

TRIBUNAL JUDICIAIRE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

JUGE DES CONTENTIEUX DE LA
PROTECTION

JUGEMENT du 14 AVRIL 2026

2, avenue du Général Leclerc

Sous la Présidence de Aurélie DANJOU, Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire, assistée de Anick PICOT, Greffier, lors des débats et lors du prononcé ;

dans la cause, ENTRE :

DEMANDEURS :

N° Portalis DB2Z-W-B7J-IHOV

Minute signée électroniquement

JUGEMENT du 14/04/2026

représentée par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS

représenté par Maître Samuel ZEITOUN, avocat au barreau de PARIS

ET :

DÉFENDEURS :

Bât E Esc E étage 5
non comparant, ni représenté

Bât E Esc E étage 5
non comparant, ni représenté

Bât E Esc E étage 5
non comparant, ni représenté

Copie exécutoire délivrée le (voir mention) :

à :
- Maître Samuel ZEITOUN

Expédition délivrée le (voir mention) :

à :
- Préfet de Seine et Marne

[REDACTED]
[REDACTED]
Bât E Esc E étage 5

[REDACTED]
non comparant, ni représenté

[REDACTED]
[REDACTED]
Bât E Esc E étage 5

[REDACTED]
non comparant, ni représenté

[REDACTED]
[REDACTED]
Bât E Esc E étage 5

[REDACTED]
non comparant, ni représenté

[REDACTED]
[REDACTED]
Bât E Esc E étage 5

[REDACTED]
non comparant, ni représenté

Après débats à l'audience publique du 03 Mars 2026,
le jugement suivant a été rendu par mise à disposition au greffe :

EXPOSÉ DU LITIGE

[REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom

[REDACTED]
[REDACTED]
pénétrer dans le logement pour constater l'état d'occupation des lieux et recueillir l'identité des personnes occupant sans droit ni titre le logement.

Par procès-verbal en date du 2 juillet 2025, Me Ruben MARCIANO a constaté la présence de documents administratifs nominatifs relatifs aux identités suivantes :

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Par acte de commissaire de justice en date du 29 janvier 2026, [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel, ont fait assigner l'ensemble de ces [REDACTED] demandent :

- de constater l'occupation sans droit ni titre des défendeurs et la voie de fait,
- d'ordonner l'expulsion immédiate et sans délai des occupants dont l'identité a été relevée, ainsi que tous les occupants de leur chef, avec au besoin le concours de la force publique, sous astreinte de 150 euros par jour de retard commençant à courir 8 jours après la signification du commandement de quitter les lieux,
- de supprimer tout délai,
- d'ordonner le transport et la séquestration des meubles garnissant les lieux dans tout lieu au choix des requérants et ce en garantie de toute somme due,
- de condamner solidairement toutes les personnes assignées au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 822,00 euros par mois, soit la somme totale de 34 524,00 euros depuis le mois de septembre 2022,
- de condamner solidairement les défendeurs à leur payer la somme de 6 441,45 euros au titre du relevé de charges sur la période du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2024,
- de condamner solidairement les défendeurs à leur payer la somme de 5 000,00 euros au titre du préjudice moral,
- de condamner solidairement les défendeurs à payer la somme de 3 600,00 € euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

L'affaire a été appelée et retenue lors de l'audience du 3 mars 2026.

A cette audience, [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel, représentés par leur conseil, sollicitent le bénéfice de leur acte introductif d'instance.

Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] ne comparaissent pas.

L'affaire est mise en délibéré au 14 avril 2026.

MOTIVATION DE LA DÉCISION

Selon l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

I. Sur l'occupation sans droit ni titre et l'expulsion

Les demandeurs justifient de leur titre de propriété concernant le logement litigieux et aucun élément versé au débat ne permet d'établir que les occupants de celui-ci disposent d'un droit ou d'un titre pour l'occuper.

Par ailleurs, il ressort de la plainte circonstanciée du 28 octobre 2022 et du constat du commissaire de justice en date du 2 juillet 2025, que les défendeurs non comparants occupent le logement.

Il convient donc de constater que Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] sont occupants [REDACTED]

Leur expulsion sera en conséquence ordonnée.

L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que 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 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.

En l'espèce, il est évoqué dans la plainte du 28 octobre 2022 de M. [REDACTED], désormais décédé, que [REDACTED] forcée » et qu'il a été agressé verbalement par les occupants.

Il y a donc lieu de faire droit à la demande et de dire que le délai de deux mois n'a pas lieu de s'appliquer, dans la mesure où les occupants sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres.

Il n'apparaît cependant pas nécessaire d'assortir d'une astreinte l'obligation pour Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] de quitter les lieux. En effet, la condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation, de nature à réparer le préjudice subi par les bailleurs, satisfait déjà l'objectif assigné à l'astreinte en cette matière par l'article L.421-2 du code des procédures civiles d'exécution.

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

II. Sur l'indemnité d'occupation

À défaut de libération des lieux, Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] sont redevables d'une indemnité d'occupation. Elle est destinée à la fois à rémunérer la jouissance des locaux occupés et à réparer le préjudice subi par le propriétaire résultant de l'indisponibilité de son bien.

Cette indemnité est souverainement fixée par les juges du fond lorsque les parties ne sont pas d'accord sur son montant.

En l'espèce, les propriétaires fournissent une estimation de valeur locative du bien, comprise, au vu des éléments partiels produits, entre 713,00 et 771,00 euros hors charge, ainsi que les comptes individuels de charges, selon lesquels les charges récupérables s'élèvent en moyenne à la somme de 267,57 euros par mois.

Compte tenu de ces éléments, l'indemnité d'occupation sera fixée à hauteur de 822,00 euros charges comprises, conformément à la demande.

Les occupants sans droit ni titre assignés seront donc condamnés conjointement au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 822,00 euros, à compter du 2 juillet 2025 et jusqu'à libération complète des lieux.

Les demandeurs seront en effet déboutés de leur demande pour la période antérieure et pour les régularisations de charges du 1^{er} octobre 2022 au 30 septembre 2024, l'identité des occupants n'étant pas définie pour cette période.

III. Sur le préjudice moral

Par application de l'article 1240 du Code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, compte tenu des conditions dans lesquelles ont pénétré les occupants et du préjudice généré par l'incertitude relative au délai, aux modalités de départ des défendeurs et à l'état dans lequel le logement sera restitué, il convient de considérer que les demandeurs subissent un préjudice moral distinct de celui réparé par l'octroi d'une indemnité d'occupation.

Ce préjudice est évalué à la somme de 500,00 euros.

Les défendeurs seront donc condamnés conjointement au paiement de cette somme.

IV. Sur les demandes accessoires

- **Sur les dépens**

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.

Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] succombent à l'instance de sorte qu'ils doivent être condamnés aux entiers dépens.

- **Sur les frais irrépétibles**

Il résulte des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile que dans toutes les instances, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Compte tenu des démarches judiciaires qu'ont dû accomplir [REDACTED], représenté par [REDACTED]
[REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel et de la condamnation aux dépens des défendeurs, Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] seront condamnés à verser aux demandeurs la somme de 1 000,00 euros en application de l'article précité.

PAR CES MOTIFS

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

CONSTATE que Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des [REDACTED]

ORDONNE en conséquence à Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] de libérer les lieux et de restituer les clés dans le délai de huit jours à compter de la signification du présent jugement ;

DIT qu'à défaut pour Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] d'avoir volontairement libéré les lieux et restitué les clés dans ce délai, [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel pourront, sans délai après la signification d'un commandement de quitter les lieux, faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DIT que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L.433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNE Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] à verser à [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel, une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant 822,00 euros, à compter du terme du 5 juillet 2025 et jusqu'à la date de la libération effective et définitive des lieux, caractérisée par la restitution des clés ;

CONDAMNE Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] à verser à [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel, la somme globale de **500,00 euros** à titre de dommages et intérêts ;

DÉBOUTE [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel du surplus de leurs demandes ;

CONDAMNE Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] à payer à [REDACTED], représenté par [REDACTED], et [REDACTED] en son nom personnel, la somme globale de **1 000,00 euros** au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNE Messieurs [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance ;

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition du jugement au greffe du tribunal judiciaire, le 14 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 électroniquement par la vice-présidente et par la greffière.

