

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DE LA CHAMBRE DETACHEE
DE LA COUR D'APPEL
DE MAMOUDZOU-MAYOTTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

GROSSE

COUR D'APPEL DE SAINT DENIS DE LA REUNION
CHAMBRE D'APPEL DE MAMOUDZOU
Chambre Civile

ARRET DU 02 JUILLET 2019

(n° 19/82, 7 pages)

de 8107119
cc. + grosse
↳ Me Souhaili
↳ Me GAERT

Numéro d'inscription au répertoire général : N° RG 18/00137 - N° Portalis

Décision déferée à la Cour : Ordonnance rendu le 19 Octobre 2018 par le Tribunal de Grande Instance de MAMOUDZOU - RG n° 18/24

APPELANTE

SA X

Représentée par Me Yanis SOUHAÏLI de la SELARL YSYS AVOCATS, avocat au barreau de MAYOTTE

INTIMES

Monsieur Y

Madame Z

Madame A

Madame B

Madame C

Monsieur D

Monsieur E

Monsieur F

Madame G

Madame H

Madame I

Madame J

Madame K

Monsieur L

Madame M

Madame N

Monsieur O

Monsieur P

Madame R

Madame S

Monsieur T

Monsieur U

Madame V

Madame W

Monsieur XX

Madame XY

Monsieur XZ

Représentés par Me Marjane GHAEM, avocat au barreau de MAYOTTE

DEBATS

En application des dispositions de l'article 945-1 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 07 mai 2019, en audience publique, les parties ne s'y étant pas opposées, devant Patrick VERNUDACHI, président de chambre, chargé d'instruire l'affaire.

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

M. Patrick VERNUDACHI, Président de chambre, rédacteur de l'arrêt
M. Maurice DE THEVENARD, Conseiller
Mme Isabelle MARTINEZ, Conseillère
qui en ont délibéré

Greffier, lors des débats : Mme Faouzati MADI SOUF

ARRET :

- contradictoire
- prononcé publiquement 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 M. Maurice DE THEVENARD, conseiller par suite d'un empêchement du président et par Mme Faouzati MADI SOUF, greffier, auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

PROCEDURE

Saisi par la société X d'une demande d'expulsion à l'encontre de 27 personnes occupants sans droit ni titre des parcelles dite « XA » et dite « XB » lui appartenant situées à , le juge des référés du tribunal de grande instance de Mamoudzou a, par ordonnance rendue le 19 octobre 2018:

- Débouté la société X de l'intégralité de ses demandes,
- Condamné la société immobilière de Mayotte à payer à chacune des défenderesses la somme de 200,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- Condamné la partie demanderesse aux dépens,
- Débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires.

La magistrat des référés a considéré que l'occupation sans droit ni titre de la propriété n'était pas suffisamment caractérisée par les éléments produits au dossier qui génèrent une incertitude quant à l'implantation des bangas dans les limites réelles des parcelles litigieuses et ne peut dès lors, faute de certitude quant à cette occupation illégale, constituer un trouble manifestement illicite.

La société X a relevé appel le 6 novembre 2018 à l'égard de 27 personnes.

Une ordonnance de fixation à bref délai a été rendue le 6 décembre 2018 et l'affaire fixée à la conférence du 12 mars 2019 avant d'être fixée à l'audience de plaidoirie du 7 mai 2019.

La société X, appelante demande, au terme de ses conclusions récapitulatives notifiées le 7 janvier 2019 le , de :

- Infirmer l'ordonnance de référé rendue le 18 octobre 2018 en ce qu'elle a débouté la X de sa demande d'expulsion des occupants sans droit ni titre de sa parcelle XB située à
- Statuant à nouveau,
- Constaté que M. U, Mme W, Mme M, M. Y, Mme Z, A, M. L, N, Mme H, M. XZ, Mme C et autres ainsi que tous occupants de leur chef et tous les occupants non formellement identifiés ne possèdent aucun droit sur le terrain dommage-ouvrage dit « XB » et qu'ils sont occupants sans droit ni titre,
 - Ordonner l'expulsion immédiate de M. U, Mme W, Mme M, M. Y, Mme Z, Mme A, M. L, XZ, Mme N, Mme H, Mme C ainsi que tous occupants de leur chef et tous les occupants non formellement identifiés du terrain DO dit « XB » au besoin avec le concours de la force publique et sous astreinte de 100 € par jour de retard,
 - Condamner solidairement les défendeurs à payer une somme de 5 000,00 € aux demandeurs sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
 - Constaté le désistement d'instance de la X l'égard des autres intimés.

M. Y A, Mme M B, Mme C Z, Mme XZ,
M. F D, M. XC, Mme XD, M. T
M. U G, Mme H, Mme YE, M. T
XG, Mme K, M. XF, M.
V, Mme W, M P, Mme R, M. O, M.
M. XX, Mme XY, M. XH
Mme Xi, M. XJ, M. XK
Mme XL, Mme XM, Mme XN
Mme XO, Mme XP, intimés
demandent, au terme de leurs conclusions récapitulatives transmises et notifiées le 5 février 2019, de :

- Ecarter le procès-verbal de constat d'huissier établi le 20 décembre 2018 des débats en ce qu'il est dépourvu de force probante,
- Dire que les mesures sollicitées par l'appelante ne sont pas proportionnées au droit des défendeurs de mener une vie privée et familiale normale en France au sens de l'article 8 de la CESDH.
- Ordonner à la société X de réaliser un diagnostic social afin que soient proposées des solutions d'accompagnement, puis d'hébergement ou logement ajustées à la situation de chacun,
- Reiter l'intégralité des demandes présentées par la société X

A titre subsidiaire.

- Accorder des délais aux occupants desdites parcelles pour quitter les lieux et en tout état de cause pas avant qu'un diagnostic social ait pu être réalisé,
- En tout état de cause,
- Condamner la société X au paiement de la somme de 10 000,00 € au titre de l'article 32-1 du Code de procédure civile,
 - Condamner la société X au paiement de la somme de 7 000,00 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile à Mme GHAEM conseil de l'ensemble des parties.

Par LRAR du 8 mars 2019 reçue au greffe le 20 mars 2019, le défenseur des droits, a transmis sa décision n° 2019-068 prise dans cette affaire conformément à l'article 33 de la loi organique du 29 mars 2011 lui permettant de présenter ses observations devant la juridiction.

Le défenseur des droits estime que plusieurs normes supranationales liant la France font obstacle – sauf faits d'une extrême gravité – à l'évacuation d'un terrain occupé illégalement dans les cas où les mesures d'accompagnement nécessaires n'ont pas été mises en oeuvre pour que les occupants puissent quitter les lieux dans des conditions décentes et être accompagnés par les autorités dans le cadre du dispositif de protection préconisé par la circulaire ministérielle du 26 août 2012 et l'instruction du 25 janvier 2018.

Le défenseur des droits rappelle instamment dans ses communiqués comme dans ses décisions portant sur le sujet, que le défaut d'anticipation des opérations d'expulsion est contre productif puisqu'il ne fait que déplacer le problème vers un autre site en précarisant davantage les occupants leur imposant ainsi un « nomadisme » forcé.

L'objectif de résorption durable des campements et des bidonvilles, prévu par l'instruction du 25 janvier 2018 ne pourra ainsi être effectif que s'il est réalisé dans le respect de la dignité et de l'accès aux droits des personnes concernées, déjà fragilisées par leur vulnérabilité.

Sur ce

Postérieurement à l'ordonnance rendue par le juge des référés le 19 octobre 2018, la X a fait établir un constat d'huissier le 20 décembre 2018 en présence de deux employés de la société munis d'instruments de mesures topographiques (GPS centrimétriques de marque « LAICA »).

Au vu de la délimitation exacte de la parcelle X B DO appartenant à la X l'huissier a répertorié l'ensemble des bangas situés sur cette parcelle X et l'ensemble des occupants de cette parcelle. Ce constat ne peut être remis en cause par les appelants.

La X ne maintient ses demandes dans cette instance qu'à l'encontre de M. U, Mme W, Mme M, M. Y, Mme Z, Mme A, M. L, Mme N, Mme K, M. XZ, Mme C et se desiste à l'encontre des autres.

Ces occupants ne contestent pas leur occupation illicite mais considèrent par la voix de leur avocat qu'il n'existe aucun trouble manifestement illicite ni de dommage imminent.

Le trouble manifestement illicite ressort de l'occupation illégale d'un terrain appartenant à un tiers et le dommage imminent est constitué par l'impossibilité de la X de construire des logements alors qu'elle a obtenu un permis de construire sur ce terrain le 3 août 2016 et qu'il s'agit de sa vocation.

Ne pas procéder à l'expulsion d'occupants sans titre ni titre sur des terrains appartenant à une société d'économie mixte dont l'objectif est justement de construire des logements afin de pouvoir loger ou reloger des personnes en recherche d'un logement et vivant dans des conditions insalubres n'aurait pas de sens.

Compte tenu de leurs conditions de vie, l'expulsion des occupants de ce terrain ne porte pas une atteinte disproportionnée au droit de la protection de leur domicile.

Si le défenseur des droits estime que le défaut d'anticipation des opérations d'expulsion est contreproductif puisqu'il ne ferait que déplacer le problème vers un autre site en précarisant davantage les occupants leur imposant ainsi un « nomadisme » forcé, il doit être considéré que le maintien d'occupants sans droit ni titre sur des parcelles appartenant à une société dont l'objectif est construire des logements sociaux serait encore plus contreproductif eu égard à l'extrême nécessité de construire des logements à Mayotte.

Au vu du constat d'huissier réalisé sérieusement par l'huissier et alors qu'il n'appartient pas à la X de réaliser un diagnostic social afin que soient proposées des solutions d'accompagnement puis d'hébergement ou logement ajustées à la situation de chacun, il convient d'infirmier l'ordonnance entreprise et d'ordonner l'expulsion des occupants sans droit ni titre.

Les délais sollicités ne seront pas accordés dans la mesure où les occupants bénéficient de délais de fait depuis plusieurs mois.

La demande des intimés à l'encontre de la X en paiement de la somme de 10 000 € au titre de l'article 32-1 du Code de procédure civile sera rejetée, de même que les demandes formulées par les parties sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Les dépens seront à la charge de la X au regard de la situation des intimés.

PAR CES MOTIFS

La Cour statuant publiquement, par arrêt contradictoire, en matière civile et en dernier ressort, par mise à disposition au Greffe conformément à l'article 451 alinéa 2 du Code de procédure civile,

Dit n'y avoir lieu à écarter le procès-verbal d'huissier établi le 20 décembre 2018,

Infirmier l'ordonnance rendue le 19 octobre 2018 par le juge des référés du tribunal de grande instance de Mamoudzou,

Statuant à nouveau,

Constater que M. U, Mme W, Mme M, M. Y, Mme Z, Mme A, M. L, Mme N, Mme K, M. XZ, Mme C sont occupants sans droit ni titre de la parcelle située à DO dite « XB »,

Ordonne l'expulsion de M. U, Mme W, Mme M, M. Y, Mme Z, Mme A, M. L, Mme N, Mme K, M. XZ, Mme C que de tous occupants de leur chef de la parcelle de terrain DO dite « XB » situé à au besoin avec le concours de la force publique,

Constate le désistement de la X à l'égard des autres intimés. Mme B, M. D, M. XC, Mme XD, M. F, Mme G, Mme H, M. T, Mme I, Mme XE, M. XF, M. O, M. P, Mme R, M. XX, Mme XY, M. XH, Mme Xi, M. XJ, M. XK, M. Xc, Mme XM, Mme XN, Mme Xo et Mme Xp

Condamne la société X aux entiers dépens de première instance et d'appel,

Rejette toutes les demandes des intimés, notamment leur demande de délais ainsi que leurs demandes fondées sur les articles 32-1 et 700 du Code de procédure civile,

Rejette la demande de la X sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le Greffier
F. MADI SOUF

Le Président
M. DE THEVENARD

En conséquence la REPUBLIQUE FRANÇAISE mande et ordonne à tous Huissiers sur ce requis de mettre ladite décision à exécution, aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main à tous commandants et officiers de la Force Publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis pour copie exécutoire à Mamoudzou
Le 8/10/19

Le Greffier