

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN
3ème chambre civile
11 rue Dumont d'Urville
CS 45257 -
14052 CAEN CEDEX 4
☎ :0250101300

LES COPIES DU GREFFE DU
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CAEN
département du CALVADOS
circonscription judiciaire de CAEN
il a été extrait littéralement
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
du 05 Novembre 2024
prorogé au 12 novembre 2024

N° RG 24/00258 - N° Portalis
DBW5-W-B7I-I2IH

Minute : 2024/ 16
Cabinet B

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

DU : 05 Novembre 2024
prorog au 12 novembre 2024

S.A.R.L. FONCIERE RACINE 17

C/



Copie exécutoire délivrée le :

à : 14 NOV. 2024

Me Emmanuel RUBI

Copie certifiée conforme le :

à : 14 NOV. 2024

Me Emmanuel RUBI

Me Alexandra MAILLARD - 135

Préfecture du calvados

Nous Sandrine ENGE, Juge des contentieux de la protection

Assistée de Marie MBIH, Greffier,

Tenant audience publique de référé.

DEMANDEUR :

S.A.R.L. FONCIERE RACINE 17 (RCS Nantes 834.676.454)
dont le siège social est sis 17 Rue RACINE - 44000 NANTES

représentée par Me Emmanuel RUBI, avocat au barreau de
NANTES , substitué par Me David ALEXANDRE, avocat au
barreau de CAEN, vestiaire : 70 lui-même substitué par Me Soizic
MORTAIGNE, avocat au barreau de CAEN, vestiaire : 70

ET :

DÉFENDEURS :

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]

assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Madame [REDACTED]

[REDACTED]
assistée de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Madame [REDACTED]
[REDACTED]

assistée de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]

assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Madame [REDACTED]
[REDACTED]

assistée de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]

assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]

assisté de Me Alexandra MAILLARD, avocat au barreau de CAEN,
vestiaire : 135

PROCÉDURE :

Date de la première évocation : 04 Juin 2024
Après débats à l'audience publique du 17 Septembre 2024, l'affaire
a été mise en délibéré au 05 novembre 2024, délibéré prorogé pour
l'ordonnance être rendue ce jour ;

EXPOSÉ DU LITIGE

Suivant acte authentique du 23 décembre 2022, la société CREADIMM Développement a vendu à la société Foncière Racine 17 un ensemble de 5 immeubles situés à [REDACTED] dont une maison à usage d'habitation située [REDACTED]

Suivant exploit de commissaire de justice en date du 22 avril 2024, la société Foncière Racine 17 a fait assigner Monsieur [REDACTED], à comparaître devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Caen, statuant en référés, pour entendre :

- constater l'existence d'un trouble manifestement illicite résultant de leur occupation illégale d'une maison d'habitation sis [REDACTED] ;
- ordonner leur expulsion immédiate, ainsi que de tous autres occupants de leur chef, des lieux qu'ils occupent sans droit ni titre, ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance ;
- ordonner l'évacuation de tous les matériels et autres objets mobiliers leur appartenant, l'huissier instrumentaire devant bénéficier de l'assistance de la force publique et de toutes personnes et de tous matériels nécessaire à l'exécution de cette mission ;
- les condamner au paiement de la somme de 1.500 euros au titre des frais irrépétibles ainsi qu'aux entiers dépens.

L'affaire a été appelée à l'audience du 4 juin 2024 et un renvoi a été ordonné.

[REDACTED] ainsi que, leurs trois enfants mineurs [REDACTED] sont intervenus volontairement à l'instance.

À l'audience du 17 septembre 2024, au cours de laquelle l'affaire a été retenue, la société Foncière Racine 17, représentée par son conseil s'en référant à ses conclusions déposées à l'audience, sollicite le bénéfice de son acte introductif d'instance, outre le débouté des parties défenderesses de l'ensemble de leurs demandes, fins et conclusions.

Elle fait valoir que son action aux fins d'obtenir l'expulsion des défendeurs est fondée sur l'article 835 du code de procédure civile et particulièrement sur le trouble manifestement illicite que constitue l'occupation sans droit ni titre par les défendeurs des lieux litigieux qui lui appartiennent et que, dès lors, les notions d'urgence et de contestation sérieuse sont sans objet sur ce point.

Pour ce qui est de la demande de délais formées par les défendeurs, elle s'y oppose, estimant que l'occupation illicite constitue en soi une voie de fait, outre qu'ils sont entrés dans les lieux par effraction en la privant elle-même de la possibilité de relouer cette maison à des individus en droit d'être tout autant logés.

[REDACTED] assistés de leur conseil s'en référant à ses conclusions déposées à l'audience et soutenues oralement, sollicitent de voir :

- leur accorder le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire ;
- À titre principal,
- constater que les critères de l'urgence et de l'absence de contestation sérieuse ne sont pas remplis ;
 - constater que les critères du péril imminent et le trouble manifestement illicite ne sont pas remplis ;
 - rejeter la qualification de voie de fait lors de l'entrée dans les lieux des occupants ;
 - dire et juger qu'il n'y a pas lieu à référé ;
 - se déclarer, en conséquence, incompétent et renvoyer la société Foncière Racine 17 à mieux se pourvoir au fond, si elle le souhaite ;
 - en tout état de cause, débouter la société Foncière Racine 17 de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions ;

À titre subsidiaire,
– accorder aux occupants un délai de 11 mois pour se reloger à compter du commandement de quitter les lieux et ce, à titre de trêve scolaire ;

À titre infiniment subsidiaire,
– accorder aux occupants un délai allant jusqu'au 1^{er} avril 2025 pour quitter les lieux au titre de la trêve hivernale ;

En tout état de cause et y ajoutant,
– accorder aux occupants un délai de 2 mois à compter du commandement de quitter les lieux ;
– dire que la décision, si elle venait à prononcer l'expulsion des occupants du [REDACTED] ne sera pas assortie de l'exécution provisoire ;
– condamner la société Foncière Racine 17 au paiement de la somme de 1 000 au visa de l'article 700 du code de procédure civile, avec faculté d'option concernant les articles 37 et 75 de la loi sur l'aide juridictionnelle de 1991, ainsi qu'aux entiers dépens.

Au soutien de leurs prétentions, ils font tout d'abord valoir l'incompétence du juge des référés, considérant que la société Foncière Racine 17 ne démontre pas l'existence d'une quelconque urgence, ni de l'absence de contestation sérieuse, ou encore d'un danger imminent, ni même d'un trouble manifestement illicite, en l'absence sur ce dernier point de la démonstration d'une effraction par les occupants sans droit ni titre. Ils expliquent que les lieux litigieux sont voués à la destruction et que le projet de construction, en perspective de la future ligne de tramway, ne verra pas le jour avant de nombreux mois en l'absence de permis de démolir et de construire sollicités et validés par la mairie de [REDACTED] et ce, alors même que les lieux étaient inoccupés depuis plus de 18 mois.

Subsidiairement, ils sollicitent l'octroi d'un délai de 11 mois pour quitter les lieux, le maintien du bénéfice de la trêve hivernale ainsi que le respect d'un délai de deux mois suivant le commandement d'avoir à quitter les lieux. Ils expliquent que la plateforme 115 est saturée et que, bien que leur hébergement soit précaire il est tout de même préférable à la situation de se retrouver à la rue. Ils soutiennent qu'il faut opérer un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et les autres droits fondamentaux, tels que notamment, le droit à un hébergement, le droit au logement et à la dignité et ce, alors même que la société Foncière Racine 17 n'exerçait pas son droit de propriété puisque les lieux n'étaient ni loués, ni habités. Au surplus, ils font valoir que plusieurs mineurs sont domiciliés dans les lieux, qu'ils sont scolarisés et qu'il apparaît nécessaire de leur permettre de terminer leur année scolaire. Ils ajoutent ne pas poser de difficultés avec le voisinage.

Conformément à l'article 455 du code de procédure civile, il sera renvoyé aux conclusions des parties pour un plus ample exposé des moyens développés par elles au soutien de leurs prétentions.

Sur quoi, la décision a été mise en délibéré au 5 novembre 2024, prorogé au 12 novembre 2024 en raison de contraintes de service.

MOTIFS

À titre liminaire, il convient tout d'abord de rappeler que, les demandes des parties consistant à voir « constater ... », « rejeter la qualification ... » et « dire et juger » ne constituant pas des prétentions au sens de l'article 4 du code de procédure civile, elles ne donneront pas lieu à mention au dispositif.

Sur la demande au titre de l'aide juridictionnelle provisoire :

En application de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1991, dans les cas d'urgence, sous réserve de l'application des règles relatives aux commissions ou désignations d'office, l'admission provisoire à l'aide juridictionnelle peut être prononcée par la juridiction compétente ou son président.

La demande d'aide juridictionnelle provisoire de [REDACTED]

[REDACTED]
accueillie à compter de la date de l'audience sous réserve de la décision définitive qui sera prise après dépôt du dossier.

Sur la compétence du juge des référés :

Aux termes des articles L. 213-4-3 et L. 213-4-4 du code de l'organisation judiciaire, le juge des contentieux de la protection connaît notamment des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ainsi que des actions dont un contrat de louage d'immeubles à usage d'habitation ou un contrat portant sur l'occupation d'un logement est l'objet, la cause ou l'occasion.

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

En vertu de l'article 835 du même code, 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.

L'article 544 du code civil dispose que, la 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.

En l'espèce, la demande visée est fondée sur les dispositions de l'article 835 du code de procédure civile et non sur celle de l'article 834 dudit code relatives à l'urgence.

Il est constant que, l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui, en tant qu'atteinte au droit de propriété, constitue un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser, à la condition que soit justifiée l'existence de ce trouble.

En outre, il convient de rappeler qu'il est de jurisprudence constante que, l'existence d'une contestation sérieuse est sans incidence sur la compétence du juge pour statuer en référé en présence d'un trouble manifestement illicite qu'il convient de faire cesser.

Par ailleurs, il est également constant que, l'application de l'article 835 du code de procédure civile n'est pas subordonnée à la preuve de l'urgence de la mesure sollicitée.

Par conséquent, le juge des contentieux de la protection, statuant en référé, est compétent pour connaître du litige précédemment exposé.

Sur la demande d'expulsion immédiate et sans délais :

Sur l'occupation sans droit ni titre des lieux :

En l'espèce, il résulte des pièces fournies aux débats que, la société Foncière Racine 17 est propriétaire des lieux litigieux situés [REDACTED], cadastrés [REDACTED] depuis le 23 décembre 2022.

Selon procès-verbal de constat dressé par commissaire de justice le 8 avril 2024, à la demande de la société Foncière Racine 17, la présence d'occupants dans la maison a été confirmée notamment par les revendications affichées par ses occupants sur le portail ainsi que, par des banderoles sur la maison.

La société Foncière Racine 17 justifie d'un dépôt de plainte en date du 9 avril 2024 pour violation de domicile à l'encontre de M. [REDACTED]. Le déposant a indiqué que la maison était

inoccupée au moins depuis le 23 décembre 2022 et qu'elle faisait partie d'un projet immobilier nécessitant sa destruction.

Dès lors, il est établi et non contesté que,

des lieux [redacted] sont occupants sans droit ni titre propriété de la société Foncière Racine 17.

Sur l'expulsion des occupants sans droit ni titre :

Il convient de mettre un terme à l'occupation sans droit ni titre des lieux, en ordonnant l'expulsion [redacted] et tout occupant de leur chef des lieux [redacted].

Sur le délai de deux mois pour quitter les lieux :

En application de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, modifié par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 d'application immédiate, 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. Ce délai ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Il est admis notamment en application du texte précité que, la simple occupation d'un immeuble sans droit ni titre ne constitue pas une voie de fait et qu'il appartient au propriétaire des lieux de démontrer que les occupants ont ouvert eux-mêmes le squat par effraction ou dégradation et donc de rapporter la preuve d'actes de ce type imputables aux occupants.

En l'espèce, il est constant et non contesté que [redacted] habitent les lieux.

La société Foncière Racine 17 allègue que les défendeurs sont entrés dans les lieux par voie de fait et qu'en tout état de cause, la simple atteinte au droit de propriété constitue une voie de fait.

Toutefois, contrairement à ce qu'elle prétend, la société Foncière Racine 17 n'apporte aucun élément permettant de caractériser que les occupants sans droit ni titre sont de mauvaise foi ou qu'ils sont entrés dans les lieux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

En effet, aucune constatation d'usage de la force permettant de démontrer une voie de fait n'a été effectuée par le commissaire de justice dans son procès-verbal dressé le 8 avril 2024.

Par ailleurs, les occupants sans droit ni titre actuels des lieux soutiennent qu'à leur arrivée les lieux étaient déjà ouverts et avaient *a priori* déjà été squattés précédemment et ils produisent aux débats des articles de presse écrite publiés en avril 2024, dans lesquels l'assemblée générale de lutte contre toutes les expulsions revendique l'ouverture d'un nouveau squat concernant les lieux litigieux afin de pouvoir loger des personnes à la rue.

De sorte que, la simple atteinte au droit de propriété ne constituant pas une voie de fait et le demandeur n'ayant pas rapporté la preuve d'une intervention de l'un ou l'autre des occupants actuels comme étant à l'origine d'une effraction ou d'une entrée par la force dans les lieux, le bénéficiaire du délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution doit s'appliquer à l'égard de [redacted].

Sur la période dite de la trêve hivernale :

En application de l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, modifié par la loi précitée du 27 juillet 2023, 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 1^{er} 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 à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

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, bien que la société Foncière Racine 17 soutienne que, comme évoqué auparavant les occupants sans droit ni titre sont entrés dans les lieux par voie de fait, elle n'en rapporte cependant pas la preuve.

Au demeurant, il ressort des débats que, les lieux litigieux situés [REDACTED] ne constituent pas le domicile d'autrui mais qu'au contraire les lieux sont destinés à être détruit en vue de l'exécution d'un projet immobilier sur la parcelle.

Dès lors, la suppression ou la réduction du délai de la trêve dite hivernale, n'étant pas de droit en l'espèce, s'agissant de lieux ne constituant pas le domicile d'autrui et dans la mesure où aucune manœuvre, menace, voie de fait ou de contrainte n'a été démontrée, la demande de suppression de la trêve hivernale formée par la société Foncière Racine 17 sera rejetée.

Par conséquent, il sera sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à l'égard de [REDACTED]

[REDACTED] tout occupant de leur chef, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille, conformément à l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur le sort des meubles :

En application de l'article L. 433-1 du code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. À défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai de deux mois non renouvelable à compter de la remise de la signification du procès-verbal d'expulsion.

Aussi, il y a lieu d'autoriser la société Foncière Racine 17 à faire transporter les meubles et effets personnels se trouvant sur les lieux litigieux selon les modalités précisées au dispositif de la présente décision.

Sur l'astreinte provisoire :

La société Foncière Racine 17 sollicite la condamnation des occupants sans droit ni titre des lieux litigieux au paiement d'une astreinte provisoire de 200 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance et jusqu'à leur départ effectif des lieux.

Cependant, la possibilité de recourir à la force publique pour procéder à l'expulsion de [REDACTED]

Zurabi étant une contrainte suffisante, et en l'absence de preuve de toute résistance abusive, il n'y a pas lieu de prononcer une astreinte provisoire.

Dès lors, la demande formée de ce chef par la société Foncière Racine 17 sera rejetée.

Sur la demande reconventionnelle de délais pour quitter les lieux :

Aux termes des dispositions combinées des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, le juge, notamment celui qui ordonne l'expulsion, 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.

Ces délais ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvre, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Ces délais ne peuvent en aucun cas, être inférieurs à un mois ni supérieur à un an.

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 les 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 à L.441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

Au regard de ces dispositions, le juge des référés est tenu de procéder à un contrôle de proportionnalité de la mesure qu'il convient d'adopter en confrontant les intérêts en cause, à savoir le droit de propriété de la société Foncière Racine 17 et les droits fondamentaux invoqués par les défendeurs : le droit à un hébergement, le droit au logement et à la dignité, le droit à la vie et à l'aide médicale de l'État et le droit à l'éducation, à la scolarisation au travail.

En l'espèce, quoique la société Foncière Racine 17 s'oppose aux délais pour quitter les lieux formulée par les occupants sans droit ni titre, il s'infère des débats que, depuis qu'elle a acquis l'immeuble litigieux, soit le 23 décembre 2022, celui-ci est inhabité, ce qu'elle reconnaît d'ailleurs ; de même que, l'immeuble litigieux est voué à être détruit avec un ensemble d'autres immeubles en vue de la réhabilitation de ce quartier par la construction d'immeubles d'habitation neufs de types appartements.

Tandis que, les occupants des lieux litigieux démontrent qu'aucune demande de permis de construire n'a pour l'heure été déposée par la société Foncière Racine 17 malgré l'acquisition du bien immobilier depuis bientôt deux ans ; il convient également de relever que la société Foncière Racine, qui ne justifie pas de l'obtention éventuelle d'un permis de construire, ne justifie pas non plus de celle d'un permis de démolir portant sur les lieux litigieux.

De sorte qu'aucun aménagement ou travaux n'est prévu à court ou à moyen terme concernant cet immeuble.

En outre, les défendeurs, sans titre de séjour et sans ressources financières, produisent un certain nombre de pièces permettant d'étayer leur situation, notamment des justificatifs de scolarisation des enfants mineurs, une demande d'asile, des certificats médicaux avec justificatif de l'admission à l'aide médicale de l'État.

De sorte qu'il est établi que les occupants des lieux, composés notamment d'une famille de 5 personnes dont 3 enfants de 1 à 16 ans, sont en situation de grande précarité et vulnérabilité dans un contexte de saturation des structures d'hébergement d'urgence et qu'ils ne disposent d'aucune solution de relogement.

Il se déduit de l'ensemble de ces éléments qu'une expulsion immédiate aurait des conséquences humaines disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé et qu'il convient d'accorder un délai pour quitter les lieux aux occupants sans droit ni titre.

En conséquence, il y a lieu de faire application des dispositions prévues par les articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution et il convient d'accorder [REDACTED],

[REDACTED] de leur chef un délai de 11 mois, à compter du présent jugement, pour quitter les lieux situés [REDACTED]

Sur les demandes accessoires :

En application des articles 696 et 700 du code de procédure civile, la partie perdante est condamnée aux dépens, à moins que le juge, par décision motivée, n'en mette la totalité ou une fraction à la charge d'une partie. Elle peut également être condamnée à payer à l'autre une somme que le juge détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. À cet égard, le juge tient compte, dans tous les cas, de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée.

Eu égard aux conditions du litige, il apparaît équitable que les dépens soient laissés à la charge de la société Foncière Racine 17 et que, chaque partie conserve à sa charge ses frais irrépétibles.

Enfin, conformément aux articles 514 et 514-1 alinéa 3 du code de procédure civile, la présente décision est assortie de l'exécution provisoire de droit.

PAR CES MOTIFS

Nous, Sandrine Enge, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, publiquement par mise à disposition au greffe, par ordonnance exécutoire par provision, contradictoire et rendue en premier ressort,

Vu l'article 835 du code de procédure civile,

ACCORDONS le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire à [REDACTED]

[REDACTED] Mariama Kenta, Ibrahimi Kenta qui les représentent, M. Raben Kouadrabou et sous réserve de la décision du bureau d'aide juridictionnelle ;

NOUS DÉCLARONS COMPÉTENTE pour connaître du présent litige et statuer sur les demandes formées par la société Foncière Racine 17 relatives à l'occupation sans droit ni titre des lieux dont elle est propriétaire ainsi que, sur l'ensemble des demandes reconventionnelles formées [REDACTED]

RENOYONS les parties à se pourvoir au fond, mais, dès à présent ;

CONSTATONS que [REDACTED]

[REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des lieux [REDACTED], propriété de la société Foncière Racine 17 ;

ORDONNONS l'expulsion de [REDACTED] M. El Muzi, Mme Daranga, M. Giorgi, Renaldo, M. Fabrice Kenta et M. Guezo Koutoukou, M. El Muzi, Mme Daranga, M. Giorgi, Renaldo, M. Fabrice Kenta et M. Guezo Koutoukou et tous occupants de leur chef des lieux [REDACTED]

RAPPELONS que par application des articles L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, cette expulsion ne pourra être pratiquée avant l'expiration d'un délai de deux mois suivant la

délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux et sans préjudice du sursis à expulsion prévu par l'article L. 412-6 du même code ;

RAPPELONS que celle-ci ne pourra être pratiquée pendant le sursis dit de la trêve hivernale prévue à l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

RAPPELONS que conformément aux dispositions des articles L. 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, les meubles se trouvant sur les lieux seront remis, aux frais du preneur en un lieu qu'il aura choisi et qu'à défaut, ils seront laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution, avec sommation à d'avoir à les retirer dans le délai de 2 mois ;

REJETONS la demande d'expulsion immédiate et sans délais des occupants sans droit ni titre formée par la société Foncière Racine 17 ;

REJETONS la demande de condamnation des occupants sans droit ni titre au paiement d'une astreinte provisoire formée par la société Foncière Racine 17 ;

ACCORDONS à [REDACTED] occupant de leur chef un délai de 11 mois pour quitter les lieux, à compter de la présente décision ;

REJETONS toutes les autres et plus amples demandes formées par les parties ;

LAISSONS les dépens à la charge de la société Foncière Racine 17 ;

DÉBOUTONS la société Foncière Racine 17 de sa demande au titre des frais irrépétibles ;

DÉBOUTONS [REDACTED] de leur demande au titre des frais irrépétibles ;

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

Ainsi jugé et prononcé publiquement par mise à disposition de la décision au greffe, les parties en ayant été préalablement avisées conformément à l'alinéa 2 de l'article 450 du code de procédure civile et, après lecture, la minute a été signée par la juge et la greffière présent lors de la mise à disposition.

La greffière,

La juge des contentieux de la protection,

Copie certifiée conforme à l'original.
le Greffier

