COUR D'APPEL

DE

VERSAILLES

Code nac : 70C

Chambre civile 1-6

ARRET N°

CONTRADICTOIRE

DU 21 MAI 2026

N° RG 25/05570 - N° Portalis DBV3-V-B7J-XNPJ

AFFAIRE :

[U] [J]

[B] [A]

SCI ESBG

C/

S.C.I. SAL

Décision déférée à la cour : Jugement rendu le 29 Août 2025 par le Juge de l'exécution de [Localité 1]

N° RG : 24/05598

Expéditions exécutoires

Expéditions

Copies

délivrées le : 21.05.2026

à :

Me Anne-Laure DUMEAU de la SELASU ANNE-LAURE DUMEAU, avocat au barreau de VERSAILLES

Me Jean-Christophe LEROUX, avocat au barreau de VAL D'OISE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LE VINGT ET UN MAI DEUX MILLE VINGT SIX,

La cour d'appel de Versailles a rendu l'arrêt suivant dans l'affaire entre :

Monsieur [U] [J]

né le [Date naissance 1] 1980 à [Localité 2]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

Madame [B] [A]

née le [Date naissance 2] 1988 à [Localité 4]

de nationalité Française

[Adresse 1]

[Localité 3]

SCI ESBG

N° Siret : 822 078 002 (RCS [Localité 1])

[Adresse 1]

[Localité 3]

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Me Anne-Laure DUMEAU de la SELASU ANNE-LAURE DUMEAU, Postulant, avocat au barreau de VERSAILLES, vestiaire : 628 - N° du dossier 43632 - Représentant : Me Jean-Marc DESCOUBES, Plaidant, avocat au barreau de PARIS, vestiaire : D0969

APPELANTS

****

S.C.I. SAL

N° Siret : 530 454 644 (RCS [Localité 5])

[Adresse 2]

[Localité 6]

Prise en la personne de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège

Représentant : Me Jean-Christophe LEROUX, Plaidant/Postulant, avocat au barreau de VAL D'OISE, vestiaire : 196 - N° du dossier E000C9IY

INTIMÉE

****

Composition de la cour :

En application des dispositions de l'article 906-5 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue à l'audience publique du 02 Avril 2026 les avocats des parties ne s'y étant pas opposés, devant Madame Florence MICHON, Conseillère chargé du rapport.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la cour, composée de :

Madame Fabienne PAGES, Présidente,

Madame Caroline DERYCKERE, Conseillère,

Madame Florence MICHON, Conseillère,

Greffier, lors des débats : Mme Virginie DE OLIVEIRA,

Greffier, lors du prononcé de la décision : Mme Mélanie RIBEIRO,

EXPOSÉ DU LITIGE

Par jugement du 26 mars 2024 du juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise, statuant en matière de saisies immobilières en suite d'une procédure engagée à l'encontre de la SCI ESBG. par Le Crédit Lyonnais, sur la base d'un acte notarié de prêt, et d'un jugement du 28 novembre 2023 ordonnant la vente aux enchères publiques de ce bien immobilier, la SCI SAL a été déclarée adjudicataire d'un pavillon d'habitation situé à [Adresse 3], cadastré section CH n°[Cadastre 1], lieu dit '[Adresse 1]', et [Adresse 4], cadastré section CH n°[Cadastre 2], lieu dit ' [Adresse 5]', antérieurement propriété de la SCI ESBG.

Le 5 août 2024, la SCI SAL a fait signifier ce jugement à la SCI ESBG, puis elle lui a fait délivrer un commandement de quitter les lieux.

Par acte du 8 octobre 2024, la SCI ESBG, ainsi que M. [J] et Mme [A], ses deux associés, ont assigné la SCI SAL devant le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise aux fins d'annulation du commandement délivré le 5 août 2024, subsidiairement de suspension de la procédure d'expulsion, et très subsidiairement d'octroi d'un délai pour quitter les lieux.

Par jugement contradictoire rendu le 29 août 2025, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise a :

- débouté la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de l'intégralité de leurs prétentions ;

- déclaré irrecevable la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction présentée par la SCI SAL ;

- débouté la SCI SAL de sa demande de dommages-intérêts pour procédure abusive ;

- condamné la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à payer à la SCI SAL la somme de l 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

- condamné la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] aux dépens de l'instance ;

- dit que [sa] décision sera adressée par le secrétariat-greffe, par lettre simple, au Préfet du Val d'Oise - Service des Expulsions ;

- rappelé que [sa] décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit.

Le 10 septembre 2025, la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] ont relevé appel de cette décision.

La clôture de l'instruction a été ordonnée le 31 mars 2026, avec fixation de la date des plaidoiries au 2 avril 2026.

Entre temps, le 23 octobre 2025, il a été procédé à l'expulsion de la SCI ESBG.

Aux termes de leurs dernières conclusions remises au greffe le 16 mars 2026, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de leurs prétentions et moyens, la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A], appelants, demandent à la cour de :

- les recevoir en leurs demandes,

- infirmer le jugement entrepris en ce qu'il a débouté la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de l'intégralité de leurs prétentions et les a condamnés au paiement de frais irrépétibles et aux dépens,

- débouter la SCI SAL de toutes ses demandes, sauf celle relative au versement d'une indemnité d'occupation en cas de réintégration dans les lieux,

Statuant à nouveau,

À titre principal,

- annuler le commandement de quitter les lieux du 5 août 2024,

À titre subsidiaire,

- suspendre les effets du commandement de quitter les lieux du 5 août 2024,

En tout état de cause,

- annuler le procès-verbal d'expulsion du 23 octobre 2025,

- ordonner la réintégration dans les lieux de la SCI ESBG, de M [J] et de Mme [A],

- ordonner qu'il soit sursis à toute expulsion dans l'attente de l'issue des pourvois en cassation déposés contre les jugements rendus par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise les 28 novembre 2023 et 26 mars 2024 et d'une décision définitive sur la déclaration de substitution déposée par M. [J] et Mme [A] en date du 4 octobre 2024,

- leur donner acte qu'ils acquiescent à la demande de la SCI SAL de lui verser une indemnité mensuelle d'occupation de 1 650 euros à compter de leur réintégration dans les lieux,

- condamner la SCI SAL à leur payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SCI SAL aux dépens.

Ils soutiennent :

- que compte tenu du fait qu'ils sont occupants de bonne foi du bien immobilier objet de l'adjudication, qui constitue le logement familial qu'ils occupent avec leur fille âgée de 5 ans, que la SCI ESBG a continué à honorer les échéances du prêt après la déchéance du terme de celui-ci et qu'ils n'ont pas été convoqués à l'audience d'adjudication, ils ont déclaré exercer leur droit de préemption en application de l'article 7 du décret 77-742 du 30 juin 1977 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation, et engagé une instance devant le tribunal judiciaire de Pontoise, aux fins de voir ordonner la substitution des consorts [R] dans les droits et obligations de l'adjudicataire ; que cette instance étant en cours devant la 3ème chambre de ce tribunal, il y a lieu d'annuler le commandement de quitter les lieux qui a été délivré ; que c'est en vain que la SCI SAL critique la recevabilité et le bien fondé de leur demande de substitution, puisque c'est à la 3ème chambre du tribunal judiciaire de Pontoise, et à aucune autre juridiction, d'en juger ; que c'est à tort que le juge de l'exécution s'est borné à considérer, pour les débouter de leur demande de nullité du commandement de quitter les lieux, qu'il n'était pas le juge de la régularité de la procédure d'adjudication ; qu'en effet, il existe bien, en l'espèce, puisqu'ils ont fait valoir leur droit de substitution, une difficulté d'exécution relative aux conséquences du jugement d'adjudication, au sens de l'article L.213-6 du code de l'organisation judiciaire ; que le commandement de quitter les lieux doit nécessairement être annulé puisque le formalisme préalable à l'adjudication n'a pas été respecté, s'agissant de la convocation à l'audience des occupants de bonne foi de l'immeuble saisi, outre qu'il est de bonne justice d'attendre l'issue de la purge du droit de

substitution ;

- qu'à tout le moins, à défaut d'annulation du commandement de quitter les lieux, ses effets doivent être suspendus ;

- que dans les deux hypothèses, l'expulsion réalisée le 23 octobre [2025] devra nécessairement être annulée ;

- qu'étant donné l'instance en cours afférente à l'exercice de leur droit de substitution, et compte tenu du fait que la SCI ESBG a déposé des pourvois en cassation contre le jugement rendu le 28 novembre 2023 ayant ordonné la vente forcée du bien et contre le jugement d'adjudication du 26 mars 2024, en soutenant un excès de pouvoir, ils sollicitent, dans l'attente de l'issue définitive de ces instances, la réintégration dans les lieux ;

- qu'ils ne s'opposent pas au versement d'une indemnité d'occupation, en cas de réintégration dans les lieux ;

- que la demande d' ' indemnité d'éviction' de la partie adverse ne relève pas des pouvoirs du juge de l'exécution ; qu'en outre, à la date du 26 mars 2024, la société SAL n'avait pas encore payé le prix d'adjudication de sorte qu'elle n'était pas titulaire d'un titre d'expulsion ;

- que leurs demandes, qui sont soutenues par des arguments en fait et en droit, n'ont pas dégénéré en abus de procédure, de sorte que la demande indemnitaire de la SCI SAL à ce titre doit être rejetée.

Aux termes de ses dernières conclusions remises au greffe le 3 mars 2026, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, la SCI SAL, intimée, appelante incidente, demande à la cour de :

- confirmer le jugement du juge de l'exécution de Pontoise en date du 29 août 2025 en ce qu'il a débouté la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de l'intégralité de leurs prétentions,

En conséquence,

- débouter les appelants de l'intégralité de leurs prétentions,

- statuant sur la demande nouvelle de réintégration portée par la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A], la déclarer irrecevable ou les débouter de cette demande,

A défaut,

- condamner la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à lui payer la somme de 1 650 euros mensuels au titre de l'indemnité d'éviction depuis leur réintégration jusqu'à la libération effective des lieux de tous occupants de leurs chefs,

- infirmer le jugement du juge de l'exécution de Pontoise en date du 29 août 2025 en ce qu'il a déclaré irrecevable la demande reconventionnelle en paiement d'une indemnité d'éviction présentée par la SCI SAL et débouté la SCI SAL de sa demande de dommages et intérêts pour procédure abusive,

Statuant à nouveau, et constatant que les appelants offrent de régler une indemnité pour leur occupation,

- condamner la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à lui verser à titre d'indemnité d'éviction la somme globale de 31 190 euros pour la période allant du 26 mars 2024 au 23 octobre 2025,

- condamner la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à lui verser la somme de 7 500 euros en réparation du dommage causé par l'abus de procédure,

En tout état de cause, sur les frais et les dépens,

- confirmer le jugement du juge de l'exécution de Pontoise en date du 29 août 2025 en ce qu'il a condamné la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à payer à la SCI SAL la somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ; condamné la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] aux dépens de l'instance et rappelé que la présente décision bénéficie de l'exécution provisoire de droit,

Y ajoutant,

- condamner la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] à lui régler la somme de 1 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

- condamner la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A], succombantes, à régler l'intégralité des frais et dépens de la présente instance dont ceux à intervenir d'exécution forcée de la présente décision.

Elle fait valoir :

- que le juge de l'exécution a exactement retenu que le commandement de payer délivré à la SCI ESBG, fondé sur un titre exécutoire normalement signifié, n'encourt aucune nullité,

- qu'il a également exactement rappelé qu'il n'est pas le juge de la validité du droit de substitution invoqué par les appelants, de même qu'il a exactement répondu, s'agissant de la demande de suspension de la mesure d'exécution, qu'il ne pouvait ni modifier le dispositif de la décision qui sert de fondement aux poursuites ni en suspendre l'exécution ;

- que les consorts [J]/[A] ne peuvent pas être considérés comme des occupants de bonne foi du bien immobilier de la SCI propriétaire ; qu'en outre, en tant qu'associés de la SCI ESBG, ils ne pouvaient pas se porter enchérisseurs du bien saisi ; que c'est en toute mauvaise foi qu'ils tentent de se prévaloir d'un droit de substitution ;

- que les appelants doivent être déboutés de leur demande de réintégration dans les lieux, qui est infondée, étant observé que M. [J] et Mme [A] déclarent désormais résider à [Localité 7] ;

- qu'elle est fondée à obtenir de la SCI ESBG, en contrepartie de l'utilisation sans titre du bien qu'elle a acquis, une indemnité d'éviction, sur la base de la valeur locative mensuelle de ce bien, et ce à compter du 26 mars 2024, date de son acquisition, et jusqu'au départ effectif de tous ses occupants, soit jusqu'au 23 octobre 2025 ;

- que la garantie d'éviction édictée par le code des procédures civiles d'exécution étant une garantie légale, liée directement à la vente sur adjudication du bien saisi, et donc à la procédure de saisie immobilière, le juge de l'exécution est directement compétent pour statuer sur sa demande à ce titre ; qu'elle n'est donc pas irrecevable, d'autant qu'aux termes de leurs conclusions, les appelants offrent de verser une indemnité d'occupation ; qu'il y a lieu; sur ce point, à l'infirmation du jugement et à la condamnation des appelants ;

- que contrairement à ce qu'a retenu le premier juge, l'adjudicataire est en droit d'obtenir des dommages et intérêts pour

procédure abusive à l'encontre du débiteur saisi ou de l'occupant des lieux qui prend des initiatives procédurales inconsidérées pour l'empêcher de disposer librement de son bien ; qu'en l'espèce, la SCI ESBG a tout entrepris pour se maintenir dans les lieux et l'empêcher de disposer librement de son bien, et il en est de même de ses associés ; qu'elle est donc fondée en sa réclamation d'une somme de 7 500 euros de dommages et intérêts pour procédure abusive.

A l'issue de l'audience, l'affaire a été mise en délibéré au 21 mai 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l'étendue de la saisine de la cour

A titre liminaire, il est rappelé qu'en application des dispositions de l'article 954 du code de procédure civile, la cour ne statue que sur les prétentions énoncées au dispositif des dernières conclusions, pour autant qu'elles sont soutenues par des moyens développés dans la discussion, et qu'elle ne répond aux moyens que pour autant qu'ils donnent lieu à une prétention correspondante figurant au dispositif des conclusions.

Il convient de préciser, à cet égard, d'une part, que l'indication au dispositif des conclusions des moyens invoqués ne constitue pas l'énoncé d'une prétention au sens de l'article 4 du code de procédure civile, d'autre part, que les moyens simplement visés ou repris au dispositif des écritures ne sont pas examinés par la cour s'ils ne sont pas développés dans la discussion.

Sur la demande de nullité du commandement de quitter les lieux, et, à défaut, de suspension :

Pour rejeter la demande d'annulation du commandement, le premier juge, après avoir rappelé qu'en vertu de l'article

L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution 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 lieux, et qu'en vertu de l'article L.322-13 du code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi, et par voie de conséquence, de tous occupants de son chef, a retenu :

- que, selon les pièces produites, en suite de la délivrance d'un commandement de payer valant saisie immobilière et du jugement ordonnant la vente forcée du bien saisi, le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise, par jugement d'adjudication du 26 mars 2024, a déclaré la SCI SAL adjudicataire des biens et droits immobiliers consistant en un pavillon d'habitation sis [Adresse 6] cadastré section CH n°[Cadastre 1] et en un terrain sis [Adresse 4], cadastré section CH n°[Cadastre 2], ayant appartenu à la SCI ESBG // fait injonction au précédent propriétaire de laisser au profit de l'adjudicataire la libre possession des biens et droits immobiliers dont il s'agit, aussitôt la signification qui sera faite du jugement d'adjudication // rappelé qu'aux termes de l'article L.322-13 du code des procédures civiles d'exécution, le jugement d'adjudication constitue un titre d'expulsion à l'encontre du saisi et de tous occupants de son chef,

- que ce jugement a été signifié à la SCI ESBG le 4 août 2024, et qu'un commandement de quitter les lieux lui a été signifié le même jour, à personne morale, en la personne de Mme [A], co-gérante,

- qu'ainsi, le commandement de quitter les lieux a été délivré sur le fondement d'un titre exécutoire au sens des articles L.411-1 du code des procédures civiles d'exécution et 503 du code de procédure civile.

Il a également rappelé qu'un jugement d'adjudication, qui se borne à constater un contrat judiciaire, n'est susceptible d'aucun recours, excepté un pourvoi en cassation pour excès de pouvoir, et qu'il constitue donc un titre exécutoire définitif pouvant servir de fondement au commandement de quitter les lieux délivré au débiteur saisi, relevant, ensuite, que tant le pourvoi en cassation formé par la SCI ESBG à l'encontre du jugement d'adjudication que l'appel par elle interjeté du jugement d'orientation du 30 mai 2023 autorisant alors la vente amiable du bien saisi, postérieurement à la signification du jugement d'adjudication et du commandement de quitter les lieux, et le pourvoi en cassation par elle formé à l'encontre du jugement du 28 novembre 2023 ordonnant la vente forcée du dit bien étaient sans incidence sur la procédure dont il était présentement saisi, le juge de l'exécution, selon l'article R.121-1 du code des procédures civiles d'exécution, ne pouvant modifier le dispositif de la décision qui sert de fondement aux poursuites, c'est à dire, au cas présent, le jugement d'adjudication du 26 mars 2024, régulièrement signifié.

Il en a conclu que, fondé sur un titre exécutoire, le commandement n'encourait aucune nullité.

Force est de constater que les appelants ne font valoir aucun moyen pour contredire les motifs pertinents par lesquels le premier juge s'est déterminé, que la cour approuve et fait siens.

Quant au droit de substitution invoqué, le juge de l'exécution a retenu qu'il n'était pas présentement le juge de l'exercice

de ce droit, que les consorts [R], selon leurs propres affirmations et au vu des pièces par eux fournies, avaient entrepris de faire reconnaître en saisissant le tribunal judiciaire de Pontoise ; qu'il n'avait donc pas à statuer sur la validité de ce droit.

Bien que les appelants qualifient de 'raccourci un peu simple' ces motifs, la cour ne peut, là encore, que les approuver.

Si le juge de l'exécution, aux termes de l'article L.213-6 du code de l'organisation judiciaire dont se prévalent les appelants, connaît effectivement des difficultés relatives aux titres exécutoires et des contestations qui s'élèvent à l'occasion de l'exécution forcée, la mesure d'exécution forcée qui est en cause dans la présente procédure n'est pas une mesure de saisie immobilière, mais une mesure d'expulsion, laquelle est poursuivie en vertu d'un jugement d'adjudication qui comme rappelé ci-dessus constitue un titre autorisant l'expulsion. En sorte que, quand bien même la décision dont l'exécution est poursuivie émane d'un juge de l'exécution, fût-il le même, le juge de l'exécution saisi en contestation de la procédure d'expulsion est tenu par les dispositions de l'article R.121-1 du code des procédures civiles d'exécution qui lui interdit de modifier le dispositif de la décision qui sert de fondement aux poursuites, tout autant que si elle émanait d'une juridiction qui n'est pas un juge de l'exécution. Par conséquent, il ne peut pas remettre en cause le titre exécutoire qui permet l'expulsion, en l'occurrence le jugement d'adjudication.

Ainsi, contrairement à ce qui est prétendu par la partie appelante, il ne peut pas invalider un commandement de quitter les lieux au motif que le formalisme préalable à l'adjudication n'aurait pas été respecté.

Pas plus qu'ils ne peuvent conduire à l'annulation du commandement de quitter les lieux délivré à la SCI ESBG, les motifs développés par les appelants ne sont susceptibles d'emporter une suspension de ses effets.

Il doit être rappelé, comme l'a fait le premier juge, qu'en vertu de l'article R.121-1 du code des procédures civiles d'exécution, le juge de l'exécution ne peut pas suspendre l'exécution de la décision de justice qui sert de fondement aux poursuites.

S'il peut accorder un délai de grâce, ce pouvoir s'exerce, s'agissant de l'expulsion, dans le cadre légal prévu par les articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution, lesquels visent les cas et conditions dans lesquels un délai est possible, au nombre desquels ne figurent pas les 'considérations de bonne justice' invoquées par les appelants.

Le jugement dont appel sera confirmé en ce qu'il a débouté la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de leurs demandes d'annulation et de suspension du commandement de quitter les lieux.

Sur les demandes d'annulation de l'expulsion et de réintégration dans les lieux

A l'appui de leur demande d'annulation de l'expulsion intervenue le 23 octobre 2025, qui doit selon eux 'nécessairement' être prononcée, les appelants ne font valoir aucun autre moyen que ceux qu'ils ont déjà développés à l'appui de leur demande d'annulation, et à défaut de suspension, du commandement de quitter les lieux litigieux.

Cette demande ne peut qu'être rejetée : les moyens soutenus par les appelants ne sont pas plus susceptibles de justifier la nullité de l'expulsion qu'ils ne le sont d'emporter celle du commandement de quitter les lieux qui en constitue le premier acte.

Quant à la réintégration dans les lieux, elle ne peut pas être ordonnée dès lors que la cour ne fait pas droit à la demande d'annulation de la procédure d'expulsion.

La demande de sursis à expulsion subséquente est en conséquence sans objet, de même que les demandes et/ ou propositions de paiement d'une indemnité d'éviction ou d'occupation à compter de la réintégration dans les lieux.

Sur la demande d'indemnité d'éviction de la SCI SAL

Pour déclarer cette demande irrecevable, le juge de l'exécution, visant l'article L.213-6 du code des procédures civiles d'exécution, a retenu que, s'il était exact que le nouveau propriétaire d'un bien pouvait demander aux occupants sans droit ni titre de ce bien une contrepartie financière de l'utilisation du bien, cette contrepartie constituait une indemnité d'occupation que le juge de l'exécution n'avait pas le pouvoir d'octroyer. Considérant que la demande en paiement d'une 'indemnité d'éviction' de la SCI SAL était en réalité une demande d'occupation déguisée, il l'a déclarée irrecevable, pour être présentée devant un juge de l'exécution, qui ne dispose d'aucun pouvoir juridictionnel en la matière.

Sur ce point également, le jugement déféré est approuvé. Une telle demande ne relève pas des pouvoirs du juge de l'exécution, qui ne peut pas délivrer de titres exécutoires, et ne peut, sauf exceptions limitativement prévues par la loi, prononcer de condamnations à paiement.

Au surplus, il est rappelé que, dans la présente espèce, le juge de l'exécution est saisi de la contestation d'une mesure d'expulsion, et non d'une contestation liée à une procédure de saisie immobilière, quand bien même en l'occurrence l'expulsion fait suite à une procédure de saisie immobilière.

Le jugement déféré est donc confirmé s'agissant de l'irrecevabilité de la demande ainsi qualifiée d'indemnité d'éviction.

Sur les demandes de dommages et intérêts pour abus de procédure

Pour débouter la SCI SAL de sa demande indemnitaire, le juge de l'exécution a retenu que si la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] avaient entrepris des recours contre les décisions de justice rendues dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, qui pouvaient apparaître dilatoires car hors délais ou voués à l'échec, aucune décision faisant échec à ces recours n'était à ce jour produite aux débats ; que si une procédure relative à l'exercice du droit de substitution allégué était en cours devant le tribunal judiciaire de Pontoise, il n'était pas pour l'instant justifié de l'issue de cette procédure ; que le juge de l'exécution ne pouvait donc, d'emblée et par avance, qualifier d'inconsidérés ces recours et initiatives procédurales ; qu'à lui seul, le fait de n'avoir pas à ce jour libéré les lieux et de solliciter devant le juge de l'exécution des délais pour s'y maintenir n'était pas suffisant pour faire dégénérer en abus le droit d'ester en justice.

Si la SCI SAL fait valoir qu'elle est en droit d'obtenir des dommages et intérêts à l'encontre du débiteur saisi ou de l'occupant des lieux qui prend des initiatives procédurales inconsidérées pour l'empêcher de disposer librement de son bien, force est de relever qu'elle ne fait pas la démonstration qu'il existe, en l'espèce, un lien effectif entre les recours entrepris par les appelants dans le cadre de la procédure de saisie immobilière, distincte de la procédure d'expulsion objet du présent litige, et dont le juge de l'exécution a pertinemment relevé qu'il n'était pas justifié à ce jour de leur échec, et son impossibilité de disposer de son bien.

Il en est de même s'agissant de la demande de réintégration dans les lieux de la partie appelante, dès lors que l'expulsion a été menée à son terme.

Surtout, la SCI SAL, qui sollicite par ailleurs une indemnité d'occupation à compter du jugement d'adjudication, même si cette demande ne peut présentement pas prospérer faute d'être présentée devant la juridiction compétente pour en connaître, ne justifie pas de la réalité du préjudice dont elle entend obtenir réparation.

Par conséquent, le jugement déféré est confirmé en ce qu'il l'a déboutée de sa demande au titre de l'abus de procédure.

Sur les dépens et les frais irrépétibles

La SCI ESBG, M. [J] et Mme [A], parties perdantes, doivent supporter les dépens de première instance et d'appel, étant précisé que les frais susceptibles d'être engagés pour l'exécution forcée de la présente décision ne constituent pas des dépens au sens des articles 695 et suivants du code de procédure civile, et que, le cas échéant, leur sort sera réglé par les dispositions du code des procédures civiles d'exécution.

Les appelants devront en outre régler à la SCI SAL une somme supplémentaire de 1 800 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile, au titre de la procédure d'appel, leur propre demande au titre des frais irrépétibles étant rejetée.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant publiquement par mise à disposition au greffe, par arrêt contradictoire, en dernier ressort,

CONFIRME en toutes ses dispositions déférées le jugement rendu le 29 août 2025 par le juge de l'exécution du tribunal judiciaire de Pontoise,

Y ajoutant,

Déboute la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de leurs demandes d'annulation du procès-verbal d'expulsion du 23 octobre 2025 et de réintégration dans les lieux,

Déboute la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Condamne la SCI ESBG, M. [J] et Mme [A] aux dépens de l'appel, et à payer à la SCI SAL une somme de 1 800 euros par application de l'article 700 du code de procédure civile.

Arrêt prononcé par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile, signé par Madame Fabienne PAGES, Présidente et par Madame Mélanie RIBEIRO, Greffière, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

La Greffière La Présidente