

**TRIBUNAL D'INSTANCE**  
**62, Rue Franklin**

**93100 MONTREUIL SOUS**  
**BOIS**

☎ : 01.48.58.82.53

**RG N° 11-14-000211**

**Minute : 234/2015**

**JUGEMENT**

: 13/03/2015

LA COMMUNE DE MONTREUIL

C/

et autres

Me BOULAY

CCC : Me LAUNOIS  
FLACELIERE

notifié le 13-03-2015

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Au nom du Peuple Français  
Extrait des minutes  
du Tribunal d'Instance de Montreuil

**JUGEMENT**

Prononcé par mise à disposition au greffe le 13 Mars 2015 ;

Sous la Présidence de LEPEU Vanessa, Juge d'Instance, assisté de  
PHERON Carla, Greffier lors des débats et de JOLY Laetitia, Greffier  
lors des délibérés ;

Après débats à l'audience du 5 février 2015, le jugement suivant a été  
rendu ;

**ENTRE :**

**DEMANDEUR(S) :**

LA COMMUNE DE MONTREUIL  
Hôtel de Ville / Place Jean Jaurès ,  
93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me BOULAY  
Jérémy, avocat du barreau de PARIS

**ET :**

**DEFENDEUR(S) :**

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

---

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur C

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

---

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Madame

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

Monsieur

93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, représenté(e) par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de BOBIGNY

## EXPOSE DU LITIGE

Par convention en date du 29 décembre 2010 avec l'association « Coup de main », la commune de Montreuil a permis l'occupation à titre gratuit par Monsieur

familles

d'un entrepôt et d'une cour sis

(ci-après « les  
familles »)

e à Montreuil (93).

Le 16 janvier 2014, une sommation de quitter les lieux leur a été délivrée.

Par acte d'huissier en date du 11 mars 2015, la commune de Montreuil a fait assigner les familles devant ce tribunal à l'effet de voir :

- ordonner leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur fait avec au besoin le recours à la force publique, ainsi que la séquestration des meubles à leurs frais et risques,
- supprimer le délai de deux mois prévu par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution;
- prononcer leur condamnation in solidum à lui payer les sommes suivantes :
  - \* une indemnité d'occupation d'un montant de 600 € augmenté des charges, à compter de la décision et jusqu'au départ effectif des lieux,
  - \* 1.500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens,
- ordonner l'exécution provisoire de la décision à intervenir.

A l'audience du 5 février 2015, venant sur renvoi des 22 mai et 13 novembre 2014, la commune de Montreuil a réitéré ses demandes dans les termes de l'assignation, excepté sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile portée à la somme de 2.000€.

Elle précise, répondant aux prétentions des défendeurs, qu'un projet d'aménagement de la ZAC Boissière Acacia est en cours, qu'une délibération du conseil municipal a voté la démolition des lieux impropres à l'habitation et qui présente un danger pour ses occupants. La commune fait valoir qu'aucune démarche de relogement n'a été entreprise par les défendeurs, qu'aucun adulte ne travaille et que leurs inscriptions à Pôle Emploi sont très récentes, que 10 des enfants ne sont pas scolarisés.

Les familles

ont comparu et ont fait valoir qu'ils résident dans les lieux depuis 4 années avec l'accord tacite de la commune de Montreuil, qu'ils réalisent des travaux de rénovation pour rendre les lieux habitables et propres, qu'une nouvelle association intervient depuis un an afin d'aider leurs démarches d'insertion, que nombre d'entre eux sont donc inscrits à Pôle Emploi et certains des enfants scolarisés. Ils indiquent que le tribunal n'est pas lié par la qualification de la convention retenue par les parties et doit considérer la convention comme un bail d'habitation classique. Ils estiment que le droit de propriété n'est pas absolu et peut être limité, notamment par le droit fondamental au logement décent, l'intérêt supérieur des enfants, le droit de mener une vie familiale normale. Ils rappellent que la commune de Montreuil ne leur a proposé aucune solution de relogement et n'a recherché aucune alternative à l'expulsion.

A titre subsidiaire, ils s'opposent à la diminution du délai d'expulsion puisqu'aucune voie de fait n'a été commise et demandent un délai de dix-huit mois pour quitter les lieux, la commune de Montreuil n'ayant apporté la preuve d'aucun projet concret de démolition ou de vente. Enfin, ils

s'opposent à toute condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation, dans la mesure où la convention d'occupation initialement conclue entre les parties l'était à titre gratuit.

À l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 13 mars 2015.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

#### **Sur l'existence d'un titre d'occupation des défendeurs**

La convention d'occupation signée le 29 décembre 2010 entre la commune de Montreuil, propriétaire, et l'association « Coup de main » prévoit une occupation de trois mois des familles concernées, renouvelable par reconduction expresse (article 3).

Les conventions d'occupation signées avec les familles prévoient, au titre des conditions d'accueil, un « *durée de 14 jours, renouvelables au maximum jusqu'au 31 mars 2011* ».

Ces deux conventions précisent qu'il s'agit d'un accueil d'urgence, les conventions signées avec les familles précisant même que la réception de courrier n'est pas possible, « *le centre d'accueil d'urgence n'[étant] pas un lieu de domiciliation* ». Cette même convention explique la gratuité de l'accueil par le caractère temporaire de cet hébergement d'urgence.

Dès lors, il ne peut être considéré que la convention d'occupation a été tacitement reconduite, le contrat prévoyant une reconduction expresse. Il doit donc être considéré que les défendeurs sont, depuis le 1er avril 2011, occupants sans droit ni titre des locaux litigieux.

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

Les défendeurs estiment qu'un examen de proportionnalité doit être réalisé afin de déterminer s'il peut être porté, au nom du droit de propriété, atteinte au droit fondamental à mener une vie familiale et privée normale.

Ainsi, la Cour Européenne des Droits de l'Homme indique dans son arrêt Winterstein et autres contre France du 17 octobre 2013, qu'une expulsion ne peut être « *considérée comme nécessaire dans une société démocratique, que si elle correspondait à un besoin social impérieux* ». Elle précise, s'agissant de communautés de Roms ou de gens du voyage, de « *tenir compte de l'appartenance des requérants à une minorité vulnérable, ce qui implique d'accorder une attention spéciale à leurs besoins et à leur mode de vie propre lorsqu'il s'agit d'envisager des solutions à une occupation illégale des lieux* ».

En l'espèce, la mairie fait état d'un projet d'aménagement de la ZAC Boissière Acacia mais sans en apporter la preuve. Par ailleurs, le projet de démolition, certes établi par la production du procès-verbal du conseil municipal l'autorisant, n'est pas suffisant pour justifier l'atteinte importante au droit au domicile des familles occupantes.

---

Si l'article 544 du code civil affirme le caractère absolu du droit de propriété, celui-ci n'est pas prééminent par rapport à d'autres droits fondamentaux. Le fait pour la commune de retrouver la jouissance effective du bien dont elle est propriétaire ne peut être acquis au prix d'une expulsion aux conséquences humaines d'autant plus lourdes qu'elle s'inscrit dans un contexte de multiples expulsions de ce type qui n'ont pour effet que de déplacer les occupations illégales et de maintenir les personnes qui en sont l'objet dans un état de grande précarité.

Le demandeur ne fait état d'aucune atteinte à l'ordre public ni trouble de voisinage.

La circulaire interministérielle du 28 août 2012 relative à l'anticipation et à l'accompagnement des

opération d'évacuation des campements illicites vise, notamment, à « *mettre en œuvre les principes de dignité et d'humanité* » et indique que « *dans les situations dans lesquelles une évacuation d'urgence n'est pas engagée, le délai entre l'installation des personnes, la décision de justice et l'octroi du concours de la force publique doit être mis à profit, pour engager, dès l'installation du campement, et à chaque fois que les circonstances locales le permettent, un travail coopératif afin de dégager pour les personnes présentes dans ces campements des solutions alternatives* ». A cette fin, les services du préfet doivent « *associer étroitement les collectivités locales concernées ainsi que les associations susceptibles d'apporter un concours de toute nature dans l'accompagnement des personnes* ».

S'il n'est pas contestable que cette circulaire ne s'impose pas aux communes mais aux préfets, elle fixe des lignes de conduite dont tous les acteurs locaux peuvent s'inspirer afin de prévenir les situations humaines extrêmement difficiles que constituent les expulsions.

En l'espèce, la commune de Montreuil n'a, depuis les 4 années de l'occupation des lieux, proposé aucun relogement aux familles concernées, ne justifie d'aucun contact avec les deux associations qui se sont successivement chargées du suivi de ces familles, et n'a pas jugé bon de saisir les services du préfet qui ont la charge de mettre en œuvre, en amont, un dispositif non contentieux et respectueux de la dignité humaine dans le cadre d'un travail collectif associant la mairie elle-même. La commune ne saurait imposer aux défendeurs, dont il est établi, dans la convention du 29 décembre 2010, qu'aucun ne maîtrise la langue française, de réaliser spontanément les démarches d'inscription à Pôle-Emploi ou de demande de logement social.

Enfin, la commune est particulièrement mal fondée à invoquer le caractère insalubre des lieux, puisqu'il ressort de sa propre responsabilité de faire établir, par son service communal d'hygiène et de santé, un rapport en ce sens à adresser à l'autorité préfectorale, ou à prendre elle-même un arrêté de péril imminent si elle estime que l'état de l'installation électrique et de la toiture le justifient au vu des conclusions du procès-verbal de constat d'huissier du 14 novembre 2014.

Dès lors, en l'absence de projet spécifique de la commune justifiant la récupération des lieux, en l'absence de trouble à l'ordre public et en l'absence de démarches, par la mairie, pour apporter à ces familles démunies une solution alternative à l'expulsion, il sera considéré que cette expulsion porte une atteinte disproportionnée au droit à un domicile et à une vie familiale et privée normale.

La demande en expulsion de la commune de Montreuil sera donc rejetée.

#### **Sur le montant de l'indemnité d'occupation**

En raison de sa nature mixte, compensatoire et indemnitaire, l'indemnité d'occupation compense la valeur de l'utilisation des lieux et assure en outre la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans titre.

---

~~Au vu des éléments d'appréciation soumis au tribunal, notamment le procès verbal d'état des lieux établi par l'huissier en date du 14 novembre 2014 et les divers éléments sur la situation familiale et professionnelle des défendeurs, il convient de fixer le montant de l'indemnité mensuelle d'occupation à la somme de 400€, outre les charges constituées de la consommation de fluides et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.~~

#### **Sur les dépens, les frais irrépétibles et la demande d'exécution provisoire**

La commune de Montreuil partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens par application de l'article 696 du code de procédure civile.



