

Tribunal d'Instance de
VILLEURBANNE
3 Rue du Docteur Papillon
69623 VILLEURBANNE
CEDEX

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

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

A l'audience publique des référés du Tribunal d'Instance tenue le 14
Février 2018,

Par Joëlle TIZON, Président, assistée de Cécile CHARTON, Greffier,

Après débats à l'audience du 5 février 2018, l'ordonnance suivante a
été rendue,

ENTRE :

DEMANDEUR :

[REDACTED]
796 route de Saint-Abdon, 69390 CHARLY,
représentée par Me DORIMINI Mathieu, avocat du barreau de LYON
(T 2200)

D'UNE PART,

ET :

DÉFENDEURS :

[REDACTED]
10 rue du 14 Juillet, 69100 VILLEURBANNE,
assisté de Me BECHAUX Tatiana, avocat au barreau de LYON
(T1972)

[REDACTED]
10 rue du 14 Juillet, 69100 VILLEURBANNE,
non comparante

[REDACTED]
10 rue du 14 Juillet, 69100 VILLEURBANNE,
non comparant

[REDACTED]
10 rue du 14 Juillet, 69100 VILLEURBANNE,
non comparant

[REDACTED]
10 rue du 14 Juillet, 69100 VILLEURBANNE,
non comparante

D'AUTRE PART,

CC
RG N° 12-18-000002

Minute : 18/4

du : 14/02/2018

ORDONNANCE

[REDACTED]

CI

[REDACTED]

PIÈCES DÉLIVRÉES :

Grosse, copie, dossier
à.....
Grosse, copie, dossier
à.....
Déjà le

Exposé du litige

██████████ est propriétaire d'un tènement immobilier sis 8 et 10, rue du 14 juillet à VILLEURBANNE (69100), à cheval sur les communes de Villeurbanne - 8 et 10, rue du 14 Juillet, et Lyon - 9, rue Claudius Pionchon.

Par acte en date du 16 janvier 2018, ██████████ a fait assigner en référé devant le tribunal de céans ██████████

██████████ demande au tribunal, aux termes de son assignation introductive d'instance :

- de constater l'entrée dans les locaux par voie de fait et le caractère d'urgence de sa demande,
- de l'autoriser à faire procéder à l'expulsion des défendeurs ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'aide de la force publique,
- de supprimer pour les défendeurs le bénéfice du délai de deux mois prévu à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et de la trêve hivernale prévue par l'article L 412-6 du même code,
- de condamner solidairement les défendeurs à lui payer la somme de 2 000,00 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, outre les entiers dépens de la procédure dont le coût du constat du 05 janvier 2018.

L'affaire a été appelée pour la première fois le 22 janvier 2018 et a pu être retenue à l'audience du 05 février 2018.

Représentée, ██████████ confirme ses demandes et les termes de son assignation : elle invoque une urgence caractérisée par la suspension de la vente du bien et un risque d'annulation de cette vente, outre un risque de perte financière compte tenu de son âge ; elle expose que l'entrée dans les lieux a bien eu lieu par voie de fait, les fenêtres du rez de chaussée ayant été condamnées et les occupants s'étant introduits dans l'immeuble par une fenêtre de l'étage à l'aide d'une échelle ; elle invoque enfin une ordonnance d'expulsion déjà rendue à l'encontre d'autres occupants et pour laquelle elle n'a pu obtenir l'aide de la force publique, la préfecture attendant visiblement une décision d'expulsion pour l'entier tènement avant de répondre favorablement à sa demande.

La demanderesse fait valoir que le projet de construction d'un groupe scolaire par la ville de Lyon sur le site de l'immeuble répond à un besoin collectif et que de nouvelles dégradations semblent avoir été commises sur l'immeuble ; elle oppose aux moyens soulevés par ██████████ le défaut de justification de sa situation personnelle et émet l'hypothèse que la posture des occupants assignés est une posture politique et non pas de nécessité comme le soutient le seul défendeur représenté.

Assisté, ██████████ a conclu pour l'audience ; il oppose à ██████████ le défaut de preuve d'une entrée dans les lieux par voie de fait et l'absence d'urgence puisque le projet de vente n'a pas été réitéré dans le délai contractuellement prévu, sans que sa responsabilité puisse être retenue compte tenu de sa date d'installation dans les lieux ; il rappelle que le juge saisi en référé d'une demande d'expulsion doit concilier la protection du droit de propriété avec les exigences posées par l'article 8 de la convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'agissant de la protection de la vie privée et familiale.

Après avoir « *conclu au rejet des demandes* », sans autre précision, ██████████ demande au tribunal, outre de lui accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle à titre provisoire :

- de dire et juger qu'il n'y a pas lieu de supprimer le délai de deux mois et la trêve hivernale prévus par la loi en matière d'expulsion d'un logement occupé,

██████████

- de lui accorder en outre et en tout état de cause un délai de 6 mois en application des dispositions des articles L 412-3 et 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- enfin de débouter [REDACTED] de sa demande fondée sur les dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et de laisser à sa charge les dépens au vu des circonstances de l'espèce .

Cités à domicile, [REDACTED] ne comparaissent pas.

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré pour qu'une décision soit rendu par mise à disposition au greffe de la juridiction le 14 février 2018.

Motifs de la décision

Le bénéfice de l'aide juridictionnelle à titre provisoire ne peut être accordé à [REDACTED] faute de toute justification de sa situation financière.

En application des dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond et le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée, sauf nouvelle citation à l'initiative du demandeur ou sur décision prise d'office par le juge ; en l'espèce, [REDACTED] ont été assignés à domicile et n'ont pas comparu, sans motif ni demande de renvoi ; l'affaire sera donc examinée en leur absence.

1 – sur la demande d'expulsion

Aux termes des dispositions des articles 848 et 849 du code de procédure civile, le juge du tribunal d'instance, saisi en référé, peut :

- dans tous les cas d'urgence et dans la limite de sa compétence, ordonner toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend ,
- même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'impose, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Dès lors que [REDACTED] a conclu dans ses écritures au «*débouté des demandes*» et qu'il conteste l'urgence invoquée par [REDACTED], il convient de statuer sur la demande d'expulsion en considérant qu'elle est contestée, même si [REDACTED] sollicite seulement aux termes de ses écritures le débouté des demandes de suppression des délais légaux en matière d'expulsion et l'octroi d'un délai supplémentaire de six mois.

Il n'est pas contesté que [REDACTED] est bien propriétaire des lieux occupés par les défendeurs ni que cette occupation n'est fondée sur aucun contrat de bail ou convention d'occupation conclus entre les parties ; l'occupation litigieuse est ainsi un trouble manifestement illicite à laquelle [REDACTED] est bien fondée à demander qu'il soit mis fin sans avoir à justifier d'une quelconque urgence.

L'expulsion sollicitée, à défaut de toute information sur la situation des défendeurs, reste proportionnée au respect de leur vie privée, compte tenu des délais et de la trêve hivernale prévus par la loi ; en effet, aucun des défendeurs ne justifie d'une situation personnelle ou familiale particulière lui interdisant, dans les délais prévus par la loi, de chercher un logement adapté à ses besoins.

[REDACTED]

Compte tenu de ce qui précède, l'expulsion des défendeurs sera ordonnée, ainsi que celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec l'aide de la force publique.

2 – sur les demandes de suppression du délai de deux mois et de la trêve hivernale

En application des dispositions des articles L 411-1, L 412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution relatifs à l'expulsion d'un lieu habité :

- l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux,
- si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement, sauf décision contraire du juge qui peut réduire ou supprimer ce délai, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait,
- il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le juge supprime le bénéfice du sursis, lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les lieux par voie de fait.

Par deux arrêts du 22 octobre 2015 et 17 décembre 2015, la troisième chambre civile de la Cour de cassation, prenant acte de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme sur le respect des droits garantis par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, a jugé qu'il appartient au juge des référés, lorsqu'il retient l'existence d'un trouble manifestement illicite, de soupeser les droits fondamentaux qui sont invoqués devant lui avant d'ordonner les mesures destinées à y mettre fin et donc de rechercher si les mesures sollicitées en référé sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des propriétaires concernés.

En l'espèce, [REDACTED] sollicite d'être autorisée, par ordonnance de référé, à faire procéder à l'expulsion des défendeurs sans application du délai de deux mois ni de la trêve hivernale prévus par la loi.

S'agissant des conditions d'entrée dans les lieux, il résulte des procès verbaux produits aux débats que l'habitation litigieuse a été murée en rez de chaussée et que des parpaings ont été détruits par endroits, ce qui caractérise une voie de fait.

Il résulte cependant également des dits procès verbaux de constat que les lieux sont occupés par plusieurs personnes dont une jeune femme avec un bébé ; les occupants ont indiqué leurs identités sur une porte et l'assignation a pu leur être délivrée ; un panneau «**solidarité grand froid**» a été apposé sur l'immeuble.

La situation de précarité des occupants se déduit de ces éléments, l'occupation volontaire d'un immeuble dont l'accès est interdit par des parpaings et qui est destiné à la destruction résultant nécessairement d'une situation de nécessité et non d'un choix en cette période de l'année ; une expulsion en plein hiver aura pour ces occupants des conséquences sur leur vie privée et familiale, en ce qu'elle risque de les contraindre à vivre dans des conditions indécentes mettant en danger leur santé et leur sécurité.

Sur le risque d'annulation de la vente, l'avant contrat de vente produit par [REDACTED] mentionne des baux en cours dans l'immeuble vendu et précise, d'une part que l'acquéreur sera propriétaire du bien et en aura la jouissance à compter de l'acte authentique par la perception des loyers pour toutes les parties louées ou occupées (page 5) et d'autre part qu'il sera spécialement subrogé dans l'effet de toutes les procédures quelconques intentées par ou à l'encontre des locataires, demandant toute résiliation, expulsion ou pour toutes autres causes quelconques (page 8).

La vente n'a pas été réitérée dans le délai conventionnellement fixé, sans que la demanderesse ne justifie des causes de la non réitération, qu'elle ne peut dès lors attribuer aux seuls occupants du tènement, compte tenu de la complexité et de l'importance du projet immobilier dans lequel est incluse la vente et des conditions particulières de l'avant contrat visées ci dessus ; la production d'un mail d'un notaire se référant à «un entretien avec la ville de Lyon» ne constitue en aucun cas une preuve des motifs de la non réitération compte tenu de la personnalité juridique de l'acheteur et des délibérations nécessairement prises avant toute annulation d'un tel projet.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et du caractère disproportionné de la demande au regard du respect de la vie privée et familiale des occupants, il n'y a pas lieu de faire droit à la demande de suppression du délai de deux mois et de la trêve hivernale formulée par [REDACTED] et ce même si l'entrée dans les lieux par voie de fait est établie.

3- sur la demande de délai supplémentaire

Aux termes des dispositions de l'article L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder des délais renouvelables aux occupants des lieux habités dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales et sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de leur occupation.

S'agissant du délai supplémentaire sollicité par [REDACTED] le défendeur ne justifie ni d'une procédure de relogement en cours ni des circonstances personnelles dont il fait état ; la disproportion d'une expulsion à l'issue de la trêve hivernale et dans le respect des dispositions légales au regard du respect de la vie privée du défendeur n'est pas démontrée, [REDACTED] ne justifiant pas de sa situation passée ou future ni de l'impossibilité dans laquelle il se trouverait durablement de pouvoir postuler à l'attribution d'un logement ou de conclure un bail.

La demande de délai supplémentaire n'est en conséquence pas suffisamment fondée et sera rejetée.

4- sur les dépens et les frais irrépétibles.

[REDACTED] conservera la charge de ses dépens, conformément aux dispositions de l'article 696 du code de procédure civile qui dispose que la partie qui succombe au procès en supporte les dépens ; en effet, il n'est pas démontré qu'une demande amiable de départ des défendeurs à la fin de la trêve hivernale a été rejetée avant la présente procédure et les demandes tendant à la suppression du délai de deux mois et de la trêve hivernale sont rejetées.

Pour le même motif, il n'est pas inéquitable de laisser à la charge de [REDACTED] ses frais irrépétibles et il convient en conséquence de la débouter de sa demande en paiement d'une indemnité en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

DECISION

Le juge des référés, statuant après débats en audience publique, par ordonnance réputée contradictoire, exécutoire par provision et rendue en premier ressort :

Tous droits et moyens au fond demeurant réservés,

- DIT n'y avoir en l'état à accorder à [REDACTED] le bénéfice de l'aide juridictionnelle à titre provisoire,

[REDACTED]

- **CONSTATE** que [REDACTED]
[REDACTED] M. [REDACTED] M. [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble sis à
VILLEURBANNE (69100), 10 rue du 14 Juillet, appartenant à [REDACTED]
[REDACTED]

- **ORDONNE** en conséquence l'expulsion de [REDACTED]
[REDACTED] de l'immeuble susvisé,
au besoin avec l'aide la force publique,

- **DEBOUTE** Mme [REDACTED] de ses demandes tendant à la
suppression du délai de deux mois et de la trêve hivernale prévus par les articles L 412- 1 et L
412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

- **DEBOUTE** [REDACTED] de sa demande de délai supplémentaire en application des
dispositions de l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution,

- **LAISSE** les dépens de la procédure à la charge de [REDACTED]

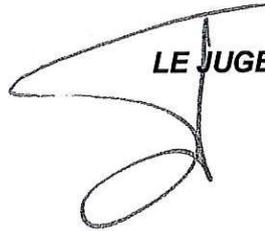
- **DEBOUTE** [REDACTED] de sa demande en paiement d'une
indemnité en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile .

**Sur quoi, la présente ordonnance a été signée par le greffier et le juge ayant présidé
l'audience**

LE GREFFIER



LE JUGE



Copie certifiée conforme
le Greffier



[REDACTED]