

Minute n° 336/25
RG n° 12-25-000206

Extrait des Minutes du Greffe du
Tribunal de Proximité de Sucy en Brie

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 10 Juillet 2025
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION

DEMANDEUR(S) :

MONSIEUR. Chez Mme [REDACTED] 1 appt 605 - 5ème étage - 94249 L'HAY LES ROSES,
assisté(e) de Me ABOUKHATER Aude, avocat au barreau de PARIS

DÉFENDEUR(S) :

MADAME [REDACTED] 77820 LE CHATELET EN BRIE,
représenté(e) par Me HEFTMAN Patrick, avocat au barreau de SEINE ET MARNE

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : [REDACTED]
Greffier : [REDACTED]

DÉBATS :

Audience publique du : 8 juillet 2025

DÉCISION :

rendue le 10 Juillet 2025 par [REDACTED] Président assisté de [REDACTED] Greffier,
par misc à disposition au greffe.

Copies délivrées le :
Exécutoire à : Me ABOUKHATER Aude

EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier du 27 juin 2025 délivré selon la procédure de référé d'heure à heure, conformément à l'autorisation donnée par le Vice-Président en charge des Contentieux de la Protection près le Tribunal de Proximité de Sucy en Brie par ordonnance du 26 juin 2025, Monsieur [REDACTED] a fait assigner Madame [REDACTED] devant le Juge des Contentieux de la Protection statuant en formation des référés à l'audience du 8 juillet 2025 aux fins de voir:

- condamner Madame [REDACTED] à le réintégrer dans son logement sis [REDACTED] à LIMEIL BREVANNES, sous astreinte de 300€ par jour de retard à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir,
- condamner Madame [REDACTED] à payer à Monsieur [REDACTED] à titre de provision sur indemnisation, la somme de 5.000€ à titre de provision sur dommages et intérêts en indemnisation de son préjudice moral,
- accorder à Monsieur [REDACTED] le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire ;
- condamner Madame [REDACTED] à lui payer la somme de 1.500€ au visa de l'article 37 alinéa 1 du 10 juillet 1991 avec distraction entre les mains de Maître ABOUKHATER, outre les dépens,

L'affaire a été appelée à l'audience du 8 juillet 2025 où elle a pu être utilement évoquée.

Monsieur [REDACTED] représenté par son conseil s'en est rapporté à ses écritures auxquelles on se reportera pour un plus ample exposé des moyens et prétentions conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile. Oralement il a soutenu une prétention nouvelle tendant à l'octroi de la somme de 10 000 euros en indemnisation de son préjudice de jouissance subsidiairement à la réintégration dans les lieux.

Sur les demandes reconventionnelles, il a fait savoir s'opposer à la demande en paiement qui serait irrecevable en référés et, subsidiairement, a indiqué que la taxe d'occupation de 1041 euros n'apparaît établie par aucun justificatif, pas plus que les provisions pour charges de 195 euros et le loyer du mois de juin sachant que les lieux ont été repris par voie de fait le 19 juin 2025. Il a indiqué avoir constaté que le nom sur la boîte aux lettres n'avait pas été changé et a produit en ce sens une photographie du jour de sorte qu'un sérieux doute apparaît sur la réalité du contrat de bail prétendument conclu le 19 juin 2025. Sur ce point il indique s'opposer aux frais de remise en état, lesquels apparaissent justifiés par une facture établie par un plombier chauffagiste alors que les travaux sont des travaux de remise en peinture. Il ajoute qu'il est pour le moins incompréhensible qu'un contrat de bail a été conclu le jour même de la voie de fait si l'appartement était dans un tel état de dégradation. Il produit enfin des échanges électroniques (SMS) avec la propriétaire et son époux donnant à voir une volonté constante de le chasser du local fut-ce au mépris des règles du code des procédures civiles d'exécution.

En défense, Madame [REDACTED] représentée par son conseil, indique qu'il ne s'agit pas d'une voie de fait mais d'un remplacement de serrure par suite du départ volontaire du locataire qui n'aurait pas remis les clés. Elle produit en ce sens diverses correspondances annonçant l'imminence du départ de Monsieur [REDACTED]. Elle précise que le stockage des effets personnels de Monsieur [REDACTED] ne semblait pas lui poser difficulté dans la mesure où divers échanges de messages l'attesteraient.

Elle conclut à l'impossibilité d'ordonner la réintégration en raison de l'existence d'un contrat de bail et invoquant un arrêt de la Cour de cassation qui y ferait obstacle.

Reconventionnellement, elle sollicite que soit écartée la demande subsidiaire d'indemnisation du préjudice de jouissance, elle reconnaît que la facture a été établie par un chauffagiste ce dont le tribunal ne pourrait en déduire que la seule impossibilité d'invoquer l'assurance professionnelle de l'artisan.

Elle sollicite le paiement de l'arriéré de loyers et charges tels qu'arrêtés au 8 juillet 2025.

Pour le surplus elle s'en rapporte aux écritures de son conseil telles que visées par le greffier d'audience.

Les parties entendues, l'affaire a été mise en délibéré au jeudi 10 juillet 2025, date à laquelle la présente décision a été rendue par mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION

L'article 834 du code de procédure civile prévoit « Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Selon l'article 835 du même code, Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

Sur le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire

L'article 61 du décret 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique dispose « L'admission provisoire peut être accordée dans une situation d'urgence, notamment lorsque la procédure met en péril les conditions essentielles de vie de l'intéressé ou en cas d'exécution forcée emportant saisie de biens ou expulsion. Elle est accordée de plein droit au demandeur et au défendeur lorsque la procédure concerne la délivrance d'une ordonnance de protection.

L'admission provisoire est accordée par le président du bureau ou de la section ou le président de la juridiction saisie, soit sur une demande présentée sans forme par l'intéressé, soit d'office si celui-ci a présenté une demande d'aide juridictionnelle ou d'aide à l'intervention de l'avocat sur laquelle il n'a pas encore été statué. »

Monsieur [redacted] justifie avoir saisi le bureau d'aide juridictionnelle le 24 juin 2025 à 20h40 (demande N94028 2025 006583). Le délai d'audience de la présente instance n'a pu permettre l'examen de sa demande.

Le tribunal accorde le bénéfice provisoire de l'aide juridictionnelle et désigne Maître Aude ABOUKHATER pour représenter Monsieur [redacted] dans l'instance l'opposant à Madame [redacted]

Sur la qualification du jugement

L'article 467 du Code de procédure civile dispose « le jugement est contradictoire dès lors que les parties comparaissent en personne ou par mandataire, selon les modalités propres à la juridiction devant laquelle la demande est portée. »

La présente décision sera donc qualifiée de contradictoire.

Sur la compétence de la formation des référés

L'article 834 du code de procédure civile prévoit « Dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Selon l'article 835 du même code, Le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

L'article L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose « Sauf disposition spéciale, l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux. »

Au cas présent, sur interpellation du Président de la formation des référés, le conseil de la défenderesse a indiqué ne disposer d'aucun titre l'autorisant à la reprise du local.

Le droit au logement étant un principe à valeur constitutionnelle et, de manière surabondante, les dispositions de la loi de 1989 étant d'ordre public, le trouble manifestement illicite est établi.

Sur la demande de réintégration dans les lieux

Aucun formalisme n'est requis pour la formalisation d'un contrat de bail. Au cas présent, les parties s'accordent sur une relation contractuelle laquelle ressort des justificatifs de domicile versés au débat par Monsieur [redacted] et justifiant qu'il est bien occupant du local situé [redacted] à LIMEIL BREVANNES propriété de Madame [redacted].

Cette dernière produit au débat un état de dette locative faisant apparaître divers règlements de Monsieur [redacted] établissant le paiement d'une contrepartie à l'occupation. Les parties produisent des échanges de correspondances SMS permettant d'établir que les paiements sont bien la contrepartie de l'occupation. Enfin, à la barre du tribunal, la défenderesse reconnaît l'existence de ce contrat de bail.

Dans ces conditions, la formation des référés constate l'existence d'un bail verbal entre les parties.

Sur l'illégalité de l'expulsion

Comme indiqué précédemment, il n'est pas contesté que Monsieur [redacted] a été expulsé du local le jeudi 19 juin 2025 à un horaire inconnu mais antérieur à 16h20 (heure mentionnée dans le procès verbal de plainte comme étant l'heure à laquelle Monsieur [redacted] a constaté le remplacement des serrures). Il n'est pas plus contesté que l'éviction du domicile est intervenue sans respect du formalisme requis par les article L. 411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution sans qu'il soit besoin de s'interroger sur la qualification : expulsion ou reprise des lieux.

Sur l'existence d'un nouvel occupant obstacle à la réintégration

La défenderesse argue d'un arrêt de la Cour de cassation en date du 12 décembre 2019 (Civ. 3ème, 12 décembre 2019, pourvoi n°18-22.410) qui poserait comme principe que la réintégration est impossible dès lors que les lieux seraient occupés en vertu d'un nouveau contrat de bail.

Outre qu'il est acquis que nul ne plaide par procureur, l'arrêt dont Madame [redacted] se prévaut porte sur une espèce singulièrement différente en ce que la question de la réintégration n'est pas tant visée que la question de la condamnation à la libération des lieux en vue de la réintégration. Au cas présent, à supposer le contrat de bail conclu avec le nouvel occupant valide, Monsieur [redacted] ne sollicite pas par la voix de son conseil l'expulsion de cet occupant et son installation à la place. Il se contente de solliciter sa réintégration de sorte que le tribunal ne peut aller au-delà. Il appartiendrait alors à la défenderesse, propriétaire du bien et bailleresse de trouver une solution de relogement pour le locataire récemment arrivé dans les lieux.

Ceci étant posé, la formation des référés observe qu'est versé un contrat de bail signé le 19 juin 2025, à effet du même jour, avec état des lieux du même jour.

La formation des référés observe que l'état des lieux versé aux débats est rempli au crayon de papier, que les relevés de compteur ne sont pas réalisés et que les diagnostics et autres annexes ne sont pas produits. La concomitance de la signature de ce nouveau contrat avec la reprise des lieux par voie de fait laisse, ajoutée à l'ensemble de ces éléments, planer un doute raisonnable sur la réalité de l'existence de ce contrat de bail. Ce d'autant que, par photographie du 8 juillet 2025 authentifiée par le journal du jour et versée contradictoirement au débat il apparaît que le nom sur la boîte aux lettres n'a pas été remplacé.

Dans le même sens, il est prétendu que le local tel qu'il aurait été repris était dans un état nécessitant des travaux de réparations dont il est demandé prise en charge par le demandeur à hauteur de 3499,10 euros. Ce constat contribue à l'interrogation sur la réalité du contrat de bail.

La formation des référés n'entrera pas en discussion sur le point de savoir si les travaux, facturés par un chauffagiste, ont réellement été réalisés, ledit chauffagiste ayant délivré facture saura en justifier auprès de quiconque aurait intérêt à en contester la réalité.

Enfin les différents SMS versés au débat contradictoirement établissent l'intention claire de la propriétaire de reprendre les lieux en vue d'installer un nouveau locataire. En ce sens, ont été versés aux débats des échanges SMS assez comminatoires émanant du numéro 06 20 38 03 04 et d'une personne semblant se réclamer de la qualité d'époux de Madame [redacted] « quitte le logement de ma femme au plus vite » « si je veux je peux te mettre dehors demain. Mais je suis pas un mauvais ».

Il est constant qu'aucune démarche tendant à respecter les règles applicables en matière de congé n'a été engagée. Pour autant les communications semblent établir une reprise envisagée début août. En ce sens, un SMS du numéro 06 20 38 03 04 en réponse à Monsieur [redacted] (« 20 août ta tes clés ») indiquant « le 20 août ne nous convient pas. On a déjà pris rendez-vous avec l'agence. Pour mettre un autre locataire à partir de août. »

L'ensemble de ces éléments tend à établir que le contrat de bail conclu et versé aux débats l'a été par fraude et dans l'intention évidente d'empêcher la réintégration par une lecture personnelle de l'arrêt précédemment évoqué.

Au visa du principe à valeur constitutionnelle de droit au logement et de l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 modifiée posant pour obligation au propriétaire de garantir la jouissance paisible des lieux loués, il y a lieu de faire cesser le trouble et d'ordonner la remise en état des parties. Pour ce faire, il convient d'ordonner la réintégration de Monsieur dans le logement sis à LIMEIL BREVANNES et la restitution de l'ensemble de ses effets personnels (40 sacs de l'aveu de Madame dans un SMS du samedi 21 juin à 10h38)

Afin de garantir l'effectivité de la présente injonction, la formation des référés l'assortit d'une astreinte provisionnelle de 200 euros par jour de retard à compter du lendemain du prononcé de la présente décision pour une durée maximale de deux mois et s'en réserve la liquidation.

Sur la demande tendant à l'indemnisation du préjudice de jouissance de Monsieur

Cette demande étant présentée subsidiairement à la demande aux fins de réintégration à laquelle il a été fait droit, le juge n'est pas tenu de statuer.

Sur la demande tendant à l'indemnisation du préjudice moral.

Monsieur indique avoir subi un préjudice moral par la violence et la soudaineté de son éviction de son domicile. Notamment il indique la difficulté à devoir contacter des amis pour assurer son hébergement, la violence de la découverte du remplacement des serrures tout autant que la particulière humiliation des messages qui ont accompagné cette voie de fait. Ainsi les messages entre le 19 juin 2025 et le 25 juin 2025 qu'ils aient été échangés avec Madame ou avec le titulaire de la ligne donnent à voir un chantage à la restitution des effets personnels de Monsieur

Un tel comportement a indubitablement causé un préjudice à Monsieur qu'il est juste d'indemniser à titre provisionnel en lui allouant la somme de 2000 euros à titre de dommages intérêts.

Sur les demandes reconventionnelles en paiement

L'article 1353 du code civil dispose « celui qui réclame l'exécution d'une obligation doit la prouver ». Au cas présent, Madame entend obtenir paiement de la somme de frais de remise en état du local. Faute de disposer d'un état des lieux contradictoire de sortie ou d'un constat dressé par un commissaire de justice en l'absence du locataire, la formation des référés ne peut établir que les réparations demandées sont le fait de dégradations faites par Monsieur

Dans ces conditions, cette demande en paiement fait l'objet d'une contestation sérieuse échappant à la compétence de la formation des référés qui invite les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront.

Madame demande également que lui soit payée la somme de 3669 euros à titre d'arriéré de loyers et charges.

Sur ce point, la formation des référés note que le décompte produit porte mention de diverses sommes sans aucun justificatifs, notamment une « taxe d'occupation », un appel de loyer du 8 juillet 2025 pour un montant de 955 euros cependant que la propriétaire ne conteste pas une fin d'occupation au 19 juin 2025, un appel de loyer pour un mois complet sur ledit mois et une absence totale de justification des provisions pour charge.

Dans ces conditions, cette demande en paiement fait l'objet d'une contestation sérieuse échappant à la compétence de la formation des référés qui invite les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront.

Sur la transmission de la présente décision

L'article 40 du code de procédure pénale dispose en son alinéa 2 : « Toute autorité constituée, tout officier public ou fonctionnaire qui, dans l'exercice de ses fonctions, acquiert la connaissance d'un crime ou d'un délit est tenu d'en donner avis sans délai au procureur de la République et de transmettre à ce magistrat tous les renseignements, procès-verbaux et actes qui y sont relatifs. »

L'article 226-4-2 du code pénal dispose « Le fait de forcer un tiers à quitter le lieu qu'il habite sans avoir obtenu le concours de l'État dans les conditions prévues à l'article L. 153-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contraintes, est puni de trois ans d'emprisonnement et de 30 000 € d'amende. »

En conséquence, la présente ordonnance sera notifiée à la Division des Affaires Générales et des Stupéfiants du parquet du Tribunal Judiciaire de Créteil pour éventuelles suites à donner.

ORDONNONS la transmission de la présente décision à la Division des Affaires Générales et des Stupéfiants de Monsieur le Procureur de la République près le Tribunal Judiciaire de Créteil ;

CONDAMNONS Madame : aux entiers dépens de l'instance, en ce compris les frais de constat de reprise des lieux et de restitution des effets personnels, qui seront recouvrés selon les règles applicables en matière d'aide juridictionnelle ;

CONDAMNONS Madame à verser à Monsieur la somme de 1000 euros au titre des frais irrépétibles dont distraction entre les mains de Maître Aude ABOUKHATER ;

DISONS que la présente décision peut être exécutée au seul vu de la minute ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire par provision.

Ainsi jugé et prononcé à Sucy-en-Brie à la date indiquée en tête de la présente décision

LE GREFFIER

LE JUGE

**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,

P/Le Directeur des services de griffe

