

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

RG N° 12-19-000197

Après débats à l'audience publique du **01/10/2019**, l'ordonnance suivante a été rendue par mise à disposition au greffe le **19/11/2019** ;

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ N°

PRÉSIDENT : Madame Odile BOUBERT

GREFFIER : Madame Nazha KHATIB

AUDITEUR DE JUSTICE : Monsieur CHIARI Alexis

DU : 19/11/2019

ENTRE :

DEMANDEUR :

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE (EPFIF)

4-14 rue Ferrus

75014 PARIS

Représenté par Me SCP SEBAN & ASSOCIES, intervenant par Me YANG-PAYA My-Kim, avocat au barreau de PARIS,

Substitué par Me DUVERNOIS Charlotte, avocat au barreau de PARIS,

Et,

DÉFENDEURS :

Monsieur CHIARI Alexis

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS, Aide juridictionnelle totale n° 93008/001/2019/022339 du 13/09/2019

Présente et assistée par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS, Aide juridictionnelle totale n° 93008/001/2019/022341 du 06/09/2019

93500 PANTIN

Intervention volontaire

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS,

93500 PANTIN

Intervention volontaire

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS,

93500 PANTIN

Intervention volontaire

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS,

L'ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER D'ILE DE FRANCE
(EPFIF)

Représenté par la SCP SEBAN &
ASSOCIES

C/

Monsieur CORRET Michel
Léopold
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Madame BONNET Julie
Représentée par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur ALMARDI Arid
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur ASSOLINGO
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur BOUCHER Vincent
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur RICHET Franck
Olivier
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur BONAGLIA Mattéo
Représenté par Me BONAGLIA
Mattéo

Monsieur CHIFFRE
20 rue de Edouard Vaillant
93500 PANTIN

Intervention volontaire

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS,

Monsieur BONAGLIA
10 avenue Edouard Vaillant
93500 PANTIN

Intervention volontaire

Présent et assisté par Me BONAGLIA Mattéo, avocat au barreau de PARIS,

Copie exécutoire délivrée le : **19 NOV. 2019**

à : SCP SEBAN&ASSOCIES
Me BONAGLIA Mattéo

Expédition délivrée le :

à :

L'établissement public foncier d'Ile de France, ci-après l'EPFIF est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 20 avenue Edouard Vaillant à PANTIN.

Par assignation en date du 5 août 2019, l'EPFIF a assigné devant le juge des référés du tribunal d'instance de PANTIN Monsieur [REDACTED] et Madame A [REDACTED] et sollicite qu'il :

- constate que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] occupent sans droit ni titre l'ensemble immobilier à usage d'entrepôt situé 20 avenue Edouard Vaillant à PANTIN ;
 - constate que ces derniers sont exposés à un dommage imminent ;
 - constate que l'installation sans droit ni titre et le maintien dans les lieux des défendeurs et tous occupants de leurs chefs constituent une voie de fait ;
- en conséquence
- ordonne sans délai l'expulsion immédiate de [REDACTED] et Madan [REDACTED] celle de tous les occupants de leurs chefs ;
 - dise et juge que l'EPFIF pourra procéder à l'expulsion ordonnée au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier ;
 - supprime le délai de deux mois prévu à l'article L.412-1 du Code des procédures civiles d'exécution ;
 - supprime le sursis à expulsion prévu à l'article L.412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ;
 - condamne les mêmes au paiement de la somme de 3500 euros sur le fondement de l'article 700 du CPC
 - condamne les mêmes aux entiers dépens de l'instance, y comprenant le procès verbal de constat dressé par Maître RODRIGUES en date des 15 et 17 avril 2019 ;
 - déboute les défendeurs de toutes demandes, plus amples ou contraires.

A l'audience du 1er octobre 2019, le demandeur est représenté par son conseil.

Monsieur [REDACTED] et Madame M. [REDACTED] sont présents et assistés de leur conseil. Entendent intervenir volontairement à l'instance Messieurs [REDACTED],

Au soutien de ses prétentions, l'EPFIF expose être propriétaire d'un ensemble immobilier à usage d'entrepôt au 20 avenue Edouard Vaillant qui fait l'objet d'une occupation sans droit ni titre et dont la future destination est la construction d'un ensemble urbain mené par la ville de PANTIN. Le demandeur invoque un procès verbal de constat d'huissier en date des 15 et 17 avril 2019 qui a constaté la présence des défendeurs, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] qui ont indiqué à l'officier ministériel être présents sur les lieux depuis le samedi précédent. Ils avaient pénétré les lieux par le portillon qui était non verrouillé et avaient accédé à l'entrepôt puis récupéré à l'intérieur une clé du site. Ils précisaient être bénévoles de l'association « Laboratoire Ecologique 0 déchets ».

Le demandeur énonce que cette occupation illicite sans titre constitue une voie de fait et expose ses auteurs à un danger pour leur sécurité, la prise d'un arrêté de péril grave et imminent ainsi que la réalisation d'une zone interdite à l'arrière et en façade de la maison avec barriérage ayant été préconisées le 13 mai 2019 par un expert désigné par le tribunal administratif.

Le demandeur sollicite ainsi l'expulsion immédiate et la suppression du bénéfice des délais pour quitter les lieux ainsi que celui de la trêve hivernale.

... occupent et vivent dans les lieux dont l'expulsion est sollicitée, ce qui n'est pas contesté par la partie demanderesse.

Dès lors leur présence dans la cause est justifiée et leur intervention sera reçue.

Les pièces justificatives tenant à leur situation financière justifient qu'ils soient admis provisoirement à l'aide juridictionnel.

Sur l'occupation sans titre et la demande d'expulsion

L'article 849 du Code de procédure civile dispose que « *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* ».

En l'espèce, tant les défendeurs que les intervenants volontaires reconnaissent occuper les lieux sis 20 avenue Edouard Vaillant à PANTIN sans droit ni titre. Aucune convention ou bail d'occupation n'existe avec l'EPFIF, propriétaire des locaux.

Cette occupation illégitime constitue un trouble manifestement illicite et il convient dès lors de la sanctionner par le prononcé de l'expulsion des occupants.

La séquestration des biens meubles appartenant à l'occupant est autorisée pour faciliter l'expulsion et garantir l'effectivité du droit à réparation du propriétaire de l'immeuble.

Sur la demande de suppression des délais pour quitter les lieux

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 [...]. 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* ».

Il s'agit de déterminer si les occupants des lieux les ont pénétrés en commettant une voie de fait.

En l'espèce, le demandeur ne démontre pas un quelconque forçage des lieux par les défendeurs. Il ressort de ses propres écritures que les locaux sont désaffectés et si les défendeurs reconnaissent occuper les lieux de façon illicite, ils ont indiqué à l'huissier intervenu pour constater cette occupation qu'ils avaient eu librement accès aux locaux en pénétrant par un portillon non verrouillé puis par un passage sans rideaux. Le demandeur ne rapporte pas la preuve d'un acte positif commis par les défendeurs, matérialisé par dégradation ou non, ayant eu pour conséquence de permettre cette pénétration.

La voie de fait n'étant pas caractérisée en l'espèce, le demandeur sera débouté de sa demande de suppression des délais pour quitter les lieux.

Sur la demande de suppression du sursis hivernal

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.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa ».

En l'espèce, il ressort que les lieux qui ont fait l'objet d'une introduction sont des entrepôts désaffectés et, en conséquence, ne constituent pas le domicile de leur propriétaire ou de tout autre ayant droit. Il a précédemment été établi que l'introduction dans les lieux ne s'est pas effectuée par voie de fait, aucune dégradation ou effraction n'étant démontrée.

Les défendeurs et intervenants occupent paisiblement les lieux et les ont aménagés pour organiser des projets sociaux et culturels, ne causant pas d'autre trouble que celui déjà sanctionné par l'expulsion.

En conséquence, il n'y a lieu de supprimer le bénéfice du sursis de la période du 1er novembre 2019 au 31 mars 2020.

Sur la demande d'octroi de délais pour quitter les lieux

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 même code prévoit 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 ».*

Il s'agit de déterminer si des délais peuvent être octroyés aux défendeurs pour quitter les lieux, eu égard aux circonstances de l'espèce.

Le péril imminent soulevé par le demandeur n'est pas constitué. Si un rapport d'expertise ordonnée par la juridiction administrative préconisant un arrêté de péril est produit, il ressort qu'aucune décision n'a en définitive été prise concernant les lieux litigieux alors que ledit rapport est daté du mois de mai 2019. En sus, le bâtiment donnant sur la rue, concerné par l'alerte expertale, n'est pas occupé par les défendeurs et il ressort des éléments produits que le barriérage aux fins d'empêcher

l'accès préconisé par l'expert a été réalisé. Les entrepôts investis ne souffrent pas de tels risques.

Le demandeur entend obtenir l'expulsion immédiate ce afin de permettre la reprise effective de son bien en vue de la construction d'un aménagement urbain constitué de la construction de logements sociaux et d'un « éco-quartier » projeté par la commune de PANTIN.

Le demandeur ne rapporte pas la preuve de l'imminence d'une éventuelle cession de la parcelle ou du commencement des travaux tandis que les défendeurs produisent des éléments tendant à établir qu'une cession du bien concerné aura lieu en 2021 ou 2023.

Les défendeurs montrent qu'ils ont investi les lieux dont il est constant qu'ils étaient désaffectés et ont tendu à les réhabiliter pour en faire un centre d'activités culturelles et sociales accueillant également des personnes vulnérables ou en état de précarité. Ils sont en effet membres d'une association « LEO – Laboratoire écologique zéro déchets » promouvant l'écologie sociale et solidaire, qui a perçu des subventions publiques.

L'ensemble de ces éléments sont attestés par les pièces produites par les défendeurs dont il ressort que des travaux et aménagements certains ont été réalisés et que plusieurs projets sont menés.

Les défendeurs ont accompli des démarches afin de sécuriser les lieux, responsabiliser leur présence et leurs activités par la souscription à une assurance, et ont informé de leur présence les autorités locales.

Les défendeurs ont en outre manifesté leur volonté de trouver une issue amiable avec les propriétaires. Ils s'engagent par ailleurs à quitter les lieux lorsque la construction de l'aménagement urbain de la ville de PANTIN débutera.

Il se dégage de ces éléments que les défendeurs entendent occuper les lieux paisiblement.

Il convient donc de faire droit à la demande de délai et au maintien dans les lieux jusqu'à la cession des lieux ou au début des travaux de construction menés par la ville de PANTIN, sans pouvoir excéder un délai de trois ans.

Sur la conciliation

L'article 128 du Code de procédure civile dispose que « *les parties peuvent se concilier, d'elles-mêmes ou à l'initiative du juge, tout au long de l'instance* ».

En l'espèce, les défendeurs ont formulé la demande avant dire droit de se voir conciliés avec la partie demanderesse.

Le juge, mettant fin à l'instance par sa décision de référé, invitera néanmoins les parties à rencontrer le conciliateur de justice du tribunal d'instance de PANTIN, ce afin de tenter de les concilier notamment par la conclusion d'une convention d'occupation précaire des lieux objets du litige, visant à sécuriser et stabiliser la situation.

Sur les demandes accessoires

Parties succombantes, les défendeurs seront condamnés aux entiers dépens de l'instance.

L'équité commande que chacune des parties supporte les frais irrépétibles engagés pour la présente instance.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement par ordonnance contradictoire, rendue en premier ressort et mise à disposition au greffe :

Admettons Messieurs [redacted] leur intervention volontaire,

Admettons Messieurs [redacted] titre de l'aide juridictionnelle provisoire,

Constatons que Messieurs [redacted] SON et Madame MONNEREAU sont occupants sans droit ni titre des locaux sis 20 avenue Edouard Vaillant à PANTIN,

Ordonnons, à défaut de libération volontaire de ces lieux, l'expulsion de Messieurs [redacted] et Madame [redacted], ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec, si besoin est, le concours de la force publique, **à l'expiration d'un délai de 3 ans à compter de la signification de la présente décision**,

Déboutons l'Etablissement public foncier d'Ile de France de sa demande de suppression du délai prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Déboutons l'Etablissement public foncier d'Ile de France de sa demande de suppression du sursis en période hivernale prévu par l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Invitons les parties à rencontrer Monsieur le conciliateur de justice du tribunal d'instance de PANTIN,

Déboutons l'Etablissement public foncier d'Ile de France de sa demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile,

Disons que, conformément à l'article R 412-2 du code des procédures civiles d'exécution, la présente ordonnance sera transmise, par les soins du greffe, au Préfet de Seine Saint Denis en vue de la prise en compte de la demande de relogement des occupants,

Rappelons l'exécution provisoire de droit d'une ordonnance de référé,

Condamnons les défendeurs aux entiers dépens de l'instance,

LE GREFFIER

[Handwritten signature of the Greffier]

LE PRÉSIDENT

[Handwritten signature of the Président]

En conséquence, la République Française mande et ordonne à tous huissiers de justice sur ce requis de mettre la présente décision à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
Le Greffier en Chef

