

Tribunal Judiciaire de Nanterre
Tribunal de proximité de COURBEVOIE
25, rue du Président Krüger
92400 COURBEVOIE

Extrait des minutes du
Greffé du Tribunal
de proximité de Courbevoie

Téléphone : 01.43.33.03 42 - Fax : 01.43.33.70.01

Minute n° 54 / 2025
RG n° 12-24-000151

LEGRAS DE GRANDCOURT Patrick

C/

ROSE RO AGUDELO Luz Angela

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 14 FEVRIER 2025

DEMANDEUR :

Maître LEGRAS DE GRANDCOURT Patrick ès qualité de liquidateur de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST, 31 avenue de Rolle - 92000 NANTERRE, représenté par Me QUENAULT Isilde, avocat au barreau de Paris

DEFENDEURS :

Madame ROSE RO AGUDELO Luz Angela, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représentée par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Monsieur CABARICO RODRIGUEZ Alexander, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représenté par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Monsieur VELANDIA Christian, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représenté par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Monsieur BEJARANO TORRES Alejandro Hugo, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représentée par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Madame BROVO MUNOZ Nataly, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représenté par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Monsieur TORRES DEVIA José Gabriel, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représenté par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

Monsieur MONTINES TORRES Jhonota, 2 avenue du Château du Loir - 92400 COURBEVOIE, représenté par Me NTSAMA Michel, avocat au barreau de Paris

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Juge des référés : SAINT OLIVE Claire
Greffière : VIDAL Emma

DEBATS :

Audience publique du 16 décembre 2024

ORDONNANCE :

Contradictoire, en premier ressort, mise à disposition au greffe le 14 février 2025 par SAINT OLIVE Claire, Juge des référés, assistée de VIDAL Emma, Greffière.

Copie exécutoire délivrée le : 18 FEV. 2025
à : Me QUENAULT Isilde

Copie certifiée conforme délivrée le : 18 FEV. 2025
à : Me NTSAMA Michel

EXPOSE DU LITIGE

Par jugement du 28 mai 2015, le Tribunal de grande instance de NANTERRE a prononcé la conversion de la procédure de redressement judiciaire en procédure de liquidation judiciaire de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST et a désigné Maître Patrick LEGRAS DE GRANCOURT en qualité de liquidateur judiciaire.

Par acte notarié du 15 avril 2021, l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST est devenue propriétaire de l'immeuble situé au 2 avenue du Château du Loir 92400 COURBEVOIE.

Informée d'une occupation sans droit ni titre, le liquidateur judiciaire de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST a sollicité un commissaire de justice pour obtenir l'identité des occupants du pavillon.

Par acte de commissaire de justice du 15 avril 2022, il a été constaté la présence sur la boîte aux lettres d'une série de noms : Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA.

Le commissaire de justice fait état de la présence de trois personnes au sein de ce logement : Madame Luz ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARIO RODRIGUEZ, Madame Eliana TORRES ROSERO. Le commissaire de justice a constaté que le logement était occupé, rempli de meubles et qu'il y avait de l'électricité. Madame Luz ROSERO AGUDELO a indiqué que le logement était un squat.

Maître LEGRAS DE GRANCOURT a déposé plainte le 3 mai 2022 pour des faits de violation de domicile, maintien dans le domicile d'autrui à la suite d'une introduction par manœuvres, menace, voie de fait ou contrainte.

Par acte de commissaire de justice du 8 août 2024, Maître Patrick LEGRAS DE GRANCOURT, en qualité de liquidateur judiciaire de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST, a assigné en justice en référé, Madame Luz Angela ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARICO RODRIGUEZ, Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, en référé, devant le juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de COURBEVOIE.

L'affaire a été appelée à l'audience du 16 décembre 2024, après deux demandes de renvoi de la part des défendeurs.

Lors de cette audience, Maître Patrick LEGRAS DE GRANCOURT, en qualité de liquidateur judiciaire de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST, représenté par son conseil, se réfère à son acte introductif d'instance.

Il demande au juge des contentieux de la protection du Tribunal de proximité de COURBEVOIE de :

-juger que Madame Luz Angela ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARICO RODRIGUEZ, Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, ainsi que tous occupants de leur chef, sont des occupants sans droit ni titre des locaux sis 2 avenue Château du Loir à COURBEVOIE

-juger que Madame Luz Angela ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARICO RODRIGUEZ, Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES ainsi que tous occupants de leur chef sont entrés dans les lieux par voie de fait,

En conséquence,

MOTIFS DE LA DECISION

Il convient de rappeler, à titre liminaire, que le juge des contentieux de la protection n'est pas tenu de statuer sur les demandes de 'constater', 'dire et juger' ou 'déclarer' qui, sauf dispositions légales spécifiques, ne sont pas des prétentions, en ce qu'elles ne sont pas susceptibles d'emporter des conséquences juridiques, mais des moyens qui ne figurent que par erreur dans le dispositif, plutôt que dans la partie discussion des conclusions.

En application de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

En application de l'article 835 du même code 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 la demande d'occupation sans droit ni titre, d'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. L'article 545 du même code dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

En application des dispositions de ces textes, le droit de propriété revêt un caractère absolu de sorte que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite.

Ainsi, le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit être constaté à la date où le juge a statué et avec l'évidence requise en référé.

En l'espèce, Maître LEGRAS DE GRANDCOURT, en qualité de liquidateur judiciaire de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST a sollicité un commissaire de justice pour obtenir l'identité des occupants du pavillon.

Par acte de commissaire de justice du 15 avril 2022, il a été constaté la présence sur la boîte aux lettres d'une série de noms : Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur Jhonota MONTINES TORRES, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA.

Le commissaire de justice fait état de la présence de trois personnes au sein de ce logement : Madame Luz ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARIO RODRIGUEZ, Madame Eliana TORRES ROSERO. Le commissaire de justice a constaté que le logement était occupé, rempli de meubles et qu'il y avait de l'électricité. Madame Luz ROSERO AGUDELO a indiqué que le logement était un squat.

Maître LEGRAS DE GRANDCOURT a déposé plainte le 3 mai 2022 pour des faits de violation de domicile, maintien dans le domicile d'autrui à la suite d'une introduction par manœuvres, menace, voie de fait ou contrainte.

Les occupants ne contestent pas l'occupation sans droit ni titre. Ils ne peuvent justifier d'aucun titre leur permettant de résider dans le bien objet du litige.

L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne peut pas résulter de la seule occupation des lieux sans droit ni titre. Elle exige en effet la preuve d'une dégradation ou d'une détérioration des locaux concernés ayant permis l'entrée dans les lieux des occupants, dont la preuve repose sur celui qui l'invoque.

En l'espèce, l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST allègue que les défendeurs sont entrés dans les lieux par voie de fait.

Il lui appartient de démontrer que les occupants ont ouvert eux-mêmes le squat par effraction, ou dégradation, et donc de rapporter la preuve d'actes de ce type, imputables aux occupants. En l'espèce, cette preuve n'est pas rapportée avec l'évidence requise en référé, et le fait que la serrure de la porte d'entrée a été remplacée ne permet pas de caractériser l'intervention de l'un ou l'autre des occupants actuels comme étant à l'origine de l'effraction.

Il n'est donc pas démontré l'existence de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte. Compte tenu des circonstances du litige et de la situation de Madame Luz Angela ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARICO RODRIGUEZ, Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, il convient de rejeter la demande de suppression du délai de trêve hivernale.

Par ailleurs, il n'est démontré aucune circonstance particulière justifiant la suppression ou la réduction le délai de deux mois. Il convient de rejeter la demande de suppression du délai de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution .

La trêve hivernale doit trouver application tout comme le délai de deux mois de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution

Sur la demande de délais d'expulsion au titre de l'article L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution:

Il résulte des articles L613-1 du code de la construction et de l'habitation et L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, que le juge qui ordonne la mesure d'expulsion peut accorder des délais aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales.

Ces dispositions ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Le juge doit notamment tenir 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 situation de famille ou de fortune de chacun d'eux ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ainsi que du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés et du délai prévisible de relogement des intéressés.

La durée de ces délais ne peut être inférieure à un mois ni supérieure à un an.

En l'espèce, Monsieur Jose Gabriel TORRES DEVIA fournit des documents d'identité et des certificats de scolarité pour démontrer qu'il a 2 enfants avec sa femme Madame Viviana PATINO BOCANEGRA : Maicol Daniel TORRES PATINO, Juan Sebastien TORRES PATINO.

Il justifie du fait que Maicol Daniel TORRES PATINO est scolarisé en 2nde au lycée professionnel Claude Chappe à NANTERRE durant l'année scolaire 2024-2025 et que Juan Sebastien TORRES

Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, ainsi que de tout occupant de leur chef, dans un délai de deux mois à compter de la signification d'un commandement d'avoir à libérer les lieux, avec l'assistance de la force publique si besoin est, dans les conditions visées aux articles L. 411-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

Rappelons que, le cas échéant, le sort des meubles et objets garnissant les lieux précités sera régi conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et R. 433-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;

REJETONS la demande de l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

CONDAMNONS Madame Luz Angela ROSERO AGUDELO, Monsieur Alexander CABARICO RODRIGUEZ, Monsieur Christian VELANDIA, Monsieur Hugo Alejandro BEJARANO TORRES, Madame Nataly BROVO MUNOZ, Monsieur José Gabriel TORRES DEVIA, Monsieur Jhonata MONTINES TORRES, aux dépens de l'instance,

DEBOUTONS l'association ANEF ILE DE FRANCE OUEST de ses autres demandes et prétentions ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est de plein droit exécutoire à titre provisoire ;

La minute de la présente décision a été signée le 14 février 2025 par Claire SAINT OLIVE, Juge des contentieux de la protection, statuant en matière de référé, et par Emma VIDAL, Greffière.

LE GREFFIER

LE JUGE



En conséquence
La République Française mande et ordonne à tous huissiers de
justice sur ce requis de mettre les présentes à exécution,
Aux procureurs généraux et aux procureurs de la République
près les tribunaux de proximité d'y tenir la main,
A tous commandants et officiers de la force publique de prêter
main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

Courbevoie, le 18/02/2025
Le Greffier