N°

RG n° 19-000967

70C
Demande d'expulsion et/ou d'indemnités dirigée contre les occupants des lieux

AFFAIRE :

SAS SPEED REHAB

c/

Monsieur

Madame C

Madame I

Monsieur

Monsieur F
M
M
Monsieur K
O
Monsieur R.

Madame G.

Monsieur
M
Monsieur
St
Madame
F
Monsieur
M
A
Monsieur

Madame I

Monsieur
H
Madame
F
Monsieur S
Ndoj
Madame
F
Madame
Kamla né(e)
Monsieur A
T
Monsieur
Ndoj
Madame S

TRIBUNAL D'INSTANCE DE LIMOGES

Ordonnance de référé du 29 octobre 2019

Après débats à l'audience tenue publiquement au tribunal d'instance de Limoges le 11 octobre 2019, composé de :

PRÉSIDENT : Joëlle CANTON
GREFFIER : Nadine GADAUD

Il a été rendu l'ordonnance suivante par mise à disposition au greffe de la juridiction, le 29 octobre 2019 :

ENTRE :

3

dont le siège social est [illegible] PARIS,
représentée par Me BOUDIGNON Béranger, avocat du barreau de PARIS, substitué par Me GUILLOT, Avocat au barreau de LIMOGES

DEMANDEUR

ET :

Né le 02 Mars 1988 à GAOUL (Guinée)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006084 du 19/09/19

Née le 11 Mars 1994 à GAOUL (Guinée)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006085 du 19/09/19

Née le 07 Aout 1997 à SHKODER (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 201906083 du 19/09/19

Né le 09 Janvier 1997 à SHKODER (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

Monsieu
Né le 01 Juillet 1967 à BARCOLLE (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,

Madame
Née le 30 Avril 1994 a SHKODER (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Monsieur I
Né le 19 Mars 1986 en Algerie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Monsieur
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Madame
Née le 08 Septembre 1984 a KORCE (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,

Monsieur
Né le 22 Juin 1987 en Algerie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 01 Juillet 1979
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006061 du 12/09/19

Madame
Née le 05 Juin 1992
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006060 du 12/09/19

Monsieur
Né le 09 Mai 1992 à SHLLAK (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale 2019006088 du 19/09/19

Monsieur
Né le 16 Février 1982 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006055 du 12/09/19

Monsieur
Né le 28 Septembre 1985 à JUBAN (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Madame
Née le 28 Juin 1992 à SHQIPTARE (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
COMPARANTE EN PERSONNE,
assistée de Me MARTY Blandine, avocat au barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 05 Aout 1975 à REGISEM (Algérie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006058 du 12/09/19

Madame a
Née le 19 Janvier 1980 à REGISEM (Algérie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006056 du 12/09/19

Monsieur
Né le 17 Novembre 1965 à BARCOLLE (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

Madame
Née le 22 Mars 1967 à GUELAAT (Algérie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Madame
Née le 14 Mai 1934 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 15 Juin 1979 à MOSTAGANEM (Algérie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006048 du 12/09/19

Madame S
Née le 26 Avril 1995
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
COMPARANTE en personne,
assistée de Me MARTY Blandine, avocat au barreau de LIMOGES

Madame
Née le 29 Avril 1975
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 201906081 du 19/09/19

Madame
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006087 du 19/09/19

Madame
Née le 14 Septembre 1995 à SAINT HERBLAIN -44-
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
COMPARANTE en personne
assistée de Me MARTY Blandine, avocat au barreau de LIMOGES

Madame L ie
Née le 27 Juin 1993 à BORDEAUX -33-
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES.
COMPARANTE en personne,
assistée de Me MARTY Blandine, avocat au barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 26 Octobre 1967 en GUINEE
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

Monsieur
Né le 09 Décembre 2000
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006062 du 12/09/19

Madame
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANTE ni représentée

Monsieur
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006089 du 19/09/19

Madame
Née le 20 Janvier 1984
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE TOTALE N° 2019006050 du 12/09/19

Monsieur M
né le 10 Février 1980 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représentée par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006053 du 12/09/19

Monsieur
Né le 01 Janvier 1992 à CONAKRY (Guinée)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 04 Mai 1987 à PARTHENAY (Deux Sèvres)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
COMPARANT en personne,
assisté de Me MARTY Blandine, avocat au barreau de LIMOGES

Monsieur
Né le 02 Décembre 1974 à CHATEAUROUX (Indre)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
COMPARANT en personne,
assisté de Me MOREAU Lise-Nadine, avocat au barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019005958 du 12/09/19

Monsieur
Né le 03 Septembre 1984 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006091 du 19/09/19

Monsieur
né le 08 Septembre 1992 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

Monsieur
Né le 09 Avril 1992 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

Monsieur
Né le 26 Novembre 1988 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006045 du 12/09/19

Monsieur
Né le 20 Novembre 1983 en Algérie
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
représenté par Me MARTY Blandine, avocat du barreau de LIMOGES

AIDE JURIDICTIONNELLE Totale N° 2019006042 du 12/09/19

Monsieur
Né le 15 Février 1997 à TIRANE (Albanie)
demeurant 49-53-54-57 Rue du pont Saint Martial et 4 Bis Avenue de la Révolution HS 247-HS 248- HS 249-HS 577-HS 578, 87000 LIMOGES,
NON COMPARANT ni représenté

DÉFENDEURS

A l'appel de la cause à l'audience du 9 septembre 2019, l'affaire a été renvoyée au 11 octobre 2019, date à laquelle les avocats des parties ont été entendus en leurs conclusions et plaidoiries.

Puis le président du tribunal a mis la décision en délibéré.

EXPOSÉ DU LITIGE

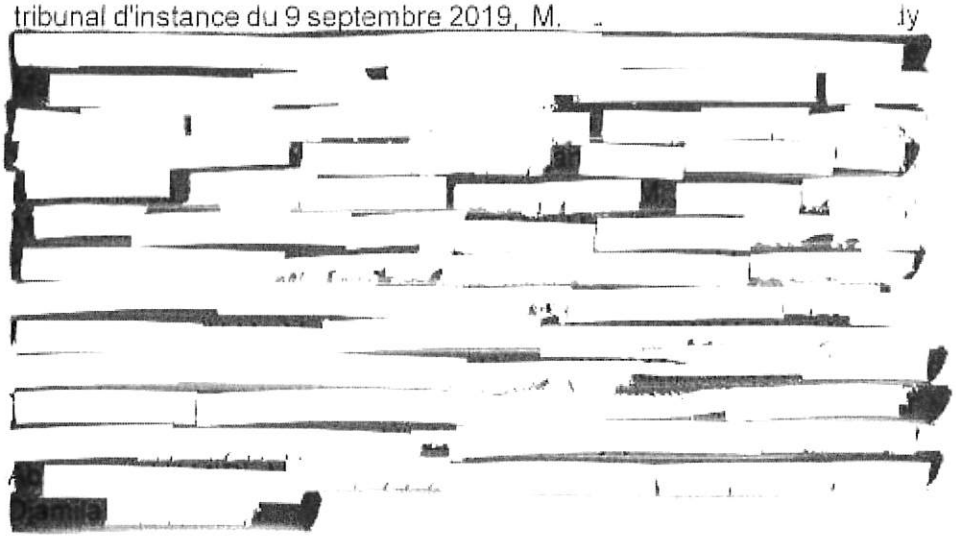
La S.A.S. SPEED REHAB est propriétaire d'un ensemble immobilier situé 53, rue du Pont Saint Martial et 4 bis avenue de la Révolution à Limoges (87 000) comprenant plusieurs bâtiments industriels acquis suivant acte du 30 janvier 2019, pour une surface totale de 10 926 m². Précisément le site est installé sur une parcelle de terrain cadastrée section HS 247 lieu-dit 49 rue du Pont Saint Martial, HS 248 lieu-dit 54 rue du Pont Saint Martial , HS 249 lieu-dit 53 rue du Pont Saint Martial , HS 577 lieu-dit 57 rue du Pont Saint Martial , HS 5787 lieu-dit 49 rue du Pont Saint Martial

Des personnes se sont installées dans cet ensemble immobilier ainsi que sur le terrain attenant, sans autorisation.

La société SPEED REHAB a déposé plainte, le 27 mai 2019, pour installation en réunion sur le terrain d'autrui sans autorisation en vue d'y habiter et dégradation ou détérioration d'un bien appartenant à autrui. Elle a également fait établir un procès verbal d'huissier constatant l'occupation de sa propriété par des personnes qui ont refusé de communiquer leur identité le 6 juin 2019.

Autorisé par ordonnance en date du 21 juin 2019, Me MADOT huissier de justice pour le compte de la société SPEED REHAB a pu relever, le 11 juillet 2019, les identités de 44 des occupants s'étant installés dans les bâtiments. Il a également constaté la présence d'une quinzaine de mineurs sous la garde des occupants du site, ainsi que leurs conditions d'occupation.

Par actes d'huissier de justice en date du 9 août 2019, la S.A.S. SPEED REHAB a fait assigner à comparaître à l'audience du juge des référés du tribunal d'instance du 9 septembre 2019, M. [redacted]



À l'audience du 9 septembre 2019, l'affaire a été appelée puis en l'état de la constitution récente d'avocats pour plusieurs des défendeurs et de demandes d'aides juridictionnelles en cours, l'affaire a été renvoyée à l'audience du 11 octobre 2019.

À l'audience du 11 octobre 2019, la S.A.S. SPEED REHAB selon les termes de ses conclusions soutenues oralement auxquelles il est référé pour un exposé complet de ses prétentions et moyens, sollicite qu'il soit jugé que les défendeurs ainsi que tous occupants de leur chef sont occupants sans droit ni titre des bâtiments et terrains lui appartenant.

Elle demande qu'il soit jugé que l'urgence est caractérisée au regard du risque sanitaire lié à la pollution des locaux et justifie l'expulsion de l'ensemble des occupants ; que l'expulsion de l'ensemble des occupants ne se heurte à aucune contestation sérieuse ; que l'existence d'un trouble manifestement illicite est établie et justifie cette expulsion ; que l'existence d'un dommage imminent est établie et justifie cette expulsion.

Elle demande qu'il soit jugé que le délai de deux mois prévus à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que le bénéfice de la trêve hivernale prévue à l'article L 412-6 alinéa 1 du même code ne sont pas applicables. Elle sollicite que soit ordonnée l'expulsion sans délai, de corps et de biens, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, des défendeurs et de tous occupants de leur chef installés dans les bâtiments et sur le terrain lui appartenant.

Elle demande qu'il soit jugé que le sort des meubles laissés par les personnes expulsées sera réglé conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Elle sollicite la condamnation in solidum des défendeurs à lui payer la somme de 3000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux dépens comprenant les frais de constat de huissier de justice et des actes d'exécution de l'ordonnance intervenir.

Elle soutient que depuis le 4 novembre 2018 date d'entrée en vigueur de la loi Elan, le délai de deux mois prévu à compter du commandement de quitter les lieux, ainsi que le bénéfice de la trêve hivernale ne sont plus applicables aux squatteurs.

Elle soutient que l'urgence est caractérisée par la dangerosité de cette occupation compte-tenu de la pollution du site. Le site occupé constituant une ancienne usine à gaz appartenant à la société GDF présente des pollutions importantes le rendant incompatible en l'état avec un usage résidentiel. Elle indique justifier de la présence d'amiante et de produits purs tels que des goudrons pâteux, des terres polluées au cyanure et hydrocarbures ainsi qu'aux métaux lourds dans le sol. Elle soutient que ces pollutions peuvent générer un risque d'inhalation de vapeurs et poussières toxiques ainsi qu'un risque d'ingestion.

Elle affirme qu'il est établi par les pièces qu'elle produit que les bâtiments contiennent de l'amiante, qu'un incendie ancien du bâtiment C fait courir un risque de présence de dioxine.

Par ailleurs les conditions sanitaires ne sont pas adaptées pour l'habitation d'un si grand nombre de personnes, en particulier de jeunes enfants.

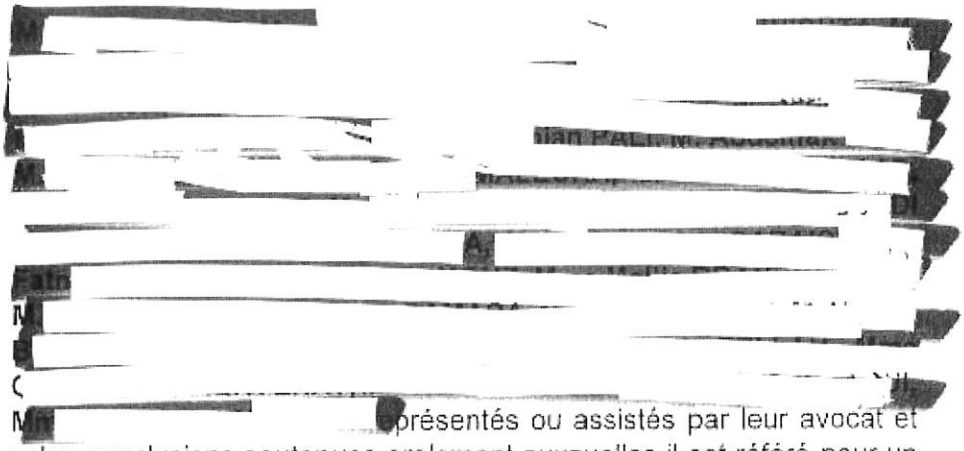
Elle soutient ensuite que cette occupation illicite d'un bien immobilier appartenant à autrui constitue pour la propriétaire un trouble manifestement illicite de jouir de son bien que le juge des référés doit faire cesser par une mesure d'expulsion ou d'interdiction d'occupation. Elle indique que des opérations de réhabilitation de ce bien devaient commencer dans le courant du mois de juillet 2019 et sont à ce jour suspendues. Elle soutient que le projet d'aménagement du site est très avancé : il y a eu deux présentations en mairie ; l'instruction du permis de démolition est entravé du fait de l'occupation du site ; elle assume dès à présent un « coût de portage » de plus de 66000 euros qui constitue un préjudice important.

Elle soutient encore qu'il s'agit de procéder sans délai à l'expulsion des occupants pour prévenir un risque de dommage imminent en raison des risques sanitaires évidents que présentent les conditions actuelles d'occupation du site pour ses occupants.

Elle soutient enfin que la voie de fait justifie l'expulsion sans délai des occupants sans droit ni titre.

En premier lieu, elle considère que l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue en soi une voie de fait. Doivent être considéré comme occupant les locaux par voie de fait, les occupants entrés dans les lieux sans jamais avoir eu l'accord du propriétaire ni été titulaire d'un quelconque titre.

En second lieu, elle affirme que l'entrée sur ce site a été réalisée par effraction : les entrées du site étaient sécurisées par des dispositifs de fermeture qui ont été forcés pour entrer dans les lieux et que les occupants actuels ont remplacés par leur propre système de fermeture. Elle en veut pour preuve les constatations réalisées par l'huissier de justice le 6 juin et le 11 juillet 2019. La voie de fait est bien caractérisée dès lors que l'entrée dans les lieux des occupants sans droit ni titre a nécessité la destruction des dispositifs de protection.



présentés ou assistés par leur avocat et selon conclusions soutenues oralement auxquelles il est référé pour un exposé complet de leurs prétentions et moyens demandent, à titre principal, qu'il soit jugé que l'urgence n'est pas caractérisée, qu'il n'existe pas de risque de dommage imminent et que la société SPEED REHAB doit donc être déboutée de ses demandes.

À titre subsidiaire, ils sollicitent le bénéfice de la trêve hivernale et demandent que la société SPEED REHAB soit déboutée de sa demande de suppression du délai légal de deux mois.

Ils demandent à bénéficier du délai de trois mois à compter de la fin de la trêve hivernale en application des dispositions de l'article L 412-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Ils demandent enfin à bénéficier d'un délai supplémentaire pour quitter les lieux sur le fondement des articles L 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Ils s'opposent à toute séquestration des objets mobiliers présents dans les lieux.

Ils demandent que la société SPEED REHAB soit déboutée de sa demande de condamnation sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, et sollicitent qu'il soit statué ce que de droit sur les dépens.

Ils expliquent que le site litigieux a été investi à compter du 25 mai 2019 L'ouverture de ce squat a été réalisée dans la perspective de l'expulsion du squat de l'ancien CRDP situé sur le site de la faculté des lettres de Limoges, locaux dans lesquels plusieurs personnes s'étaient réfugiées depuis le 11 mai 2018. Cette expulsion n'a finalement eu lieu que le 12 juin 2019, la préfecture évacuant alors une partie des occupants sur le site de l'ancien EHPAD de Saint Junien réquisitionné, où ils ont pu être hébergés jusqu'au 26 juillet 2019.

Ils précisent que si 44 personnes ont été assignées devant la juridiction, le site est effectivement occupé par environ 90 personnes dont 22 enfants. Les occupants sont des migrants en situation irrégulière sur le territoire français : débouté de l'asile, mineurs étrangers isolés que l'aide sociale à l'enfance refuse de prendre en charge suite à des tests osseux, demandeurs d'asile placé sous protection Dublin, personne sous obligation de quitter le territoire français. Ces personnes sont accompagnées et soutenues par deux collectifs « Chabatz d'Entrar » et

« La Cantoche ».

Ils contestent l'urgence de la situation et le risque de dommage imminent. Ils rappellent qu'une manifestation culturelle ouverte au public a eu lieu sur ce même site en 2016 et la commission de sécurité avait alors autorisé cette manifestation sans identifier de risque particulier. Ils précisent que le site est une ancienne usine de production de gaz qui a été fermée en 1929 puis qui a servi pendant 30 ans à stocker du gaz manufacturé. En 1979, il a été procédé au démantèlement d'un gazomètre de 1000 m³ et en 1980, le terrain été aménagé par EDF-GDF avec la construction du bâtiment principal avec préau, bureaux et ateliers ainsi qu'un bâtiment annexe à deux niveaux. En 1996, EDF-GDF s'est engagé à réaliser une étude pour localiser les cuves, les vider et les combler et le sondage des sols a été effectué. Des travaux de traitement de vidange et de remblaiement ont été réalisés de 1999 à 2000. L'affiche présente dans la base de données BASOL sur les sites et sols pollués publiée sur le site du ministère de l'environnement, indique qu'après cette opération de dépollution, il n'y avait pas de danger pour les eaux souterraines.

Ils soutiennent que le taux d'arsenic correspond à des anomalies naturelles modérées. Le rapport produit mis à jour en janvier 2018 ne fait pas état de risque immédiat. Dans le cadre d'un projet de reconversion du site, des restrictions d'usage sont indiquées à titre préventif. Le critère de danger imminent n'est pas avéré et ne concerne pas l'usage actuel des locaux occupés qui se limitent à des actions de type nettoyage ménager sans intervention sur les sols et encore moins sur les sous sols. Le risque lié à l'amiante doit être relativisé, car il est lié à la quantité respirée davantage que la durée d'exposition.

Ils font valoir que l'expulsion et la mise à la rue de plus de 90 personnes dont une vingtaine d'enfants aurait des conséquences sanitaires bien plus graves et imminentes.

Ils expliquent avoir aménagé le site pour accéder à l'eau, disposer de blocs sanitaires, et les bâtiments sont dotés d'installations électriques. Des détecteurs de fumée et des extincteurs ont été installés, des parcours d'évacuation ont été balisés et des issues de secours réhabilitées. Aucun incident n'a été déploré sur le précédent squat occupé pendant 13 mois consécutifs (CRDP) et aucun incident n'a été signalé depuis mai 2019. Une surveillance médicale des habitants est également assurée.

La société SPEED REHAB ne justifie pas de l'imminence des opérations de réhabilitation : elle ne justifie d'aucun contrat de mission, aucun projet immobilier avec des plans, budget, des échéances mais seulement des échanges de mails pour des visites du site et un audit des réseaux. Rien n'empêche de réaliser l'audit en milieu occupé.

Ils soutiennent qu'il appartient au propriétaire des lieux de justifier d'une voie de fait imputable aux occupants. La voie de fait ne peut résulter de la simple occupation sans titre mais suppose des actes matériels positifs de la part des occupants tels que les actes de violence, d'effraction. L'entrée dans les lieux par voie de fait ne peut constituer une simple présomption. En l'état rien n'établit que les lieux aurait été forcés ou dégradés. L'entrée sur le site le 25 mai 2019 s'est faite sans effraction, les grilles du site étant ouvertes. Le site est à l'abandon depuis plusieurs dizaines d'années et les traces d'occupations antérieures y sont

nombreuses. Le site a été sécurisé par la suite avec pose d'un cadenas afin de protéger les familles de l'intrusion de personnes malveillantes. En toute hypothèse, l'existence d'une voie de fait n'impose pas au juge, qui conserve son pouvoir d'appréciation, la suppression des délais ni le bénéfice de la trêve hivernale.

Ils demandent au juge des référés de contrôler la proportionnalité des intérêts en cause et des droits fondamentaux invoqués et garantis par l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'homme et l'article 3 de la Convention internationale des droits de l'enfant. La cour européenne des droits de l'homme rappelle l'exigence d'un examen de proportionnalité préalablement à toute décision d'expulsion, en imposant une justification et une motivation quant à la nécessité de la mesure d'expulsion ainsi qu'une prise en compte de la situation des occupants au regard de l'article huit de la CEDH. Le droit de propriété et le droit à la protection du domicile s'opposent mais le juge peut, tout en reconnaissant l'existence d'un trouble, effectuer l'examen de proportionnalité et ne pas retenir la qualification de trouble manifestement illicite.

Par ailleurs, la demande d'expulsion sans délai présente un caractère disproportionné au regard du respect de la vie privée et familiale des occupants. En absence d'aucune autre solution d'hébergement, en dépit des appels adressés au 115, de l'interpellation du préfet, une expulsion immédiate aurait des conséquences humaines disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé. Ils demandent qu'un délai supplémentaire pour quitter les lieux leur soit accordé, au regard du caractère récent de l'occupation et en considération de l'intérêt supérieur des enfants mineurs vivant dans les lieux avec leur famille.

Ils arguent enfin que, concernant les demandes relatives aux meubles meublants, en cas d'abandon du site par les occupants, la société SPEED REHAB ne pourra qu'effectuer l'inventaire des meubles meublants et les faire entreposer dans tel local qu'il lui plaira aux frais, risques et périls des occupants.

Il précisent que parmi les personnes assignées, trois personnes ont quitté le site [redacted] quatre personnes sont inconnues [redacted] ounes [redacted] dont les papiers d'identite etaient dans le sac de sa cousine n'a jamais occupé ce site et dispose d'un domicile régulier par ailleurs.

Il a été précisé par plusieurs défendeurs que, [redacted] quitté le territoire français

Monsieur [redacted] assisté par son avocat et selon ses conclusions soutenues oralement auxquelles il est référé pour un exposé complet de ses prétentions et moyens, demande à titre principal, qu'il soit jugé que l'urgence n'est pas caractérisée et qu'il n'existe pas de risque de dommage imminent, et sollicite donc que la société SPEED REHAB soit déboutée de ses demandes.

À titre subsidiaire, il sollicite le bénéfice de la trêve hivernale et demande que la société SPEED REHAB soit déboutée de sa demande de suppression du délai légal de deux mois

Il demande à bénéficier du délai de trois mois à compter de la fin de la trêve hivernale en application des dispositions de l'article L 412-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Il sollicite également un délai supplémentaire pour quitter les lieux en vertu des dispositions des articles L 412-3 et L 412-4 du code de procédure civile exécution.

Il s'oppose à toute séquestration des objets mobiliers présents dans les lieux et conclut au rejet des demandes fondées sur l'application de l'article 700 du code de procédure civile.

Il conteste l'urgence sanitaire qui n'est pas caractérisée et qui ne peut fonder la demande d'expulsion.

Il conteste avoir commis une voie de fait : il est entré dans les lieux sans effraction, la grille du bâtiment était ouverte permettant l'accès au site. La simple plainte du propriétaire des lieux ne suffit pas à prouver la voie de fait. Les occupants ont ensuite simplement sécurisé les lieux avec un cadenas pour protéger leurs biens et leurs enfants.

Il soutient que le contrôle de proportionnalité auquel le juge doit procéder peut lui permettre de choisir les modalités qui peuvent assortir la mesure d'expulsion.

Il explique qu'il réside au 4 bis avenue de la Révolution à Limoges depuis le 29 mai 2019. Ce logement lui permet d'exercer son droit de visite et d'hébergement à l'égard de ses deux enfants qu'il reçoit dans de bonnes conditions. En effet, il a installé leurs meubles dans une pièce afin que ses enfants aient également leur propre chambre. Aucune autre solution ne lui a été proposée.

[redacted] n'ont pas comparu et n'étaient pas représentés.

Après débats publics, la décision a été mise en délibéré pour être prononcée, les parties avisées à l'audience, le 29 octobre 2019, par mise à disposition au greffe.

MOTIFS

La propriété, par la société SPEED REHAB, des parcelles de terrain cadastrées section HS 247 lieu-dit 49 rue du Pont Saint Martial, HS 248 lieu-dit 54 rue du Pont Saint Martial , HS 249 lieu-dit 53 rue du Pont Saint Martial , HS 577 lieu-dit 57 rue du Pont Saint Martial , HS 578 lieu-dit 49 rue du Pont Saint Martial est établie l'attestation de Me Courtet notaire en date du 31 janvier 2019 (pièce n°2 du demandeur).

Il résulte de cette attestation notariée que la société ENGIE SA a fait apport en nature de divers biens et droits immobiliers à la SAS SPEED REHAB, les deux sociétés ayant leur siège social à la même adresse à Courbevoie, cet apport étant devenu définitif le 30 janvier 2019. Il

concerne 47 terrains situés dans toute la France, pour une surface totale de plus de 347 000 m², comprenant à Limoges les terrains visés dans l'assignation pour une surface de 10 926 m².

Cette acquisition résulte d'une opération commune entre la société Vinci immobilier et la société Brownfields, la SAS SPEED REHAB étant présidée par la SAS Brownfields Gestion, dans les locaux de laquelle est désormais situé son siège social au 35 rue de la Bienfaisance Paris 8ème.

Elle s'inscrit dans une entreprise de réhabilitation de sites pollués d'anciennes usines à gaz en logements voire "éco-quartiers".

L'occupation du terrain à Limoges et des bâtiments qui y sont édifiés n'est pas contestée.

I. Sur la demande d'expulsion en raison de l'urgence

En application des dispositions de l'article 848 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du tribunal d'instance peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Il appartient à la demanderesse de caractériser l'urgence.

La société SPEED REHAB soutient qu'en l'état, les occupants encourent un risque sanitaire du fait de la pollution des sols d'une part et de l'inadaptation des locaux d'autre part.

1. le risque sanitaire du fait de la pollution des sols

La société SPEED REHAB soutient qu'en l'état, le site est dangereux pour l'occupation humaine.

Par courrier du 11 juin 2019 (pièce n 6), la société SPEED REHAB a entendu informer le préfet des risques encourus par les occupants non autorisés : elle précise que le site est vacant depuis 2012. Compte-tenu d'un incendie qu'a subi l'un des bâtiments du site, elle déclare qu'elle ne peut pas garantir la tenue des structures suite à l'échauffement des éléments métalliques. Elle ajoute que les occupants s'exposent à un risque sanitaire compte-tenu de la pollution des sols *« puisque les opérations de dépollution réalisées jusqu'à présent n'étaient pas définies pour assurer une compatibilité sanitaire pour un usage résidentiel. La présence de produits purs, tels que des goudrons pâteux, ainsi que des terres polluées aux cyanures, aux hydrocarbures (et plus particulièrement aux hydrocarbures aromatiques polycycliques, usuellement appelés HAP) et aux métaux lourds (notamment en plomb) sont présents dans les sols au droit du site. Ces pollutions peuvent générer un risque d'inhalation de vapeurs et de poussières toxiques ainsi qu'un risque d'ingestion. Ces risques sont d'autant plus marqués s'il y a des enfants sur le site »*

Il n'est pas établi par les pièces produites que le bâtiment partiellement détruit par incendie serait occupé.

La société SPEED REHAB produit à l'appui :

- quelques extraits d'un *« rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition »* en date du 7 février 2019 réalisé par le groupe SODIATEC,

ainsi que les deux rapports réalisés par la SAS HPC ENVIROTEC :

- pour le compte de GDF SUEZ : *« synthèse environnementale – synthèse technique du 24 juin 2015 »*

- *« mémoire technique de réhabilitation – SPEED REHAB 1 »* en date du 12 décembre 2017 « qui vise à présenter les mesures de réhabilitation prévues pour assurer la compatibilité du site avec un usage comparable avec celui de la dernière période d'exploitation à savoir un usage industriel » (page 5/15).

L'analyse des risques qui fait l'objet de deux rapports de la SAS HPC Envirotec est réalisée dans le cadre d'un projet de réhabilitation selon que l'usage sera résidentiel (rapport de 2015) ou industriel (rapport de 2017)

A partir des éléments recueillis depuis 1999 sur l'état des sols, leur niveau de pollution et les usages envisagés, ces documents proposent un plan de gestion du site orienté vers l'usage déterminé. Schématiquement, les solutions envisagées consistent en une véritable dépollution de certaines zones (retrait des terres polluées, qui devront être traitées et éventuellement réutilisées) ou une limitation de l'exposition des futurs usagers aux polluants (en interposant entre les terres polluées et les zones utilisées des textiles, des épaisseurs de terre, ou des épaisseurs de matériaux tels le béton ou enrobé).

Il est identifié différents types de polluants présents sur le site par la société SPEED REHAB (page 8/15 rapport 2017) :

« - pour les sols profonds : présence de naphtalène (max 5100mg/kg), benzène (max 11 mg/kg), HC C10-C40 (max 17000mg/kg) et HAP (max 17000mg/kg) en partie centrale sud et sud ouest, pouvant être associés à des odeurs de HAP ou des goudrons pâteux ;
- pour les sols superficiels : présence d'Eléments traces métalliques et notamment d'arsenic (mas 97mg/kg) et de plomb (max 130mg/kg) au droit de l'ensemble des zones découvertes ;
- pour les gaz du sol : la présence de benzène (max 0,516 mg/m³ partie nord) et naphtalène (max 0,3 mg/m³ – partie centrale) ;
- pour l'air ambiant (au sous sol des archives dans le bâtiment A en partie sud du site) ; absence de BTEX et HAP.
Remarque : la présence de BTEX (1,5ùg/l), d'hydrocarbures totaux (1,2mg/l) et de cyanure totaux (1,1 mg/l) a été identifiée au droit du piézomètre pz2 au sud-est du site, au sein d'une accumulation d'eaux dans la partie superficielle altérée du substratum. »

Il résulte de la lecture de ces rapports que les risques identifiés sont exprimés pour des temps d'exposition longs, de l'ordre d'une vie humaine, ou pour des expositions répétées dans le temps, pendant plusieurs années voir décennies. Par exemple, les risques sont exprimés dans le rapport de 2017 en « ERI Excès de risque sanitaire » qui se définit comme la probabilité de développer un cancer en cas d'exposition toute une vie à une unité de ce polluant.

Aucune information précise et compréhensible n'est communiquée sur les risques éventuellement encourus par des personnes faisant un usage résidentiel des lieux pendant quelques mois.
La lecture de ces rapports permet toutefois de comprendre que la présence des produits polluants sur le site est ancienne, et que les analyses réalisées en 1999 permettaient déjà d'identifier les différents polluants présents dans les sols. (Page16/23 du rapport de 2015)

Les polluants, en l'état du site et selon ces deux rapports, peuvent être transférés à l'homme par ingestion accidentelle des sols superficiels non recouverts (enfants) et par envol de poussières, en présence de teneurs significatives en plomb et arsenic des terres de surface ; ainsi que par perméation à travers les réseaux, c'est à dire par le passage des polluants présents sous la surface du sol à travers les conduits d'eau potable.

Le rapport de 2015 (page 19) identifiait un risque pour les usagers du site et des environs, résultant de l'envol de poussières pouvant être inhalées. Il identifiait également un risque pour les usagers de la Vienne qui recueille les eaux de ruissellement après leur passage sur ces mêmes sols découverts, risque par ingestion, inhalation ou contact direct. Page 12/23 du rapport de 2015, il est fait état d'une sensibilité forte des eaux de la Vienne au regard d'une éventuelle pollution provenant du site pouvant résulter d'eaux de ruissellement entraînant les polluants en surface vers le fleuve. Ce risque n'est toutefois pas repris dans le rapport de 2017.

Sur l'extrait de la base de données BASOL sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués publiée le 9 janvier 2018 (pièce des défendeurs), le site est mentionné comme présentant une sensibilité *"faible" "vis à vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles"* . La plupart des zones polluées sont *"recouvertes soit par des dalles en béton, soit par de l'enrobé, soit de surfaces bâties"*. Il est précisé que *"La Vienne située en contrebas et au-delà du quai Saint Martial n'est pas le siège à cet endroit d'une prise d'eau pour l'alimentation en eau potable."*

Des opérations de dépollution ont été réalisées en 1999 sous la maîtrise d'oeuvre d'HPC Envirotec. L'extrait de la base de données BASOL indique qu' *"Il n'y avait pas lieu à prescrire à GDF de surveillance régulière des eaux souterraines ou superficielles sur le site ou ses abords"*. La présence d'arsenic est relativisée notamment au motif que *"HPC Envirotech a indiqué dans le diagnostic initial que l'élément arsenic était présent naturellement dans la roche (gneiss -migmatites) constituant le substratum à l'aplomb du site."* L'impact de la présence de cyanure et d'hydrocarbures dans les nappes est également relativisé, *"car les eaux souterraines reconnues au droit du site présentent un caractère sporadique (eaux d'origine météoriques accumulées au dessus du substratum sain) et ne sont pas utilisées au droit du site"*.

Il semble donc que la présence de poussières dans les sols découverts contenant de l'arsenic et du plomb n'a pas constitué jusque là un danger imminent, puisque la solution relativement simple et peu onéreuse préconisée dès 2015 qui consistait à recouvrir les sols découverts afin de prévenir les risques relatifs aux substances présentes en surface n'a pas été préconisée ou mise en œuvre.

Il convient de rappeler que les sociétés GDF SUEZ puis ENGIE ont occupé le site jusqu'en 2012, notamment à usage de bureaux ; que le site n'a pas toujours été clôturé et que son propriétaire a pris la responsabilité de laisser sur le site des terres non couvertes contenant des polluants qu'il avait identifiés en surface.

Concernant l'eau potable, il est également étonnant qu'en l'état d'une activité de bureau maintenue jusqu'en 2012, qui requiert la présence d'eau potable, aucune analyse n'ait été produite afin d'identifier la réalisation ou pas du risque de transfert des polluants présents dans les sols par perméation des conduits enterrés. Ainsi le rapport de 2017 indique sur ce point « *(absence d'information sur la présence de point d'eau au droit du site) Des prélèvements d'eau du robinet seront réalisés au droit des bâtiments en cas de présence de point d'eau utilisable.* » En tout état de cause, aucun résultat d'analyse de l'eau potable présente sur le site n'a été communiqué.

Il résulte des éléments appréhendés que le propriétaire du site, parfaitement informé de la présence des différents polluants, au moins depuis 1999, a pris le risque d'y exposer les personnels qui y ont travaillé jusqu'en 2012, les usagers voisins du site depuis de nombreuses années et les personnes qui pouvaient entrer sur son site notamment dans le cadre de la manifestation "Recycling party" le 10 septembre 2016 (pièce des défendeurs : attestation de passage de la commission de sécurité par [redacted] chargé de production de cet événement) .

Cette attitude corrobore le fait que l'analyse des risques présentée n'est effectivement relative qu'à une exposition longue et renouvelée et ne concerne pas une occupation provisoire du site.

Sur le risque d'ingestion accidentelle du sol non recouvert notamment par de jeunes enfants, il n'est communiqué aucune indication sur les conséquences d'une durée d'exposition de quelques mois de nature à permettre au tribunal de retenir l'existence d'un danger imminent et aux occupants d'évaluer le risque encouru.

Ainsi, si la pollution du site est certaine, la société SPEED REHAB n'établit pas sa dangerosité pour les occupants temporaires, et a fortiori ne caractérise pas le risque sanitaire dont elle se prévaut.

Enfin concernant la présence d'amiante, le rapport de mission de la société SODIATEC suite à une visite du site réalisée le 7 février 2019, produit partiellement en pièce 9 par la demanderesse, conclut à la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante dans les bâtiments A, C, D, E et F, ainsi qu'au niveau des regards et départs des réseaux enterrés. L'amiante y est présente sous les formes suivantes : colle, amiante ciment, mastic bitumineux en linoléum, dalles de faux plafond, ragréage. Ce rapport intitulé « *rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition* » est destiné à indiquer les précautions à prendre en cas de démolition des bâtiments, puisque c'est essentiellement la destruction ou dégradation des matériaux contenant de l'amiante qui génère des poussières dangereuses. La partie "recommandations générales de sécurité" composant l'annexe 4 de ce document n'est pas produite. Ce rapport partiellement produit, ne communique aucune information sur le risque éventuel qui aurait été encouru par les usagers précédents

Il n'est donc pas établi que les occupants temporaires actuels du site encourent un risque sanitaire du fait de la présence d'amiante dans les matériaux identifiés.

En l'état, la preuve d'un risque sanitaire actuel résultant de la pollution, pour une occupation temporaire du site n'est pas rapportée et dès lors, l'urgence n'est pas caractérisée.

2. le risque sanitaire du fait de l'inadaptation des locaux

La société SPEED REHAB soutient que les conditions sanitaires ne sont pas adaptées pour qu'un si grand nombre de personnes, en particulier de jeunes enfants, y habitent.

L'huissier de justice, selon constat du 11 juillet 2019, constate qu'à l'intérieur des bâtiments, les différentes pièces ont été investies de sorte que chaque famille ait un espace de vie individuel. Certaines pièces ont été aménagées de manière collective : salle de jeux, salon, vestiaire. Il constate la présence de différents types de couchage (lits, matelas, canapés) de mobilier de cuisine (chaises, tables), électroménager (plaque de cuisson, frigo), de denrées alimentaires dans certains espaces. Il constate qu'une pièce au rez-de-chaussée est aménagée à usage réfectoire, que l'électricité est présente dans l'ensemble des bâtiments occupés avec un compteur électrique, sans dégradation apparente. Il relève la présence de branchements et raccordement sauvages d'eau ainsi que la présence de deux piscines hors sol.

Il résulte des pièces produites par les défendeurs (notamment des photographies) et compatibles avec les constats d'huissier de justice produits par la demanderesse, que les locaux occupés ont subi des aménagements :

- ils comportent des blocs sanitaires (douches, WC et lavabos), et des points d'eau.

- l'alimentation en eau est réalisée à l'intérieur des bâtiments hors sol et hors réseaux préexistants, ce qui semble de nature à éviter tout risque de pollution éventuelle de l'eau par perméation des conduites enterrées

- des détecteurs de fumée et des extincteurs ont été installés. Des parcours d'évacuation en cas d'incendie ont été balisés et des issues de secours réhabilitées.

- le coffrage de fils et interrupteurs électriques considérés comme à risque a été réalisé avant l'entrée des occupants.

- sont aménagés des espaces privés et des espaces collectifs distincts.

- l'espace jardinage est réalisé hors sol conformément aux préconisations d'un usage résidentiel du site.

Des associations humanitaires permettent aux occupants de lutter contre les conditions de précarité.

Il en résulte que les conditions précaires dans lesquelles vivent les personnes présentes sur le site appellent des mesures nécessaires de relogement. Cependant, il n'apparaît pas, faute de solution de relogement annoncée, que l'expulsion sollicitée puisse répondre à cette nécessité

En effet, par ses effets propres, l'expulsion par nature ne mettra pas fin à la situation de précarité subie au premier chef par les occupants. Leur situation de précarité serait seulement renouvelée et peut être aggravée en un autre lieu, du fait de leur expulsion, notamment en l'absence de solution d'accueil ou de relogement.

Il en résulte que la société SPEED REHAB ne saurait tirer argument de l'inadaptation relative des locaux pour justifier l'urgence de l'expulsion.

En conséquence, il ne peut être fait droit à la demande d'expulsion sur le fondement de l'urgence que la demanderesse n'établit pas.

II. Sur l'expulsion en raison du dommage imminent ou du trouble manifestement illicite

En application des dispositions 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.

La société SPEED REHAB se prévaut d'une part, d'un dommage imminent et d'autre part, d'un trouble manifestement illicite.

1. sur le dommage imminent

Il vient d'être constaté que la société SPEED REHAB ne rapporte pas la preuve d'un risque sanitaire encouru du fait d'une occupation du site pollué limitée à quelques mois, seul le risque pour une occupation longue du site et une exposition répétée étant établi.

Dès lors, pour les mêmes raisons, il convient de **juger que l'existence d'un dommage imminent n'est pas prouvée et de rejeter la demande d'expulsion sur ce motif.**

2. sur le trouble manifestement illicite

Le trouble manifestement illicite est caractérisé par toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

Il est constant en l'espèce que le site est occupé sans droit ni titre par 90 personnes dont la majorité des personnes assignées.

Cette occupation trouble la jouissance paisible du site par son propriétaire qui se prévaut de son droit de propriété garanti par le code civil.

Les occupants se prévalent de leur droit à la protection de leur domicile garanti par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et libertés fondamentales, le domicile ne se limitant pas, selon la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme, au domicile légalement occupé ou établi.

La Cour européenne des droits de l'homme reconnaît que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal (CEDH 17 octobre 2013, Winterstein c/ France req. N 27013/07)

La Convention internationale des droits de l'enfant dispose en son article 3.1. : *"Dans toutes les décisions qui concernent les enfants, qu'elles soient le fait des institutions publiques ou privées de protection sociale, des tribunaux, des autorités administratives ou des organes législatifs, l'intérêt supérieur de l'enfant doit être une considération primordiale".*

Cette convention protège le droit de tous les enfants de vivre dans des conditions humaines et de bénéficier de services de santé adéquats, y compris les enfants non accompagnés et les enfants migrants sans titre de séjour valable.

Le Conseil d'État reconnaît l'invocabilité du principe de l'intérêt supérieur de l'enfant dans le cadre de procédures d'expulsions d'occupants sans droit ni titre du domaine public, affirmant que ce principe doit être pris en compte par le juge administratif pour la fixation des délais impartis aux habitants pour quitter les lieux, le cas échéant.

Il convient donc de procéder à un examen de proportionnalité entre les intérêts en présence, soit entre l'atteinte au droit de propriété et l'atteinte au droit au respect du domicile et à l'intérêt supérieur de l'enfant.

Le propriétaire du site établit qu'il souhaite le réhabiliter c'est à dire le dépolluer partiellement et réduire l'exposition des usagers aux polluants qui resteront présents dans le sol.

La réalité de ce projet est établie, même si son état d'avancement est discuté, et il apparaît de l'intérêt de tous qu'il puisse être mis en œuvre.

La mesure d'expulsion n'apparaît pas disproportionnée au regard du respect du domicile comme au regard de l'intérêt supérieur de l'enfant dès lors que l'occupation des lieux est récente puisque remontant au 25 mai 2019 pour les plus anciens occupants, et surtout que les lieux occupés par les défendeurs ne peuvent offrir à moyen ou long terme un hébergement sécurisant et compatible avec une vie de famille compte-tenu notamment de la pollution du site.

En l'état d'un site pollué, et même en l'absence de preuve d'un danger imminent pour les occupants, leur maintien sur un site présentant un risque sanitaire à long terme ne peut être pérennisé, ce qu'ont admis les défendeurs en soutenant oralement à l'audience leur demande subsidiaire de délais pour libérer les lieux.

En l'espèce, le caractère illicite du trouble causé au droit de jouissance du propriétaire doit donc être qualifié de manifeste.

En conséquence, l'expulsion des occupants du site sera ordonnée en l'état d'un trouble manifestement illicite.

III. Sur les demandes de suppression des délais légaux ou d'octroi de délais supplémentaires

L'examen de la proportionnalité des atteintes aux droits et intérêts respectifs des parties en présence, droit de propriété pour le demandeur et droit au domicile pour les défendeurs, doit être poursuivi pour examiner les demandes relatives aux modalités d'exécution de la mesure d'expulsion.

Le principe de l'intérêt supérieur de l'enfant doit être pris en compte pour la fixation des délais impartis aux habitants pour quitter les lieux.La société SPEED REHAB demande la suppression des délais des articles L. 421-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution en raison de l'entrée dans les lieux des occupants par voie de fait.

Les défendeurs sollicitent au contraire, le bénéfice de la trêve hivernale en application de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, d'un délai supplémentaire de trois mois au titre de l'article L 412-2, outre les plus larges délais sur le fondement des articles L 412-3 et 412-4 du même code.

1. Sur la privation du bénéfice des délais légaux en raison de l'introduction des occupants par voie de fait

L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose que :

> *« 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, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L.412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai. Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »*

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose que :

> *« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L 412-3, 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 relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.*

Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait. »

Il appartient à la société SPEED REHAB qui s'en prévaut de prouver l'introduction des occupants sur le site et dans les locaux par voie de fait.

La société SPEED REHAB produit (sa pièce n°4) le récépissé et copie de la plainte qu'elle a déposée le 27 mai 2019 pour l'installation en réunion sur son terrain d'une quarantaine de personnes en vue d'y habiter et la dégradation des portes de son immeuble. [redacted] représentant la société Brownfields Gestion explique, dans sa plainte, avoir été informé par le directeur du cabinet du préfet de Limoges, le samedi (25 mai 2019) que son immeuble avait été « dégradé » et « squatté » par un groupe de personnes.

L'huissier de justice a constaté, le 6 juin 2019, que le portail permettant l'entrée dans le site par le quai Saint Martial est fermé au moyen d'une chaîne verrouillée par un cadenas. Il résulte des courriels produits en pièce 11/1 par la société SPEED REHAB qu'un audit de Limoges était prévu par une visite du site au plus tard la semaine du 20 au 24 mai 2019. Il est alors précisé par [redacted]ER pour la société BROWNFIELDS que *"pour Limoges, l'accès au site se fait par 2 portails avec cadenas à code Portail Révolution, portail Martial. Les bâtiments sont normalement ouverts."*

Il résulte du mail du 24 mai 2019, adressé par Monsieur [redacted] pour la société DAMEX à [redacted] pour la société BROWNFIELDS, que les cadenas à code ont été remplacés par des cadenas à clé.

Dès lors, l'éventuelle voie de fait ne peut concerner l'ouverture des bâtiments qui, selon M. Lemenager agissant pour la demanderesse, étaient *"normalement ouverts"* dès le 10 mai 2019, et aucun des éléments produits n'établit l'effraction ou la dégradation des bâtiments par les défendeurs.

Concernant le retrait et remplacement des cadenas à code, monsieur Rémy Leterme dirigeant la société DRON'EARTH, à laquelle la société SPEED REHAB avait confié la sécurisation de l'ensemble des sites lui appartenant dont celui de Limoges, atteste le 2 octobre 2019 : *« avoir utilisé des chaînes et cadenas à code sur chacun des sites : chacune des entrées du site de Limoges a ainsi été cadenassée en février 2019. Lors d'une visite du site de Limoges le 22 mai 2019 j'ai constaté que nos cadenas avaient été enlevés et remplacés par des cadenas dont nous n'avions pas la clé.»*

Il résulte de ces éléments que la voie de fait peut être caractérisée par le retrait des cadenas à code posés par la société DRON'EARTH en charge de la sécurisation du site, retrait qui est intervenu au plus tard le 22 mai 2019 selon les déclarations de son dirigeant.

En l'état, preuve n'est pas rapportée de l'identité de l'auteur du retrait des cadenas à code.

De plus, il ne résulte pas des éléments produits que l'occupation du site par les défendeurs serait antérieure au 25 mai 2019.

Il n'existe donc aucun élément permettant expressément d'imputer ce fait aux défendeurs qui sont entrés pour les premiers d'entre eux, dans les lieux réputés ouverts, à partir du 25 ou 27 mai 2019, selon leurs déclarations, et qui s'y sont ensuite maintenus en installant des cadenas à clés sur les portails.

Dès lors, il ne peut être constaté que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée seraient entrées dans les locaux par voie de fait.

En conséquence, **les demandes de la société SPEED REHAB en suppression des délais légaux seront rejetées.**

Il en résulte que les défendeurs occupants des locaux qui, en tout état de cause, ne constituent pas le "domicile d'autrui" visé par l'article 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, ne seront pas privés du bénéfice des délais légaux appelés « trêve hivernale », en application de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution. Ainsi, conformément à la loi, **il sera 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 relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille**.

Les occupants auxquels ne peut être imputé de voie de fait, bénéficieront également des dispositions de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution disposant que **l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement de libérer les lieux, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-4**.

2. Sur l'octroi de délais par le juge

L'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution dispose que :

> *« Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux 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. »*

L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution dispose que :

> *« 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. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L 441-2-3 et L 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »*

Le juge des référés doit tenir compte, dans son interprétation des textes et son appréciation des modalités de l'expulsion, des droits fondamentaux consacrés par les articles 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme et de l'intérêt supérieur de l'enfant en application de l'article 3-1 de la Convention internationale des droits de l'enfant.

En l'espèce, il s'agit de procéder à une évaluation comparée des conséquences préjudiciables du maintien de l'occupation pour le propriétaire et de l'expulsion sans délai pour les occupants.

Sur les conséquences préjudiciables de l'expulsion sans délai pour les occupants :

En l'espèce, les défendeurs représentés par un avocat ont communiqué des informations précises sur leur identité, leur situation familiale, leur situation administrative, leur date d'arrivée sur le site, les démarches effectuées en vue de leur intégration, leurs recherches de logement. (Pièces des défendeurs notamment 26 et 27)

Il résulte de l'examen de ces pièces que les défendeurs occupant le site sont en majorité, mais pas exclusivement, des personnes de nationalité étrangère.

Parmi les personnes étrangères, plusieurs sont en situation régulière et notamment :

- une dame âgée de 85 ans, dont l'état de santé est altéré selon son médecin, qui vit en France depuis une quinzaine d'années en situation régulière de résidente sur le territoire, et qui est en attente d'un logement social. Elle est accompagnée par sa fille, arrivée en France depuis une dizaine de mois pour s'occuper de sa mère, mais dont la situation n'est pas régularisée.

- une famille de trois enfants, dont un bébé et deux enfants scolarisés, ayant obtenu un titre de séjour, mais qui est en attente d'un logement social.

- une famille de quatre enfants, tous scolarisés, dont la demande de titre de séjour est en cours d'instruction.

- un couple avec un bébé de trois mois, en situation régulière de demandeurs d'asile, qui habitent sur le site depuis la sortie de la maternité.

Les autres personnes étrangères assignées sont en situation irrégulière du fait de situations administratives diverses : certains produisent leur titre de séjour qui n'est plus valide depuis quelques mois, ou la décision de refus de séjour avec obligation de quitter le territoire, une attestation de demande d'asile qui n'est plus valide, ou un refus d'asile notamment du fait de leur entrée dans l'Union européenne par un autre pays vers lequel il leur est imposé de repartir.

Les occupants étrangers assignés justifient de leurs recherches d'hébergement :

- douze personnes parmi les défendeurs produisent des attestations du nombre d'appels passés en direction du "115", dispositif devant informer et orienter les appelants vers les solutions d'hébergement d'urgence au

cours des derniers mois ; ces attestations font état de l'impossibilité de trouver une solution d'hébergement (attestations produites par 10 des personnes assignées) ;
- deux personnes justifient d'un accueil de nuit provisoire pendant 14 jours auprès d'un CHRS à Limoges ;

- trois des défendeurs justifient avoir adressé à la commission de médiation le 9 octobre 2019, un recours en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement, un logement de transition, un logement foyer, ou une résidence hôtelière à vocation sociale.

Les occupants étrangers assignés justifient de leurs démarches d'intégration en produisant, pour plusieurs d'entre eux, des attestations de démarches d'alphabétisation ou d'apprentissage du français, et en justifiant de recherches d'emploi.

Les certificats médicaux produits par plusieurs des occupants étrangers assignés attestent qu'ils ont reçu ou ont besoin de recevoir des soins médicaux (13, 12).

Il est également justifié, par ailleurs, de la situation de 40 personnes autres que les personnes assignées, de nationalités étrangères, dont 13 enfants et 2 personnes se déclarant mineurs non accompagnés habitant actuellement sur le site. Ils sont dans les mêmes situations que celles décrites pour les personnes étrangères assignées : étrangers en situation irrégulière, ou pour quelques-uns en situation régulière mais sans solution d'hébergement.

Il s'agit de personnes célibataires et de familles. Ainsi on relève la présence d'une famille de six enfants tous scolarisés, disposant de titres de séjours valides mais sans solution d'hébergement ; de familles en situation irrégulière ou dont la situation administrative n'est pas définitivement fixée (recours ou demande en cours d'instruction) dont une famille de deux enfants scolarisés dont l'un handicapé ainsi qu' une famille avec un bébé de 1 mois n'ayant pas encore sollicité de titre de séjour et sans solution d'hébergement.

Il est également mentionné la présence d'une personne sans titre de séjour accompagnant son fils jeune adulte qui lui dispose d'un titre de séjour et suit des études.

Il est enfin mentionné la présence que de deux mineurs étrangers qui ne bénéficient plus de l'aide sociale à l'enfance suite à des tests osseux ayant conduit à les considérer comme majeurs et qui auraient contesté cette décision. Il est précisé que l'un d'entre eux a été conduit sur le site par les forces de l'ordre.

Il en résulte que les occupants du site sont donc en majorité des personnes étrangères, en situation irrégulière sur le territoire français, en situation de grande précarité, isolées et ne bénéficiant d'aucune ressource.

Il se déduit de ces éléments qu'ils sont dans l'impossibilité de se reloger dans des conditions normales : il n'ont en effet pas les capacités financières pour se loger dans le parc privé et ne peuvent se voir attribuer un logement social à défaut de pouvoir justifier d'un séjour régulier en France.

Les personnes étrangères en situation régulière se trouvent pour certains en attente d'un logement social ou se déclarent sans aucune solution d'hébergement. Concernant les personnes de nationalité française assignées, [redacted] expliqué sa situation : âgé de 44 ans il accueille ses enfants les fins de semaines et vacances scolaires selon attestation de la mère des enfants (sa pièce n°4) Il justifie avoir déposé une demande de domiciliation au CCAS le 16 septembre 2019 (sa pièce n°5).

Il n'apparaît pas qu'une solution d'hébergement ait été proposée par les pouvoirs publics aux différents défendeurs. Les défendeurs justifient de leurs démarches de recherche d'un hébergement et du fait qu'ils ne disposent d'aucune autre solution de relogement.

Ils justifient de l'intégration des familles et des personnes seules dans le quartier et notamment :

- de la présence d'enfants et de leur scolarisation en écoles primaires et collèges à proximité, ainsi que de l'assiduité et du sérieux de ces élèves dans leur scolarité (pièces des défendeurs : certificats de scolarité et attestations),

- de leurs démarches en vue de leur formation (attestation de participation à des cours de français, des ateliers d'alphabétisation, attestation d'activité en qualité de bénévole avec formation),

- de démarches en vue d'améliorer leur insertion professionnelle (onze personnes participent régulièrement à un atelier de recherche d'emploi selon les attestations produites),

- de leur démarches en vue de l'obtention d'un accueil provisoire ou d'un logement ;

- de la mise en place de suivis médicaux notamment en urologie, en cardiologie, en hématologie, en oncologie, ou en psychiatrie (certificats médicaux produits),

- des voisins attestent de la paisibilité de l'occupation du site.

Il n'est pas contesté qu'aucune solution d'hébergement ne leur a été proposée à court terme alors que leur situation présente des risques sanitaires à moyen ou long terme.

Les conditions des articles L 412-3 et 412-4 sont donc réunies puisqu'il est établi que le relogement des défendeurs ne peut avoir lieu dans des conditions normales en raison de la situation administrative irrégulière de la majorité d'entre eux d'origine étrangère et dont les demandes de logements de secours se heurtent à la saturation du dispositif d'aide d'urgence ; que les défendeurs manifestent leur bonne volonté pour entretenir le site qu'ils occupent ; que leurs situations de grande précarité est particulièrement aiguë en présence d'une personne âgée et en mauvaise santé, d'enfants dont deux très jeunes bébés, de problèmes de santé affectant plusieurs des occupants, de familles ayant droit à un logement social qui ne leur a pas encore été attribué ; qu'ils justifient des démarches entreprises pour se loger, scolariser les enfants, s'intégrer

Sur les conséquences préjudiciables du maintien de l'occupation pour le propriétaire :

La société SPEED REHAB quant à elle, atteste de la réalité d'un projet de réhabilitation du site.

Elle soutient que le projet de réaménagement est déjà très avancé et que des opérations de réhabilitation à usage résidentiel devaient commencer en juillet 2019. [redacted]

Cependant, il résulte des pièces produites que les études de réhabilitation sont anciennes soit 2015 et 2017.

La mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante avant démolition a été réalisée en février 2019 (pièce 9/1).

Cependant, la demande de permis de démolir n'a été déposé que le 12 juillet 2019, et sous réserve qu'il s'agisse bien des lieux litigieux puisque l'adresse mentionnée sur la demande de permis est le « 11 rue de la Révolution » ce qui correspond à un autre site situé de l'autre côté de la rue.

L'architecte des Bâtiments de France, en l'état d'une servitude de site patrimonial remarquable, s'est opposé à cette démolition le 4 octobre 2019, au motif que le dossier ne comporte pas les pièces exigibles ou qu'elles ne sont pas exploitables. Il explique avoir sollicité le 29 juillet 2019 le descriptif des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé sur le bâtiment ancien du bâtiment A et sur le bâtiment E dans son intégralité et ne pas avoir même obtenu de photographies proches, claires de ces deux bâtiments.

La société SPEED REHAB soutient que l'instruction du permis de démolir est entravée parce qu'elle ne peut pas entrer sur son site pour obtenir les informations demandées par les Bâtiments de France et qu'elle ne peut visiter les lieux.

Cependant, il résulte de la pièce 16 qu'elle produit que le permis de démolition a été refusé en l état par l'Architecte des bâtiments de France, parce que les photographies des façades de certains bâtiments présentant un intérêt architectural sont manquantes alors que des photographies de bâtiments ne présentant aucun intérêt architectural sont produites. Rien n'établit que la demanderesse ne disposerait pas des photographies sollicitées alors que les « présentations en mairie » du projet d'architecte comprennent des photographies des bâtiments existants.La société SPEED REHAB pour justifier de l'avancée du projet d'aménagement, soutient avoir réalisé deux présentations en mairie en juin 2019 sur la base des études de faisabilité urbaine élaborée par son architecte. A l'appui, elle produit un diaporama portant les coordonnées d[redacted]rchitecte à Bordeaux pour la SARL SILS MARIA ARCHITECTURE, et le logo de Vinci Immobilier, intitulé « étude de faisabilité urbaine–présentation mairie de Limoges vendredi 7 juin 2019 ». (pièce n°13) Le même document augmenté de quelques pages est à nouveau produit en dernière pièce non numérotée, portant cette fois la date d'une présentation en mairie de Limoges le vendredi 28 juin 2019 et mentionnant outre les coordonnées de l'architecte, celles [redacted] responsable environnement pour VINCI Immobilier. Il semble s'agir de deux versions successives du même document. Cette présentation expose succinctement le projet d'aménagement du site. Elle est peu technique et ne comprend aucune information précise notamment aucun plan des constructions envisagées programme ou calendrier de réalisation La seule information fournie est qu'il est prévu 5 bâtiments de 2 à 3 étages, dont 200 logements étudiants de 20m², et 25 à 15 logements sociaux (T2 à T4), un « hôtel d'entreprise » et outre 95 places de stationnement. Cette présentation indique que le projet est situé sur un ancien site industriel aujourd'hui abandonné, mais ne fait aucune

référence à la dépollution des sols : il est fait état d'*« anciens locaux techniques / friches industrielles »*, sauf peut-être la mention *« revoir l'imperméabilisation des sols »*.

Aucune planification des différentes étapes du projet de réhabilitation n'est précisée par la demanderesse, qui ne communique aucune information sur la durée de chaque phase notamment de désamiantage avant démolition, de démolition, et surtout de dépollution, préalable à toute construction.

La demanderesse ne prouve donc pas que son projet de réaménagement du site serait avancé alors même que sa demande de permis de démolir déposée le 12 juillet 2019 a été refusée le 4 octobre 2019.

Elle soutient enfin supporter financièrement d'importants « coûts de portage » à hauteur de 66 952,81 euros HT, qu'elle qualifie de préjudice. Force est de constater que cette somme est composée à 70 % de la taxe foncière, et autres charges incombant au propriétaire du site, que celui-ci soit occupé ou non.

Sur la proportionnalité des atteintes aux droits et intérêts des parties :

Faute pour la société SPEED REHAB de justifier du caractère « avancé » de son projet de réhabilitation du site de Limoges, alors qu'elle s'est engagée à réhabiliter 46 autres sites en France, faute de prouver qu'elle aurait déjà subi un retard imputable à l'occupation des lieux par les défendeurs, une atteinte temporaire à son droit de jouissance de son bien pendant quelques mois n'est pas disproportionnée au regard du préjudice résultant de l'expulsion des occupants du site.

Les défendeurs ne sont pas actuellement en mesure de se reloger et l'expulsion portera une atteinte majeure à leur droit à la protection de leur domicile, de vivre dans des conditions décentes et sera contraire à l'intérêt supérieur des enfants qui vivent sur le site tant qu'ils ne disposent pas de solutions de relogement.

Ces conséquences humaines sont disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé.

Pour que la mesure d'expulsion soit proportionnée au but poursuivi soit la fin du trouble de jouissance subi par le propriétaire du site, il convient, eu égard aux besoins des occupants de leur octroyer des délais pour trouver des solutions de relogement.

Il convient, notamment en application de l'article 3 de la CIDE et de l'intérêt supérieur des enfants mineurs vivant dans les lieux avec leur famille ou seuls, de veiller à ce qu'ils puisent terminer leur scolarité jusqu'à l'été 2020.

En conséquence, **il sera octroyé aux défendeurs un délai supplémentaire pour quitter les lieux qui sera cependant limité, compte-tenu des risques sanitaires générés par une occupation longue et de l'intérêt d'une dépollution du site, soit jusqu'au 15 juillet 2020.**

L'article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution dispose que :

> *« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »*

En l'état du délai accordé aux défendeurs qui expire le 15 juillet 2020, et donc hors période la plus froide de l'année, il n'y a pas lieu à faire application des dispositions de l'article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution pour proroger d'un mois le délai de deux mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux.

Dès lors, les défendeurs **seront déboutés de leur demande de prorogation d'un mois du délai légal de deux mois après commandement d'avoir à libérer les lieux.**

Sur le sort des meubles

Au vu de leurs dernières écritures, les parties s'accordent pour que le sort des meubles meublants qui auraient été laissés sur place par les occupants soit réglé en application des dispositions légales et réglementaires, notamment des articles L. 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur les demandes accessoires

Chaque partie succombant partiellement en ses demandes, la demanderesse concernant le caractère immédiat de l'expulsion et les défendeurs concernant le principe même de l'expulsion, conservera la charge de ses dépens.

PAR CES MOTIFS

Le juge, après débats publics, statuant par ordonnance réputée contradictoire en premier ressort et en référé, mise à disposition du public au greffe ;

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

DIT que l'urgence comme le dommage imminent ne sont pas caractérisés ;

ORDONNE, en l'état d'un trouble manifestement illicite auquel il doit être mis fin, **l'expulsion de**

occupants sans droit ni titre d'un ensemble immobilier appartenant à la société SPEED REHAB situé 53, rue du Pont Saint Martial et 4 bis avenue de la Révolution à Limoges (87 000) constituant le site d'une ancienne usine de gaz

SUSPEND l'expulsion et ACCORDE aux occupants ainsi que tous occupants de leur chef un **délai pour quitter les lieux expirant le 15 juillet 2020**, en application des articles L 412-3 et L 142-4 du code des procédures civiles d'exécution ;

AUTORISE à défaut de libération volontaire des lieux par les occupants sans droit ni titre avant le 15 juillet 2020, la société SPEED REHAB à faire procéder à leur expulsion de ces lieux ainsi qu'à celle de tous occupants de leur chef, et celle de tous occupants sans droit ni titre présents sur les lieux le jour des opérations d'expulsion, avec le concours de la force publique et d'un huissier de justice si besoin est ;

DIT que la preuve d'une voie de fait imputable aux occupants sans droit ni titre n'est pas rapportée ;

DÉBOUTE la société SPEED REHAB de sa demande de privation du droit aux délais légaux et rappelle qu'en application de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, **l'expulsion ne pourra intervenir que deux mois après le commandement de libérer les lieux** et qu'en application de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, **il sera 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 relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins des familles présentes sur le site ;

REJETTE les autres demandes plus amples ou contraires ;

DIT que chaque partie supportera la charge de ses dépens ;

RAPPELLE que la présente décision est exécutoire de plein droit à titre provisionnel ;

En foi de quoi, la présente ordonnance a été signée par le juge et le greffier.

LE GREFFIER,

Nadine GADAUD

LE PRÉSIDENT,

Joëlle CANTON