

TRIBUNAL D'INSTANCE
DU RAINCY

Centre Administratif du
RAINCY

8, allée Baratid
93345 LE RAINCY CEDEX

☎ : 01.43.01.36.70.

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
ORDONNANCE DE REFERE

EXTRAIT DES MINUTES
DU TRIBUNAL D'INSTANCE
DU RAINCY

PAR MISE A DISPOSITION AU GREFFE DU TRIBUNAL
D'INSTANCE DU RAINCY LE Lundi 5 Septembre 2016;

KB

RG N°12-16-000160
MINUTE N°16/469

Nous, Madame OUESLATI Sinda, Juge au tribunal d'instance du
Raincy, assistée lors des débats et au prononcé de l'ordonnance de
Madame DARCHEVILLE Edith, adjointe administrative faisant fonction
de Greffier

ORDONNANCE DE
REFERE

ENTRE :

DEMANDEUR :

DU : 5 Septembre 2016

La Commune de Neuilly sur Marne
1 place François Mitterrand , 93330 NEUILLY SUR MARNE,
représentée par SCP WUILQUE BOSQUE TAOUIL BARANIACK
DEWINNE, avocat du barreau de BOBIGNY

La Commune de Neuilly sur Marne

C/

Monsieur HAMZA Adrian
Monsieur HAMZA Losif
Madame NAGY Angéla

ET :

DÉFENDEUR :

Monsieur H Adrian
Monsieur H L

, 93330 NEUILLY SUR MARNE,
représentés par Me CHEIX Marie, avocat au barreau de PARIS

GROSSE DELIVREE

LE:

A:

Madame N

, 93330 NEUILLY SUR MARNE,
assistée de Me CHEIX Marie, avocat au barreau de PARIS

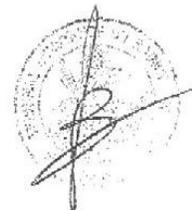
COPIE DELIVREE

LE:

A:

Vu les dispositions des Articles 848 et suivants du Code de Procédure
Civile;

Après débats à l'audience publique du 20 juin 2016 l'ordonnance dont la
teneur suit a été rendue :



EXPOSE DU LITIGE :

La commune de NEUILLY SUR MARNE a acquis, par préemption, le 12 janvier 2009, un bien sis , 93330 NEUILLY SUR MARNE, consistant en un pavillon d'une superficie de 70 m2 édifié sur un terrain de 436 m2.

Le 19 janvier 2016, les services de police constataient une occupation illicite dudit bien par plusieurs personnes, à savoir Madame N. , Messieurs A et L H

Par acte d'huissier du 1er février 2016, auquel il est renvoyé pour un plus ample exposé du litige, la commune de NEUILLY SUR MARNE a ensuite fait assigner, en référé, Madame N. , Messieurs A et L H aux fins de voir :

- dire et juger que Madame N. , Messieurs A et L H sont occupants sans droit ni titre
- ordonner leur expulsion, et celle de tous occupants de leur chef, sous astreinte de 100 euros par jour de retard à compter de la date de l'ordonnance à intervenir ;
- supprimer le délai de deux mois prévu par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution;
- condamner Madame N. , Messieurs A et L H au paiement :
 - d'une indemnité d'occupation mensuelle de 1500 euros à compter de novembre 2015 jusqu'à libération effective des lieux
 - d'une somme de 2000 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens.

À l'audience, la commune de NEUILLY SUR MARNE a repris oralement ses demandes. Elle fait valoir que le juge des référés est compétent en ce que l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 al1 du code de procédure civile. Elle s'oppose à tout délai pour quitter les lieux en ce que l'article L412-3 du code de procédure civiles d'exécution ne s'applique pas en cas d'occupation illégale par des squatters et en tout état de cause les défendeurs ne remplissent pas les conditions pour bénéficier de tels délais étant de mauvaise foi puisqu'ils n'ont pas hésité à s'installer par voie de fait dans un bien appartenant à autrui pour ensuite revendiquer le droit de se maintenir dans les lieux. Enfin la commune de NEUILLY SUR MARNE sollicite la suppression du délai de 2 mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution dans la mesure où les défendeurs sont entrés par voie de fait dans leur propriété qui était close.

Madame N. , Messieurs A et L H , régulièrement cités à personne , étaient représentés. Ils font valoir qu'un contrôle de proportionnalité doit s'opérer entre l'atteinte au droit de propriété et le droit au respect de la vie privé et du domicile conduisant à rejeté la demande en expulsion. A titre subsidiaire, ils sollicitent l'octroi de délais pour quitter les lieux, délai qui ne saurait être inférieur à un an, en raison de la présence de jeunes enfants, qui plus est scolarisés dans la ville. Ils ajoutaient qu'en aucun cas ils ne sont pénétrés dans les lieux par voie de fait.

MOTIFS

SUR L'OCCUPATION SANS DROIT NI TITRE ET LA DEMANDE D'EXPULSION AU REGARD DES POUVOIRS DU JUGE DES REFERES

Par acte notarié en date du 12 janvier 2009, la commune de NEUILLY SUR MARNE a acquis le bien sis , 93330 NEUILLY SUR MARNE, consistant en un pavillon d'une superficie de 70 m2 édifié sur un terrain de 436 m2.

Il ressort des pièces produites à l'audience et notamment du rapport de police que Madame N. , Messieurs A et L H , occupent les lieux. Ils ne justifient d'aucun titre les autorisant à s'installer dans les lieux. Madame N. , Messieurs A et L H , ainsi que tous les occupants de son chef, sont donc occupants sans droit ni titre.

Aux termes de l'article 849 al1 du code de procédure civile, 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.

La condition fondamentale est la constatation d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite. Le trouble manifestement illicite désigne toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui constitue une violation évidente de la règle de droit.

En l'espèce, l'existence d'un trouble manifestement illicite n'est pas contestée, le droit de propriété est un droit absolu. L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 al1 du code de procédure civile.

Toutefois, il appartient au juge d'exercer un contrôle de proportionnalité de la mesure ordonnée au regard d'une part du trouble illicite causé par l'atteinte au droit de propriété et d'autre part des exigences conventionnelles posées par l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui garantit le droit au respect de la vie privé et familiale ainsi que respect du domicile.

En l'espèce, il ressort du rapport de police que Madame N. a indiqué être entrée dans le pavillon courant novembre 2015. Dès le 19 janvier 2016, les services de police constataient l'occupation illicite du bien, objet de la procédure et en informaient les défendeurs. Le 1er février 2016, la commune de NEULLY SUR MARNE les assignaient en justice. Par conséquent, la commune de NEULLY SUR MARNE a été particulièrement diligente, informant les défendeurs de l'engagement de poursuites judiciaires, visant à leur expulsion, peu de temps après leur entrée dans les lieux.

Par conséquent, au vu de ces éléments, il n'est pas possible de faire primer le droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que le respect du domicile sur le droit à la propriété.

Leur expulsion sera par conséquent ordonnée.

SUR LA DEMANDE D'ASTREINTE ET DU REDUCTION DU DELAI DE L'ARTICLE L412-1:

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

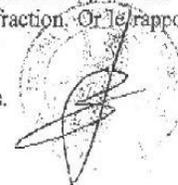
Le recours à la force publique étant suffisant à assurer l'exécution de la décision, il n'y a pas lieu au prononcé d'une astreinte, le recours à la force publique

Cette demande sera par conséquent rejetée.

L'article L412-1 du Codes des procédures civiles d'exécution prévoit que si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsé 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 L412-7. Toutefois le Juge peut réduire ou supprimer le délai de deux mois prévu entre le commandement de quitter les lieux et l'exécution de l'expulsion, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les lieux par voie de fait.

En l'espèce aucune circonstance particulière ne justifie que le délai de deux mois soit réduit ou supprimé. En effet, le demandeur ne rapporte pas suffisamment la preuve de l'existence d'une voie de fait. Celle-ci ne saurait résulter de la simple occupation sans droit ni titre des locaux et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants, tels que des actes de violences ou d'effraction. Or le rapport de police produit ne fait aucunement état de traces d'effraction ou de dégradations.

Ainsi il convient de rejeter la demande de suppression du délai de deux mois.



SUR LE SURSIS A EXPULSION

Aux termes de l'article 412-3 du Code des procédures civiles d'exécution « Le juge 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. Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Aux termes de l'article L412-4 de ce même Code dans sa rédaction suite à l'article 27 VII de la loi du 24 mars 2014 qui est une disposition de procédure et s'applique par conséquent aux procédures en cours « 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 ».

En l'espèce la situation de Madame N. , Messieurs A et L H telle que démontrée par les éléments du dossier (présence d'enfants en bas âge, enfants scolarisés, Madame N. actuellement en contrat d'apprentissage) justifie que leur expulsion soit suspendue pendant un délai de 12 mois.

SUR L'INDEMNITÉ D'OCCUPATION :

L'occupation illicite du bien immobilier de la commune de NEUILLY SUR MARNE entraîne nécessairement un préjudice financier et justifie la condamnation des occupants au paiement d'une indemnité d'occupation qui sera fixée, au regard du bien occupé, à la somme de 500 euros par mois, à compter du 1er février 2016.

Cette dette n'étant pas sérieusement contestable, Madame N. , Messieurs A et L H seront condamnés in solidum au paiement provisionnel de cette somme.

SUR LES DEMANDES ACCESSOIRES :

En vertu de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge peut condamner la partie perdante à payer une somme au titre des frais exposés par l'autre partie et non compris dans les dépens.

En l'espèce il y a lieu d'allouer à la commune de NEUILLY SUR MARNE une indemnité sur ce fondement à hauteur de 300 euros.

En vertu de l'article 696 du Code de procédure civile, des dépens seront laissés à la charge de la partie perdante.

PAR CES MOTIFS :

Nous, Juge des référés, statuant après débats tenus en audience publique, par ordonnance contradictoire et en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,

CONSTATONS que Madame N. , Messieurs A et L H sont occupants sans droit ni titre du bien appartenant à la commune de NEUILLY SUR MARNE sis rue , 93330 NEUILLY SUR MARNE;



A défaut de départ volontaire, ORDONNONS l'expulsion de Madame N. , Messieurs A et L H des lieux, tant de leur personne que de leurs biens et de tous occupants de leur chef, avec l'assistance d'un serrurier et de la force publique si nécessaire, ainsi qu'à la remise des meubles, véhicules compris, se trouvant dans les lieux, aux frais de Madame N. , Messieurs A et L H , dans tout lieu approprié qu'il plaira au propriétaire ;

REJETONS la demande tendant à assortir la condamnation à quitter les lieux d'une astreinte ;

DECIDONS que la situation de Madame N. , Messieurs A et L H justifie que la procédure d'expulsion soit suspendue pendant le délai de 12 MOIS à compter du jour du prononcé du présent jugement.

CONDAMNONS in solidum Madame N. , Messieurs A et L H à payer à la commune de NEUILLY SUR MARNE une indemnité d'occupation mensuelle de 500 euros à compter du 1er février 2016, jusqu'à la libération effective des lieux ;

REJETONS toute autre demande ;

CONDAMNONS in solidum Madame N. , Messieurs A et L H à verser à la commune de NEUILLY SUR MARNE la somme de 300 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ;

CONDAMNONS in solidum Madame N. , Messieurs A et L H aux dépens de la présente instance qui comprendront notamment le coût de l'assignation ;

RAPPELONS l'exécution provisoire de la présente décision.

Ainsi jugé et prononcé par mise à disposition au greffe.

Le greffier

Le président

CERTIFIE CONFORME
A L'ORIGINAL