

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BOBIGNY

Immeuble l'Européen - Hall A
1 Promenade Jean Rostand
4^{eme} étage
93009 BOBIGNY CEDEX

Téléphone : 01 48 96 11 10
Télécopie : 01 48 96 07 52
@ : civil.tj-bobigny@justice.fr

N° RG 25/00846 - N° Portalis
DB3S-W-B7J-25QS

Minute : 25/00567

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 03 Octobre 2025

DEMANDEUR :

Société L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE
4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

représentée par Maître Justine CODJIA, substituant Maître Claire-marie DUBOIS-SPAENLE de la SELAS SEBAN ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS

DÉFENDEURS :

93130 NOISY LE SEC

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-005868 du 30/04/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BOBIGNY)

comparante en personne, assistée de Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

Société L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE

Représentant : Maître Claire-marie DUBOIS-SPAENLE de la SELAS SEBAN ET ASSOCIES, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : P0498

C/

Madame

Représentant : Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,

Madame

Représentant : Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,

Madame

Représentant : Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,

Madame

Représentant : Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,

Madame

Représentant : Me Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,

93130 NOISY LE SEC

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-005874 du 30/04/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BOBIGNY)

comparante en personne, assistée de Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

Madame

93130 NOISY LE SEC

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-005878 du 30/04/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BOBIGNY)

comparante en personne, assistée de Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

93130 NOISY LE SEC

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2025-005880 du 30/04/2025 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de BOBIGNY)



représentée par Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

93130 NOISY LE SEC

comparante en personne, assistée de Maître Hanna RAJBENBACH, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS

DÉBATS :

Audience publique du 05 Septembre 2025

DÉCISION:

Contradictoire, premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 03 Octobre 2025, par Madame Mathilde ZYLBERBERG, en qualité de Juge des contentieux de la protection, assistée de Madame Anne-Marie ANTUNES, faisant fonction de Greffier.



EXPOSE DU LITIGE

Par acte authentique du 9 octobre 2021, l'Etablissement foncier d'Ile-de-France a acquis un ensemble immobilier, situé [REDACTED] cadastré [REDACTED] Noisy-Le-Sec. Cette acquisition est intervenue dans le cadre d'une convention d'intervention foncière conclue avec la commune de Noisy-Le-Sec. Le bien a été acquis libre de toute occupation. Cependant le propriétaire a appris que le bien était occupé.

Autorisé par ordonnance du 13 novembre 2024 sollicitée par l'Etablissement foncier d'Ile-de-France, un commissaire justice s'est rendu sur les lieux le 4 décembre 2024, y est rentré avec l'aide d'un serrurier et a relevé les identités des personnes qu'il a rencontrées sur place : Mme [REDACTED]

[REDACTED] Il a relevé que des matelas sont installés sur le sol.

Par acte de commissaire de justice du 20 mars 2025, l'Etablissement foncier d'Ile-de-France a fait assigner [REDACTED]

[REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Bobigny statuant en référés, à l'audience du 2 mai 2025 au visa des articles 835 du code de procédure civile L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, aux fins de voir :

Déclarer l'EPFIF recevable en son action et bien fondé en ses demandes,

Y faisant droit,

Juger que Mme [REDACTED]

[REDACTED] ainsi que tous occupants de leur chef, sont occupantes dans droit ni titre de l'ensemble immobilier situé [REDACTED] 93130 NOISY-LE-SEC, cadastré [REDACTED] et appartenant à l'EPFIF ;

Juger que Mme [REDACTED]

[REDACTED] se sont introduites dans l'ensemble immobilier situé [REDACTED] 93 130 NOISY-LE-SEC, cadastré section [REDACTED] et appartement à l'EPFIF par voie de fait,

En conséquence,

Ordonner à Mme [REDACTED]

[REDACTED] et à tous les occupants de leur chef, de libérer sans délai les lieux qu'elles occupent sans droit ni titre situés [REDACTED] 93130 NOISY-LE-SEC cadastré section [REDACTED] appartenant à l'EPFIF,

Ordonner leur expulsion avec le concours de la force publique et d'un serrurier à défaut de libération volontaire dans un délai de 48 heures à compter de la signification de la décision à intervenir,

Supprimer les délais visés aux articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

Ordonner la séquestration des facultés mobilières pouvant se trouver dans les lieux au choix du demandeur et aux frais risques et péril des occupants,

Condamner solidairement [REDACTED]

[REDACTED] à payer à la COMMUNE DE NEUILLY SEINE la somme de 1 500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens,

Rejeter toutes autres demandes.

A l'audience du 2 mai 2025, l'examen de l'affaire a été renvoyé à l'audience du 5 septembre 2025, à la demande du conseil des défenderesses.

A l'audience du 5 septembre 2025, l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France, représentée par son conseil, a maintenu les termes de son assignation, insistant sur le fait qu'elle s'opposait à l'octroi de délais pour quitter les lieux.



[REDACTED] ont comparu en personne, assistées de leur conseil. Mme [REDACTED] représenté par son conseil ont demandé à la juridiction par conclusions visées par le greffe et soutenues à l'audience de :

Accorder aux défenderesses le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire à Mme [REDACTED]

Au fond,

Rejeter les demandes du demandeur tendant à la suppression des délais susceptibles d'être accordés au titre des dispositions des articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Rejeter toutes les demandes financières du demandeur : indemnité d'occupation et demandes formulées au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

A titre reconventionnel,

Accorder aux défenderesses le bénéfice des délais susceptibles d'être accordés au titre des dispositions des articles L. 412-1 et L. 412-6 du code de procédures civiles d'exécution,

Accorder aux défenderesses les plus larges délais pouvant aller jusqu'à un an pour quitter les locaux au titre des dispositions des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution

[REDACTED] amment d'abord qu'elles sont particulièrement précarisées, en rupture familiale, et que les lieux litigieux constituent un abri précieux pour elles et pour tous ceux qui rencontrent des difficultés similaires. Elles ajoutent que le demandeur ne démontre pas qu'elles ont commis des voies de fait pour pénétrer dans les lieux, pas plus qu'il ne démontre qu'elles ont commis des manœuvres contraintes, violences, et qu'en conséquence les délais des articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne peuvent être supprimés.

Elles rappellent qu'il résulte de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution que le principe est celui du sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée pendant la trêve hivernale, y compris s'agissant d'occupant sans droit ni titre, la seule exception concernant l'entrée par voie de fait, manœuvre contraintes ou menaces non caractérisées en l'espèce.

Sur leur demande d'octroi d'un délai supplémentaires, elles font valoir que la Cour européenne des droits de l'homme rappelle qu'une expulsion ne peut être considérée comme nécessaire que si elle correspond à un besoin social considéré comme impérieux et qu'en l'espèce, il n'est présenté aucun projet relatif au bâtiment litigieux.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 octobre 2025, par mise à disposition.

MOTIFS

Selon l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. L'article 835 du même code ajoute que le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peut 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, [il peut] accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.



Sur la demande d'expulsion

Il résulte du constat du 4 décembre 2024 du commissaire de justice, qui s'est rendu [REDACTED] cadastré [REDACTED] 93130 Noisy-Le-Sec, que [REDACTED]

occupaient alors les lieux.

A l'audience, [REDACTED] n'ont d'ailleurs pas contesté l'occupation des lieux. Elles n'ont pas non plus démontré être titulaires d'un bail les autorisant à les occuper.

Il est donc établi que [REDACTED] occupent les lieux situés [REDACTED] cadastré [REDACTED] 93130 Noisy-Le-Sec et ne justifient d'aucun droit ou titre pour les occuper.

L'atteinte au droit de propriété de l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France est caractérisée et constitue un trouble manifestement illicite.

Il y a lieu en conséquence d'ordonner à [REDACTED]

[REDACTED] de quitter les lieux. Il n'y a pas lieu de dire qu'elles devront exécuter cette obligation dans les quarante-huit heures de la signification de la présente ordonnance, dès lors que le demandeur ne démontre pas que leur occupation constitue un danger et qu'il n'a saisi la justice aux fins d'expulsion que trois mois après avoir constaté qu'elles occupaient les lieux.

A défaut d'exécution volontaire, leur expulsion, ainsi que celle de tous occupants de leur chef sera autorisée, avec le concours de la force publique et d'un serrurier.

Le sort des meubles éventuellement laissés dans les lieux est spécifiquement organisé aux articles L.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution au titre des opérations d'expulsion.

Sur la demande visant à voir supprimer le délai de deux mois de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution

L'article L. 412-1 du code des procédures d'exécution dispose 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 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, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, 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, l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France, qui se contente de soutenir que les défenderesses sont entrées sur sa propriété sans droit ni titre, ne démontre ni la mauvaise foi Mme [REDACTED]

et Mme [REDACTED] ni que celles-ci sont entrées dans les lieux à l'aide de manœuvres de menaces, de voies de fait ou de contrainte leur étant directement imputables, alors qu'il



résulte de diverses attestations produites par les défenderesses que certaines d'entre elles ont été conduites dans ce logement par des associations s'occupant de réinsertion.

En conséquence, il convient de débouter l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande visant à voir ordonner la suppression du délai de deux mois prévus par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur la demande visant à voir supprimer le délai de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose : « 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 1er 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.

Par dérogation au premier alinéa du présent article, 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. »

Il n'est ni démontré que le relogement des intéressées soit assuré dans des conditions suffisantes, ni qu'elles sont entrées dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte. Dès lors, l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France sera débouté de sa demande visant à voir supprimer le sursis à la mesure d'expulsion pendant la trêve hivernale.

Sur la demande reconventionnelle de délais pour quitter les lieux

Il résulte des articles L613-1 du code de la construction et de l'habitation et L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, que le juge qui ordonne la mesure d'expulsion peut accorder des délais aux occupants de lieux habités ou de locaux 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas 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.

En l'espèce, il résulte des débats et des pièces produites par les défenderesses que celles-ci sont dans une situation de particulière précarité, leur relogement dans des conditions normales est donc compromis même si certaines ont formulé des demandes de logement social. Il convient donc de leur accorder un délai de six mois à compter de la signification de la présente décision, pour quitter les lieux.

Sur les demandes accessoires

En application de l'article 696 du même code, il y a lieu de condamner Mme [REDACTED]

[REDACTED] qui succombe aux dépens de l'instance. L'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France ne démontrant que les défenderesses doivent être tenues solidairement, il sera débouté de sa demande condamnation solidaire.

La commune de NEUILLY SEINE n'étant pas partie au litige, l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France sera débouté de sa demande visa à voir condamner les défenderesses à lui payer la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.



PAR CES MOTIFS,

Le juge des référés statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

Au principal, **Renvoie** les parties à se pourvoir ainsi qu'il leur appartiendra et dès à présent, vu l'urgence,

Accorde à Mme [REDACTED] **le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire,**

Constate que [REDACTED]

[REDACTED] **sont occupantes sans droit ni titre du logement situé** [REDACTED]
[REDACTED] **cadastré** [REDACTED] 93130 Noisy-Le-Sec,

Déboute l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande visant à voir ordonner à [REDACTED] et [REDACTED] de quitter les lieux dans les quarante-huit heures de la signification de la présente ordonnance,

Déboute l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande de suppression du délai de deux mois prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Déboute l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande de suppression du sursis à l'expulsion pendant la trêve hivernale prévu par l'article L. 142-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Accorde à [REDACTED]

[REDACTED] **un délai de six mois à compter de la signification de**
présente décision pour quitter les lieux,

Ordonne, à défaut de départ volontaire à l'issue de ce délai, l'expulsion de [REDACTED]

[REDACTED] **des lieux situés** [REDACTED] **cadastré** [REDACTED] 93130 Noisy-Le-Sec, ainsi que de tout occupant de leur chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si besoin est, ainsi que le transport des meubles laissés dans les lieux loués, conformément aux dispositions des articles L433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne Mme [REDACTED]

[REDACTED] **au paiement des entiers dépens de la procédure,**

Déboute l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande visant à voir condamner les défenderesses solidairement à payer les dépens,

Déboute l'Etablissement Public foncier d'Ile-de-France de sa demande visant à voir condamner les défenderesses à payer à la commune de NEUILLY SEINE la somme de 1500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Rappelle que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire,

Ainsi ordonné et mis à disposition au greffe le 3 octobre 2025.

Le Greffier

Copie certifiée conforme

Le Juge

06 OCT. 2025

