AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE METZ
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
[Adresse 1]

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 15 SEPTEMBRE 2026

N° RG 25/00281 - N° Portalis DBZJ-W-B7J-LLTU

Minute JCP n°

PARTIES DEMANDERESSES :

Monsieur [T] [D]
demeurant [Adresse 2]
Représenté par Maître Anne MOLINARI, avocat au barreau de METZ, substitué par Maître Julie TORMEN, avocat au barreau de METZ

Madame [F] [N] épouse [D]
demeurant [Adresse 2]

Représentée par Maître Anne MOLINARI, avocat au barreau de METZ, substitué par Maître Julie TORMEN, avocat au barreau de METZ

PARTIE DÉFENDERESSE :

Monsieur [K] [G]
domicilié : chez Mme [D] [J], [Adresse 3]
Représenté par Maître Amadou CISSE, avocat au barreau de METZ, substitué par Maître Hélène FEITZ, avocat au barreau de METZ

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DES DÉBATS ET DU PRONONCÉ :

JUGE DES RÉFÉRÉS : Marie-Pierre BELLOMO

GREFFIER LORS DES DÉBATS : Marc SILECCHIA

GREFFIER LORS DU PRONONCÉ : Emilie BALLUT

Débats à l'audience publique de référé du 22 juin 2026

Délivrance de copies :
- clause exécutoire délivrée le à Me MOLINARI (par case + pièces)
- copie certifiée conforme délivrée le à Me CISSE (par case + pièces)

EXPOSÉ DU LITIGE

Par application des dispositions de l'article 455 du Code de procédure civile, « Le jugement doit exposer succinctement les prétentions respectives des parties et leurs moyens. Cet exposé peut revêtir la forme d'un visa des conclusions des parties avec l'indication de leur date. Le jugement doit être motivé. Il énonce la décision sous forme de dispositif. »

Vu l'acte de Commissaire de justice signifié le 9 mai 2025 à Monsieur [K] [G] et enregistré au greffe le 21 mai 2025, par lequel Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] ont constitué avocat et l'ont assigné à comparaître par devant le Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de céans statuant en référé à l'audience du 23 octobre 2025, et par lequel, selon les moyens de fait et de droit exposés, ils ont demandé à ladite juridiction, au visa des dispositions des articles 544 et 1709 du Code civil, de la loi du 27 juillet 2023, 12 et 834 et suivants du Code de procédure civile, de :
- DÉCLARER les présentes demandes recevables et bien fondées ;
Y faire droit, en conséquence,
- DÉCLARER le défendeur sans droit ni titre quant à son occupation des lieux sis [Adresse 4] – [Localité 1] ;
En conséquence,
- ORDONNER son expulsion des lieux, de tous occupants de son chef, et l'évacuation de tous biens meubles et effets lui appartenant ou entreposés de son chef, ceci sous astreinte comminatoire de 100 euros par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;
- ORDONNER le recours à la force publique et à un serrurier, en tant que de besoin ;
- CONDAMNER Monsieur [K] [G] à leur verser une indemnité provisionnelle en réparation du préjudice financier, trouble de jouissance et manque à gagner à hauteur de 5 000 euros, et du préjudice moral à hauteur de 3 000 euros, le tout avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir ;
- LE CONDAMNER au règlement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- LE CONDAMNER aux entiers frais et dépens de la procédure dont frais du Commissaire de justice ;
- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Vu la constitution d'avocat de Monsieur [K] [G], enregistrée au greffe le 23 octobre 2025 ;

Vu les conclusions récapitulatives n°2 de Monsieur [T] [D] et de Madame [F] [N] épouse [D], notifiées à l'avocat de la partie adverse le 28 mai 2026 et enregistrées au greffe le 29 mai 2026, qui sont leurs dernières conclusions, par lesquelles ils ont, selon les moyens de fait et de droit exposés, demandé à la juridiction de céans, au visa des dispositions des articles 544 et 1709 du Code civil, de la loi du 27 juillet 2023, 12 et 834 et suivants du Code de procédure civile, de :
- DÉBOUTER le défendeur en toutes ses demandes, fins et conclusions ;
- DÉCLARER les présentes demandes recevables et bien fondées ;
Y faire droit, en conséquence,
- DÉCLARER le défendeur sans droit ni titre quant à son occupation des lieux sis [Adresse 4] – [Localité 1] ;
En conséquence,
- ORDONNER son expulsion des lieux, de tous occupants de son chef, et l'évacuation de tous biens meubles et effets lui appartenant ou entreposés de son chef, ceci sous astreinte comminatoire de 100 euros par jour de retard, à compter du prononcé de la décision à intervenir ;
- ORDONNER le recours à la force publique et à un serrurier, en tant que de besoin ;
- CONDAMNER Monsieur [K] [G] à leur verser une indemnité provisionnelle en réparation du préjudice financier, trouble

de jouissance et manque à gagner à hauteur de 5 000 euros, et du préjudice moral à hauteur de 3 000 euros, le tout avec intérêts au taux légal à compter de la décision à intervenir ;
- LE CONDAMNER au règlement d'une somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- LE CONDAMNER aux entiers frais et dépens de la procédure dont frais du Commissaire de justice ;
- ORDONNER l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Vu les conclusions récapitulatives n°1 de Monsieur [K] [G], notifiées à l'avocat des parties demanderesses et enregistrées au greffe le 26 juin 2026, qui sont ses dernières conclusions, par lesquelles il a, selon les moyens de fait et de droit exposés, demandé à la juridiction de céans de :

- DÉBOUTER les demandeurs de leurs demandes formées en référé ;
- RENVOYER l'affaire devant le Juge des contentieux de la protection statuant au fond ;
- CONDAMNER Monsieur [D] à payer la somme de 5 380,73 euros au titre de la facture relative aux travaux ;
- CONDAMNER Monsieur [D] à payer la somme de 1 200 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- CONDAMNER les demandeurs aux entiers frais et dépens ;

L'affaire a été appelée en son dernier état à l'audience du 22 juin 2026 au cours de laquelle les parties s'en sont référées à leurs dernières écritures, puis mise en délibéré au 4 août 2026 prorogé au 15 septembre 2026.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la recevabilité des demandes :
Les demandeurs sollicitent de les voir déclarer recevables en leurs demandes.

Aucune exception d'irrecevabilité n'étant soulevée et le Tribunal ne trouvant pour sa part aucun moyen d'irrecevabilité qu'il lui incomberait de soulever d'office, Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] seront déclarés recevables en leurs demandes.

Sur la demande en constatation de l'occupation sans droit ni titre et la demande subséquente en expulsion :
Aux termes de l'article 835 du Code de procédure civile, « 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 ».
Le trouble manifestement illicite procède de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.
Le droit de propriété étant un droit fondamental à valeur constitutionnelle, l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite dès lors qu'une telle perturbation s'analyse manifestement en une violation évidente de la règle de droit.
En l'espèce, il résulte des éléments produits au dossier et non contestés que les consorts [D] sont propriétaires d'un bien immobilier constitué par un appartement à usage d'habitation situé au premier étage d'un immeuble sis [Adresse 5] à [Localité 1] (57) comprenant une cave en sous-sol et un garage à côté de l'immeuble.
Ensuite, il n'est certes pas sérieusement contesté que Monsieur [K] [G] a été autorisé par les propriétaires dont s'agit à entreposer des affaires lui appartenant et à réaliser des travaux dans l'appartement dont s'agit, ainsi que les demandeurs le rappellent d'ailleurs en leurs écritures, de sorte que certes, ainsi que le soutient le défendeur, son entrée dans les lieux résulte d'une autorisation des propriétaires.
Pour autant, le seul fait d'être entré dans les lieux muni d'une telle autorisation n'implique pas de facto que le maintien dans les lieux ne soit pas susceptible de constituer per se une occupation sans droit ni titre, partant un trouble illicite résultant de l'atteinte au droit de propriété des consorts [D], contrairement à ce qu'il est soutenu en défense, sauf à

soutenir, ce que le défendeur ne peut légitimement faire valoir, que la perte d'un droit d'occupation dont pouvait bénéficier ab initio un occupant ne pourrait constituer tel trouble alors que la perte d'un titre comme d'un droit d'occupation justifie lorsque l'occupant, devenu subséquemment sans titre et sans droit, se maintient dans les lieux, que soit prononcée une mesure d'expulsion à son encontre, à l'instar d'un occupant sans droit ni titre par suite de la résiliation de son bail.
Il s'ensuit que le fait que Monsieur [K] [G] ait pu être autorisé par les propriétaires de l'appartement considéré à y entreposer ses affaires comme à y effectuer des travaux ne saurait per se lui conférer le droit de se maintenir dans les lieux dès lors que les propriétaires s'y opposent, ainsi qu'il résulte du courrier recommandé du 4 novembre 2024 à lui adressé par Madame [F] [D] et dont il a accusé réception en vertu duquel elle le met en demeure de libérer les lieux de tout effet personnel à la date du 29 novembre 2024, comme de la sommation interpellative à lui délivrée par acte de Commissaire de justice du 3 janvier 2025 à la demande des consorts [D] le sommant de libérer immédiatement et sans délai l'ensemble des biens entreposés par lui dans l'appartement dont s'agit ainsi que dans les communs, la cave et la place de parking.
Il sera à cet égard relevé qu'il ne résulte d'aucun élément produit au dossier que les parties soient liées par un contrat de bail, ou que Monsieur [K] [G] dispose d'un quelconque titre l'autorisant à occuper le bien litigieux, ainsi qu'il résulte au demeurant de ses déclarations au Commissaire de justice mandaté aux fins de sommation interpellative précitée, en ce qu'il a indiqué ne pas être en possession d'un bail d'entrée ni d'un état des lieux signé, et quitter le logement courant du 1er semestre 2025, des démarches de logement étant en cours, et que les travaux entrepris ne sont pas de nature à l'autoriser à se maintenir dans un bien ne lui appartenant pas.
Il convient donc de considérer que, alors que Monsieur [K] [G] est dépourvu de tout titre d'occupation et est déchu de tout droit d'occupation à tout le moins depuis le 29 novembre 2024, date à laquelle il a été mis en demeure de libérer les lieux par courrier précité du 4 novembre 2024, de sorte qu'il emprunte depuis cette même date la qualité d'occupant sans droit ni titre du logement litigieux, partant que, contrairement à ce qu'il est soutenu en défense, l'atteinte au droit de propriété des consorts [D] est évidente et le trouble manifestement illicite établi, dès lors que la présence dans son logement d'une personne dépourvue de titre et de droit d'occupation est constitutive pour le propriétaire d'un trouble manifeste illicite qui justifie son expulsion.
Il convient à cet égard d'ajouter que si Monsieur [K] [G] indique avoir quitté les lieux le 1er mai 2025 pour s'être installé dans l'appartement 144 C sis au même immeuble, pour autant, il ne justifie aucunement avoir restitué les clés aux propriétaires de l'appartement alors même que ainsi que dit, il est dépourvu de tout titre d'occupation et est déchu de tout droit d'occupation depuis le 29 novembre 2024, de sorte que contrairement à ce que le défendeur soutient, la demande en expulsion conserve son objet, étant en outre relevé qu'au cas de trouble manifestement illicite, l'intervention du juge des référés n'est pas subordonnée à l'existence d'un cas d'urgence, de sorte que c'est de manière inopérante que Monsieur [K] [G] soutient que les consorts [D] n'en caractériseraient pas l'existence.
Dès lors, au regard de ce qui précède, il convient de constater l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de l'occupation sans droit ni titre de Monsieur [K] [G] du logement situé [Adresse 4] à [Localité 1] (57) outre de la cave et du garage sis même adresse, de dire n'y avoir lieu en conséquence de renvoyer l'affaire par devant le Juge des contentieux de la protection statuant au fond, et d'ordonner en conséquence l'expulsion de Monsieur [K] [G] ainsi que celle de tous occupants de son chef des lieux selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.
En revanche, dès lors que cette expulsion pouvait intervenir avec le concours de la force publique et d'un serrurier, il n'apparaît pas nécessaire d'assortir telle condamnation en expulsion d'une astreinte.
La demande en astreinte formée par les consorts [D] sera donc rejetée.
Sur la demande en provision au titre des préjudices financier, trouble de jouissance et manque à gagner :
Par application de l'article 835 alinéa 2 du Code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.
Les consorts [D] poursuivent la condamnation de Monsieur [K] [G] à leur payer la somme de 5 000 euros à titre de provision à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice financier, du trouble de jouissance et du manque à gagner.
Force est toutefois de relever qu'ils ne produisent au soutien de leur demande aucun élément permettant d'estimer l'ampleur du préjudice prétendument subi de sorte qu'une telle demande indemnitaire n'apparaît pas en l'état justifiée.
Dès lors, Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] seront déboutés de leur demande en provision à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice financier, de trouble de jouissance et de manque à gagner.

Sur la demande en provision au titre du préjudice moral :
Si les consorts [D] poursuivent en outre la condamnation du défendeur à leur payer à titre de provision la somme de 3 000 euros à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice moral, ils ne justifient cependant de l'existence de leur obligation en indemnisation, partant d'un comportement fautif du défendeur en lien avec des procédures ou actions vindicatives de nature à engager sa responsabilité, et subséquemment, de l'obligation de celui-ci de les indemniser du préjudice moral subi, telle preuve ne pouvant résulter du seul fait que Monsieur [K] [G] ait pu déposer plainte et du classement sans suite s'en étant suivi, ou des propos tenus par message du 4 novembre 2024 dont ils reproduisent la teneur en leurs écritures, alors que le présent Juge ne peut que constater que les relations conflictuelles entre les parties trouvent pour part leur source dans la dégradation de leurs relations familiales.
Dès lors, Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] seront déboutés de leur demande en provision à valoir sur l'indemnisation de leur préjudice moral.
Sur la demande reconventionnelle en paiement au titre de la facture relative aux travaux :
Monsieur [K] [G] poursuit reconventionnellement paiement de la somme de 5 380,73 euros au titre de la facture établie par ses soins le 3 janvier 2024.
Le présent Juge ne peut cependant que rappeler qu'en application des dispositions de l'article 835 du Code de procédure civile, 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.
Or, telle demande en paiement, qui n'est pas formée à titre provisionnel, excède les pouvoirs du juge des référés, qui peut seulement allouer une provision au sens des dispositions ci-avant rappelées de l'article 835 du Code de procédure civile, de sorte que telle demande ne saurait prospérer.
Dès lors, Monsieur [K] [G] sera débouté de sa demande reconventionnelle en paiement.

Sur les dépens et les frais de l'article 700 du Code de procédure civile :

Monsieur [K] [G], qui succombe principalement, sera condamné aux dépens, qui comprendront le coût de la sommation interpellative du 3 janvier 2025 et de l'assignation du 9 mai 2025 conformément aux dispositions de l'article 696 du Code de procédure civile.

Monsieur [K] [G], étant tenu aux dépens, sera condamné à payer à Monsieur [T] [D] et à Madame [F] [N] épouse [D] la somme de 600 euros en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Monsieur [K] [G], étant tenu aux dépens, verra sa demande formée en application des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile rejetée.

Sur l'exécution provisoire :

En vertu de l'article 514-1 alinéa 3 du Code de procédure civile, la présente décision rendue en référé est de droit exécutoire par provision.

PAR CES MOTIFS

Marie-Pierre BELLOMO, Juge des contentieux de la protection près le Tribunal judiciaire de Metz, statuant en référé, par ordonnance contradictoire, en premier ressort, rendue après débats en audience publique par mise à disposition au greffe,

DÉCLARE Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] recevables en leurs demandes ;

CONSTATE l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de l'occupation sans droit ni titre de Monsieur [K] [G] du logement situé [Adresse 4] à [Localité 1] (57) outre de la cave et du garage sis même adresse ;

DIT n’y avoir lieu en conséquence de renvoyer l’affaire par devant le Juge des contentieux de la protection statuant au fond ;

ORDONNE en conséquence l’expulsion de Monsieur [K] [G] ainsi que celle de tout occupant de son chef du logement situé [Adresse 4] à [Localité 1] (57) ainsi que de la cave et du garage sis même adresse ;

ORDONNE à Monsieur [K] [G] de libérer le logement, la cave et le garage et d'en restituer les clefs, dans un délai de quinze jours à compter de la signification de la présente ordonnance ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur [K] [G] d'avoir volontairement libéré le logement, la cave et le garage et restitué les clefs dans ce délai, Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] pourront, à l’expiration d'un délai de deux mois après la signification d'un commandement de quitter les lieux et dans le respect notamment de l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, faire procéder à son expulsion ainsi qu'à celle de tout occupant de son chef, y compris le cas échéant avec le concours d'un serrurier et de la force publique ;

DIT que, dès le commandement d'avoir à libérer les locaux, le Commissaire de justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion en saisit le représentant de l'Etat dans le département afin que celui-ci en informe la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives prévue à l'article 7-2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et qu'il informe le ménage locataire de la possibilité de saisir la commission de médiation en vue d'une demande de relogement au titre du droit au logement opposable ;

DIT qu'à défaut de saisine du représentant de l'Etat dans le département par le Commissaire de justice, le délai avant l'expiration duquel l'expulsion ne peut avoir lieu est suspendu ;

RAPPELLE que le sort des meubles laissés sur place sera régi, le cas échéant, par l'application des articles L.433-1 et suivants et R.433-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

REJETTE la demande en astreinte formée par Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] ;

DÉBOUTE Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] de leur demande en provision à valoir sur l’indemnisation de leur préjudice financier, de trouble de jouissance et de manque à gagner ;

DÉBOUTE Monsieur [T] [D] et Madame [F] [N] épouse [D] de leur demande en provision à valoir sur l’indemnisation de leur préjudice moral ;

DÉBOUTE Monsieur [K] [G] de sa demande reconventionnelle en paiement ;
CONDAMNE Monsieur [K] [G] à payer à Monsieur [T] [D] et à Madame [F] [N] épouse [D] la somme de 600 euros (six cents euros) en application des dispositions de l’article 700 du Code de procédure civile ;

REJETTE la demande formée par Monsieur [K] [G] en application des dispositions de l’article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNE Monsieur [K] [G] aux dépens en ce compris le coût de la sommation interpellative du 3 janvier 2025 et de l'assignation du 9 mai 2025 ;

REJETTE toute autre demande ;

RAPPELLE que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire conformément à l'article 514-1 alinéa 3 du Code de procédure civile.

Ainsi jugé et prononcé le 15 SEPTEMBRE 2026 par Madame Marie-Pierre BELLOMO, Vice-présidente, assistée de Madame Emilie BALLUT, Greffière.

Le Greffier Le Président