

RG n° 12-14-000315

Code : 70C

TRIBUNAL D'INSTANCE DE SAINT-ETIENNE (LOIRE)

ORDONNANCE DE REFERE DU 12 Novembre 2014

DEMANDERESSE :

SCI [REDACTED] siège social 12 rue Sully 69006 LYON

mandataire : SA [REDACTED] 9 place Jean Jaurès , 42000 ST ETIENNE.

représentée par la SELARL CLERGUE-ABRIAL, avocats au barreau de SAINT ETIENNE

DEFENDEURS :

Monsieur N [REDACTED] 22-24 rue Gambetta, 2è étage, 42000 ST ETIENNE,

Madame N [REDACTED] née MANOUKIAN 22-24 rue Gambetta 2ème étage, 42000

Monsieur D [REDACTED] 22-24 rue Gambetta 2è étage, 42000 ST ETIENNE,

Madame O [REDACTED] 22-24 rue Gambetta 2è étage, 42000 ST ETIENNE,

représentés par Me PIALOU Aurélie, avocat au barreau de ST ETIENNE

DEBATS : Audience publique du 8 octobre 2014

COMPOSITION DU TRIBUNAL LORS DU PRONONCE :

Président : Bénédicte LAUDE

Greffier : Dominique FONT

décision prononcée par mise à disposition au greffe à la date du 12 Novembre 2014

EXPOSE DU LITIGE :

Suivant acte d'huissier en date du 11 juillet 2014, signifié à étude, la Société civile immobilière (SCI) a fait assigner Monsieur N en référé devant le tribunal d'instance de SAINT-ETIENNE afin d'obtenir, sur le fondement de l'article 849 du code de procédure civile :

- qu'il soit constaté qu'il est occupant sans droit ni titre du logement situé 22-24 rue Gambetta à SAINT ETIENNE (42000),
- son expulsion immédiate ainsi que celle de toutes personnes occupant le logement de son chef,
- la suppression du délai de deux mois prévu par l'article L 412-1 du code des procédures d'exécution,
- le transport et la séquestration des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux dans tel garde meuble désigné par le tribunal, ou tel autre lieu au choix du propriétaire, en garantie des sommes pouvant être dues et ce aux frais exclusifs du défendeur,
- la condamnation de Monsieur N aux dépens.

A l'appui, la SCI a exposé être propriétaire d'un immeuble à usage d'habitation situé 22-24 rue Gambetta, 2^e étage, à SAINT-ETIENNE (42000) et que, suivant procès verbal en date du 24 avril 2014, l'huissier de justice mandaté par ses soins a constaté qu'au deuxième étage de cet immeuble, une étiquette au nom de « N » a été apposée si bien que, par acte du 7 mai 2014, la SCI a fait sommation à Monsieur N de déguerpir, en vain.

Monsieur D, Madame M épouse N et Madame O sont intervenus volontairement à l'instance aux côtés de Monsieur N.

A l'audience du 8 octobre 2014, la SCI représentée, a soutenu les termes de son assignation.

Elle a fait valoir que son action, fondée sur l'article 849 du code de procédure civile, est justifiée en ce que l'occupation du logement constitue une atteinte au droit de propriété et donc également un trouble manifestement illicite. Elle a précisé que, si les occupants avaient laissé l'huissier de justice pénétrer dans les lieux, il aurait pu déterminer l'existence d'un risque de mise en danger ou d'atteinte à la sécurité des biens et des personnes, précisant que les attestations versées pour établir l'absence de risque ne peuvent emporter la conviction.

Enfin, elle a indiqué que, l'assignation ayant été délivrée le 11 juillet 2014, les défendeurs ont déjà bénéficié de délais pour quitter les lieux de sorte qu'il n'y a pas lieu de leur en accorder de nouveaux.

En défense, Monsieur D, Madame M épouse N, Madame O et Monsieur N représentés, ont conclu au débouté des demandes formulées et, à titre subsidiaire, à l'octroi de délais pour quitter les lieux. Ils ont également demandé la condamnation de la SCI à leur verser la somme de 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile ou la même somme à leur avocate dans l'hypothèse de l'octroi de l'aide juridictionnelle, outre les dépens.

A l'appui, ils ont exposé que la SCI n'établit pas l'urgence de sa demande, l'immeuble étant occupé depuis de nombreuses années, la porte ayant été déjà dégradée lors de leur entrée dans les lieux, de sorte que la SCI n'est pas fondée à agir en référé.

De même, ils ont fait valoir que le propriétaire des lieux ne rapporte pas la preuve d'un risque en matière d'hygiène et de sécurité.

Ils ont soutenu qu'il n'existe aucun trouble manifestement illicite en ce que les carences de l'Etat en matière d'hébergement les ont contraints à occuper ce logement tandis qu'il serait porté une atteinte disproportionnée à leur droit de mener une vie privée et familiale normale s'ils étaient expulsés sans solution de relogement.

A titre subsidiaire, dans l'hypothèse de leur expulsion, ils ont sollicité des délais pour quitter les lieux, précisant qu'ils sont de santé précaire, qu'ils ont vécu des traumatismes dans leur pays d'origine et que leurs enfants sont régulièrement scolarisés.

Sur quoi, l'affaire a été mise en délibéré au 12 novembre 2014 pour y être prononcée la présente ordonnance par sa mise à disposition au greffe.

MOTIFS DE LA DECISION :

- Sur l'occupation sans droit ni titre

L'article 849 alinéa 1 du code de procédure civile dispose que le juge peut toujours, même en cas de contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, il résulte tant du procès verbal de constat d'huissier en date du 14 avril 2014 que de la sommation de déguerpir demeurée sans effet et des propos tenus à l'audience que Monsieur D. , Madame M. épouse N. , Madame C. et Monsieur N. habitent l'appartement situé au deuxième étage de l'immeuble situé 22-24 rue Gambetta à SAINT-ETIENNE (42000) alors qu'ils ne sont titulaires d'aucun droit leur permettant d'occuper les lieux dans lesquels ils sont entrés et se sont maintenu par voie de fait.

Toutefois, les défendeurs justifient qu'ils ne disposent d'aucune solution de relogement dans l'hypothèse de leur expulsion alors qu'ils ont des enfants à charge, les demandes d'hébergement formulées auprès de la préfecture à compter du 12 mars 2014 étant demeurées sans effet, tandis que Madame N. , Madame O. , Madame M. et Monsieur D. justifient qu'ils ont des problèmes de santé importants et que la famille N. à deux enfants à charge, régulièrement scolarisés.

Par ailleurs, le propriétaire des lieux n'établit pas l'impérieuse nécessité qui serait la sienne de récupérer immédiatement ce logement qui, suivant les attestations produites, a été laissé vacant depuis un temps certain tandis que les défendeurs ont établi qu'ils ne génèrent aucune nuisance dans l'immeuble et que leur présence ne constitue pas davantage un risque pour autrui.

En conséquence, Monsieur D. , Madame M. épouse N. , Madame O. et Monsieur N. sont déclarés occupants sans droit ni titre du logement susvisé, ce depuis le 14 avril 2014, de sorte que leur expulsion est prononcée, ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec, si nécessaire, le concours de la force publique.

Toutefois, compte tenu de la précarité de leur situation alors qu'ils ont deux enfants à charge, des circonstances difficiles qui les ont amenés à fuir leur pays pour s'installer en France et en l'absence de solution de relogement dans l'hypothèse de leur expulsion, il convient de leur accorder un délai de 8 mois pour quitter les lieux, ce par application des articles L 412-1 et suivants du code des procédures d'exécution.

- Sur les autres demandes

Monsieur D. , Madame M. épouse
N. et Madame O. et Monsieur N. , parties
succombantes, sont condamnés aux entiers dépens par application de l'article 696 du code de
procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire, rendue en premier
ressort et par mise à disposition au greffe,

Tous droits et moyens au fond demeurant réservés,

CONSTATE que Monsieur E. , Madame M. épouse
N. , Madame O. et Monsieur N. occupent
sans droit ni titre le logement appartenant à la SCI et situé au deuxième étage de l'immeuble
situé 22-24 rue Gambetta à SAINT-ETIENNE (42000), ce depuis le 14 avril 2014 ;

DIT qu'à défaut pour Monsieur E. , Madame M. épouse
N. , Madame O. et Monsieur N. d'avoir
volontairement quitté le logement deux mois après la signification du commandement d'avoir à
libérer les lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur fait, avec
l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, et au transport des meubles laissés
dans les lieux aux frais des expulsés dans tel garde-meuble désigné par ces derniers ou à défaut par le
bailleur ;

ACCORDE cependant à Monsieur D. , Madame M.
épouse N. , Madame O. et Monsieur N. un
délai de huit mois à compter du présent jugement pour quitter les lieux par application de l'article L
613-1 et L 613-2 du code de la construction et de l'habitation ;

CONDAMNE Monsieur D. , Madame M. épouse
N. , Madame O. et Monsieur N. aux
dépens.

La présente ordonnance, prononcée à la date indiquée en tête des présentes, est signée par le
juge présidant l'audience qui l'a rendue et le greffier,

LE GREFFIER



LE PRÉSIDENT

