

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL D'INSTANCE DE BOBIGNY

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 08/11/2017

TRIBUNAL d'INSTANCE
de BOBIGNY
Immeuble l'Européen
1, Promenade Jean Rostand
93009 BOBIGNY

Références : RG n° 12-17-000241

MINUTE n° 991

La commune de DRANCY

C/

NOVAC Aurel

DEMANDEUR :

La commune de DRANCY
Place de L'hôtel de Ville,
93700 DRANCY,

représentée par Maître TRIBOULEY Vincent, du cabinet de la SCP WOOG & ASSOCIES, avocat du barreau de Paris

DÉFENDEURS :

Monsieur N
5 rue
93700 DRANCY,

représenté par Maître LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de Seine Saint Denis agissant au titre de l'Aide Juridictionnelle par décision en date du 03/03/2017 N°

Madame C épouse N
5 rue
93700 DRANCY,

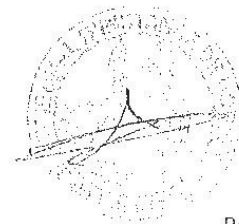
représentée par Maître LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de Seine Saint Denis agissant au titre de l'Aide Juridictionnelle par décision en date du 03/03/2017 N°

DÉBATS :

Audience publique du : 29 septembre 2017

DÉCISION:

contradictoire, en premier ressort, prononcée publiquement par mise à disposition au greffe le 08/11/2017, par Madame FAUCHERE Marianne, Juge d'Instance, assistée de Madame ANTUNES Anne-Marie faisant fonction de Greffier.



EXPOSE DU LITIGE :

Par acte notarié en date du 3 avril 2013, la commune de Drancy a acquis un immeuble à usage d'habitation sis 5 rue _____, 93 700 DRANCY.

Le 6 janvier 2017, la police municipale a constaté que ledit immeuble était occupé par des personnes sans droit ni titre, présentant des titres de séjour au nom de Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____.

Par acte d'huissier du 24 février 2017, la commune de Drancy, représentée par son maire, a fait assigner devant le juge des référés du tribunal d'instance de Bobigny Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ aux fins de voir :

- constater l'occupation sans droit ni titre par Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ du bien sis 5 rue _____ 93700 Drancy ;
- ordonner leur expulsion immédiate des lieux, ainsi que de tous occupants de leur chef, avec l'assistance si besoin de la force publique et d'un serrurier ;
- supprimer le bénéfice du délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux en vertu de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- condamner Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ à payer à la commune de Drancy à titre provisionnel, la somme de 800 euros à titre d'indemnité mensuelle d'occupation à compter du 6 décembre 2016 jusqu'à leur expulsion ;
- débouter Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ de leurs prétentions ;
- condamner Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ à lui payer la somme de 1 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamner Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____ aux dépens.

A l'audience du 29 septembre 2017 à laquelle l'affaire a été plaidée après un renvoi accordé en défense en vue du traitement des demandes d'aide juridictionnelle en cours, la commune de Drancy, représentée, maintient ses demandes conformément à son acte introductif d'instance.

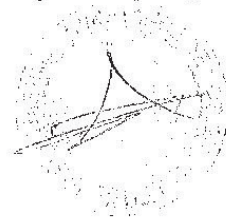
Sur la fin de non recevoir tirée du défaut de qualité du maire à agir, elle produit une délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2014 donnant délégation au maire en exercice M. Jean-Christophe LAGARDE pour agir en justice au nom de la commune.

Sur la compétence du juge des référés, et en réponse aux moyens et prétentions développés en défense, elle expose que l'introduction par les défendeurs dans les lieux par effraction dans un immeuble privé constitue une voie de fait, soit un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 du code de procédure civile. La commune souligne que le droit au logement opposable ne trouve pas à s'appliquer en présence d'une occupation illicite.

La demanderesse excipe d'un préjudice dans le fait de ne pouvoir disposer librement de son bien pour fonder sa demande en indemnité d'occupation. Elle souligne enfin l'existence d'une voie de fait et de l'existence de délais de fait résultant de la procédure, pour justifier sa demande de suppression du délai de deux mois suivant le commandement de payer et son refus d'octroi de tout autre délai.

Monsieur _____ N _____ et Madame C _____ épouse N _____, représentés par leur conseil, sollicitent de la juridiction de :

° A titre principal, rejeter les demandes de la commune de Drancy



- ° A titre subsidiaire,
- constater l'absence de voie de fait ;
 - appliquer le délai de deux mois prévu à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
 - prolonger ce délai de 3 mois sur le fondement de l'article L 412-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
 - appliquer les dispositions de l'article L 412-6 code des procédures civiles d'exécution ;
 - accorder un délai supplémentaire de 18 mois à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir pour quitter les lieux eu égard aux circonstances particulières de l'espèce sur le fondement des dispositions des articles L. 412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécutions.
- ° En tout état de cause, condamner la commune de Drancy à leur verser la somme de 2 000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux dépens.

Les défendeurs se sont expressément désistés de leur moyen de nullité.

Au soutien de leurs prétentions, les défendeurs soulèvent une fin de non recevoir tirée du défaut de qualité à agir du maire de Drancy.

Ils font par ailleurs valoir que le juge des référés n'est pas compétent, dès lors que la demanderesse ne rapporte ni la preuve d'une urgence, ni de l'existence d'un dommage imminent ni enfin de l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Ils soutiennent que le tribunal a l'obligation de procéder à un examen de proportionnalité, conformément à la jurisprudence européenne et nationale. En l'espèce, ils font valoir leur état de santé, leur âge, outre leurs démarches pour obtenir un logement social, la condamnation de l'Etat au titre de leur droit au logement opposable, l'absence d'incident lié à l'occupation des lieux et l'absence de projet de la commune de Drancy concernant le bien litigieux. Ils indiquent avoir accompli des efforts d'insertion et d'intégration qui seraient anéantis par leur expulsion.

A titre subsidiaire, ils soutiennent être bien-fondés à solliciter des délais sur le fondement de l'article L. 412-6 et suivants du code des procédures civiles d'exécution s'agissant d'un lieu habité et en l'absence de voie de fait, et alors que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales et que le propriétaire ne se prévaut pas d'un quelconque projet sur le bien litigieux.

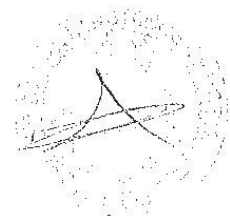
Concernant le paiement d'une indemnité d'occupation, ils font valoir que leurs ressources se limitent à l'allocation adulte handicapée de Madame, soit 808 euros, de sorte que la demande au titre de l'indemnité d'occupation présentée par la commune de Drancy serait insoutenable.

Il est expressément renvoyé à l'assignation et aux conclusions soutenues oralement pour un exposé complet des moyens développés par chacune des parties, conformément aux dispositions de l'article 455 alinéa 1 du code de procédure civile.

La commune de Drancy a été autorisée à produire par note en délibéré la justification de la qualité à agir du maire.

L'affaire a été mise en délibéré au 8 novembre 2017.

La note en délibérée autorisée a été reçue au tribunal le 2 octobre 2017.



MOTIFS :

I- Sur la qualité à agir du maire de la commune de Drancy :

Aux termes de l'article 12 code de procédure civile, il appartient au juge de donner aux faits et actes litigieux leur exacte qualification.

Il résulte de l'article 117 du code de procédure civile que constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte le défaut de pouvoir d'une partie ou d'une personne figurant au procès comme représentant soit d'une personne morale, soit d'une personne atteinte d'une incapacité d'exercice. Cette irrégularité est sanctionnée par la nullité de l'acte qu'elle affecte.

Par délibération en date du 29 mars 2014, le conseil municipal a donné délégation, en application de l'article 2122-22 du Code général des collectivités territoriales certaines attributions et en particulier celle d'agir en justice au maire en exercice Monsieur Jean-Christophe LAGARDE.

Puis, par assignation en date 24 février 2017, la commune de Drancy représentée par son maire en exercice, a assigné les défendeurs.

Par note en délibéré, la commune de Drancy indique qu'à la date de l'assignation, Monsieur LAGARDE était toujours le maire en exercice. Il incombait aux défendeurs, s'ils souhaitent contester le fait que Monsieur LAGARDE n'était plus maire de la commune au jour de l'assignation, d'en rapporter la preuve. Au surplus, la commune de Drancy a produit une délibération du conseil municipal donnant délégation au nouveau maire en exercice pour agir en justice.

Il est ainsi justifié de ce que le maire avait bien le pouvoir de représenter la commune dans le cadre de la présente instance.

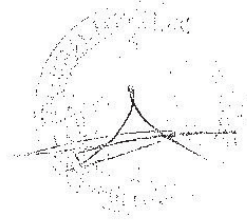
Il en résulte que l'exception de nullité doit être rejetée.

II- Sur la compétence du juge des référés :

En application des dispositions de l'article 849 dudit code, 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. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En application de l'article 544 du code civil et de l'article 1 du protocole 1 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme (CESDH), l'atteinte au droit de propriété peut constituer un trouble manifestement illicite auquel le juge des référés doit mettre fin.

Toutefois, en tant que garant du respect des dispositions de la CESDH, ainsi que de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme (CEDH), le juge national doit, dans le cadre d'une procédure d'expulsion, procéder à un examen de la proportionnalité de l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale des occupants ainsi que de leur domicile, droits protégés par l'article 8 de la Convention susvisée.



La CESDH, telle qu'interprétée par la Cour, ne garantit pas un droit au logement, mais le droit au respect du domicile.

Il convient donc, en l'espèce, d'apprécier la proportionnalité de la mesure d'expulsion sollicitée avec les intérêts des défendeurs, à l'aune de leur droit au respect de leur vie privée et familiale et de leur droit à la dignité, qui sont de valeur égale au droit de propriété de la commune de Drancy.

Dans cette mise en balance de ces droits antagonistes des parties, il y a lieu de prendre d'abord en considération ce qui est constant et non contesté, c'est-à-dire que l'occupation des lieux en cause a été constatée le 6 janvier 2017 par la police municipale de la ville de Drancy, qu'elle résulte d'une introduction illégale et d'un maintien tout aussi illégal dans l'immeuble appartenant à la commune de Drancy, laquelle n'a jamais toléré cette occupation, puisqu'elle a assigné les occupants dans le mois suivant la constatation de l'occupation du logement.

L'atteinte au droit de propriété de la commune de Drancy est ainsi caractérisée et l'empêche de pouvoir jouir pleinement de ses prérogatives de propriétaire. Néanmoins, ladite commune ne fait état d'aucun projet s'agissant de l'immeuble litigieux.

La gravité de l'atteinte portée au droit à la vie privée et familiale des requérants doit s'apprécier au regard des liens développés avec leur lieu d'installation.

Il ne ressort des pièces produites aucune preuve d'attachement territorial, si ce n'est le fait que les défendeurs ont souscrit un contrat de fourniture d'énergie, manifestant leur volonté de rester dans le logement litigieux. Les pièces tenant au suivi médical sont pour la plupart antérieures à l'installation des défendeurs et ne traduisent pas la mise en place d'un suivi en lien avec leur installation dans le pavillon.

Il y a lieu de souligner à ce titre que selon leurs déclarations, ils occupent l'immeuble litigieux depuis le mois de décembre 2016 et ont été assignés deux mois après, de sorte qu'ils ne peuvent prétendre avoir pensé pouvoir s'installer durablement, bien que, du fait des délais procéduriers, ils résident dans le logement depuis 10 mois, au jour de l'audience.

Il en résulte qu'ils ne peuvent se prévaloir d'un lien d'attachement particulièrement étroit avec l'immeuble litigieux.

La gravité de l'atteinte portée au droit à la vie privée et familiale des requérants doit par ailleurs s'apprécier en considération des alternatives d'hébergement éventuellement proposées à ceux-ci.

En l'espèce, le tribunal administratif de Montreuil par décision en date du 15 juin 2017, a enjoint le préfet de la Seine-Saint-Denis d'assurer l'hébergement de Madame C épouse N sous astreinte de 75 euros par jour de retard à compter du 1^{er} août 2017.

Cette injonction fait suite à la reconnaissance par la commission de médiation le 2 novembre 2016, de Madame C épouse N comme prioritaire et devant être hébergée en urgence. Cette injonction n'a pour le moment pas été suivie d'effet.

Si l'occupation illégale ne peut constituer un moyen licite de mettre en œuvre le droit au logement, il y a lieu néanmoins de retenir que les défendeurs ont accompli toutes les démarches amiables et contentieuses à leur disposition pour que leur droit au logement soit reconnu.

Les défendeurs justifient par ailleurs d'une situation financière ne leur permettant pas de prétendre à un hébergement dans le parc privé. Or le handicap de Madame C a été

reconnu par la Maison départementale des personnes handicapées le 22 avril 2015.

Il en résulte que leur expulsion, en l'absence de toute solution de relogement, constituerait une atteinte disproportionnée à leur droit au respect de leur vie privée et familiale, mis en balance avec le droit de propriété de la commune de Drancy.

En conséquence, il y a lieu de considérer que le trouble manifestement illicite n'est pas caractérisé et que le juge des référés n'est pas compétent.

Sur les dépens :

Aux termes de l'article 696 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une autre partie.

La commune de Drancy, partie succombante, sera condamnée aux dépens.

Sur l'article 700 du code de procédure civile :

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens ou qui perd son procès à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a lieu à condamnation.

La commune de Drancy sera déboutée de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'équité commande de rejeter la demande de Monsieur N et Madame C épouse N d'indemnité au titre des frais irrépétibles.

PAR CES MOTIFS

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

DISONS n'y avoir lieu à référé ;

REJETONS l'ensemble des demandes ;

CONDAMNONS les demandeurs aux dépens.

Ainsi jugé à Bobigny le 8 novembre 2017.

Le Greffier



En foi de quoi la présente expédition certifiée conforme à la minute a été scellée et délivrée par le Greffier en Chef soussigné le

Le Président



15 NOV. 2017

