

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

**COUR D'APPEL DE PARIS**

**Pôle 1 - Chambre 3**

**ARRET DU 10 NOVEMBRE 2021**

(n° , 10 pages)

Numéro d'inscription au répertoire général : **N° RG 21/04127 - N° Portalis 35L7-V-B7F-CDGWA**

Décision déferée à la Cour : Ordonnance du 12 Février 2021 -Président du TJ de Bobigny  
- RG n° 20/01418

**APPELANTE**

**COMMUNE DE SAINT OUEN** prise en la personne de ses représentants légaux  
domiciliés en cette qualité audit siège  
7 Place de la République  
93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Représentée par Me Geneviève CARALP DELION de la SCP NORMAND & ASSOCIES,  
avocat au barreau de PARIS, toque : P0141

**INTIMES**

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHE, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019488 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Madame** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Madame** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Madame** [REDACTED]

[REDACTED] 03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Madame** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Madame** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]

93340 LE RAINCY

Représenté par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat

au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021019485 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019481 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Monsieur** [REDACTED]

Représenté par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019491 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019501 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019486 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Monsieur** [REDACTED]

Représenté par Me Jonathan ALORY de la SELARL LAUNOIS FONDANECHÉ, avocat  
au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
Assistée par Me Julie LAUNOIS, avocat au barreau de SEINE-SAINT-DENIS, toque : 218  
*(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2021/019483 du 28/05/2021  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de PARIS)*

**Monsieur** [REDACTED]

[REDACTED]  
Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à tiers présent à domicile)

**Monsieur** [REDACTED]  
[REDACTED]

Défaillant (assignation en date du 26/03/2021 remise à personne)

**COMPOSITION DE LA COUR :**

L'affaire a été débattue le 27 Septembre 2021, en audience publique, devant la Cour composée de :

M. Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre  
Mme Carole CHEGARAY, Conseillère  
Mme Edmée BONGRAND, Conseillère

qui en ont délibéré, un rapport a été présenté à l'audience par Madame Carole CHEGARAY dans les conditions prévues par l'article 804 du code de procédure civile.

**Greffier**, lors des débats : M. Olivier POIX

**ARRET :**

- RÉPUTÉ CONTRADICTOIRE  
- par mise à disposition de l'arrêt au greffe de la Cour, les parties en ayant été préalablement avisées dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

- signé par Patrick BIROLLEAU, Premier Président de chambre et par Olivier POIX, Greffier, présent lors de la mise à disposition.

\*\*\*\*\*

Par acte notarié du 20 décembre 1989, la commune de Saint-Ouen-sur-Seine a acquis un bien immobilier situé 35 et 37 rue Pierre à Saint-Ouen-sur-Seine (Seine-Saint-Denis) constitué de neuf boxes et d'un bâtiment sur rue, cour avec garage et wc pour le 35 et d'un pavillon et d'une cour pour le 37. L'acte d'acquisition précise que "*l'immeuble vendu est libre de toute location, occupation, réquisition ou préavis de réquisition*". Les boxes ainsi que les biens immeubles présents sur ces deux parcelles ont été par la suite détruits par la commune de Saint-Ouen.

Suivant procès-verbaux du 28 janvier 2020 puis du 21 septembre 2020 de Me Hue, huissier de justice, la commune de Saint-Ouen a fait procéder à des constats d'occupation des lieux par des tiers avec construction de baraquements. Par acte du 28 septembre 2020, elle a vainement fait délivrer une sommation de quitter les lieux aux occupants dont l'identité avait pu être relevée par l'huissier.

Par acte du 20 octobre 2020, la commune de Saint-Ouen a fait assigner en référé devant le tribunal judiciaire de Bobigny [REDACTED]

[REDACTED] aux fins de voir déclarer ceux-ci occupants sans droit ni titre des parcelles, cours et baraquements situés 35-37 rue Pierre à Saint-Ouen, ordonner leur expulsion immédiate et sans délais, ainsi que celle de tous occupants de leur chef, sous astreinte, et ordonner la suppression du bénéfice de la trêve hivernale, outre une indemnité au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Mme [REDACTED] est volontairement intervenue à l'instance devant le premier juge.

Par ordonnance de référé réputée contradictoire du 12 février 2021, le tribunal judiciaire de Bobigny a :

- dit n'y avoir lieu à référé,
- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné la commune de Saint-Ouen-sur-Seine aux dépens.

Suivant déclaration du 2 mars 2021, la commune de Saint-Ouen a interjeté appel de l'ensemble des chefs expressément énoncés de cette ordonnance.

Dans ses dernières conclusions du 14 septembre 2021, la commune de Saint-Ouen-sur-Seine demande à la cour de :

Vu l'article 544 du code civil,

Vu les articles 514, 809, 834 et 835 du code de procédure civile,

Vu les articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Vu l'article 1er du premier protocole additionnel à la CESDH,

Vu les constats d'huissier,

Vu l'acte de vente,

Vu les sommations de quitter les lieux,

Vu l'ordonnance rendue le 12 février 2021,

- infirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance rendue par le tribunal judiciaire de Bobigny le 12 février 2021 en ce qu'elle a :

\* dit n'y avoir lieu à référé,

\* dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,

\* condamné la commune de Saint-Ouen-sur-Seine aux dépens.

- débouter Mme [REDACTED]

[REDACTED] de toutes leurs demandes, fins et prétentions,

Statuant à nouveau,

- déclarer l'absence de contestations sérieuses,

- déclarer sans droit ni titre l'occupation de Mme [REDACTED]

[REDACTED] et de tous occupants de leur chef des parcelles cadastrées section L n°43 et 44, des cours intérieures et des baraquements construits sis 35-37 rue Pierre à Saint-Ouen-sur-Seine 93400,

- ordonner l'expulsion immédiate et sans délai de Mme [REDACTED]

[REDACTED] ainsi que de tous occupants de leur chef, et ce sous astreinte de 500 euros

par jour de retard passé un délai de 8 jours à compter de la signification de la décision.

- ordonner la suppression du bénéfice de la trêve hivernale concernant Mme [REDACTED]

[REDACTED],  
- ordonner la séquestration du mobilier sur place ou au garde-meuble à leurs frais et risques,

- déclarer que la commune de Saint-Ouen-sur-Seine pourra se faire assister d'un serrurier et de la force publique si besoin est,

- ordonner la démolition des constructions et aménagements réalisés par les occupants sur les parcelles appartenant à la commune de Saint-Ouen-sur-Seine.

- débouter Mme [REDACTED]

[REDACTED] de toutes  
leurs demandes, fins et prétentions.

- condamner Mme [REDACTED]

[REDACTED] à payer  
à la commune de Saint-Ouen- sur-Seine la somme de 5.000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

- condamner Mme [REDACTED]

[REDACTED] aux  
entiers dépens dont distraction au profit de la SCP Normand & Associés.

Dans leurs dernières conclusions du 15 mai 2021. Mme [REDACTED]

[REDACTED] demandent à la cour de :

Vu le préambule de la constitution du 27 octobre 1946,

Vu l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme du 4 novembre 1950,

Vu l'article 3-1 de la Convention internationale des droits de l'enfant du 20 novembre 1989,

Vu l'article 11-1 du pacte international du 16 décembre 1966 relatif aux droits économiques sociaux et culturels,

Vu l'article 31 de la charte sociale européenne du 3 mai 1996,

Vu les articles 848, 849 et 700 du code de procédure civile,

Vu les articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,

A titre principal,

- confirmer "le jugement" entrepris,

- débouter l'appelante de l'ensemble de ses demandes,

A titre subsidiaire,

- constater l'absence de voie de fait,

En conséquence,

- rejeter la demande de suppression du délai de deux mois, prévu à l'article L. 412-1 du

code des procédures civiles d'exécution, ainsi que celle du sursis prévu à l'article L.412-6,  
- proroger ce délai d'une durée de trois mois, conformément aux dispositions de l'article L. 412-2 du même code,  
- accorder un délai supplémentaire de dix-huit mois à compter de la signification de l'arrêt à intervenir pour quitter les lieux eu égard aux circonstances particulières de l'espèce sur le fondement des dispositions des articles L. 412-3 et suivant du code des procédures civiles des voies d'exécution,  
En tout état de cause,  
- rejeter la demande de l'appelante tendant à la condamnation des intimés au paiement d'une astreinte ainsi qu'au paiement des frais irrépétibles et des dépens,  
- condamner l'appelante à payer à leur conseil une somme de 3 000 euros en application de l'article 700 du Code de procédure civile et de l'article 37 de la loi du 10 juillet 1991,  
- condamner l'appelante aux dépens.

Les autres occupants intimés n'ont pas constitué avocat.

En application des dispositions de l'article 455 du code de procédure civile, la cour renvoie aux écritures des parties pour un plus ample exposé des faits et moyens développés au soutien de leurs prétentions respectives.

### MOTIFS

Aux termes de l'article 835 du code de procédure civile, "le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire".

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

Le droit de propriété est un droit fondamental à valeur constitutionnelle. Le trouble manifestement illicite est constitué dès lors qu'il y a occupation d'un terrain sans l'accord du propriétaire, personne privée ou publique.

En l'espèce, il n'est pas contesté que les intimés occupent le terrain situé à Saint-Ouen (93400) 35-37 rue Pierre, sans l'accord de la commune qui en est propriétaire depuis le 20 décembre 1989. Cette occupation sans droit ni titre est constitutive d'un trouble manifestement illicite.

La commune de Saint-Ouen sollicite afin de mettre un terme au trouble qu'elle subit l'expulsion sans délai et sous astreinte des occupants, seule mesure de nature à lui permettre de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien concerné. Elle fait en outre valoir qu'un projet immobilier dit de la ZAC des Docks de Saint-Ouen est actuellement en cours sur le secteur occupé par les intimés ayant pour objet la transformation d'un secteur à dominante industrielle en un quartier de ville mixte composé de logements, de commerces et d'équipements collectifs et publics, lequel ne peut être poursuivi à raison de l'occupation illicite du terrain. Elle se prévaut également de l'insalubrité qu'engendre l'occupation du fait du rassemblement de près d'une centaine de personnes, bien au-delà du seuil autorisé par le préfet de Seine-Saint-Denis dans le cadre de la lutte contre le virus covid-19, et la difficulté à respecter les règles sanitaires, ainsi que des nuisances occasionnées au voisinage (odeurs d'excréments, présence d'ordures le long du mur et apparition de rongeurs), ajoutant qu'un incendie est survenu le 18 août 2021 sur la parcelle

mitoyenne de l'établissement public foncier d'Ile de France, également squattée, nécessitant l'évacuation de ses occupants qui se sont en réalité déplacés sur la parcelle appartenant à la commune, à l'origine d'un arrêté d'évacuation du 3 septembre 2021 de cette dernière parcelle en raison de risques d'effondrement, d'électrocution et d'incendie clairement identifiés. Enfin, la commune de Saint-Ouen soutient que les intimés ne peuvent se prévaloir de la notion de domicile susceptible de leur ouvrir la protection de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme, comme ils le revendiquent.

Les intimés contestent le caractère d'urgence qui justifierait l'expulsion sollicitée tant au regard des conditions d'occupation des lieux que du retard dans le projet immobilier ayant pour emprise la parcelle. Ils font état de la disproportion de l'ingérence dans le droit au respect de la vie privée et familiale des occupants induite par l'expulsion au regard du but poursuivi. A cet effet, ils font valoir que l'occupation litigieuse entraîne en l'espèce une atteinte limitée aux droits réels de la commune, le bien désaffecté ne faisant pas l'objet de travaux avant l'horizon 2022-2024, et que l'expulsion reviendrait à leur faire perdre leur logement alors que, se trouvant dans une situation d'extrême précarité et appartenant à une minorité stigmatisée et vulnérable, aucun accompagnement ou aucune solution de relogement stable n'est envisagé.

Il convient de rechercher si la mesure d'expulsion visant à sauvegarder le droit de propriété de l'appelante est proportionnée au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile prévu à l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales aux termes duquel : *“Toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance. Il ne peut y avoir ingérence d'une autorité publique dans l'exercice de ce droit que pour autant que cette ingérence est prévue par la loi et qu'elle constitue une mesure qui, dans une société démocratique, est nécessaire à la sécurité nationale, à la sûreté publique, au bien-être économique du pays, à la défense de l'ordre et à la prévention des infractions pénales, à la protection de la santé ou de la morale, ou à la protection des droits et libertés d'autrui”*.

En l'espèce, s'il apparaît que le site constitué d'un terrain nu était inoccupé depuis de nombreuses années avant les premières occupations litigieuses datant du mois de décembre 2019, la commune de Saint-Ouen justifie de ce que ce terrain n'a pas vocation à rester en l'état, un projet immobilier dit de la ZAC des Docks étant en cours avec la programmation de travaux prévus dès 2022 et la réalisation préalable d'études environnementales et géotechniques.

Il ressort des éléments du dossier et notamment des procès-verbaux de constat susvisés que les lieux sont occupés par environ 80 personnes parmi lesquelles de nombreuses familles avec enfants que sont les intimés représentés, la plupart sans activité professionnelle, et ce de manière précaire, la sécurité et l'hygiène des lieux n'étant nullement assurées au vu du rapport d'intervention du 28 janvier 2020, des photographies du site, du compte-rendu du service d'hygiène du 28 août 2020 et de l'arrêté municipal d'évacuation d'un campement roms sis 35-37 rue Pierre du 3 septembre 2021 en lien avec l'incendie survenu sur la parcelle mitoyenne de l'établissement public foncier d'Ile de France.

L'existence de liens étroits entretenus par les occupants avec les lieux occupés et l'ancienneté de l'occupation ne sont pas établies, la commune ayant réagi dès le mois de janvier 2020 à de premières occupations datant du mois de décembre 2019, puis ayant intenté une procédure judiciaire au mois d'octobre 2020 à l'issue de la période du premier confinement du 17 mars au 11 mai 2020, et seuls quelques enfants (au nombre de sept) étant scolarisés dans des écoles de Saint-Ouen et encore seulement à compter de la rentrée scolaire de 2020 voire du mois de novembre 2020 au vu des justificatifs produits, soit concomitamment ou après l'introduction de l'instance, aucune autre pièce relative au rattachement des occupants à la commune de Saint-Ouen n'étant communiquée.



En considération de ces éléments, il apparaît que l'ingérence dans le droit au respect du domicile de l'occupant protégé par l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales résultant de la mesure d'expulsion n'est pas disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété de la commune de Saint-Ouen.

En conséquence, il convient de faire droit à la demande d'expulsion formée par la commune de Saint-Ouen, sans qu'il soit nécessaire d'assortir cette mesure de l'exécution provisoire, et d'infirmen l'ordonnance entreprise qui a dit n'y avoir lieu à référé.

Les mentions des constats d'huissier "je constate que le terrain est fermé au moyen d'une chaîne et d'un cadenas" et "je constate qu'un trou a été creusé dans le mur du bâtiment voisin" sont insuffisantes pour établir que les occupants se sont introduits sur le terrain nu de la commune par voie de fait, celle-ci ne pouvant résulter de la seule occupation sans droit ni titre. En l'absence de voie de fait établie quant à l'entrée sur le site qui au surplus ne constitue pas le domicile d'autrui, il n'y a pas lieu de faire droit aux demandes de la commune de Saint-Ouen tendant à la suppression du délai de deux mois prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ainsi que du délai relatif à la trêve hivernale prévu à l'article L.412-6 du même code.

Les lieux étant sans conteste habités et en l'absence de solution de relogement à court terme, il convient de faire application des articles L.412-3 et L.412-4 du code des procédures civiles d'exécution et d'accorder aux intimés un délai supplémentaire jusqu'au 31 mars 2022 pour libérer les lieux, à l'issue duquel pourra être délivré le commandement de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution faisant courir le délai de deux mois dont la demande de suppression n'a pas été accueillie, étant observé que la commune peut néanmoins mettre à profit cette période pour démarrer les étapes à effectuer en amont des travaux proprements dits (réalisation des études de sol, de sondages, d'ateliers avec le promoteur, dépôt du permis de construire et purge des droits des tiers à l'encontre du permis).

Les intimés, qui succombent, supporteront in solidum la charge des dépens de première instance et d'appel.

L'équité commande de ne pas faire application de l'article 700 du code de procédure civile.

### PAR CES MOTIFS

Infirmen l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Ordonne l'expulsion des lieux situés [REDACTED] à Saint-Ouen-sur-Seine de Mme

[REDACTED]  
[REDACTED] ainsi que de tous occupants de leur chef,

Dit n'y avoir lieu à suppression du bénéfice de la trêve hivernale de l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution ni à suppression du délai de deux mois suivant le commandement de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Accorde à Mme [REDACTED]

[REDACTED] un délai pour libérer les lieux jusqu'au 31 mars 2022, à l'issue duquel pourra être délivré le commandement faisant courir le délai de deux mois de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

Dit qu'à l'issue de ces délais, la commune de Saint-Ouen-sur-Seine pourra procéder à l'expulsion au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,

Ordonne la séquestration, sur place ou au garde-meuble au choix de la commune de Saint-Ouen-sur-Seine, des biens mobiliers pouvant se trouver dans les lieux, aux frais, risques et périls des occupants,

Autorise la commune de Saint-Ouen-sur-Seine à procéder à la démolition des constructions et aménagements réalisés par les occupants sur la parcelle lui appartenant,

Condamne in solidum Mme [REDACTED]

[REDACTED] aux dépens de première instance et d'appel, lesquels pourront être directement recouvrés par la SCP Normand & Associés, avocat, dans les conditions de l'article 699 du code de procédure civile,

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT