

MINUTE : 25/00239
DOSSIER : N° RG 25/02754 - N° Portalis DB3T-W-B7J-V63J
AFFAIRE : [REDACTED] /
DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL
LE JUGE DE L'EXECUTION

JUGEMENT DU 03 Juin 2025

COMPOSITION DU TRIBUNAL

PRESIDENT : Monsieur NOVION, Juge placé
GREFFIER : Madame GAUTHIER, Greffier

DEMANDEURS :

ASSOCIATION [REDACTED]
pris en la personne de monsieur [REDACTED]
dont le siège social est sis [REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

comparants assistés de Me Emilie BONVARLET, avocat au barreau de PARIS,
vestiaire : A0018

DEFENDEUR

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE
Hotel du Département
Avenue du Général de Gaulle
94000 CRETEIL

représenté par Me Frédéric GABET, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS,
vestiaire : PB 139

PARTIES INTERVENANTES

Intervenants volontaires résidant au [REDACTED] 94400 Vitry-sur-Seine :

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

représentés par Me Emilie BONVARLET, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : A0018

Intervenants volontaires résidant au [REDACTED] 94400 Vitry-sur-Seine :

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED] ASSOCIATION [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Monsieur [REDACTED] ASSOCIATION [REDACTED]
[REDACTED]
94400 VITRY-SUR-SEINE

Madame [REDACTED]
[REDACTED]
94120 FONTENAY-SOUS-BOIS

représentés par Me Emilie BONVARLET, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : A0018

DEBATS :

Audience publique du 20 Mai 2025

Mise en délibéré au 03 Juin 2025, date indiquée à l'issue des débats

JUGEMENT :

Prononcé publiquement en premier ressort, par jugement Contradictoire et mis à disposition au greffe du tribunal.

EXPOSE DU LITIGE

Par ordonnance de référé contradictoire en date du 24 novembre 2023, le juge des contentieux de la protection de la chambre de proximité d'Ivry-sur-Seine a notamment :

- Constaté que l'association [REDACTED]

[REDACTED] ont occupants sans droit ni titre du bâtiment situé [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE appartenant au département du VAL-DE-MARNE.

- Accordé à l'association [REDACTED]

[REDACTED] un délai d'un an à compter de la signification de la présente décision pour quitter les lieux,

- Disons qu'à défaut de libération volontaire à l'expiration du délai de grâce, le demandeur sera autorisé à faire procéder à l'expulsion de l'association [REDACTED]

[REDACTED], ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef avec si besoin l'assistance de la force publique et que le sort du mobilier sera régi par les dispositions des articles L. 433-1 et L.433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Par acte de commissaire de justice du 28 mars 2024, cette ordonnance a notamment été signifiée à l'association [REDACTED].

Par acte de commissaire de justice du 7 avril 2025, le département du Val-de-Marne, propriétaire des lieux, a fait délivrer un commandement de quitter les lieux à l'ensemble des requérants visés dans la décision du juge des contentieux de la protection, et en particulier à l'association [REDACTED]

Le commissaire de justice leur a fait commandement de quitter les lieux situés au [REDACTED], 94400 VITRY-SUR-SEINE, "*comprenant également ses accessoires*".

Par requêtes reçues au service d'accueil unique du justiciable (SAUJ) du tribunal judiciaire de Créteil le 8 avril 2025, l'association [REDACTED]

[REDACTED] ont saisi le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Créteil afin principalement d'obtenir un délai pour quitter les lieux.

L'affaire a été plaidée à l'audience du 20 mai 2025.

Lors de l'audience, l'association [REDACTED] ont été représentés par leur conseil.

Mme [REDACTED] résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, sont intervenus volontairement et ont été représentés par leur conseil.

Par ailleurs, [REDACTED] en son nom propre et en qualité de présidente de l'association [REDACTED], M. [REDACTED] en qualité de président de l'association [REDACTED] et Mme [REDACTED], résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, sont intervenus volontairement et ont été représentés par leur conseil.

L'ensemble des demandeurs s'est référé aux termes des conclusions déposées à l'audience et soutenues oralement par leur conseil, auxquelles il convient de se rapporter pour un plus ample exposé des motifs, pour demander au juge de l'exécution de :

- Admettre l'ensemble des demandeurs et des intervenants volontaires au titre de l'aide juridictionnelle provisoire,

In limine litis et à titre principal,

- Déclarer recevables les conclusions et de recevoir l'intervention volontaire des habitants du [REDACTED],

- Constater la nullité du commandement de quitter les lieux,

- A défaut, préciser que le commandement de quitter les lieux ne vise que l'unique immeuble du [REDACTED] à défaut de tous autres,

- Inviter le cas échéant le département du Val-de-Marne à agir par les voies de droit qu'il jugera nécessaires,

A titre subsidiaire, au fond,

- Recevoir les interventions volontaires et les déclarer recevables,

- Accorder aux demandeurs et intervenants volontaires un délai de douze mois avant expulsion en application des dispositions des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,

- Condamner le département du Val-de-Marne aux dépens.

Au soutien de leurs demandes, fondées sur les articles L. 411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, les articles 4 et 5 du code de procédure civile et l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (CESDH), ils considèrent principalement que le formulation du commandement de quitter les lieux outrepassa la décision judiciaire dont l'exécution est poursuivie, et que l'ambiguïté née de l'expression " *comprenant également ses accessoires* " leur fait grief en laissant présager une expulsion illicite des occupants des trois bâtiments situés aux adresses suivantes : [REDACTED]

[REDACTED] et [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE. Au soutien de leur demande subsidiaire de délais pour quitter les lieux, ils mettent en évidence leurs situations personnelles mais également la vocation collective et solidaire des lieux occupés, qui accueillent des personnes en situation de précarité sociale et développent de multiples activités tournées vers le quartier et promouvant la solidarité envers les plus fragiles. Ils ajoutent que le département ne démontre pas l'existence d'un quelconque projet concernant le [REDACTED], dont la mise en œuvre serait susceptible d'être entravée par l'occupation illicite des lieux.

Le département du Val-de-Marne, représenté par son conseil, demande au juge de l'exécution de circonscrire la nullité du commandement de quitter les lieux à la seule mention excédant le titre exécutoire. Subsidiairement, il sollicite de débouter les occupants de leurs demandes de délais pour quitter les lieux.

Au soutien de ses prétentions, il indique que les trois adresses litigieuses ([REDACTED]) figurent au cadastre sur la même parcelle, et que le commissaire de justice a considéré qu'il s'agissait d'un même ensemble immobilier. S'agissant de la demande subsidiaire, il estime que les occupants ont d'ores et déjà bénéficié de délais, et que la décision d'expulsion arrive désormais à échéance.

L'affaire a été mise en délibéré au 3 juin 2025.

MOTIFS

Sur la jonction des dossiers RG 25/02754, RG 25/02756 et RG 25/02762

L'article 367 du code de procédure civile dispose que le juge peut, à la demande des parties ou d'office, ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble.

En l'espèce, au regard du lien évident existant entre les instances initiées par l'association [REDACTED] qui ont toutes trait aux conséquences d'un commandement de quitter les lieux les visant en qualité d'occupants de plusieurs logements situés [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, il convient de les joindre.

Par conséquent, la jonction entre les instances enregistrées sous les numéros de RG 25/02754, RG 25/02756 et RG 25/02762 sera ordonnée sous le numéro de RG 25/02754.

Sur les interventions volontaires

Aux termes des articles 328 à 330 du code de procédure civile, l'intervention volontaire est principale ou accessoire.

L'intervention est principale lorsqu'elle élève une prétention au profit de celui qui la forme.

Elle n'est recevable que si son auteur a le droit d'agir relativement à cette prétention.

L'intervention est accessoire lorsqu'elle appuie les prétentions d'une partie.

Elle est recevable si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie.

En l'espèce, [REDACTED] résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, interviennent à titre principal au soutien de la demande d'annulation du commandement de quitter les lieux, et subsidiairement en formulant chacun une prétention visant à obtenir des délais pour quitter les lieux.

Il n'est pas contestable que les intervenants volontaires ainsi désignés, qui résident à l'adresse visée par le commandement de quitter les lieux, ne sont pas nommés dans cet acte. Néanmoins, le commissaire de justice instrumentaire faisant commandement " *de quitter et libérer de toutes personnes* " les lieux situés au [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, ils détiennent le droit d'agir tant au soutien de la demande d'annulation qu'en vue de la défense et de la conservation de leurs droits propres, qui se trouvent inévitablement mis en péril par le commandement de quitter les lieux et ses conséquences prévisibles.

De la même manière, [REDACTED]
[REDACTED] en son nom propre et en qualité de présidente de l'association [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] en
qualité de président de l'association [REDACTED] et Mme [REDACTED],
résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, interviennent à titre principal
au soutien de la demande d'annulation du commandement de quitter les lieux, et
subsidairement en formulant chacun une prétention visant à obtenir des délais pour quitter
les lieux.

Si leur adresse est distincte de celle qui est explicitement visée par le commandement de
quitter les lieux, il n'en reste pas moins que ce dernier, par l'emploi d'une formulation
élargissant le champ des locaux concernés et des personnes expulsables ("*comprenant
également ses accessoires*"), a rendu possible, sinon probable, l'expulsion des intéressés.

Dans ces conditions, ils possèdent un droit à agir évident au soutien de la demande
principale, et un intérêt à agir certain relativement aux prétentions qui leur sont propres.

Dès lors, les interventions volontaires de [REDACTED]
[REDACTED] résidents du [REDACTED] à
VITRY-SUR-SEINE, ainsi que de [REDACTED]
[REDACTED] en son nom propre et en qualité de présidente de l'association [REDACTED]
[REDACTED] en qualité de président de l'association [REDACTED] et Mme
[REDACTED] résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE, seront
déclarées recevables.

Sur la nullité du commandement de quitter les lieux

En application de l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution, 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.

L'article R. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution précise que le commandement
d'avoir à libérer les locaux prend la forme d'un acte d'huissier de justice signifié à la
personne expulsée et contient à peine de nullité :

- 1° L'indication du titre exécutoire en vertu duquel l'expulsion est poursuivie ;
- 2° La désignation de la juridiction devant laquelle peuvent être portées les demandes de
délais et toutes contestations relatives à l'exécution des opérations d'expulsion ;
- 3° L'indication de la date à partir de laquelle les locaux devront être libérés ;
- 4° L'avertissement qu'à compter de cette date il peut être procédé à l'expulsion forcée du
débitéur ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef.

Ce commandement peut être délivré dans l'acte de signification du jugement.

En l'espèce, il est constant que le commandement de quitter les lieux en date du 7 avril
2025 a été délivré à la demande du département du Val-de-Marne en vertu d'une
ordonnance de référé du juge des contentieux de la protection d'Ivry-sur-Seine datée du 24
novembre 2023.

L'ordonnance du 24 novembre 2023, qui constitue le titre exécutoire fondant le
commandement de quitter les lieux, a accordé à plusieurs habitant sans droit ni titre du
"bâtiment situé [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE" (page 5), dont plusieurs
sont demandeurs à la présente instance, un délai d'un an pour quitter les lieux.

Par le commandement de quitter les lieux du 7 avril 2025, ainsi qu'il a été relevé, le commissaire de justice fait commandement aux huit personnes auxquelles le juge des contentieux de la protection a accordé un délai "*De quitter et libérer de toutes personnes et tous biens les lieux que vous occupez indûment dont l'adresse figure ci-dessus, comprenant également ses accessoires, et ce, au plus tard le 9 juin 2025 à minuit*".

Or, en apportant cette précision qui ne figure aucunement dans le titre exécutoire, le commissaire de justice a modifié le périmètre de l'exécution de la décision de justice qui fonde pourtant son intervention. En effet, au regard des photographies aériennes produites par les demandeurs (pièces n°5 a, b, c et e) et des déclarations du commissaire de justice relayées par le défendeur, il apparaît que les trois bâtiments, qui appartiennent tous au département et dont les adresses postales sont distinctes, constituent une même unité d'habitation, et que l'ajout de l'incise "*comprenant également ses accessoires*" introduit une ambiguïté en raison même de la configuration des lieux et de l'unité d'habitation qui les caractérise.

Dès lors, le commandement de quitter les lieux élargit indûment le champ du titre exécutoire, et dénature ce dernier, de sorte que la nullité de l'acte du commissaire de justice est encourue.

En outre, la mention litigieuse fait nécessairement grief aux demandeurs, dans la mesure où la formule utilisée a vocation à rendre possible l'expulsion des habitants du [REDACTED], mais également du [REDACTED], sans pourtant que l'autorité judiciaire, gardienne de la liberté individuelle en vertu de la Constitution (article 66), ne se soit prononcée au sujet des habitants de ces derniers lieux.

Par conséquent, la nullité du commandement de quitter les lieux du 7 avril 2025 sera prononcée, sans qu'il y ait lieu à annulation partielle, le juge n'ayant pas le pouvoir de réformer un acte d'exécution pris en application d'une décision de justice.

Sur les dépens

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, 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 de l'autre partie.

En l'espèce, le département du Val-de-Marne, partie perdante, sera condamné aux dépens.

PAR CES MOTIFS,

Le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Créteil, par jugement contradictoire rendu en premier ressort par mise à disposition au greffe,

ORDONNE la jonction des instances enregistrées sous les numéros de RG 25/02754, RG 25/02756 et RG 25/02762 sous le numéro de **RG 25/02754** ;

DECLARE RECEVABLES les interventions volontaires de [REDACTED]
[REDACTED] résidents du [REDACTED]
à VITRY-SUR-SEINE, ainsi que de [REDACTED]
[REDACTED] en son nom propre et en qualité de présidente de
l'association [REDACTED]
[REDACTED] en qualité de président de l'association [REDACTED]
et [REDACTED], résidents du [REDACTED] à VITRY-SUR-SEINE;

PRONONCE la nullité du commandement de quitter les lieux du 7 avril 2025 délivré par la SAS FORTUNATI-MORICE-ARDIOT (Références : 50935) à l'association [REDACTED]

[REDACTED] ;

CONDAMNE le département du Val-de-Marne au paiement des dépens.

Ainsi prononcé le 3 juin 2025.

LA GREFFIÈRE,

LE JUGE DE L'EXÉCUTION,