

-----  
**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE  
LISIEUX**  
11 rue d'Orival  
CS 69002  
14107 LISIEUX Cedex  
☎ : 02.14.11.02.00

## **ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 29 NOVEMBRE 2024**

### **COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

**Président** : Loïc FROSSARD, Juge des contentieux de la protection  
**Greffier lors des débats** : Laura MOTIER  
**Greffier lors de la mise à disposition** : Marie-Noëlle CHAN-  
STEWART

N° RG 24/00357 - N° Portalis  
DBW6-W-B7I-DMFL

**Minute : 24/19**

### **DÉBATS :**

L'affaire a été examinée à l'audience publique du 25 Novembre 2024 du tribunal judiciaire de LISIEUX dans la composition énoncée ci-dessus.

\*\*\*

L'affaire oppose :

### **PARTIES DEMANDERESSES**

**Le Syndicat des copropriétaires de l'EHPAD RESIDENCE L'AGE D'OR sis 14 avenue des Tilleuls - 14340 CAMBREMER**, représenté par son Syndic en exercice, la S.A.S.U. MIA SYNDIC, Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le n°842 545 840, prise en la personne de son représentant légal et dont le siège social est sis 97 rue de Freyr - 34000 MONTPELLIER

**Madame Amandine NORMAND**,  
demeurant 1 rue la Basse Ruelle - 22130 CORSEUL

**Monsieur Jérôme AILLET**,  
demeurant 1 rue la Basse Ruelle - 22130 CORSEUL

**Monsieur Thierry ARNOUILH**,  
demeurant 4 impasse de la Borde - 24100 CREYSSE

**Madame Sandrine EBOTTO**,  
demeurant 4 impasse de la Borde - 24100 CREYSSE

**Monsieur Alain BARDOUX**,  
demeurant 146 rue d'Assevent - 59600 MAUBEUGE

**Madame Marie-Agnès BATTIST**,  
demeurant 146 rue d'Assevent - 59600 MAUBEUGE

**Madame Danièle MOURGUES**,  
demeurant Massas - 47150 MONTFLANQUIN

**Monsieur Bernard BLAIRON**,  
demeurant 41 impasse des Albizias - 83210 SOLLIES TOUCAS

**Madame Ching Fang CHEN MAES**,  
demeurant 242 Siwei 4th road 8 FZ - KAOHSIUNG (TAIWAN)

**Madame Denise COGNET**,  
demeurant 4 rue du Lavoir Taizon - 79290 LORETZ D'ARGENTON

Copie certifiée conforme délivrée  
le :  
à : - Me CABAGNO  
- Me CAVELIER  
- BAJ

Copie exécutoire délivrée  
le :  
à : - SDC de l'EHPAD  
RESIDENCE L'AGE D'OR  
[REDACTED]

**Madame Geneviève DUSSERT-GIRARD,**  
demeurant 229 rue du 8 mai 1945 - Les Archers B3 - 38220 VIZILLE

**La S.A.R.L. F.A.B.J.M,** Société à Responsabilité Limitée immatriculée  
au RCS de NANTERRE sous le n°382 994 283, prise en la personne de  
son représentant légal et dont le siège social est sis 63 Place René Clair  
- 92100 BOULOGNE BILLANCOURT

**Monsieur Martial HAREL,**  
demeurant 1 rue Cossibé - 35140 GOSNÉ

**Madame Marielle OGER,**  
demeurant 1 rue Cossibé - 35140 GOSNÉ

**Monsieur Jean-Michel JAOUEN,**  
demeurant 13 rue de Metz - 02100 SAINT QUENTIN

**Monsieur Laurent LESELLIER,**  
demeurant 645 rue de la Haute Chapelle - Bourg - 61700 LA HAUTE  
CHAPELLE

**Madame Chantal LESELLIER,**  
demeurant 645 rue de la Haute Chapelle - Bourg - 61700 LA HAUTE  
CHAPELLE

**Madame Corinne MAES,**  
demeurant 19 rue de la Sarette - 75014 PARIS

**Madame Lydia MARQUER,**  
demeurant 30 rue du Rocher - 35580 GUIGNEN

**Monsieur Mickaël HARDY,**  
demeurant 30 rue du Rocher - 35580 GUIGNEN

**Monsieur Dominique MARTIN,**  
demeurant 5 place Félix EBOUE - 75012 PARIS

**Monsieur Jean-François OGER,**  
demeurant La Hyais - 35460 COGLES

**Madame Dominique DANARD,**  
demeurant 46 avenue de la Division Leclerc - 92160 ANTONY

**Monsieur Benoît THOMANN,**  
demeurant 9 rue de Tarentaise - 73210 AIME

**Madame Johanna VAN KUIJK,**  
demeurant 9 rue de Tarentaise - 73210 AIME

**La S.A.R.L. LES PETITS PAS,** Société à Responsabilité Limitée  
immatriculée au RCS de SAINT-MALO sous le n°481 002 921, prise en  
la personne de son représentant légal et dont le siège social est sis 33 rue  
de la Bezardais - 22100 QUEVERT

**Monsieur Jean-Claude ROGER,**  
demeurant 500 route de la Piaz Villette - 73210 AIME

**Madame Marie-Jeanne LIBAUD,**  
demeurant 951 Le Petit Chemausin - 49450  
BEAUPREAU-EN-MAUGES

tous représentés par Me CABAGNO Benjamin, avocat au barreau de  
PARIS

## PARTIES DÉFENDERESSES

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

représenté par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

comparant en personne assisté de Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
- 0 [REDACTED]

représentés par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

comparant en personne assisté de Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

représenté par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

représenté par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
domicili [REDACTED]

comparant en personne assisté de Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Madam** [REDACTED]  
[REDACTED]

représentée par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

**Monsieur** [REDACTED]  
dom [REDACTED]

représenté par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de CAEN

## **PARTIES INTERVENANTES**

**Monsieur et Madam** [REDACTED]

domicilié au [REDACTED]  
[REDACTED]

**Monsieur et Madam** [REDACTED]  
[REDACTED]

tous représentés par Me CAVELIER Clément, avocat au barreau de  
CAEN

\*\*\*

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré. Le président a avisé les parties que l'ordonnance serait prononcée le 29 Novembre 2024 par mise à disposition au greffe de la juridiction.

## FAITS ET PROCÉDURE

Les copropriétaires demandeurs (*plus amplement dénommés en tête de la décision*) formant le syndicat des copropriétaires de l'EHPAD RÉSIDENCE L'ÂGE D'OR sont propriétaires de lots situés dans l'ensemble immobilier situé [REDACTED] précédemment exploité sous la forme d'un établissement d'hébergement de personnes âgées dépendantes (EHPAD).

Cet immeuble est occupé de façon illicite depuis la fin du mois d'octobre 2024.

**Par acte de commissaire de justice signifié le 22 novembre 2024, après y avoir été autorisés par ordonnance du 20 novembre 2024, les copropriétaires demandeurs ainsi que le syndicat demandeur ont fait assigner en référé à heure indiquée devant la présente juridiction Monsieur [REDACTED]**

**[REDACTED] E, au visa notamment de l'article 544 du code civil, aux fins de voir essentiellement :**

- ordonner l'expulsion de ces derniers et de toutes personnes et biens de leur chef de l'ensemble immobilier susvisé,
- ordonner l'enlèvement des deux véhicules identifiés dans le constat du commissaire de justice du 31 octobre 2024, stationnés illégalement sur le parking de l'ensemble immobilier,
- dire que le commissaire de justice pourra requérir l'usage de la force publique et de tout technicien dans un délai de 48 heures après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux resté sans effet,
- dire que la présente ordonnance serait exécutoire sur seule présentation de la minute.

L'affaire a été évoquée à l'audience du 25 novembre 2024.

À ladite audience, **les demandeurs** étaient représentés par leur avocat, qui a oralement soutenu les demandes contenues dans l'assignation.

Ils soutiennent que l'illicéité de l'occupation n'est pas contestée ; que les occupants sont nécessairement entrés par voie de fait ainsi qu'en témoigne le changement de serrure de la porte d'entrée ; que ceux-ci ont placardé une affiche indiquant être entrés dans les lieux le 27 octobre 2024, date à laquelle l'immeuble a été fracturé ; que les branchements « sauvages » sur les tableaux électriques constituent également une voie de fait ; que par ailleurs, cette occupation les empêchera de reprendre l'exploitation commerciale de l'immeuble en dépit d'une offre en ce sens, avec des conséquences fiscales négatives à brève échéance ; que cette occupation les expose aussi à de multiples risques en termes de responsabilité et de résiliation d'assurance, notamment au regard de la vétusté de deux citernes pleines de gaz, de la précarité du raccordement en électricité et de l'infiltration de plafonds pouvant s'effondrer ; qu'en outre, les règles administratives ne prévoient pas la possibilité de transformer les lieux en centre d'hébergement d'urgence.

**À cette audience, sont volontairement intervenus à l'instance par la voix de leur avocat : Messieurs et Mesdames [REDACTED]**

[REDACTED]

**Les défendeurs** étaient représentés ou assistés par leur avocat (*ainsi qu'il est détaillé en tête de la décision*), qui a oralement demandé à voir :

- accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire à [REDACTED]
- ordonner avant dire droit un transport sur les lieux,
- dire qu'ils bénéficieraient :
  - de la trêve hivernale,
  - d'un délai de 12 mois pour se maintenir dans les lieux,
  - d'un délai de 02 mois à la suite du commandement de quitter les lieux,
- condamner les demandeurs aux dépens et les débouter de leurs demandes tirées de l'article 700 du code de procédure civile.

Ils exposent que loin d'avoir dégradé les lieux, ils les ont au contraire améliorés et les entretiennent ; que leur situation irrégulière sur le territoire national les prive de toute possibilité de relogement ; que l'immeuble en cause n'est plus exploité depuis le mois de février 2024 et qu'il n'existe aucune perspective sérieuse de reprise ; qu'aucun d'eux n'a participé à une quelconque voie de fait afin de pénétrer dans les lieux ; que la serrure mentionnée sur le procès-verbal de constat du commissaire de justice n'est pas celle de la porte d'entrée de l'immeuble ; que le droit de propriété n'est pas intangible, notamment s'agissant d'une opération de spéculation immobilière, et doit être concilié avec le droit au logement, notamment en période hivernale ; qu'aucun danger actuel, ni à l'égard de la citerne de gaz, ni à l'égard des tableaux électriques, n'est démontré.

Conformément aux dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, il est renvoyé aux dernières écritures des parties, oralement soutenues à l'audience, pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens.

### **MOTIFS DE LA DÉCISION**

L'article 835 de ce code dispose que : « *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 principe de l'expulsion.** - L'article 544 du code civil dispose que « *la 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 est de droit constant que l'occupation sans droit ni titre de l'immeuble d'autrui constitue un trouble manifestement illicite (*Cass civ 3, 21 décembre 2017, 5 arrêts, n° 16-25.469 à 16-25.473*).

En l'espèce, les défendeurs ne contestent pas être dépourvus de tout droit ou titre d'occupation. Ils ne combattent pas le principe de la demande d'expulsion.

Il échet donc de le constater et d'ordonner leur expulsion, ainsi que celle de toute personne de leur chef, ainsi qu'il sera précisé au dispositif.

Il sera de même ordonné le retrait des deux véhicules mentionnés sur le procès-verbal de constat dressé par commissaire de justice le 31 octobre 2024 (*pièce n° 5 des demandeurs*).

\*\*\*

**Sur la mesure d’instruction.** - L’article 179 du code de procédure civile prévoit que : « *Le juge peut, afin de les vérifier lui-même, prendre en toute matière une connaissance personnelle des faits litigieux, les parties présentes ou appelées. Il procède aux constatations, évaluations, appréciations ou reconstitutions qu’il estime nécessaires, en se transportant si besoin est sur les lieux.* »

Toutefois, l’article 146, alinéa 2 du même code dispose qu’en aucun cas, une mesure d’instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l’administration de la preuve.

En l’occurrence, il n’est aucunement justifié en quoi un transport sur les lieux (qui n’est d’ailleurs sollicité que par la partie ne supportant pas la charge de la preuve) permettrait de se convaincre plus avant de la réalité :

- d’une voie de fait et de son imputabilité aux occupants, les preuves correspondantes ayant très vraisemblablement péri,
- des problèmes de salubrité ou de sécurité de l’immeuble, ceux-ci relevant d’une appréciation technique qui aurait parfaitement pu faire l’objet d’un examen préalable par tout sachant désigné par la partie la plus diligente.

Par conséquent, la demande de transport sur les lieux sera rejetée.

**Sur la suppression du délai pour quitter les lieux et de la « trêve hivernale ».** - L’article L.412-1 du code des procédures civiles d’exécution édicte 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.* »

Selon l’article L.412-6 de ce code, « *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.*

*Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même 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.* »

La voie de fait se caractérise par des actes matériels positifs d'effraction ou d'escalade ; elle doit constituer le moyen d'entrée dans l'immeuble.

En application de l'article 9 du code de procédure civile, il appartient aux demandeurs, qui s'en prévalent, de démontrer la réalité de ces conditions ainsi que leur imputabilité aux défendeurs.

Il est de droit constant que la seule occupation illicite dès l'origine ne constitue pas, en elle-même, une voie de fait.

En l'espèce, les procès-verbaux de constat établis par commissaire de justice les 31 octobre et 12 novembre 2024 établissent la réalité de l'occupation invoquée.

Le second de ces procès-verbaux atteste que des clés remises au commissaire de justice par les requérants ne permettent pas d'ouvrir l'une des portes d'accès à l'immeuble. Toutefois, en l'absence de tout autre élément, notamment quant à l'origine exacte de ces clés et aux circonstances de l'éventuel changement de serrures, l'existence d'une voie de fait demeure incertaine – et ce d'autant plus qu'aucune trace positive d'effraction n'est rapportée.

La circonstance selon laquelle les occupants se seraient installés dans les lieux le 27 octobre 2024, qui est contestée et se trouve contredite par les déclarations d'un agent de l'agglomération de [REDACTED] (PV de constat du 31 octobre 2024), ne permet pas de démontrer que la voie de fait alléguée aurait été commise par les occupants défendeurs.

De plus, il n'a été rendu compte d'aucune des suites qui ont pu être réservées au dépôt de plainte du 31 octobre 2024.

En outre, le raccordement précaire au tableau électrique, à le supposer constitutif d'une voie de fait, est nécessairement postérieur à l'introduction dans l'immeuble ; il ne saurait dès lors être regardé comme un moyen de cette introduction.

Aussi, les demandeurs échouent à rapporter la preuve de ce que les défendeurs auraient commis une voie de fait pour s'établir dans les lieux. Par ailleurs, il n'est invoqué ni la mauvaise foi de ceux-ci, ni manœuvre, ni menace, ni contrainte au sens des textes précités.

Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de supprimer :

- le délai de deux mois tel que prévu par l'article L.412-1 précité pour quitter les lieux consécutivement à la signification du commandement en ce sens,
- le bénéfice du sursis dit de la « trêve hivernale » résultant de l'article L.412-6 précité.

\*\*\*

**Sur le délai de grâce.** - L'article L.412-3 de ce code prévoit que : « *Le juge peut accorder des délais renouvelables 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.*

*Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.*

*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 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, 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 locataire ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.*

*Les deux premiers alinéas du présent article 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. »*

L'article L.412-4 du même code dispose 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. 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. 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.* »

Il est en l'espèce constant que la situation administrative des défendeurs les prive de toute possibilité de relogement dans un contexte de pénurie des places d'hébergement d'urgence, de sorte qu'il ne saurait leur être reproché de ne pas avoir déposé de dossier administratif en ce sens, cette démarche étant à l'évidence vouée à l'échec.

Pour l'application de ces textes, il revient à la juridiction d'opérer un contrôle de proportionnalité pour concilier les droits fondamentaux concurrents en présence, à savoir :

- d'une part, le droit de propriété des demandeurs (*article 2 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen ; C. const., 16 janvier 1982, n° 81-132 DC*) et
- d'autre part, le droit au logement et à la vie privée des défendeurs (*article 2 de la déclaration des droits de l'Homme et du citoyen ; C. const., 25 mars 2014, n° 2014-693 DC*) et la sauvegarde des intérêts supérieurs de leurs enfants mineurs (*Convention internationale des droits de l'enfant du 20 novembre 1989*).

En l'occurrence, les demandeurs invoquent des risques sécuritaires de trois ordres :

- le risque d'effondrement de plafonds en suite de dégâts des eaux,
- le risque lié à la présence de deux grosses citernes pleines de gaz à l'extérieur du bâtiment,
- le risque lié au raccordement précaire au réseau d'approvisionnement de deux tableaux électriques.

Ces risques sont contestés par les occupants. Ceux-ci produisent de nombreuses photographies, certes non datées mais dont il n'est pas contredit qu'elles relatent l'état actuel des lieux, dont il résulte au contraire un bon état du bâti et des conditions correctes d'entretien.

L'immeuble était exploité en tant qu'EHPAD jusqu'à la fin du mois de février 2024 sans que de projets particuliers de travaux de rénovation semblent avoir été envisagés – notamment au regard des deux cuves de gaz dont la non-conformité était dénoncée dès le 09 février 2024 par la société ANTARGAZ.

Les occupants ne méconnaissent pas l'existence d'infiltrations d'eau et indiquent avoir entrepris les travaux nécessaires pour y mettre fin.

Ils indiquent ne faire aucun usage des citernes de gaz et n'utiliser que l'électricité pour seule source d'énergie. Force est de constater en toute hypothèse que le courrier précité de la société ANTARGAZ annonçant la suspension des livraisons de gaz se borne à évoquer la nécessité réglementaire de remplacer ces citernes, sans aucunement mentionner une quelconque urgence à procéder à ce remplacement, ni faire état d'un danger imposant de particulières précautions dans l'intervalle. Les procès-verbaux de commissaire de justice, qui se limitent à constater l'ouverture des capots des jauges et la présence de feuilles d'arbre, n'objectent aucune inquiétude supplémentaire.

Enfin, aucune pièce des demandeurs ne permet de matérialiser les risques qui pourraient résulter du raccordement électrique. Plus particulièrement, le procès-verbal de constat du 12 novembre 2024 relate l'existence de câbles « branlants » et « raccordés au moyen d'un adhésif marron » sans que ces observations relativement génériques ne soient accompagnés d'une quelconque analyse technique mettant en évidence un véritable manquement à la sécurité, notamment d'électrocution ou d'incendie. Il est notamment souligné que l'ensemble de ces installations se trouvent à une hauteur les plaçant manifestement hors de portée de jeunes enfants.

Les demandeurs soutiennent par ailleurs que l'occupation les prive de toute possibilité de voir reprendre l'exploitation commerciale du bâtiment, à défaut de quoi ils s'exposent à une pénalité fiscale à compter du mois de février 2025. Cependant, la seule pièce relative à une telle reprise d'exploitation est un courriel du 01 novembre 2024, dont la formulation est particulièrement évasive. Il n'est justifié d'aucun mandat de vente, ni de pourparlers éventuels, ni encore de l'accord des copropriétaires pour un quelconque projet précis.

Il n'est encore justifié d'aucun trouble de voisinage.

Par ailleurs, il est acquis aux débats que l'immeuble héberge une vingtaine d'enfants scolarisés au titre de l'année scolaire en cours.

Il ne saurait toutefois être fait abstraction de ce que l'essentiel des copropriétaires sont de simples particuliers, lesquels ne sauraient supporter de façon prolongée l'infortune des occupants et l'absence de solution proposée par les pouvoirs publics pour traiter leur situation.

Aussi, en l'absence de dangerosité clairement établie des conditions d'hébergement, de l'absence de projet sérieux et immédiat pour l'immeuble et de toute perspective de relogement des intéressés, et au regard de l'intérêt supérieur des nombreux enfants mineurs concernés d'au moins mener à terme convenablement leur année scolaire, mais en tenant compte également de la situation des copropriétaires, il convient de faire partiellement droit à la demande de délai de grâce, ainsi qu'il sera dit au dispositif.

\*\*\*

Vu l'article 696 du code de procédure civile et eu égard à la situation d'extrême précarité des défendeurs, les dépens ne pourront que demeurer à la charge des requérants.

Vu les articles 514 et 514-1, alinéa 3 du code de procédure civile, l'exécution provisoire est de droit et ne peut être écartée.

### **PAR CES MOTIFS,**

**Nous, Loïc FROSSARD, juge des contentieux de la protection au tribunal judiciaire de LISIEUX, statuant par ordonnance de référé contradictoire en premier ressort,**

**ACCORDONS** le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire à Messieurs [REDACTED] et **ORDONNONS** la transmission d'une copie de la présente décision au bureau d'aide juridictionnelle ;

**REJETONS** la demande tendant au transport de la juridiction sur les lieux ;

**CONSTATONS** que Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] sont occupants sans droit  
ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] ;

**DISON**s en conséquence que ceux-ci devront rendre les lieux libres de toute occupation de leur chef, faute de quoi ils pourraient y être contraints au besoin avec l'assistance de la force publique conformément aux articles L.411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

**ORDONNONS** au besoin l'expulsion de Monsieur [REDACTED]

[REDACTED] et de tous occupants de leur chef ;

**DISON**s qu'il sera sursis à ces opérations d'expulsion jusqu'au 31 JUILLET 2025 inclus, en application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution ;

**REJETONS** les demandes de suppression :

- de la période hivernale de sursis à l'expulsion telle qu'elle résulte de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- du délai de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution pour quitter les lieux consécutivement à la signification du commandement en ce sens ;

**RAPPELONS** que le sort des meubles laissés dans les lieux après l'expulsion est régi par les articles L. 433-1 et suivants et R. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

**ORDONNONS** le retrait de la cour de l'immeuble susvisé des deux véhicules décrits par le procès-verbal de constat du 31 octobre 2024, qui seront transportés en tout lieu adapté, et ce à la diligence du commissaire de justice désigné par les demandeurs ;

**LAISSONS** les dépens à la charge des demandeurs ;

**CONSTATONS** que la présente décision est de plein droit assortie de l'exécution provisoire ;

*La présente ordonnance a été signée par le juge et la greffière, puis prononcée par mise à disposition au greffe à la date susdite après avis donné aux parties conformément aux dispositions de l'article 450, alinéa 2 du code de procédure civile.*

LA GREFFIÈRE,

LE JUGE,

M-N. CHAN-STEWART

L. FROSSARD