

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

Extrait des minutes du Tribunal de Proximité
de PANTIN

République Française
Au nom du Peuple Français

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

RG n° : 12-22-000143

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ N°

DU : 16/12/2022

EPIC L'ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER D'ILE DE
FRANCE (EPFIF)

C/

Monsieur [REDACTED]

Après débats à l'audience publique du 13/10/2022, l'ordonnance
suivante a été rendue par mise à disposition au greffe le
16/12/2022 ;

Sous la Présidence de Madame Odile BOUBERT, juge des
contentieux de la protection du tribunal judiciaire de BOBIGNY
siégeant au tribunal de proximité de PANTIN, statuant en référé,
assistée de Madame Anne-Sophie SERY, greffière ;

DEMANDEUR :

EPIC L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE
(EPFIF)

4-14 rue Ferrus
75014 PARIS

Représenté par Me DUBOIS-SPAENLE Claire-Marie, avocat au barreau
de PARIS, substitué par Me DE ROUX Aliénor, avocat au barreau de
PARIS

DÉFENDEURS :

Monsieur [REDACTED]

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

Monsieur [REDACTED]

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat au barreau de PARIS

INTERVENANTS VOLONTAIRES DÉFENDEURS :

Monsieur [REDACTED]

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

Monsieur [REDACTED]

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

Monsieur [REDACTED]

Représenté par Me BONAGLIA Matteo, avocat au barreau de PARIS

Monsieur [REDACTED]

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

L'établissement public foncier d'Ile de France, ci-après l'EPFIF est propriétaire d'un ensemble immobilier [REDACTED] PANTIN.

Par assignation en date du 24-08-22 , l'EPFIF, a assigné devant le juge des référés

et sollicite qu'il :

- constate que les défendeurs occupent sans droit ni titre l'ensemble immobilier situé [REDACTED] PANTIN ;
 - 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 ;
 - dise et juge que l'EPFIF pourra procéder à l'expulsion ordonnée au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier dans un délai de 48 heures à compter de la signification ;
 - 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.

A l'audience du 28-10-2022 , le demandeur est représenté par son conseil.

Le conseil des défendeurs indique que les identités des occupants relevées par l'EPFIF ne sont pas correctes et mentionne qu'il assiste et représente ces seuls demandeurs :

Monsieur [REDACTED]

Entendent intervenir volontairement à l'instance Monsieur [REDACTED]

Au soutien de ses prétentions, le conseil de l'EPIFIF expose être propriétaire d'un ensemble immobilier au [REDACTED] PANTIN 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 93500 PANTIN. Le demandeur invoque un procès verbal de constat d'huissier en date 19-05-22 qui a constaté la présence des défendeurs qui ont indiqué à l'officier ministériel être présents sur les lieux .

Le conseil de l'EPIFIF ne maintient pas ses demandes sur les noms relevés par l'huissier phonétiquement dans le constat et repris dans l'assignation .

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

Par conclusions remises à l'audience du 28-10-22 le demandeur se désiste de ses demandes relative à l'article 700 du Code de Procédure Civile et aux dépens.

Il sollicite

-qu'il soit constaté que l'EPIFIF propose aux occupants sans droit ni titre un délai pour quitter les lieux jusqu'au 31-03-2023 , à condition que le 01-04-2023 la parcelle soit intégralement laissée libre de toute occupation

-qu'à défaut les demandes exprimées dans l'assignation prennent effet.

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

- admette les interventions volontaires
- accepte les demandes d'aide juridictionnelle à titre provisoire ;
- rejette les demandes de l'EPFIF 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 .

Au soutien de leurs demandes, les intervenants soutiennent occuper les lieux concernés et ne pas disposer de ressources suffisantes pour se loger d'une autre façon.

Les défendeurs et intervenants volontaires 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, 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 93500 PANTIN.

Le délibéré a été fixé au 16-12-22 .

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur les interventions volontaires

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 Monsieur 

Monsieur [REDACTED] occupent et vivent dans les lieux dont l'expulsion est sollicitée, ce qui n'est pas contesté par la partie demanderesse.

Dès lors leur présence dans la cause est justifiée et leur intervention sera reçue.

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

Tant les défendeurs que les intervenants volontaires reconnaissent occuper les lieux sis [REDACTED] PANTIN sans droit ni titre. Aucune convention ou bail d'occupation n'existe avec l'EPFIF, 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.

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 ressort de ses propres écritures que les locaux sont désaffectés. Dans son rapport d'intervention l'agent de la société Nexity responsable de la télésurveillance du site mentionne que le site n'est pas bien clôturé et qu'aucune effraction n'a été constatée .

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 intervenants 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 93500 PANTIN.

Les défendeurs montrent qu'aucune promesse synallagmatique n'a encore été signée entre l'EPFIF et l'aménageur du site . Le site ne sera pas utilisé jusqu'à ce qu'un certain taux de commercialité soit atteint .

Les défendeurs ont en outre manifesté leur volonté de dégager une issue amiable avec les propriétaires. Ils s'engagent par ailleurs à quitter les lieux lorsque la construction de l'aménagement urbain de la ville de 93500 PANTIN débutera.

Il se dégage de ces éléments que les défendeurs entendent occuper les lieux paisiblement. Il convient donc de faire droit à la demande de délai et au maintien dans les lieux jusqu'au 31-03-2025 .

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 de référé, invitera néanmoins les parties à rencontrer le conciliateur de justice du Tribunal de Proximité de 93500 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.

PAR CES MOTIFS

le juge des référés statuant publiquement par ordonnance contradictoire, rendue en premier ressort et mise à disposition au greffe :

Admettons en leur intervention volontaire Monsieur 

MONSIEUR 

Recevons les demandes au titre de l'aide juridictionnelle provisoire des défendeurs,

Constatons que Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des locaux sis
[REDACTED] PANTIN,

Ordonnons, à défaut de libération volontaire de ces lieux le 01-04-2025 ,
l'expulsion de Monsieur [REDACTED]

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

Déboutons l'Etablissement public foncier d'Ile de France de sa demande de suppression du délai prévu par l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

Déboutons l'Etablissement public foncier d'Ile de France de sa demande de suppression du sursis en période hivernale prévu par l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Invitons les parties à rencontrer le conciliateur de justice du Tribunal de Proximité de 93500 PANTIN ,

Rappelons l'exécution provisoire de droit d'une ordonnance de référé .

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.

LE DIRECTEUR DES SERVICES DE GREFFE

