

Du 01 mars 2024

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE BORDEAUX
JUGE DES CONTENTIEUX DE LA PROTECTION
Pôle protection et proximité
180, rue Lecocq - CS 51029 - 33077 Bordeaux Cedex

70C

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 01 mars 2024

SCI/Id

Extrait des minutes
du tribunal judiciaire de Bordeaux

PRÉSIDENT : Monsieur

PPP Référés

GREFFIER : Madame

N° RG 23/02116 - N° Portalis
DBX6-W-B7H-YPMG

DEMANDERESSE :

Commune

Commune COMMUNE DE

*Représentée par Maître Xavier HEYMANS de la SELAS
ADALTYS AFFAIRES PUBLIQUES*

C/

DEFENDEURS :

Monsieur

né le [REDACTED]

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2023-008808 du
13/12/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
BORDEAUX)

*Représenté par Me Delphine MEAUDE (Avocat au barreau de
BORDEAUX)*

- Expéditions délivrées à avocat et
défendeurs

Madame

née le [REDACTED]

- l'E délivrée à Me HEYMANS

Le 01/03/2024

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2023-008819 du
13/12/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
BORDEAUX)

Avocats : la SELAS ADALTYS
AFFAIRES PUBLIQUES
Me Delphine MEAUDE

*Représentée par Me Delphine MEAUDE (Avocat au barreau de
BORDEAUX)*

Monsieur

Madame

Monsieur

né le [REDACTED]

Absents

DÉBATS :

Audience publique en date du 09 Février 2024

PROCÉDURE :

Demande d'expulsion et/ou d'indemnités dirigée contre les occupants des lieux en date du 09 Novembre 2023

Articles 484 et suivants et 834 et suivants du Code de Procédure Civile

QUALIFICATION DE L'ORDONNANCE:

La demande est indéterminée, mais dans un domaine de compétence exclusive du Pôle Protection et Proximité; l'ordonnance de référé rendue sera en premier ressort.

Seuls deux des défendeurs comparaissent ; la décision étant en premier ressort, l'ordonnance de référé rendue sera réputée contradictoire à l'égard de tous.

EXPOSÉ DU LITIGE :

Le 5 décembre 2014, la COMMUNE DE [REDACTED] est devenue propriétaire de l'immeuble sis [REDACTED]

Les services de la police municipale de la Ville de Pessac ont constaté, le 12 juillet 2023, l'occupation de l'immeuble. Deux personnes, se sont présentés et ont indiqué occuper les lieux. Un rapport de constatation, en date du 30 août 2023, précise que le local est alors occupé par dix personnes.

Le 15 septembre 2023, Maître _____, Commissaire de justice au sein de l'Etude _____ s'est rendu au _____, à Pessac, à la requête de la COMMUNE _____ aux fins de constater l'occupation de cette maison par des personnes sans droit ni titre et de tenter d'obtenir l'identité des occupants de cet immeuble. Par procès-verbal du même jour, Maître CASIMIRO a constaté la présence sur les lieux d'un homme qui prétend être un ami des occupants et d'une caravane et d'un véhicule de marque _____, immatriculé _____.

Par acte délivré le 9 novembre 2023, la COMMUNE _____ a fait assigner Monsieur _____

_____ devant le juge du contentieux de la protection statuant en matière de référé auprès du tribunal judiciaire de Bordeaux à l'audience du 19 janvier 2024 aux fins de voir :

- o Ordonner l'expulsion sans délai de Monsieur _____

- o _____, parcelle cadastrée _____ ainsi que de celle de tous occupants de leur chef, avec si besoin est le concours de la force publique ;
- o Dire que l'expulsion pourra être réalisée avant l'expiration du délai de deux mois prévu par le 1er alinéa de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- o Dire que les occupants ne pourront pas bénéficier du sursis prévu au 1er alinéa de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- o Autoriser la ville de _____ à faire séquestrer les objets mobiliers trouvés dans les lieux après le départ volontaire ou forcé des occupants dans tels gardes meubles ou réserves qu'il plaira et ce, aux risques et frais des occupants.

A l'audience du 19 janvier 2024, l'affaire a été renvoyée au 9 février 2024.

Lors de l'audience du 9 février 2024, la COMMUNE DE _____ représentée par son conseil, a maintenu ses demandes en expliquant que les défendeurs sont entrés dans les lieux par voie de fait et qu'il s'agit d'un trouble manifestement illicite qui la fonde à saisir le juge du contentieux de la proximité.

Régulièrement assignés avec dépôt de l'acte en l'étude du commissaire de justice, :

_____ n'ont pas comparu et ne se sont pas fait représenter.

_____ sont représentés par Maître Delphine MEAUDE qui expose, à titre principal, que la COMMUNE DE _____ ne démontre pas l'urgence à prononcer l'expulsion. Que malgré la protection du droit de propriété, il convient de respecter le droit de chacun au respect de son domicile et qu'une expulsion constituerait une atteinte disproportionnée au droit au respect du domicile des défendeurs, tel que protégé par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme. A titre subsidiaire, il est soutenu l'absence de voie de fait caractérisée. Enfin, il est sollicité un délai par les défendeurs qui sont des travailleurs saisonniers et qui ont une fille, âgée de seize ans, scolarisée. Malgré leurs démarches aucun logement n'a pas été trouvé. Ils sollicitent un délai de dix-huit mois.

A l'issue de l'audience, la date du délibéré a été fixée au 1er mars 2024.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur le défaut de comparution des défendeurs

En application des dispositions de l'article 472 du code de procédure civile, lorsque le défendeur ne comparait pas, il est néanmoins statué sur le fond, le juge ne faisant droit à la demande que s'il l'estime recevable, régulière et bien fondée.

Les défendeurs non comparants ayant été régulièrement assignés et ayant disposé d'un temps suffisant pour organiser leur défense, il y a lieu de statuer par ordonnance réputée contradictoire et en premier ressort.

Sur l'expulsion

Selon l'article 835 du même code, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire lorsqu'il statue 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.

L'article L.213-4-3 du code l'organisation judiciaire prévoit quant à lui que le contentieux de la protection près le tribunal judiciaire connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis, sans droit ni titre.

De plus l'article 544 du code civil prévoit que le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.

Il s'ensuit que l'occupation d'un immeuble aux fins d'habitation sans droit ni titre constitue une atteinte au droit de propriété qui autorise le propriétaire à demander au juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire statuant en référé l'expulsion des occupants.

En l'espèce, la COMMUNE DE _____ justifie être devenue propriétaire le 5 décembre 2014 de l'immeuble situé _____

Elle produit aux débats un procès-verbal de constat en date du 15 septembre 2023 réalisé par Maître _____ commissaire de justice, qui indique que l'immeuble est occupé par _____

_____ ce qu'ils contestent ne pas, reconnaissant être entrés dans les lieux sans droit ni titre, même s'ils contestent toute voie de fait. Le portail et le portillon sont fermés par des chaînes qui interdisent l'entrée dans les lieux. Un individu, se disant ami des occupants, précise ne pas pouvoir ouvrir les portails en l'absence de clés en sa possession et indique l'identité des occupants.

Par suite, la COMMUNE DE _____ est fondée à faire ordonner l'expulsion de _____

_____ et de tous occupants de leur chef.

En l'espèce, le titre de propriété de la COMMUNE DE _____ est incontestable et l'occupation sans droit ni titre de Monsieur _____

reconnue par ses derniers. Toutefois, la voie de fait qui doit permettre l'application de l'alinéa 2 de l'article L. 412-1 du code des procédures d'expulsion et une expulsion sans délai n'est pas prouvée par la demanderesse. La voie de fait ne saurait se prouver par la seule occupation sans droit ni titre du logement et suppose des actes matériels positifs, tels que des effractions qui n'ont pu ici être établis.

Il n'y a pas lieu de se prononcer sur le sort des meubles en cas d'expulsion puisque les articles L.433-1, L.433-2 et R.433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution le déterminent et attribuent compétence au juge de l'exécution.

Sur le sursis à l'expulsion

L'article L.412-3 du code des procédures civiles d'exécution prévoit

que "Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou 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.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire".

L'article L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution précise quant à lui que ces délais ne peuvent, en aucun cas, être inférieurs à trois mois ni supérieurs 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.

Les consorts

demandent à bénéficier d'un délai de dix-huit mois pour trouver un nouveau logement et permettre à leur fille de terminer sa scolarité tandis que LA COMMUNE DE _____ refuse tout délai supplémentaire.

La COMMUNE DE _____ n'est pas en l'état pénalisée par l'occupation des lieux qu'elle ne peut ni vendre, ni louer, tandis qu'aucune pièce ne permet de caractériser un danger effectif encouru par les occupants.

Sur les demandes accessoires

Les dépens seront mis à la charge des défendeurs qui succombent. Les dépens ne peuvent comprendre le coût de la sommation de déguerpir, ne s'agissant pas d'un acte ordonné judiciairement.

PAR CES MOTIFS

*Statuant en référé, publiquement par mise à disposition au greffe,
par ordonnance réputée contradictoire, en premier ressort,*

CONSTATONS que

_____ sont occupants sans droit ni
titre de l'immeuble d'habitation situé à
_____ cadastré

CONDAMNONS

_____ à quitter cet immeuble ;

DISONS qu'à défaut pour

_____ de libérer volontairement les
lieux, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de
leur chef avec si nécessaire le concours et l'assistance de la force
publique ;

DISONS que le délai prévu par l'article L.412-1 du code des
procédures civiles d'exécution et le bénéfice du sursis à l'expulsion
durant la période hivernale prévu par l'article L.412-6 du code des
procédures civiles d'exécution sont applicables ;

CONDAMNONS

_____ aux dépens ;

REJETONS les demandes autres, plus amples ou contraires ;

RAPPELONS que la présente décision est exécutoire de droit à titre
provisoire ;

Ainsi jugé et prononcé, les jours, mois et an susdits.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

PC
EN _____
COPIE CERTIFIÉE CONFORME
LE GREFFIER du TRIBUNAL
JUDICIAIRE DE BORDEAUX

