euros) et de la signification de la décision,

RAPPELLE l'exécution provisoire de plein droit attachée à la présente décision,

DIT que la présente décision sera notifiée par le greffe au représentant de l'Etat dans le département.

RAPPELLE que la décision réputée contradictoire au seul motif qu'elle est susceptible d'appel est non avenue
[REDACTED]
de procédure civile.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du service des contentieux de la protection, le 2 avril 2026, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, la minute étant signée par Mathilde NOBLET, Juge des contentieux de la protection, et par Laetitia LEFEBVRE, Greffière.

LA GREFFIÈRE



**EN CONSÉQUENCE
LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

Mande et Ordonne :
À tous Huissiers de justice, sur ce requis,
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 greffier

LA JUGE



