

TRIBUNAL DE PROXIMITE
41 rue Délizy
Immeuble "Les Diamants"
93692 PANTIN CEDEX
☎ : 0148444427

République Française
Au nom du Peuple Français

JUGEMENT

Après débats à l'audience publique du 12 juin 2023, le jugement suivant
a été rendu par mise à disposition au greffe le 18 Septembre 2023 ;

Sous la Présidence de Madame _____, juge des contentieux
de la protection du tribunal judiciaire de BOBIGNY siégeant au tribunal
de proximité de PANTIN, assistée de Madame I _____, greffier;

RG n° 11-23-000142

Minute :

ENTRE :

DEMANDEUR :

JUGEMENT

Du : 18/09/2023

75019 PARIS

Représentée par Me CARALP-DELION Geneviève, avocat du barreau
de PARIS

Substitué par Me DEVIVIER Antonin, avocat du barreau de PARIS

Et

DÉFENDEURS :

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

C/

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représentée par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat du barreau de PARIS

93170 BAGNOLET

Présent et assisté de Me BONAGLIA Matteo, avocat au barreau de PARIS

Copie exécutoire délivrée le : 12/09/2023

à : Me CARALP-DELION Geneviève
Me BONAGLIA Matteo

Expédition délivrée à :

La Société _____ dénommée ci-dessus la société
est propriétaire d'un ensemble immobilier sis bâtiments A et B au
à Bagnolet .

Par assignation en date du 10-03-23 , la Société _____ , a assigné devant le juge des
contentieux de la protection

et sollicite que

le juge :

- constate que les défendeurs occupent sans droit ni titre l'ensemble immobilier situé
bâtiments A et B au _____ à Bagnolet ;

- 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 des défendeurs et celle de tous les
occupants de leurs chefs sous astreinte de 50 euros par jour de retard passé un délai
de huit jours à compter de la décision ;

- dise et juge que la Société : _____ 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 1000 euros sur le fondement de
l'article 700 du Code de Procédure Civile ;

- condamne les mêmes aux entiers dépens de l'instance ;

- ordonne la séquestration des meubles ;

- déboute les défendeurs de toutes demandes, plus amples ou contraires.

Au soutien de ses prétentions, le conseil de la Société _____ expose être
propriétaire d'un ensemble immobilier au bâtiments A et B au
à Bagnolet 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 Bagnolet . Le
demandeur invoque un procès verbal de constat d'huissier en date 18-01-23 qui a

constaté la présence des défendeurs qui ont confirmé à l'officier ministériel être présents sur les lieux .

Le demandeur énonce que cette occupation illicite sans titre constitue une voie de fait.

Il souligne que le procès verbal du commissaire de justice du 18-01-23 mentionne que la boîte aux lettres de l'immeuble a été dégradée et que les noms des défendeurs y sont inscrits à l'encre indélébile .

Le demandeur produit en outre les factures de travaux de sécurisation de l'immeuble et soutient que les défendeurs n'ont pu s'introduire qu'en détruisant les équipements de sécurisation .

En l'état de leurs conclusions déposées à l'audience, **les défendeurs sollicitent** du juge des contentieux de la protection qu'il :

- admette l' intervention volontaire de M. T
- accepte la demande d'aide juridictionnelle à titre provisoire à son profit ;
- rejette les demandes de la Société _____ tenant à la suppression des délais susceptibles d'être accordés ;
- accorde le bénéfice des entiers délais susceptibles d'être accordés , soit a minima un délai de 24 mois pour quitter les lieux ;
- invite les parties à rencontrer un conciliateur de justice afin de parvenir à une résolution amiable du litige .

Tout d'abord les défendeurs allèguent que le demandeur n'a pas qualité pour agir ne disposant pas encore de la pleine jouissance des lots N° 4 et 10 du bien immobilier .

Les défendeurs et l'intervenant volontaire estiment que la seule introduction sur la propriété d'autrui n'est pas constitutive d'une voie de fait, laquelle nécessite un acte d'effraction qui n'est pas démontré en l'espèce, aucune trace n'ayant été relevé dans le constat d'huissier. De même considèrent-ils qu'en n'ayant pas pénétré le domicile d'autrui, le juge conserve la faculté et n'a pas l'obligation de supprimer ou réduire le sursis de la trêve hivernale.

Ils soutiennent occuper les lieux de façon paisible et temporaire depuis décembre 2022, indiquant qu'ils ont établi leur résidence principale dans les locaux litigieux pour y mener plusieurs projets d'intérêt social et collectif. Ils mentionnent qu'ils ont souscrit une assurance et procédé à la vérification des normes incendie. Ils insistent sur le caractère social et utile de leur action. Ils sont résolus à quitter les lieux lorsque débiteront les travaux du projet urbain de la ville de Bagnolet .

Ils rappellent qu'il convient que le juge exerce un examen de proportionnalité mettant en balance l'importance du trouble invoqué et les conséquences pouvant résulter de

l'expulsion ; que les défendeurs sont des personnes exilées vulnérables et que certains d'entre eux présentent des pathologies graves . Ils sollicitent a minima un délai de 12 mois . Le délibéré a été fixé au 18-09-23 .

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur l' intervention volontaire

L'article 325 du Code de procédure civile dispose que *« l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions respectives des parties par un lien suffisant »*.

L'article 330 du même code dispose que l'intervention *« est recevable si son auteur a intérêt, pour la conservation de ses droits, à soutenir cette partie »*.

En l'espèce, il ressort des éléments produits aux débats que M. [redacted] occupe et vit dans les lieux dont l'expulsion est sollicitée, ce qui n'est pas contesté par la partie demanderesse. Dès lors sa présence dans la cause est justifiée et son intervention sera reçue.

Sur la fin de non-recevoir de la demande

Les défendeurs n'ayant pas qualité à l'instance d'expropriation , ils ne peuvent faire obstacle au droit d'agir du demandeur .

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

Tant les défendeurs que l' intervenant volontaire reconnaissent occuper les lieux sis bâtiments A et B au [redacted] à Bagnolet sans droit ni titre. Aucune convention ou bail d'occupation n'existe avec la Société [redacted] , 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.

Le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre la partie défenderesse à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte, le bailleur obtenant par ailleurs une indemnité d'occupation.

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 est produit le devis de 2018 des travaux de sécurisation mais le procès verbal du commissaire de justice de 2023 ne mentionne pas des dégradations des persiennes, des portes renforcées par des tôles anti-effraction, des serrures.

L'apposition des noms des défendeurs sur les boîtes aux lettres ne peut s'apparenter à une dégradation caractérisée ;

Dès lors 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 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 intervenant 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 pas lieu de supprimer le bénéfice du sursis de la période hivernale.

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 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 projeté par la commune de Bagnolet .

A l'opposé les défendeurs ont manifesté leur volonté de dégager une issue amiable avec les propriétaires. Ils s'engagent par ailleurs à quitter les lieux à l'issue du délai accordé.

Il se dégage de ces éléments que les défendeurs entendent occuper les lieux paisiblement. Sans pérenniser une occupation illégale et précaire des lieux , il convient donc de faire droit à la demande de délai et au maintien dans les lieux jusqu'au 31-08-2024 .

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 de se voir conciliés avec la partie demanderesse. Le juge, mettant fin à l'instance par sa décision, invitera néanmoins les parties à rencontrer le conciliateur de justice du Tribunal de Proximité 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 autres demandes

Compte tenu de l'équité et de la situation économique des parties, il serait inéquitable de laisser à la charge du demandeur les sommes exposées dans la présente instance et non comprise dans les dépens.

, qui succombent, supporteront les dépens, incluant le coût du commandement de payer.

Aux termes de l'article 514 du code de procédure civile, les décisions de première instance sont de droit exécutoires à titre provisoire à moins que la loi ou la décision rendue n'en dispose autrement.

PAR CES MOTIFS

le juge des contentieux de la protection statuant après débats en audience publique par jugement contradictoire, rendu en premier ressort et mise à disposition au greffe :

Admet en son intervention volontaire

Reçoit la demande au titre de l'aide juridictionnelle provisoire de M.

Constate que

sis bâtiments A et B au **Issa sont occupants sans droit ni titre des locaux**
à Bagnolet ,

Ordonne , à défaut de libération volontaire de ces lieux le 30-08-2024 , l'expulsion

Issa , ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec, si besoin est, le concours de la force publique et d'un serrurier ,

Déboute la Société de sa demande de suppression du délai prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Déboute la Société de sa demande de suppression du sursis en période hivernale prévu par l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Invite les parties à contacter le conciliateur de justice du Tribunal de Proximité de Pantin dans un délai de deux mois à compter de la présente décision ,

Condamne in solidum

à payer à la Société ,
la somme de 600 euros sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile ,

Rappelle l'exécution provisoire de droit ,

Condamne in solidum

aux dépens .

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

REPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

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 Judiciaires d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

M LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

