

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

Pôle de Proximité

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DU : 28 Septembre 2023
Président : Madame
Greffier : Madame , 1ère Vice-Présidente
Débats en audience publique le : 31 Août 2023

GROSSE :	EXPEDITION :
Le	Le 29 septembre 2023
à Me	à Me DE VALON Jean
Le	Le 29 septembre 2023
à Me	à Me Laurence HENRY
Le	Le
à Me	à Me

N° RG 23/03492 - N° Portalis DBW3-W-B7H-300K

PARTIES :

DEMANDERESSE

Commune VILLE DE MARSEILLE, dont le siège social est sis Direction des Services Juridiques et Assemblées-Contentieux - 39 bis rue Sainte - 13233 MARSEILLE CEDEX 20 représentée par Me Jean DE VALON, avocat au barreau de MARSEILLE

DEFENDEURS

MARSEILLE
non comparant

- 13014

13014 MARSEILLE
représente par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
représente par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
non comparant

13014 MARSEILLE
non comparante

INTERVENANTS VOLONTAIRES

13014 MARSEILLE
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

- 13014 MARSEILLE
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014 MARSEILLE
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

13014
MARSEILLE
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

EXPOSE DU LITIGE

Suivant acte de commissaire de justice en date du 16 mai 2023, la Ville de Marseille a fait assigner

devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Marseille statuant en référé afin de :

- constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre de locaux situés 13014 Marseille,
- ordonner leur expulsion sans délai ainsi que celle de tous occupants de leur chef au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- dire inapplicables les délais prévus par les articles L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- dire qu'en cas d'exécution forcée par voie d'huissier les sommes dues en application de l'article 10 du décret du 8 mars 2001 seront supportées par le débiteur,
- condamner in solidum

à lui payer la somme de 5 000 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens comprenant le coût du procès-verbal de constat.

La Ville de Marseille indique qu'elle est locataire suivant contrat de bail commercial conclu avec la SAS de locaux à usage de bureaux et d'entrepôt d'une superficie de 2 552 m² avec terrain situés 13014 Marseille, destinés à y exercer son activité de construction des décors de l'Opéra. Le bailleur l'a alerté en novembre 2022 de l'occupation illicite des lieux qui a été constatée par procès-verbal du 3 février 2023 mais a estimé ne pas avoir à engager lui-même la procédure d'expulsion de sorte qu'au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile et des articles L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution, elle demande l'expulsion des occupants compte tenu du trouble manifestement causé par l'introduction dans les lieux propriété d'autrui pour les occuper, laquelle constitue une voie de fait.

L'affaire a été appelée à l'audience du 1er juin 2023 et a fait l'objet de deux renvois pour être retenue à l'audience du 31 août 2023.

A cette date, la Ville de Marseille, représentée par son conseil, réitère les termes de son assignation dans ses conclusions oralement soutenues à l'audience et demande le rejet de la fin de non recevoir soulevée par les défendeurs, l'irrecevabilité des interventions volontaires et le rejet l'ensemble des demandes des défendeurs Elle sollicite en outre leur condamnation in solidum au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1 500 euros par mois.

Elle indique justifier de sa qualité de locataire du bien occupé illicitement et fait valoir que le contrat de bail a été signé par un conseiller municipal bénéficiant d'une délégation de signature régulière et que les défendeurs ne sont pas recevables à invoquer l'irrégularité d'un contrat auquel ils ne sont pas parties. Les personnes souhaitant intervenir volontairement à l'instance n'ont pas été identifiées et se bornent à demander le rejet de prétentions qui ne sont pas formées à leur encontre de sorte qu'il existe une contestation réelle et sérieuse devant entraîner le rejet de leur intervention. La mesure d'expulsion sollicitée est proportionnée, l'article 544 du code civil disposant que la propriété est le droit de jouir et de disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on

en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, l'occupation du bien d'autrui constituant un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser par toute mesure conservatoire ou de remise en état. L'ingérence qui résulte de l'expulsion dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété. Elle fait valoir que le seul fait de prendre possession d'un local sans y être autorisé par le propriétaire et sans avoir été induit en erreur ou abusé sur l'étendue de ses droits constitue incontestablement une voie de fait même en l'absence d'effraction ou de dégradation des lieux occupés. En tout état de cause, il est établi que les lieux étaient fermés et que l'accès a été forcé. Compte tenu de l'attitude des occupants, de la présence de jeunes enfants dans des lieux qui ne sont pas adaptés à l'habitation et de l'absence de démarches de relogement effectuées, les délais légaux pour quitter les lieux doivent être supprimés. Alors qu'elle est privée de la jouissance de son bien, objet de dégradations, elle est fondée à solliciter une somme de 1 500 euros par mois à titre provisionnel sur une indemnité d'occupation à compter de l'ordonnance à intervenir.

Intervenants volontaires, représentés par leur conseil, demandent aux termes de leurs dernières conclusions oralement soutenues à l'audience de :

- déclarer recevable l'intervention volontaire de
- rejeter les demandes de la Ville de Marseille comme irrecevables,
- subsidiairement, rejeter les demandes de la ville de Marseille,
- à titre plus subsidiaire, accorder les plus larges délais sur le fondement des articles L.412-3 et suivants code des procédures civiles d'exécution,
- statuer en équité sur les dépens et les frais irrépétibles

demandent à intervenir volontairement à l'instance. M. fait valoir qu'il est le mari de Mme Ils indiquent qu'ils sont tous occupants des lieux.

Les défendeurs font valoir que la Ville de Marseille ne se fonde pas sur un titre de propriété mais sur un bail commercial mais que faute de justifier que M. conseiller municipal, avait pouvoir pour signer ce bail, elle ne prouve pas avoir qualité et intérêt à agir de sorte que son action est irrecevable. L'appréciation de la nullité relative ou absolue de l'acte invoqué ne relevant pas, en tout état de cause, du pouvoir du juge des référés.

Ils estiment que toute décision relative à une demande d'expulsion de squat doit être précédée d'un contrôle de proportionnalité, les occupants sans titre n'étant pas sans droits et que le fait de remettre rapidement des familles à la rue serait un traitement inhumain et dégradant et serait contraire à l'intérêt des enfants, nombreux sur place. Le droit d'occupation de la ville fondé sur un bail commercial n'a pas la même valeur que la protection du droit de propriété face aux droits fondamentaux des habitants, et notamment la protection du domicile. Le bien a été laissé vacant par la ville pendant 21 mois et devrait relever de la politique de résorption des squats et bidonvilles. Ils sont en voie d'insertion mais en tant que roms roumains, ils ont des difficultés à accéder à un logement stable. Des démarches ont été faites et les enfants sont scolarisés. La ville de Marseille ne justifie pas d'une voie de fait qui leur soit imputable et ne peut se prévaloir de sa propre turpitude

alors que les lieux étaient laissés ouverts et sans surveillance. Ils demandent des délais de grâce dans l'attente d'un relogement.

La décision a été mise en délibéré au 28 septembre 2023 par mise à disposition au greffe.

M. _____ cités à personne et Mme _____, citée à domicile, ne comparaissent pas et ne sont pas représentés.

Avant la clôture de des débats, la présidente a autorisé les parties à lui communiquer avant le 7 septembre 2023 leurs observations sur l'application de la loi nouvelle, du 27 juillet 2023, ayant modifié les articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Par note en délibéré du 1er septembre 2023, la Ville de Marseille fait valoir que la loi nouvelle s'applique immédiatement aux effets à venir des situations juridiques non contractuelles, même lorsque la situation fait l'objet d'une instance en cours.

Par note en délibéré du 7 septembre 2023, M. _____ et Mme _____ ainsi que M. _____

_____ intervenants volontaires, soutiennent que l'application immédiate de la loi nouvelle aux effets à venir de situations juridiques non contractuelles subit un tempérament en matière de responsabilité civile extra contractuelle où il est de principe que l'appréciation de la loi applicable dépend de la date du fait générateur, de sorte que les articles L.412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution dans leur rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur le 29 juillet 2023 ne sont pas applicables au litige.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Aux termes de l'article 472 du code de procédure civile, si le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond. Le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

Sur l'intervention volontaire de

En application de l'article 325 du code de procédure civile, l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant.

En l'espèce, il résulte des pièces produites que _____ est l'époux de _____

Le procès-verbal de constat dressé le 3 février 2023 par Me Caniggia, commissaire de justice associé à Marseille, qui s'est présenté au 20-6, boulevard de la Bougie 13014 Marseille relève la présence dans les lieux de M. _____

_____ tous de nationalité roumaine qui ont justifié de leur identité et ont précisé que trois enfants en bas âge occupaient également les lieux.

Un rapport d'intervention du 26 avril 2023, de la police municipale indique qu'au n° _____ 13014 Marseille, un campement se trouve dans l'enceinte de l'entrepôt, que le portail et les rideaux métalliques d'accès à l'entrepôt sont grands ouverts et qu'à l'intérieur se trouvent une douzaine de véhicules. Les deux hommes et deux femmes rencontrés sur place ont déclaré que le campement est composé de 4 familles et compte au total 10 adultes et 10 enfants. Ils ont donné les

identités suivantes:

Rosca.

Au vu de ces éléments et

indiquant occuper les lieux, il convient de retenir qu'ils justifient d'un intérêt légitime à intervenir à l'instance en qualité d'occupants et alors qu'ils demandent non seulement le rejet des prétentions de la Ville de Marseille tendant principalement à l'expulsion mais également des délais supplémentaires pour quitter les lieux.

Leur intervention volontaire est donc recevable.

Sur la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir

En application de l'article 122 du code de procédure civile, constitue une fin de non-recevoir tout moyen qui tend à faire déclarer l'adversaire irrecevable en sa demande, sans examen au fond, pour défaut de droit d'agir, tel le défaut de qualité, le défaut d'intérêt, la prescription, le délai préfix, la chose jugée.

La Ville de Marseille justifie être locataire du bien immobilier situé 13014 Marseille en produisant le contrat de bail commercial conclu le 5 février 2021 avec la SAS _____ signé par M. _____, conseiller municipal délégué dont elle produit la délégation en date du 24 décembre 2020.

Par ailleurs, la Ville de Marseille invoque un trouble de jouissance.

La fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt ou de qualité à agir de la Ville de Marseille est donc rejetée.

Sur l'expulsion

En vertu des dispositions de l'article 834 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Aux termes de l'article 835 alinéa 1^{er} du code de procédure civile, le juge du contentieux de la protection 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. Dans les cas où l'obligation n'est pas sérieusement contestable, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

Néanmoins, force est de constater que la Ville de Marseille fonde juridiquement sa demande d'expulsion sur l'atteinte portée au droit de propriété et l'article 544 du code civil alors même qu'elle n'est pas la propriétaire du bien occupé lequel appartient à la SAS (

Dès lors, sa demande est rejetée ainsi que les demandes subséquentes de suppression de délais pour quitter les lieux et d'allocation d'une indemnité d'occupation.

Sur les demandes accessoires

La Ville de Marseille est condamnée aux dépens et sa demande au titre de l'article 700 du code de

procédure civile est rejetée.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés du pôle de proximité du tribunal judiciaire de Marseille, statuant par ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort,

DECLARE recevable l'intervention volontaire de
et de Mme

REJETTE la fin de non recevoir tirée du défaut d'intérêt et de qualité à agir de la Ville de Marseille ;

RENVOIE les parties à se pourvoir au principal mais, dès à présent, vu le trouble manifestement illicite subi par la requérante du fait de l'occupation sans droit ni titre du défendeur, et vu l'urgence,

REJETTE l'ensemble des demandes de la Ville de Marseille ;

CONDAMNE la Ville de Marseille aux dépens;

REJETTE la demande de la Ville de Marseille au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

REJETTE toute autre demande ;

RAPPELLE que la présente ordonnance est assortie de l'exécution provisoire de droit .

AINSI ORDONNE ET PRONONCE LES JOURS, MOIS ET AN CI-DESSUS

La greffière

La juge

POUR COPIE CERTIFIEE CONFORME A LA MINUTE

Marseille, le

07/10/23
LE GREFFIER

