

TRIBUNAL D'INSTANCE  
DE SAINT-DENIS (93)

RG N° 12-17-000494  
Minute N° 17/564



ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 20 Novembre 2017

SA SOCIETE D'ECONOMIE  
MIXTE PLAINE COMMUNE  
DEVELOPPEMENT  
ETABLISSEMENT PUBLIC  
TERRITORIAL PLAINE  
COMMUNE  
Syndicat des Copropriétaires 6  
RUE HENRI MURGER 93200  
ST DENIS Rep. Par son Syndic :  
SEM PLAINE COMMUNE DEV.

C/

Monsieur S            N  
Monsieur B            I  
Madame B            A  
Madame B            F  
Monsieur G            F  
Monsieur B            S  
Madame B            F

Monsieur B            L  
Monsieur I            F  
Intervenant défendeur,  
Madame MARCU Steliana,  
Intervenant défendeur,  
Madame VERES,  
Intervenant défendeur,

Copie exécutoire délivrée le :  
à :

Copie délivrée le :  
à :

DEMANDEURS :

SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE PLAINE COMMUNE  
DEVELOPPEMENT 17-19 avenue de la Métallurgie, 93210 LA  
PLAINE SAINT DENIS, représentée par Me GARRIGUES Julie, avocat  
du barreau de PARIS

ETABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL PLAINE COMMUNE 21  
avenue Jules-Rimet, 93218 SAINT DENIS CEDEX, représenté par Me  
GARRIGUES Julie, avocat du barreau de PARIS

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble sis 6 RUE HENRI  
MURGER 93210 ST DENIS représenté par son Syndic volontaire en  
exercice la SEM PLAINE COMMUNE DEV. 17-19 avenue de la  
Métallurgie, 93210 SAINT DENIS, représenté par Me GARRIGUES  
Julie, avocat du barreau de PARIS

DÉFENDEURS :

Monsieur S            N            Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri  
Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle            du 14/04/2017

Monsieur B            I            Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri  
Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle            du 14/04/2017

Madame B            A            Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue  
Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représentée par Me LAUNOIS  
FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle            du 14/04/2017

Madame B F Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représentée par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Monsieur G F Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henry Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Monsieur B S Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Madame B F Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henry Murger, 93200 SAINT DENIS, représentée par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Monsieur BALAU Lucian-Marius Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle 2017/012214 du 14/04/2017

Monsieur I F Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représenté par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Madame M S Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représentée par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

Madame V A Chemin du Hameau de Cornillon 6 rue Henri Murger, 93200 SAINT DENIS, représentée par Me LAUNOIS FLACELIERE Julie, avocat du barreau de SEINE SAINT DENIS

Bénéficiaire de l'aide juridictionnelle du 14/04/2017

**COMPOSITION DU TRIBUNAL :**

Juge : Mme COMBOT Nicole  
Greffier : Mme OOSTERLINCK Marion

**DÉBATS :**

Audience publique du : 16 octobre 2017

**DÉCISION :**

contradictoire, en premier ressort prononcée par mise à disposition au greffe le 20 Novembre 2017 par Mme COMBOT Nicole, première vice présidente chargée du service du tribunal d'instance de Bobigny, déléguée en qualité de juge d'instance au tribunal d'instance de Saint-Denis par ordonnance de Monsieur LE BRETON DE VANNOISE, président du tribunal de grande instance de Bobigny en date du 25 septembre 2017 assistée de Mme OOSTERLINCK Marion, Greffier.

## EXPOSE DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 25 mars 2017, la Société d'économie mixte Plaine Commune Développement, l'établissement public territorial Plaine commune et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 6 rue Henri Murger prolongée à Saint-Denis (93210) ont fait assigner, Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , devant le juge des référés à l'effet de voir :

- constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre des lieux situés sur la parcelle cadastrée section CH n°30, sise chemin du hameau du Cornillon, 6 rue Henri Murger prolongée à Saint-Denis,
- ordonner leur expulsion immédiate desdits lieux ainsi que celle de tous occupants leur chef,
- supprimer le délai de deux mois et celui relatif à la trêve hivernale prévus par les articles L412-1 et 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- prononcer leur condamnation in solidum à payer les sommes suivantes :
  - à la société d'économie mixte Plaine Commune Développement une indemnité d'occupation d'un montant de 300 euros par mois depuis le 1er janvier 2017 jusqu'à la libération effective des lieux,
  - à l'établissement public territorial Plaine commune une indemnité d'occupation d'un montant de 100 euros par mois depuis le 1er janvier 2017 jusqu'à la libération effective des lieux,
- ordonner l'exécution provisoire de la présente décision sur minute.

L'affaire venue une première fois à l'audience du 18 avril 2017 a été renvoyée au 16 octobre 2017, à la demande des défendeurs, pour leur permettre de préparer leur défense.

A l'audience du 16 octobre 2017, la Société d'économie mixte Plaine Commune Développement, l'établissement public territorial Plaine commune et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 6 rue Henri Murger prolongée à Saint-Denis, représentés par leur avocat, Maître Garrigues, ont réitéré leurs demandes dans les termes de l'assignation. Ils ont précisé, répondant aux prétentions des défendeurs, qu'une vaste opération de renouvellement urbain est en cours sur un territoire de 22 hectares qui inclut la parcelle litigieuse, qu'ils ont déjà obtenu de la commune de Saint-Denis, un permis de démolir l'immeuble occupé par les défendeurs puis de construire un nouvel immeuble, que les travaux devaient être engagés début février 2017 pour une livraison au premier trimestre 2019, qu'une voirie doit être réalisée, tant pour les besoins du chantier qu'ultérieurement, dont une partie de l'emprise est située sur la parcelle occupée.

Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , ainsi que Monsieur F I , Madame S M et Madame A V , qui sont intervenus volontairement à l'instance, tous représentés, par leur avocat Maître Launois Flacelière, ont conclu à titre principal, au rejet des demandes formées à leur encontre, au motif 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. A titre subsidiaire, ils s'opposent à la réduction 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. Enfin, ils s'opposent à toute condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et sollicitent que les dépens soient mis à la charge des demandeurs.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 20 novembre 2017.

## MOTIFS DE LA DECISION

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

Aux termes de l'article 849 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, étant précisé que la caractérisation d'une situation d'urgence n'est pas une condition d'application de ce texte.

L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849, alinéa 1er du code de procédure civile.

En l'espèce, il n'est pas contesté par les défendeurs et les intervenants volontaires qu'ils occupent l'immeuble litigieux, depuis début janvier 2017, sans y avoir été autorisés par les propriétaires. Ils sont ainsi dépourvus de tout titre d'occupation, ce que les demandeurs, ont immédiatement fait constater par Maître Luis Rodrigues, huissier de justice à Aubervilliers.

Toutefois, la perte d'un logement constitue une atteinte grave au droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile, droit fondamental pour garantir à l'individu la jouissance effective des autres droits fondamentaux qui lui sont reconnus.

Il appartient donc au juge, conformément à la demande des défendeurs, de procéder à un contrôle de proportionnalité de la mesure d'expulsion sollicitée 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 respect du droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que le respect du domicile.

En l'espèce, il est établi par les pièces versées aux débats que les demandeurs ont obtenu de la mairie de Saint-Denis, un permis de démolir l'immeuble occupé, en octobre 2015, pour lequel un marché de démolition a été passé avec la société Prodemo à la même date. Ils ont également obtenu un permis de construire, de la mairie de Saint-Denis, toujours en octobre 2015, un immeuble de bureaux de 30 081 m<sup>2</sup> et un commerce. Or, l'édification de ces immeubles suppose, pour mener à bien les travaux, la réalisation d'une voirie comprenant une aire de retournement des camions, dont une partie de l'emprise, se situe, au vu des plans produits, sur la parcelle litigieuse.

Ainsi, les demandeurs justifient d'un projet d'aménagement précis d'aménagement de ce terrain, qui s'inscrit dans un vaste projet de restructuration urbaine visant notamment à l'extension et à l'accueil d'activités économiques et répondant donc à un besoin social et à un but légitime.

Les défendeurs se sont installés dans les lieux depuis le début de l'année 2017 et les demandeurs se sont aussitôt préoccupés, dès le 5 janvier 2017, de faire constater par acte d'huissier, le caractère illégitime de cette occupation, laquelle n'a perduré jusqu'à ce jour qu'en raison des délais de la procédure.

Les défendeurs justifient de nombreuses démarches d'insertion professionnelle.

Ainsi, il résulte des pièces versées aux débats que Madame F. B. travaille en tant qu'auto-entrepreneuse depuis avril 2016 dans l'activité de la récupération et du tri de déchets, que son époux s'est inscrit comme demandeur d'emploi en décembre 2016, que Madame A. V.

a créé en janvier 2016 une activité d'achat et de vente de produits d'occasion qu'elle exerce sur les marchés et règle ses cotisations sociales à ce titre auprès du régime social des indépendants, que Monsieur I B , Madame A B et Madame S M travaillent comme commerçants et se sont immatriculés à ce titre au registre du commerce et des sociétés de Bobigny en janvier 2016 pour l'un et de Paris pour les deux autres.

Toutefois, ces démarches remontent la plupart à une période antérieure à leur installation dans les lieux litigieux, qui est relativement récente.

De même, si sur les neuf enfants en âge d'être scolarisés, huit le sont, deux d'entre eux fréquentent des établissements à Noisy-le-Grand et les six autres, qui sont plus jeunes, ont été inscrits dans des écoles de Saint-Denis, certes à proximité des lieux occupés, mais entre septembre 2015 et septembre 2016, soit avant l'installation par leurs parents dans l'immeuble situé chemin du hameau du Comillon, 6 rue Henri Murger prolongée, à Saint-Denis.

En conséquence, les défendeurs ne démontrent pas qu'ils ont développé des liens suffisamment anciens et étroits, avec leur lieu actuel d'installation, ni entrepris sur place une activité professionnelle leur permettant de faire vivre leur famille.

Ainsi, l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale et dans le respect du domicile n'apparaît pas disproportionnée au regard du but légitime que poursuivent les demandeurs qui de surcroît, n'ont pas à pallier la carence de l'Etat en matière de relogement.

Dès lors, il pourra être procédé à l'expulsion des défendeurs.

#### **Sur la demande de délais**

Aux termes de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, l'expulsion d'un local habité ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de quitter les lieux. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes concernées sont entrées par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

En l'espèce, il n'est pas établi par le constat d'huissier ni par les photographies produites et qui ne sont pas datées que les défendeurs se seraient introduits dans les lieux par voie de fait ni qu'ils aient refusé un relogement.

Il n'y a donc pas lieu de faire droit à la demande de réduction du délai précité.

Il résulte d'une lecture d'ensemble des articles L.412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution que le juge qui ordonne l'expulsion peut, accorder des délais renouvelables, dont la durée ne peut en aucun cas être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans, aux occupants de lieux habités, 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 tient compte de la bonne ou mauvaise volonté de l'occupant, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la situation de famille ou de fortune, des circonstances atmosphériques ainsi que des diligences de l'occupant en vue de son relogement.

En l'espèce, si les demandeurs apportent bien la preuve du projet de restructuration urbaine, que l'occupation des lieux litigieux par les défendeurs retarde ou empêche, les permis de démolir et de construire qu'ils produisent à cet égard, datent de fin 2015 et aucune pièce ne démontre l'imminence des travaux dont la réalisation est projetée.

Par ailleurs, au vu des démarches entreprises par les défendeurs pour se reloger et qui sont demeurées vaines à ce jour, de leur appartenance à un groupe socialement défavorisé qui rend ces recherches plus difficiles, des conditions actuelles anormalement difficiles de relogement, de la scolarisation en cours des enfants, et de la présence d'enfants en bas âge, il convient d'accorder aux défendeurs un délai de trois mois à compter de la signification de la présente décision, pour quitter les lieux, à l'issue duquel il pourra leur être délivré un commandement de quitter les lieux. Il pourra ensuite être procédé à leur expulsion s'ils n'ont quitté volontairement les lieux deux mois après le commandement.

#### **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 bail. En ne libérant pas le logement qu'il occupe sans droit ni titre, l'occupant commet une faute susceptible de porter préjudice au propriétaire.

Il convient en l'espèce de fixer aux sommes sollicitées, au égard à leur caractère raisonnable, le montant des indemnités d'occupation.

#### **Sur les demandes accessoires**

Compte tenu de la nature de la décision, la demande susvisée est sans objet.

Il convient en revanche de rappeler que l'exécution provisoire est de droit.

Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V ainsi que de tous Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A S B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V , partie perdante, supporteront solidairement la charge des dépens.

**PAR CES MOTIFS**

**Nous, Nicole Combot, juge des référés, statuant après débats tenus en audience publique, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe ;**

**Vu les articles 848 et 849 du code de procédure civile,**

Au principal, renvoyons les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent :

**Constatons** que Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V occupent sans droit ni titre les lieux situés chemin du hameau du Cornillon, 6 rue Henri Murger à Saint-Denis (93), sur la parcelle cadastrée section , dont la Société d'économie mixte Plaine Commune Développement, l'établissement public territorial Plaine commune et le syndicat des copropriétaires de l'immeuble du 6 rue Henri Murger prolongée à Saint-Denis sont propriétaires ;

**Accordons** à Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V un délai de trois mois, à compter de la signification de la présente décision, pour laisser ces locaux libres de toute occupation ;

En conséquence,

A l'expiration de ce délai, **Ordonnons** l'expulsion de Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V ainsi que de tous Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V ainsi que de toute personne de leur fait, au besoin avec l'assistance de la force publique faute de départ volontaire, dans les deux mois de la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux ;

**Condamnons in solidum** Monsieur N S , Monsieur I B , Madame A B , Madame F B , Monsieur F G , Monsieur S B , Madame F B , Monsieur L B , Monsieur F I , Madame S M et Madame A V à payer à titre d'indemnité d'occupation mensuelle depuis le 1er janvier 2017 et jusqu'à la libération effective des lieux :

- 300 euros à la Société d'économie mixte Plaine Commune Développement
- 100 euros à l'établissement public territorial Plaine commune ;

**Disons** qu'une copie de la présente décision sera communiquée par les soins du greffe au représentant de l'État dans le département ;

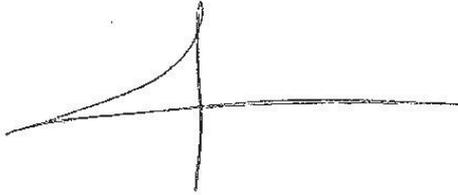
**Rejetons** le surplus des demandes ;

CONDAMNONS in solidum Monsieur N. S. , Monsieur I. B. , Madame A.  
B. , Madame F. B. , Monsieur F. G. , Monsieur S. Balau, Madame  
F. B. , Monsieur L. B. , Monsieur F. I. , Madame  
S. M. et Madame A. V. ainsi que de tous Monsieur N. S. , Monsieur  
I. B. , Madame A. B. , Madame F. B. , Monsieur F. G. ,  
Monsieur S. B. , Madame F. B. , Monsieur L. B.  
Monsieur F. I. , Madame S. M. et Madame A. V. aux entiers  
dépens ;

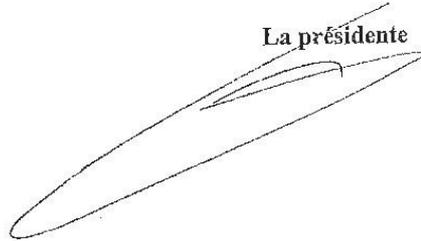
Rappelons que l'exécution provisoire est de droit.

Ainsi jugé le 20 novembre 2017.  
Et ont signé,

Le greffier



La présidente



Le 20/11/17

