

78200 MANTES LA JOLIE
☎ : 01.30.98.14.00

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL DE PROXIMITÉ
DE MANTES-LA-JOLIE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 4 Octobre 2019

RG N° 12-19-000755

Minute n° 2019/62

DU : 04/10/2019

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
X

C/

Monsieur Y
Madame Z
Madame A
Monsieur B
Madame C
Monsieur D
Madame E
Madame F
Madame G
Madame H
Monsieur I
Madame J
Monsieur K
Madame L
Monsieur M
Madame N
Madame O
Madame P
Monsieur Q
Madame R
Monsieur S

DEMANDEURS :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER X

représenté par SCP SEBAN et ASSOCIES, avocat du barreau de PARIS

DEFENDEURS :

Monsieur Y

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La
Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame Z

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de
La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame A

non comparante

Monsieur B

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La
Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame C

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de
La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Monsieur D

non comparant

Le 04/10/2019

Grosse
à SCP SEBAN

Copie certifiée conforme
à Me LAUNOIS- FLACELIERE

Madame E

non comparante

Madame F

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame G

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame H

non comparante

Monsieur I

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame J

non comparante

Monsieur K

non comparant

Madame L

non comparante

Monsieur M

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame N

non comparante

Madame O

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame P

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Monsieur Q

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Madame R

représentée Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

Monsieur S

représenté Me LAUNOIS- FLACELIERE Julie, avocat du barreau de La Seine Saint Denis, (demande d'aide juridictionnelle en cours)

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Président : Monsieur SOUROU Christian Juge au Tribunal d'Instance de Mantes la Jolie,

Greffière lors des débats : Madame RIGAUD Patricia

Greffière signataire : Madame RIGAUD Patricia

A l'audience publique du 20 septembre 2019, les parties ont été avisées par le Président de la juridiction que l'ordonnance serait mise à disposition au greffe le 27 septembre 2019 puis prorogée au 4 Octobre 2019.

EXPOSÉ DU LITIGE

L'Établissement public foncier X est propriétaire d'un ensemble immobilier à destination commerciale situé sur le territoire de la commune de et cadastré section

Ayant constaté que ces deux derniers immeubles sont occupés par diverses personnes, X les a, par acte d'huissier du 2 octobre 2018, fait assigner en expulsion pour occupation sans droit ni titre devant le juge des référés de ce tribunal qui par ordonnance du 18 mars 2019 a rejeté ses demandes.

Autorisé par ordonnance du 19 août 2019, X a ensuite, par acte d'huissier du 20 août 2019, fait assigner à heure indiquée Y, Z, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R

et S devant le juge des référés de ce tribunal afin d'obtenir, sur le fondement des articles 849 du code de procédure civile et L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution :

- le constat que les défendeurs sont occupants sans droit ni titre des immeubles susmentionnés,
- le constat qu'ils sont exposés à un risque de dommages imminents,
- le constat que l'installation sans droit ni titre et le maintien dans les lieux des défendeurs constituent une voie de fait,
- l'expulsion immédiate des défendeurs et de tous occupants de leurs chefs des lieux susmentionnés, au besoin avec le concours de la force publique, d'un serrurier et d'une société de remorquage,
- la suppression du délai de deux mois séparant le commandement de quitter les lieux de l'expulsion effective,
- la suppression du sursis à expulsion prévu du 1^{er} novembre au 31 mars de chaque année,
- la séquestration des meubles pouvant se trouver dans les lieux à son choix et aux frais et risques des défendeurs,
- la condamnation in solidum des défendeurs à remettre les lieux en état dans un délai de huit jours à compter du prononcé de l'ordonnance à intervenir, et à défaut l'autorisation d'y procéder lui-même à leurs frais,
- la condamnation in solidum des défendeurs à lui verser la somme de 3500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

À l'audience, X représenté par son conseil, a maintenu ses demandes à l'exception de celle fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

Représentés par leur conseil qui a déposé des conclusions, Y, Z, A, B, C, F, G, H, P, Q, R, et S (les consorts Y) sollicitent, sur le fondement des articles R. 221-5 du code de l'organisation judiciaire, 122, 488 et 849 du code de procédure civile, 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, et L. 412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution :

- que le juge des référés de ce tribunal se déclare incompétent au profit du tribunal de grande instance de Versailles,
- que les demandes de X soient déclarées irrecevables en tant qu'elles portent sur les parcelles cadastrées section
- qu'il soit constaté que la demande en expulsion de X est infondée,
- le rejet des demandes de X y compris celles en suppression de délai et de sursis, à titre subsidiaire, le constat de l'absence de voie de fait,
- la prorogation du délai de deux mois séparant la signification du commandement de quitter les lieux de l'expulsion effective,
- un délai supplémentaire de dix-huit mois pour quitter les lieux,
- le rejet de la demande de X en condamnation aux dépens.

Pour un plus ample exposé des moyens développés par les parties, il convient de se référer à l'assignation et aux conclusions susvisées.

Par courrier reçu le 9 septembre 2019, le Défenseur des droits a présenté des observations.

Bien que régulièrement cités à étude, A, D, E, H, J, K, L, et N n'ayant été ni présents ni représentés, il convient de statuer par ordonnance réputée contradictoire sur les demandes de X après avoir vérifié, conformément à l'article 472 du code de procédure civile, que celles-ci sont régulières, recevables et bien fondées.

Les conseils des parties représentées ont été avertis que l'ordonnance sera prononcée par mise à disposition au greffe le 27 septembre 2019, puis à ce jour.

MOTIFS

Sur les demandes en constat

Les demandes tendant à une constatation ne constituant pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile mais recelant en réalité les moyens et arguments des parties, il n'y a pas lieu de statuer celles-ci.

En conséquence, il n'y a pas lieu de statuer, notamment, sur les demandes de X tendant à constater que les défenseurs sont occupants sans droit ni titre, et sur celles des consorts Y tendant à constater l'autorité de chose jugée et le caractère infondé des demandes de X

Sur l'exception d'incompétence

L'article R. 221-5 du code de l'organisation judiciaire dispose que le tribunal d'instance connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre.

Il résulte de la lettre même de ce texte que les bâtiments édifiés sur les immeubles occupés sans droit ne doivent pas obligatoirement avoir pour destination initiale ou régulière l'habitation, mais simplement être occupés à cette fin.

Il ressort du procès-verbal de constat établi le 16 juillet 2019 et également des photographies communiquées par les consorts Y notamment la photographie aérienne commentée renseignant l'occupation des lieux bâtiment par bâtiment, que l'ensemble immobilier susmentionné est occupé par les défendeurs, qui y habitent pour certains dans une maison, pour d'autres dans des hangars, et pour certains autres encore dans des cabanes en bois.

Quoiqu'édifiés de manière rudimentaire et avec des matériaux de fortune, ces derniers ouvrages n'en constituent pas moins des constructions au sens de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme, de sorte que les trois parcelles constituant l'ensemble immobilier en cause doivent être considérées comme des immeubles bâtis occupés pour l'habitation par les défendeurs.

Il y a donc lieu de rejeter l'exception d'incompétence matérielle soulevée par les consorts Y et de se déclarer compétent pour statuer sur la demande en expulsion de X et sur celles qui en découlent.

Sur la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée

L'article 488 du code de procédure civile dispose que l'ordonnance de référé n'a pas, au principal, l'autorité de la chose jugée, et qu'elle ne peut être modifiée ou rapportée en référé qu'en cas de circonstances nouvelles.

Si la demande en expulsion de X a été rejetée par ordonnance du juge des référés de ce tribunal du 18 mars 2019, le demandeur fait désormais état de l'occupation par les défendeurs de la parcelle cadastrée section pour laquelle il avait obtenu une ordonnance rendue sur requête, ce dont il s'infère qu'il ne peut lui être reproché de procéder maintenant par la voie du référé permettant d'assurer le respect du principe de la contradiction. X a également fait assigner onze personnes supplémentaires occupant les lieux, et mis en avant les conditions d'occupation de cet ensemble immobilier qui, jonché de nombreux débris et excréments et comportant plusieurs épaves de véhicules dont l'huile se déverse sur le sol, est insalubre, et dans lequel les défendeurs ont procédé à des branchements électriques dont ils ne contestent pas sérieusement la dangerosité.

X n'ayant pu apprendre ces nouveaux faits qu'en étant autorisé par ordonnance du président de ce tribunal à faire pénétrer dans les lieux un huissier de justice qui a établi le 16 juillet 2019 un procès-verbal en constatant l'existence, il pouvait légitimement les ignorer et ils constituent donc bien des circonstances nouvelles l'autorisant à agir à nouveau en expulsion devant le juge des référés.

La demande de X est ainsi recevable et il convient de rejeter cette fin de non-recevoir.

Sur la demande en expulsion

L'article 849 du code de procédure civile dispose que le juge du tribunal d'instance peut 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.

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, et l'article 545 du même code prévoit 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.

La charte sociale européenne et le pacte international sur les droits économiques, sociaux et culturels invoqués par les consorts Y ne créant d'obligations qu'entre États parties, ils sont dépourvus de tout effet direct.

L'article 1 du premier protocole additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales stipule que toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens, et que nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international.

Il n'est pas contesté que les défendeurs occupent depuis le mois de juin 2018 l'ensemble immobilier susmentionné qui appartient à X, méconnaissant ainsi son droit de propriété, ce qui constitue en soi un trouble manifestement illicite dont ce dernier est en principe fondé à demander qu'il y soit mis fin au moyen d'une mesure d'expulsion, seule mesure permettant d'en recouvrer l'exercice.

L'article 8 de la convention susmentionnée stipule néanmoins que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance, et qu'il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui.

Il y a ainsi lieu de vérifier si la mesure demandée par X, qui est prévue par la loi et nécessaire à la protection de son droit de propriété, ne constitue pas une ingérence disproportionnée dans le droit au respect de la vie privée et du domicile que tiennent de cette stipulation les défendeurs.

Les consorts Y déclarant occuper les lieux depuis le mois de juin 2018, ce dont il s'infère que tel est également le cas des autres défendeurs, leur arrivée est récente et il y a lieu de relever que X a d'emblée contesté leur droit de s'y maintenir puisqu'il les a fait assigner dès le 2 octobre 2018. L'occupation des lieux par les défendeurs ayant dès leur arrivée été précaire, il en ressort une absence de lien étroit ou d'attachement particulier de leur part à l'ensemble immobilier litigieux. Si les consorts Y font état de leurs difficultés de relogement et d'insertion, de la santé précaire de certains d'entre eux, ainsi que de la scolarisation de mineurs à ces circonstances sont, compte tenu de la brièveté de leur occupation et de l'insalubrité et de la dangerosité des lieux, en l'espèce insuffisantes à justifier que le droit de propriété de X soit tenu en échec ou même simplement limité. La mesure qu'il sollicite ne porte ainsi pas une atteinte excessive au droit des défendeurs au respect de leur vie privée et familiale et de leur domicile.

Il y convient donc de faire droit à la demande de X et d'ordonner l'expulsion des défendeurs ainsi que de tous occupants de leur chef. Le sort des meubles garnissant ces lieux et appartenant aux défendeurs étant réglé par les articles les articles L. 433-1 à L. 433-3 et R.433-1 à R. 433-6 du code des procédures civiles d'exécution, il ne peut être fait droit à la demande de X tendant à ce qu'ils soient séquestrés à son choix et aux frais et risques des défendeurs.

Sur les demandes en suppression du délai prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et en suppression de sursis à expulsion

Le premier texte prévoit que le délai de deux mois prévu en son premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.

L'article L. 412-6 du même code des procédures civiles d'exécution permet ensuite au juge de supprimer le sursis à expulsion en vigueur du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante lorsque les personnes expulsées sont entrées dans les lieux par voie de fait.

La seule entrée des défendeurs dans les lieux ne caractérisant pas en elle-même une voie de fait et X ne démontrant pas qu'ils s'y seraient introduits par effraction ou au moyen de dégradations, ses demandes en suppression du délai de deux mois et du sursis à expulsion ne peuvent prospérer.

Sur la demande reconventionnelle de délais

L'article L. 412-3 du même code permet au juge d'accorder des délais renouvelables 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, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation, cette possibilité étant également offerte au juge qui ordonne l'expulsion.

Si X ne conteste pas que le relogement des défendeurs ne pourra avoir lieu dans des conditions normales et que cette absence découle de leur départ des lieux qu'ils occupaient de manière tout aussi précaire à , le bénéfice du sursis à expulsion laissera aux défendeurs un temps suffisant pour organiser leur relogement et leur occupation sans droit ni titre de l'ensemble immobilier susmentionné aura duré presque deux années, de sorte qu'il n'est pas opportun de leur accorder des délais supplémentaires.

Sur la demande en remise en état

L'article 1240 du code civil dispose que tout fait de l'homme, qui cause un dommage à autrui, oblige celui par la faute duquel il est arrivé, à le réparer.

X , à qui il incombe conformément à l'article 9 du code de procédure civile de prouver les faits de nature à assurer le succès de ses prétentions, ne démontre par aucune des pièces qu'il communique que l'état initial de l'ensemble immobilier en cause aurait été différent de celui dans lequel il se présente au cours de l'occupation sans droit ni titre par les défendeurs, ce dont il résulte que sa demande ne peut qu'être rejetée.

Sur les demandes accessoires

Parties perdantes au sens de l'article 696 du code de procédure civile, les défendeurs doivent être condamnés in solidum aux dépens.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant publiquement et en premier ressort, par ordonnance réputée contradictoire prononcée par mise à disposition au greffe,

REJETONS l'exception d'incompétence matérielle et NOUS DÉCLARONS COMPÉTENT pour connaître des demandes de l'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

X ;

REJETONS la fin de non-recevoir tirée de l'autorité de chose jugée ;

ORDONNONS l'expulsion de Y, Z, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S

et tous occupants de leurs chefs des lieux situés à et cadastrés section au besoin avec l'assistance de la force publique, le sort des meubles garnissant les lieux étant régis par les articles L. 433-1 à L. 433-3 et R.433-1 à R. 433-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

CONDAMNONS in solidum Y, Z, A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q, R, S

aux dépens ;

REJETONS toute autre demande plus ample ou contraire ;

RAPPELONS que la présente ordonnance est revêtue de droit de l'exécution provisoire.

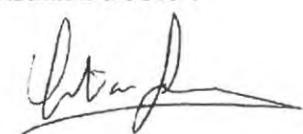
Ainsi jugé et prononcé les jour, mois et an susdits et ont signé :

LA GREFFIÈRE

Patricia RIGAUD

Le Juge des Référé

Christian SOUROU



COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A LA MINUTE
LE GREFFIER

