



Extrait des minutes du Greffe
du Tribunal de Grande Instance
de BOBIGNY 93008

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE BOBIGNY

Chambre 1/Section 5
N° du dossier : 15/01764

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 14 DECEMBRE 2015

Nous, Madame Sophie GUILLARME, Vice-Présidente au Tribunal de Grande Instance de BOBIGNY, statuant en matière de référés, assistée de M. André REGLAT, greffier,

Après avoir entendu les parties à notre audience du 27 Novembre 2015, avons mis l'affaire en délibéré et avons rendu ce jour, par mise à disposition au greffe de la juridiction en application des dispositions de l'article 450 du Code de procédure civile, la décision dont la teneur suit :

ENTRÉE :

S.A. S1
dont le siège social est sis

représentée par Maître Michaël MOUSSAULT de PAARPI DS
AVOCATS, avocats au barreau de PARIS, vestiaire : T07

ET :

Madame
demeurant 165 rue de Paris - 93000 BOBIGNY

représentée par Me Marie CUILLIEZ, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 218

Madame A
demeurant 165 rue de Paris - 93000 BOBIGNY

représentée par Me Marie CUILLIEZ, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 218

Madame
demeurant 165 rue de Paris - 93000 BOBIGNY

représentée par Me Marie CUILLIEZ, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 218

Monsieur
demeurant 165 rue de Paris - 93000 BOBIGNY

représenté par Me Marie CUILLIEZ, avocat au barreau de
SEINE-SAINT-DENIS, vestiaire : 218

EXPOSE DU LITIGE

Dans le cadre de l'opération d'aménagement de la ZAC [redacted] déclarée d'utilité publique, la société S [redacted] a acquis, le 23 décembre 2014, la parcelle située à [redacted] cadastrée section [redacted], qui appartenait à l'établissement Public foncier d'Ile de France.

Aux termes d'une convention non datée, cette parcelle a été mise à disposition de la commune de [redacted] pour une durée de vingt-neuf mois à compter du 1^{er} août 2012 jusqu'au 31 décembre 2014, moyennant une redevance annuelle hors taxe et forfaitaire de 14.000 euros, aux fins de mettre en oeuvre un projet de site d'accueil temporaire de familles Roms. Un avenant du 1^{er} décembre 2014 a permis la prorogation de cette mise à disposition pour une nouvelle durée de six mois, jusqu'au 30 juin 2015.

Par acte d'huissier du 29 septembre 2015, la société S [redacted] a fait assigner soixante et onze défendeurs, tels que mentionnés ci-dessus, devant le juge des référés du tribunal de grande instance de Bobigny demandant au visa des articles 808 et 809 alinéa 1 du code de procédure civile, d'ordonner leur expulsion sans délai de la parcelle sus visée, avec assistance de la force publique si besoin est, de constater qu'ils ne peuvent bénéficier des dispositions de "l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991" (nouvellement L412-1 du code des procédures civiles d'exécution), de l'autoriser à faire transporter tous les meubles et objets présents sur les lieux occupés dans tel endroit qui lui plaira, aux frais, risques et périls des défendeurs et de condamner ces derniers aux dépens.

Après un renvoi accordé à leur demande, les parties comparaissent à l'audience du 27 novembre 2015 lors de laquelle la société S [redacted] sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance, saut à ne plus soutenir que les défendeurs ne peuvent pas légalement bénéficier des délais prévus aux termes des articles L412-3 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, et notamment ceux liés à la trêve hivernale ; elle s'oppose à l'octroi de tous délais autres que ceux légaux et subsidiairement elle sollicite la condamnation des défendeurs au paiement d'une indemnité d'occupation.

Au soutien de ses prétentions, la société S [redacted] fait exposer en substance que depuis le 30 juin 2015, les défendeurs occupent le terrain sans droit ni titre, ce qui cause un trouble manifestement illicite à son droit de propriété justifiant à lui seul l'expulsion en référé, et que l'urgence est caractérisée compte tenu des travaux à réaliser dans le cadre du projet d'aménagement de la ZAC et des risques pour la sécurité des personnes et d'atteinte à la salubrité publique.

Soixante et un défendeurs, représentés par leur avocat commun, Maître CUILLEZ, demandent au juge des référés à titre principal et in limine litis de se déclarer incompétent, à titre subsidiaire de constater que la demande d'expulsion est infondée, et de condamner la SA S [redacted] à leur payer la somme de 1000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

Au soutien de leurs prétentions, ils font valoir in limine litis que certains d'entre eux occupent des habitations construites en dur de sorte que le Tribunal d'instance doit connaître des demandes d'expulsion formées à leur encontre et que faute de savoir qui est occupant de ces habitations, la demande d'expulsion doit être déclarée irrecevable.

Ils ajoutent que la SA S ne justifie d'aucune urgence, rien ne démontrant que le projet d'aménagement est imminent et aucun danger n'étant caractérisé.

Ils soutiennent en outre qu'il n'existe aucun dommage imminent et que le trouble manifestement illicite n'est pas caractérisé, eu égard au nécessaire examen de proportionnalité à faire entre le droit de propriété et les différents droits fondamentaux qu'ils invoquent comme le droit au respect de la vie privée et familiale, le droit à la dignité, le droit au logement mais aussi l'intérêt supérieur des enfants occupants les lieux.

Les dix auteurs des requêtes, à savoir Madame
Anoelica

II, Madame

des référés, par l'intermédiaire de leur avocat commun Maître LOWY, à titre principal de juger qu'il n'y a pas lieu à référé, à titre subsidiaire de leur accorder trois ans de délai pour quitter les lieux, et en tout état de cause de condamner l'Etat à verser à Maître LOWY la somme de 2500 euros en contrepartie de sa renonciation à percevoir la somme correspondant à la part contributive de l'Etat, puisqu'ils bénéficient de l'aide juridictionnelle.

Ils font soutenir en substance qu'aucune urgence n'est caractérisée par la demanderesse au vu du projet qu'elle expose et que l'occupation n'engendre aucun risque pour la salubrité et la sécurité publique ; ils ajoutent que la notion de trouble manifestement illicite doit s'apprécier in concreto, au regard du principe de proportionnalité, et que l'expulsion sollicitée, d'un terrain qu'ils ont légalement occupé pendant plus de trois ans, porterait, compte tenu de la spécificité de leur situation, une atteinte à leurs droits fondamentaux qui justifie que le droit de propriété invoqué par la demanderesse soit tenu en échec.

En réplique sur l'exception d'incompétence soulevée, la Société S fait valoir que les constructions invoquées par les défendeurs sont des constructions de fortune, édifiées sans autorisation, qui ne peuvent pas changer la nature de l'immeuble en cause.

Pour un plus ample exposé des faits de la cause et moyens des parties, il est expressément renvoyé aux écritures déposées dans le dossier, qui ont été contradictoirement débattues à l'audience.

A l'issue des débats les parties ont été informées que l'ordonnance serait mise à disposition au greffe le 14 décembre 2015.

MOTIFS DE L'ORDONNANCE

Sur l'exception d'incompétence

Si le tribunal d'instance connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre, sa compétence ne s'étend pas aux immeubles à usage de bureaux et à usage de commerce, ni à l'occupation de terrains nus.

En l'espèce, aux termes d'un acte notarié du 23 décembre 2014, la société S¹ a acquis, notamment, le terrain en cause siue à .), comprenant un bâtiment à usage de bureaux, local d'archive, logement de gardien, et locaux de réparation de véhicules .

Il est précisé en page 16 de l'acte que le bien n'a jamais fait l'objet en tout ou en partie, d'un bail d'habitation au sens de la loi du 6 juillet 1989.

Cet ensemble immobilier (bâtiment et terrain) n'étant pas exclusivement à usage d'habitation, et ne l'ayant pas été de fait, le tribunal de grande instance est seul compétent pour connaître des demandes d'expulsion des occupants sans droit ni titre, quand bien même quelques cabanes en dur ont été édifiées sur la parcelle.

Il convient donc de rejeter le moyen soulevé par les défendeurs de ce chef.

Sur la saisine du juge des référés

La SA S¹ fonde sa demande d'expulsion au visa des articles 808 et 809 du code de procédure civile, visant tout à la fois l'urgence et l'existence d'une trouble manifestement illicite

Les défendeurs contestent les pouvoirs du juge des référés en l'espèce faite pour la demanderesse d'établir l'urgence et l'existence d'un trouble manifestement illicite.

Sur l'urgence

En application des dispositions de l'article 808 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le Président du Tribunal de Grande Instance peut ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

La société S¹ invoque en premier lieu l'urgence à ce que le terrain soit libéré, afin de mettre en œuvre les travaux nécessaires à la réalisation de l'aménagement de la ZAC . , projet reconnu d'utilité publique par arrêté préfectoral du 27 mai 2013.

Il n'est pas contesté que la parcelle 1 . est incluse dans le périmètre de la ZAC-

Pour autant, aucune des pièces versées aux débats ne permet de caractériser l'urgence alléguée, justifiant la saisine du juge des référés, faute de production par la demanderesse de documents suffisamment précis caractérisant l'imminence des travaux ; ceci étant relevé au surplus que le projet d'aménagement concerne, outre la parcelle en cause, deux autres parcelles, pour lesquelles il n'est pas plus apporté de précision quant au calendrier prévisionnel des futurs travaux, qui n'ont pas encore débuté.

La société S fait valoir en second lieu qu'il y a urgence à évacuer les lieux compte tenu des risques pour la sécurité et la salubrité publique liés à l'occupation du terrain par les demandeurs.

Elle se prévaut à ce titre d'un constat d'huissier attestant notamment de la présence de poubelles à l'entrée du camp, de différents câbles électriques entassés sur le sol au début du terrain, de divers matériels entreposés et de l'existence d'une "odeur pestilentielle aux abords de ce camp".

Ces éléments sont cependant insuffisants à caractériser l'urgence ou l'existence d'un péril imminent (qui constitue une déclinaison particulière de l'urgence visée à l'article 808 du code de procédure civile), d'autant plus que l'argumentaire soutenu par la demanderesse est contredit par les pièces versées aux débats par les défendeurs. Il résulte ainsi du courrier circonstancié de Madame *S*, ancienne intervenante sociale sur le terrain, en date du 25 octobre 2015 notamment que *"les familles assurent le ménage des parties communes du site collectivement; et bénéficient toujours des dispositions que nos associations avaient mises en place au début du projet : eau courante, électricité, ramassage des ordures"*. Il est en outre établi et non contesté que le terrain, mis à disposition à l'origine par la commune de *S* dans le cadre d'un projet d'insertion, et donc sécurisé, bénéficie d'éléments de confort tels que modulaires, sanitaires, douches, salle commune ; et la société S ne justifie pas que le camp n'est plus alimenté en eau et électricité, simple allégation contredite par les pièces versées aux débats.

De même les rares plaintes des riverains produites, qui datent pour certaines de plus d'un an, ne peuvent suffire à établir l'urgence alléguée, étant rappelé que jusqu'au 30 juin 2015, les occupants bénéficiaient d'une convention d'occupation précaire, qu'ils ne se sont pas installés par voie de fait et que le terrain est délimité, avec un accès qui lui propre.

L'occupation d'un tel terrain, dont la spécificité doit être relevée, ne peut donc être considérée comme vecteur de danger pour la salubrité et la sécurité publique comme le soutient la société S

Il n'y a donc pas lieu à référé au vu de l'urgence ou du péril imminent.

Sur le trouble manifestement illicite

Il résulte des dispositions de l'article 809 alinéa 1 du code de procédure civile que si le juge des référés "peut", même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire les mesures de remise en état qui s'imposent pour faire cesser le trouble causé par l'occupation d'un terrain sans autorisation de son propriétaire, c'est à la condition que le trouble soit "manifestement illicite".

Il est constant que les défendeurs occupent la parcelle en cause alors que la convention d'occupation précaire dont ils ont bénéficié n'a pas été formellement renouvelée.

Cependant il appartient au juge des référés d'apprécier si l'illicéité du trouble invoqué et subi par le propriétaire a bien un caractère manifeste ; ceci alors que les défendeurs invoquent en l'espèce des droits concurrents au droit de propriété qui justifient selon eux leur maintien dans les lieux, et remettent ainsi en cause le caractère "manifestement" illicite de l'occupation et consécutivement le pouvoir du juge des référés d'y mettre fin.

Il convient ainsi, aux fins d'apprécier si la mesure d'expulsion des défendeurs sollicitée est justifiée en cet état de référé, d'analyser, comme le réclame la partie défenderesse et conformément à la jurisprudence de la CEDH (cf arrêt Winterstein et autres c. France du 17 octobre 2013), la proportionnalité de la mesure d'expulsion réclamée avec l'atteinte aux droits invoqués par les défendeurs, à savoir le droit au domicile, au respect de la vie privée et familiale, à la dignité et au logement, qui sont des droits de niveau équivalent à celui du droit de propriété dans la hiérarchie des normes.

Il résulte des débats et de la procédure que l'occupation du terrain en cause a été rendue possible grâce à la signature d'une convention, à effet au 31 août 2012, aux termes de laquelle la commune de [redacted] a mis à la disposition de trente quatre familles roms choisies par la ville d'un terrain sécurisé, dans le cadre d'un projet d'insertion.

A ce titre, deux prestataires ont été chargés par la ville du projet d'insertion : l'association [redacted], chargée du suivi administratif et de l'insertion sociale des familles, du parcours scolaire et de l'insertion professionnelle des adultes, et l'association [redacted], chargée d'assurer l'accompagnement des familles vers un habitat décent.

Cette convention a été renouvelée jusqu'au 30 juin 2015.

Ainsi, les défendeurs non seulement ne sont pas entrés sur le terrain par voie de fait mais ont bénéficié d'un titre pour le faire, et ont occupé légalement la parcelle pendant près de trois ans.

Il sera d'ailleurs constaté à titre liminaire qu'antérieurement à l'assignation, la société S [redacted] ne justifie pas avoir fait délivrer aux défendeurs un commandement de quitter les lieux, ni même une simple mise en demeure les enjoignant de libérer la parcelle.

Dans la mise en balance des droits antagonistes des parties, il y a lieu de relever ensuite que les défendeurs, qui appartiennent de toute évidence à une minorité vulnérable et à un groupe socialement défavorisé, produisent de nombreux éléments établissant qu'ils ont développé des liens étroits avec leur lieu d'installation, entrepris sur place ou dans les environs une activité professionnelle permettant de faire vivre leur famille, et reconstitué une vie communautaire.

En outre les photographies prises à l'intérieur de diverses habitations installées dans le campement démontrent suffisamment que les défendeurs y ont bien établi leurs domiciles, au sens de l'article 8 de la CEDH.

Les défendeurs sont donc recevables à invoquer et opposer leur droit à la protection du domicile, dans les conditions posées par cet article, et ceci peu important que la société S ne soit pas la débitrice du droit au logement invoqué par les défendeurs au visa d'autres dispositions conventionnelles ou constitutionnelles. Etant observé d'ailleurs qu'il est justifié pour bon nombre de défendeurs de dépôts de dossiers en vue d'obtenir un logement social et de dossiers DALO, ce qui témoigne de la part de leur part d'une réelle volonté d'insertion vers un logement durable.

De nombreuses pièces et notamment des certificats de scolarité attestent par ailleurs des démarches faites par les défendeurs pour scolariser leurs enfants ; ainsi il résulte du rapport établi par l'association établie en octobre 2014 que la totalité des enfants entre 6 et 16 ans est scolarisée dans les établissements de la commune de I et que la majorité des enfants en âge d'aller à la maternelle l'est également. Il apparaît en outre que sept jeunes majeurs sont en formation préqualifiante.

Il est également justifié des problèmes de santé rencontrés par certains occupants, qui nécessitent un suivi médical lourd et régulier.

Or le principe de proportionnalité invoqué par les défendeurs, qui implique de vérifier que l'atteinte aux droits concurrents au droit de propriété est proportionnée au but légitime que constitue ce droit de propriété, doit conduire la juridiction en l'espèce à considérer les conséquences de l'expulsion des défendeurs et à prendre en compte le risque qu'ils deviennent, ainsi que leur famille, sans abri, avec toutes les conséquences qui s'y rattachent, étant entendu que la CEDH considère que *"la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile"*.

En outre, il y a lieu de considérer l'intérêt des enfants, qualifié de "supérieur" par l'article 3-1 de la Convention internationale de New York relative aux droits de l'enfant du 26 janvier 1990 et qui, *"doit être une considération primordiale dans toutes les décisions qui concernent les enfants qui sont le fait (notamment) des tribunaux"*.

Concernant le trouble subi par la société S, propriétaire du terrain, il doit être évalué en l'espèce en tenant compte de ce qu'elle ne caractérise pas avec suffisamment de précision, comme il l'est indiqué plus haut, des conditions de la mise en oeuvre du projet d'intérêt public portant sur la parcelle en cause, et de la nécessité d'en disposer à brève échéance.

A l'inverse il est suffisamment établi que la mesure d'expulsion sollicitée ne peut avoir que de graves conséquences sur les conditions d'existence des occupants du terrain.

Ainsi le trouble résultant pour les défendeurs d'une mesure d'expulsion est de nature à affecter leur droit à la protection de leur domicile et à une vie privée et familiale consacré par l'article 8 de la CEDH et ce, alors même que tous les documents versés aux débats par les défendeurs attestent de l'ancienneté et de la stabilité de leur installation.

De même l'intérêt supérieur des nombreux enfants habitant sur le camp, scolarisés dans différents établissements de la commune de , à poursuivre une scolarité serait gravement compromis par une expulsion qui aurait pour effet de les éloigner durablement de ces établissements scolaires.

Et les défendeurs font par ailleurs valoir à juste titre, sans être contredits par les éléments versés aux débats, qu'aucune des mesures prévues par la circulaire du 26 août 2012 « relative à l'anticipation et à l'accompagnement des opérations d'évacuation des campements illicites » n'a été mise en œuvre, étant entendu qu'il n'est nullement avéré ni même soutenu que l'expulsion sollicitée pourrait s'accompagner de l'une ou l'autre des solutions de logement alternatives dont cette circulaire encourage la mise en place.

Ainsi et dans ce cas d'espèce, il sera constaté que la mesure d'expulsion sollicitée par la société S' serait de nature à compromettre l'exercice par les habitants du campement de leurs droits à la protection de leur vie privée et familiale, à la protection de leur domicile et à la protection de l'intérêt supérieur de leurs enfants, droits qu'ils sont légitimes à invoquer pour faire échec au caractère manifeste du trouble invoqué par la demanderesse.

En conséquence l'expulsion sollicitée ne peut être ordonnée en référé sur le fondement des dispositions de l'article 809 du code de procédure civile.

Sur les autres demandes

La société S' qui succombe supportera la charge des dépens ; en revanche l'équité ne commande pas de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile, chaque partie devant supporter la charge des frais irrépétibles non inclus dans les dépens.

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort, par décision rendue par mise à disposition au greffe,

Vu les dispositions des articles 808 et 809 du Code de Procédure Civile,

Rejetons l'exception d'incompétence soulevée par les défendeurs,

Disons n'y avoir lieu à référé sur les demandes présentées par la société S!

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

Condamons la société S! aux dépens.

**AINSI JUGE ET MIS A DISPOSITION A BOBIGNY LE
QUATORZE DECEMBRE DEUX MIL QUINZE.**

LE GREFFIER LE JUGE DES REFERES

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
En conséquence, la République Française défend et
Ordonne à tous Huissiers de Justice sur ses réquisitions 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. A tous
Commandants et Officiers de la Force Publique de prêter
main forte lorsqu'ils seront légalement requis.

LE GREFFIER EN CHEF

14 DEC. 2015



