

TRIBUNAL D'INSTANCE D'EVRY  
1, Rue de la Patinoire  
91011 EVRY CEDEX  
TEL 01 69 47 36 07

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL D'INSTANCE D'EVRY

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

AUDIENCE PUBLIQUE DU 9 NOVEMBRE 2016

Dossier : 12-16-000180  
Minute : 301



Nous, Clément RETAILLEAU, juge placé près du Tribunal d'Instance d'EVRY, Juge des Référéés, assisté de Madame Corinne MEUNIER, Greffière,

Avons, à l'audience publique de ce jour, rendu l'ordonnance suivante :

ENTRE :

Société Anonyme  
30 avenue Pierre Mendès France  
75013 PARIS  
représentée par Me CHASSAING Laurence, avocate du barreau de EVRY  
en demande,

ET :

Madame  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparante

Monsieur  
23 Rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparant

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparant

Madame  
23 Rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE

non comparante

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparant

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparant

Madame  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
représentée par Me BONNIER HAMON Julie, avocat du barreau de  
ESSONNE

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
non comparant

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE, représenté par Me BONNIER HAMON Julie, avocat  
du barreau de ESSONNE

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
représenté par Me BONNIER HAMON Julie, avocat du barreau de  
ESSONNE

Monsieur  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
représenté par Me BONNIER HAMON Julie, avocat du barreau de  
ESSONNE

Madame  
23 rue Gustave Eiffel  
91070 BONDOUFLE  
représentée par Me BONNIER HAMON Julie, avocate du barreau de  
ESSONNE

en défense,

## EXPOSE DU LITIGE

Par ordonnance en date du 22 décembre 2015 sur requête de la société la SA le Président du Tribunal de Grande Instance d'EVRY a commis la SELARL HDJ91, huissiers de justice, aux fins d'établir tout constat utile et relever les identités des occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé au 23 rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUFLE et appartenant à la société , requérante.

Un Procès Verbal de constat était établi les 8 et 9 janvier 2016 par Patrick FAUCHERE, huissier de justice à la SELARL HDJ91, faisant état de la présence d'occupants dans l'immeuble. Il a procédé à un état des lieux et des personnes en présence.

Par acte d'huissier en date du 26 janvier 2016, la SA a assigné Madame Monsieur , Monsieur , Monsieur , Madame et Monsieur devant le juge des référés du Tribunal de grande instance d'EVRY, afin de voir ordonner sous astreinte leur expulsion sans délai, avec tous occupants de leur chef, des immeubles et parking lui appartenant au 23 rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUFLE, outre l'enlèvement des véhicules de ce parking par ceux qui sont titulaires des certificats d'immatriculation, et leur condamnation à la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du Code de procédure civile.

Le 19 avril 2016, le Juge des référés du Tribunal de grande instance d'EVRY a rendu une ordonnance recevant Monsieur en son intervention volontaire à l'instance et s'est déclaré incompétent matériellement sur le fondement de l'article R. 221-5 du Code de l'organisation judiciaire, avec renvoi de l'affaire devant le Tribunal d'instance d'EVRY.

L'affaire a été appelée une première fois à l'audience du 21 juin 2016 et a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 20 septembre 2016, dans l'attente de la désignation de Maître Bonnier en qualité d'avocat des défendeurs intervenant au titre de l'Aide Juridictionnelle.

A l'audience du 20 septembre 2016, la société représentée par son conseil Maître Laurence CHASSAING, et reprenant le bénéfice de ses dernières conclusions déposées à l'audience, demande au Tribunal de céans, sur le fondement des articles L131-3 du Code des procédures civiles d'exécution, 848 et 849 du Code de procédure civile :

- de constater que l'ensemble des défendeurs sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble et du parking lui appartenant et situé Parc de la Marinière, Zone d'activité de « LA MARINIÈRE » 23, rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUFLE ;

- d'ordonner en conséquence leur expulsion, ainsi que tous occupants de leurs chefs, aubesoin avec le recours de la force publique sous astreinte de 3000 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir ;

- Condamner Monsieur Madame Monsieur Madame à procéder à l'enlèvement des véhicules présents sur le parking de l'immeuble lui appartenant sous astreinte de 100 euros par jour de retard et par véhicule à compter du prononcé de la décision à intervenir, et immatriculés sous les numéros suivants :

- DX 780 SZ pour Madame
- DR 975 PS pour Madame
- DP 717 VW pour Madame
- 1646 ZP 91 pour Monsieur
- DV 275 QS pour Monsieur
- AM 381 GC pour Madame

- Dire que le Président du Tribunal de céans se réserve le pouvoir de liquider l'astreinte, conformément aux dispositions de l'article L 131-3 du Code des Procédures civiles d'exécution ;
- Condamner in solidum les défendeurs à lui payer la somme de 3000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile ;
- les condamner aux dépens ;

La société \_\_\_\_\_ expose que les défendeurs occupent l'immeuble en litige sans droit ni titre et qu'au regard de la dangerosité des lieux pour les occupants représenté notamment par le risque d'effondrement de la toiture, l'expulsion en urgence de tous les occupants apparaît comme la mesure nécessaire afin prévenir un dommage imminent et préserver leur droit à la dignité.

Elle fait valoir que le risque de dommage imminent pesant sur les occupants de l'immeuble en litige doit prévaloir lors de l'examen de proportionnalité devant être opéré par le Juge entre l'atteinte au droit de propriété de la personne sollicitant l'expulsion et celle du droit à la protection du domicile et de leur droit à la vie privée, sur le fondement des dispositions de la Convention Européenne des Droits de l'Homme et de la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme.

La société \_\_\_\_\_ soutient que les occupants ne démontrent pas qu'ils remplissent les conditions pour bénéficier d'un maintien dans les lieux en ne rapportant pas la preuve de l'établissement de liens étroits avec leur lieu d'installation ni de démarches quant à la scolarisation des enfants mineurs.

La société \_\_\_\_\_ fait valoir que l'occupation sans droit ni titre des défendeurs fait obstacle à la recommercialisation de l'immeuble et notamment à sa vente. Elle expose que cette occupation a provoqué l'arrêt d'un processus de vente de l'immeuble et qu'elle se retrouve dans l'incapacité de pouvoir céder le bien.

Elle explique au surplus que l'immeuble est à usage principal d'entrepôt et qu'en conséquence les conditions d'hygiène, de sécurité et de salubrité sont inexistantes. Elle expose que l'occupation de l'immeuble fait obstacle à son entretien et à sa sécurisation. Elle fait valoir que l'attitude procédurale adoptée par les occupants leur a fait bénéficier de larges délais afin de trouver une solution de relogement et en conséquence la société \_\_\_\_\_ entend s'opposer à l'octroi de délais pour procéder à leur expulsion.

Les défendeurs, représentés à l'audience par leur conseil, maître Julie BONNIER, et reprenant le bénéfice de ses dernières conclusions déposées à l'audience, demande au Tribunal de céans, de :

- Donner acte à Monsieur \_\_\_\_\_, Madame \_\_\_\_\_ A et Monsieur \_\_\_\_\_ de leur intervention volontaire ;
  - Déclarer la société \_\_\_\_\_ irrecevable en ses demandes et à tout le moins mal fondées ;
  - Rejeter l'ensemble des demandes de la société \_\_\_\_\_ ;
- Subsidiairement,
- Accorder des délais d'expulsion jusqu'à la fin de l'année scolaire ;

Ils soutiennent, sur le fondement de la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme que le Juge statuant sur une demande d'expulsion sans droit ni titre doit procéder à un examen de la proportionnalité de l'ingérence représentée par une mesure d'expulsion dans le droit des occupants au respect de leur vie privée et familiale et leur domicile. Ils estiment qu'au regard de leur situation d'insertion sociale, la demande en expulsion représente une ingérence en contradiction avec leurs libertés et en demande le débouté.

Ils font valoir, au soutien de leur demande subsidiaire en octroi d'un délai jusqu'à la fin de l'année scolaire pour la procédure d'expulsion et sur le fondement des articles L412-3 et L412-4 du Code

des procédures civiles d'exécution, que les familles occupants le bien immobilier pour un usage d'habitation sont dans une situation de vulnérabilité nécessitant de leur trouver une solution de relogement et que l'octroi de ce délai permettra d'éviter de plonger ces familles dans une situation de détresse sociale.

L'affaire a été mise en délibéré pour le 9 novembre 2016.

## **MOTIFS DE LA DECISION**

### **Sur la demande d'expulsion**

En application des articles 848 et 849 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du tribunal d'instance peut, dans la limite de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Il peut toujours prescrire 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 tous 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 n°1 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme, l'atteinte au droit de propriété peut constituer un trouble manifestement illicite auquel le Juge des référés doit mettre fin.

Cependant, en tant que garant du respect des dispositions de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme, ainsi que de la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme, le Juge national doit, dans le cadre d'une procédure en 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.

En l'espèce, si le demandeur fait état d'une situation d'urgence reposant sur une menace d'effondrement du plafond de l'entrepôt, il n'en rapporte pas la preuve. Le constat d'huissier réalisé le 8 janvier 2016 ne fait pas état d'éléments de dangerosité et ne contient qu'une photographie d'un élément de tôle qui pend du plafond du garage, ne menaçant pas directement le lieu de vie des occupants. Au contraire, les photographies produites aux débats par les défendeurs font état de leur entretien des locaux et de leur occupation à usage d'habitation.

Par ailleurs, le demandeur ne justifie pas de démarches de revente suffisamment avancées et bloquées par l'occupation sans droit ni titre des locaux par les défendeurs de sorte qu'il n'y ait d'urgence à prononcer leur expulsion. En effet, il n'est pas produit aux débats de promesse de vente régularisée entre les parties à l'acte. Les documents produits ne rapportent la preuve que de rapprochements pré-contractuels n'engageant en aucune façon les parties à la conclusion d'un acte de vente.

De même, il n'est pas rapporté la preuve d'une occupation locative récente des lieux par un établissement commercial, de sorte que l'immeuble doit être considéré dans un état de délaissement de la part de la société depuis plusieurs années. Ce n'est que très récemment que la société a entendu mettre en vente ce bien immobilier.

Cependant, il n'est pas contesté que les lieux sont occupés sans droit ni titre par les défendeurs. De plus le local occupé est un bâtiment commercial appartenant à une société n'ayant pas un caractère de service public. Cette société ne doit pas être tributaire des défaillances des autorités de l'Etat dans la recherche de solutions pérennes de relogement et d'accompagnement social des défendeurs, dont la situation de vulnérabilité est établie.

L'atteinte au droit de propriété de la société \_\_\_\_\_ par l'occupation sans droit ni titre d'un bien lui appartenant l'empêche de pouvoir jouir pleinement des attributs d'un propriétaire et constitue un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser.

En outre, les défendeurs produisent aux débats une attestation de l'association de SOLIDARITE en ESSONNE avec les FAMILLES ROUMAINES et ROMS, ainsi que des certificats de scolarité émanant d'écoles situées à proximité du local occupé et concernant cinq enfants. Ces seuls éléments apparaissent insuffisants pour considérer les défendeurs comme s'inscrivant dans une véritable démarche d'insertion sociale et professionnelle et pour démontrer qu'ils ont développé des liens suffisamment étroits avec leur lieu d'installation justifiant de débouter la société \_\_\_\_\_ de sa demande.

Ainsi l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que dans le droit d'établir leur domicile n'apparaît disproportionnée au regard du but légitime poursuivi par la société \_\_\_\_\_

En conséquence, il y a lieu d'ordonner l'expulsion de Madame \_\_\_\_\_ Monsieur \_\_\_\_\_, Monsieur \_\_\_\_\_ Madame \_\_\_\_\_, Monsieur \_\_\_\_\_ Monsieur \_\_\_\_\_ Madame \_\_\_\_\_ Monsieur \_\_\_\_\_, Monsieur \_\_\_\_\_ Monsieur \_\_\_\_\_ et \_\_\_\_\_ ainsi que tous les occupants de leur chef, des lieux sis 23 rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUFLE et appartenant à la société \_\_\_\_\_ dans les conditions décrites dans le dispositif.

#### Sur la demande de délais

Aux termes de l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution, si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

En l'espèce, il n'est pas rapporté la preuve d'une installation des occupants par voie de fait, aucune effraction ni violence à l'entrée dans les lieux n'étant caractérisée. De plus, il n'y a pas lieu de tenir compte de la destination commerciale originaire des lieux, ces derniers étant aujourd'hui utilisés à usage d'habitation, comme indiqué dans le constat d'huissier du 8 janvier 2016. Ainsi, il n'y a pas lieu à réduire ou supprimer le délai prévu à l'article précédemment cité.

Concernant la demande des défendeurs d'octroi de délais pour quitter les lieux, il ressort d'une lecture d'ensemble des articles L.412-3, L.412-4 à L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution que le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou 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. La durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu 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 qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

En l'espèce, malgré un accompagnement social limité et l'absence de justificatifs de démarches actives dans la recherche d'une solution de relogement, il est justifié de ce que cinq des enfants observent actuellement une scolarisation dans plusieurs communes à proximité des lieux occupés. La fin de la trêve hivernale intervenant le 31 mars de chaque année soit trois mois avant la fin de l'année scolaire il apparaît primordial de ne pas entraver la démarche de scolarisation des enfants qui tient une part importante dans leur intégration, ainsi qu'à celle des adultes les encadrant, à la société française. De plus, l'urgence d'expulsion n'est pas caractérisée ici et aucun trouble à l'ordre public n'a été soulevé au cours des débats.

En conséquence, il convient de tenir compte de la situation de vulnérabilité et de précarité des défendeurs en leur octroyant un délai de 8 mois pour quitter les lieux, à compter du présent jugement, soit jusqu'au 9 juillet 2017, afin de leur donner la possibilité de maintenir la scolarisation de leurs enfants et d'activer leurs démarches de libération des lieux et leur relogement.

#### Sur la demande d'astreinte

L'article L.131-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision.

En l'espèce, l'exécution de la décision est garantie par l'expulsion. Il n'y a pas lieu de prévoir d'astreinte; la demande sur ce point sera rejetée.

#### Sur les demandes accessoires

Aux termes de l'article 700 du code de procédure civile, le juge condamne la partie tenue aux dépens, ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens ;

Qu'en l'espèce, Madame [nom], Monsieur [nom], Monsieur [nom], Madame [nom], Monsieur [nom], Monsieur [nom] et Madame [nom] seront condamnés aux dépens de la présente instance, comprenant le coût du constat d'huissier et celui de l'acte introductif d'instance ;

Que Madame [nom], Monsieur [nom], Monsieur [nom], Madame [nom], Monsieur [nom] et Madame [nom] A seront

condamnés à payer à la société SA  
Code de procédure civile.

la somme de 500 euros au titre de l'article 700 du

### PAR CES MOTIFS

**Nous, Clément RETAILLEAU, Juge des référés, statuant publiquement par ordonnance contradictoire et en premier ressort,**

Vu les articles 848 et 849 du Code de procédure civile, **RENOYONS** les parties à se pourvoir au fond ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent :

**RECEVONS** Monsieur , Madame et Monsieur en leur intervention volontaire à l'instance ;

**CONSTATONS** que Madame , Monsieur , Monsieur , Monsieur , Monsieur , Monsieur , Monsieur et Madame et tous autres occupants de leur chef sont occupant sans droit ni titre des lieux situés 23 rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUNFLE et appartenant à la société

**ORDONNONS** à Madame , Monsieur , Monsieur , Madame , Monsieur , Monsieur , Monsieur et Madame de libérer de leurs personnes, de leurs biens, ainsi que de tous occupants de leurs chefs, les lieux situés au 23 rue Gustave Eiffel 91070 BONDOUNFLE et appartenant à la société ;

**DISONS** qu'à défaut de libération volontaire, il pourra être procédé à l'expulsion de Madame , Monsieur , Monsieur , Monsieur , Madame , Monsieur et Madame et à celle de tous occupants de leurs chefs avec l'assistance de la force publique, et au transport, à leurs frais, des meubles laissés dans les lieux, dans tel garde-meubles qu'il plaira au bailleur ;

**RAPPELONS** que l'expulsion ne peut avoir lieu qu'hors période hivernale et à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux ;

**AUTORISONS** Madame , Monsieur , Monsieur , Madame , Monsieur , Monsieur , Monsieur et Madame , à quitter les lieux dans le délai de 8 mois à compter de la présente décision, soit jusqu'au 9 juillet 2017, en application des articles L412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution ;

**DISONS** que les meubles et objets se trouvant sur les lieux suivront le sort prévu par les articles L 433-1 et suivants et R433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution ;

**REJETONS** le surplus des demandes ;

