

**TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE**

Pôle de Proximité

**ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ**

EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE  
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MARSEILLE

ORDONNANCE DU : 21 Novembre 2024  
Président : Madame FATY, Vice-présidente  
Greffier : Madame BOINE, Greffier  
Débats en audience publique le : 12 Septembre 2024

<b>GROSSE :</b> Le 21 novembre 2024 à Me CARREL Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....	<b>EXPEDITION :</b> Le 21 novembre 2024 à Me HENRY Le ..... à Me ..... Le ..... à Me .....
---	--

N° RG 23/05769 - N° Portalis DBW3-W-B7H-35CU

**PARTIES :**

**DEMANDERESSE**

**Société VILLE DE MARSEILLE**  
dont le siège social est sis Direction du Contentieux - 39 Bis Rue Sainte - 13233  
MARSEILLE CEDEX 20  
représentée par Me Anne CARREL, avocat au barreau de MARSEILLE

**DEFENDEURS**

.....  
née le .....  
demeurant .....  
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

.....  
né le .....  
demeurant .....  
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

.....  
née le .....  
demeurant .....  
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE

.....  
née le .....

demeurant [REDACTED]  
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C13055-2024-006436 du 18/04/2024  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

[REDACTED]  
née le [REDACTED]  
demeurant [REDACTED]  
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C13055-2024-006439 du 18/04/2024  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

[REDACTED]  
demeurant [REDACTED]  
représenté par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C13055-2024-006441 du 18/04/2024  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille)

[REDACTED]  
demeurant [REDACTED]  
représentée par Me Laurence HENRY, avocat au barreau de MARSEILLE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro C13055-2024-006442 du 18/04/2024  
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de Marseille),

Par acte de Commissaire de Justice en date du 13 septembre 2023, la Ville de MARSEILLE a assigné Madame [REDACTED] devant le juge des référés du pôle de proximité du Tribunal Judiciaire de MARSEILLE pour voir :

- constater que [REDACTED] sont occupants sans droit, ni titre du logement dont elle est propriétaire situé à MARSEILLE (13013), [REDACTED];
- constater que l'occupation sans droit, ni titre de [REDACTED] est susceptible de causer un dommage imminent et constitue un trouble manifestement illicite;
- ordonner la libération des lieux sans délai dès la signification de la décision à intervenir;
- ordonner l'expulsion de [REDACTED] et celle de tous occupants de leur chef au besoin avec le concours de la Force Publique;
- juger que la voie de fait est caractérisée en l'état de l'occupation des lieux sans droit, ni titre;
- supprimer le délai de deux mois prévu par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ainsi que le délai de la trêve hivernale prévu par l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution;
- juger que [REDACTED] sont redevables d'une indemnité d'occupation fixée à la somme de 720,00 euros par mois à compter de la présente demande;
- juger que les meubles se trouvant dans les lieux loués seront remis aux frais des occupants sans droit, ni titre en un lieu qu'ils auront 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 d'avoir à les retirer dans un délai de deux mois, aux frais, risques et périls de [REDACTED];
- condamner in solidum [REDACTED] à lui payer la somme de 2000,00 euros au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile ainsi qu'aux dépens.

[REDACTED] cité en la personne d'un ami, n'a pas comparu à l'audience, ni ne s'est fait représenter.

[REDACTED] citée en la personne d'un ami, [REDACTED] citée à sa personne, [REDACTED] citée en la personne d'un ami et [REDACTED] citée à sa personne n'ont pas comparu à l'audience mais se sont faites représenter par un avocat laquelle sollicite que soient déclarées recevables les interventions volontaires de [REDACTED]

Elle s'oppose aux demandes présentées par la Ville de MARSEILLE et sollicite, à titre subsidiaire, que soit ordonnée une médiation avec l'accord de la Ville de MARSEILLE.

A titre plus subsidiaire, elle sollicite qu'il soit constaté que les occupants actuels ne sont pas entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte et que dès lors, il convient de leur accorder le délai de deux mois, celui de la trêve hivernale ainsi que les délais les plus larges sur le fondement des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles

d'exécution.

A titre encore plus subsidiairement, elle demande, en cas de constat d'une entrée dans les lieux à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, que soient déclarés inconvencionnels les articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout état de cause, elle s'oppose à la demande en paiement d'indemnités d'occupation ou à défaut, sollicite qu'elle soit réduite à de plus justes proportions.

Aux termes de ses dernières conclusions, la Ville de MARSEILLE sollicite que soit déclarées recevables les interventions volontaires de [REDACTED] et maintient ses prétentions originales sauf à préciser qu'elle sollicite l'expulsion sans délai des défendeurs dès la signification de la décision à intervenir sous astreinte de 100,00 euros par jour de retard pour chacun et au besoin avec le concours de la force publique.

### **MOTIFS DE LA DECISION**

Il résulte de l'article 472 du Code de Procédure Civile que si le défendeur ne comparaît pas, il est néanmoins statué sur le fond et que le juge ne fait droit à la demande que dans la mesure où il l'estime régulière, recevable et bien fondée.

En application des articles 834 et 835 du Code de Procédure Civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du contentieux de la protection peut, dans les limites de sa compétence, ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. Il peut, 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, il peut accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

#### **Sur l'intervention volontaire de [REDACTED]**

Il ressort des pièces versées aux débats que [REDACTED] et [REDACTED] sont également occupants des lieux sis à MARSEILLE (13013), [REDACTED]

Ils justifient dès lors d'un intérêt à agir dans la présente procédure.

#### **Sur la demande de médiation:**

L'article 131-1 du Code de Procédure Civile dispose que le Juge saisi d'un litige peut, après avoir recueilli l'accord des parties, désigner une tierce personne afin d'entendre les parties et de confronter leurs points de vue pour leur permettre de trouver une solution au conflit qui les oppose.

En l'absence d'accord de la Ville de MARSEILLE pour voir ordonner une médiation, celle-ci ne saurait être ordonnée.

#### **Sur l'expulsion:**

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.

L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite. Il s'ensuit que la violation du droit de propriété suffit à justifier la prise de mesures en référé pour faire cesser le trouble, quelles qu'en soient les raisons et les circonstances.

En l'espèce, il ressort du rapport d'intervention de Madame DUZELLIER, Brigadier Chef Principal, en date du 19 mai 2023 que 8 adultes et quatre enfants occupent les lieux et qu'elle a pu recueillir l'identité de cinq d'entre eux, à savoir [REDACTED]

Si les défendeurs contestent dans leurs écritures être entrés dans les lieux par voies de fait, ils ne contestent en revanche pas l'occupation sans droit, ni titre du logement.

Il est donc établi que [REDACTED]

[REDACTED] occupent les lieux sans droit, ni titre.

La violation du droit de propriété est acquise et le trouble manifestement illicite est caractérisé.

L'expulsion est donc la seule mesure de nature à permettre à la Ville de MARSEILLE de recouvrer la plénitude de son droit sur l'appartement sis à MARSEILLE (13013), [REDACTED] occupé illicitement, quelles qu'en soient les raisons et les circonstances.

Le recours à la force publique étant une mesure suffisante pour contraindre les défendeurs de quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte.

#### **Sur le sort des meubles:**

Il n'y a pas lieu de statuer sur le sort des meubles dès lors que celui-ci est d'ores et déjà prévu par les articles L433-1 du code des procédures civiles d'exécution, à l'initiative du Commissaire de Justice chargé de l'exécution de la mesure d'expulsion.

#### **Sur les délais pour quitter les lieux:**

En application de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution dans sa rédaction issue de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 en vigueur à compter du 29 juillet 2023 : « 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. Toutefois, le juge peut, notamment 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 ou lorsque la procédure d'expulsion porte sur un lieu habité en vertu du dispositif visant à assurer la protection et la préservation de locaux vacants par l'occupation de résidents temporaires, régi par l'article 29 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, réduire ou supprimer ce délai.

Le délai prévu au premier alinéa du présent article 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. »

En outre, le 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, prévu par l'article L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution, dans sa rédaction issue de la loi du 27 juillet 2023 entrée en vigueur

le 29 juillet 2023, est écarté si l'introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui a eu lieu à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte et peut être supprimé ou réduit par le juge si les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide de ces mêmes procédés.

La Ville de MARSEILLE soutient que les défendeurs sont entrés dans les lieux par voie de fait en se référant au procès verbal de constat en date du 22 mai 2023 de la Direction de la Stratégie Foncière et du Patrimoine qui indique que le murage d'une ancienne porte a été démoli.

Dans leurs conclusions, les défendeurs contestent cette voie de fait.

Si le procès verbal susvisé constate effectivement que le murage d'une ancienne porte a été démoli, force est en revanche de constater qu'il n'est nullement démontré que les occupants actuels des lieux sont à l'origine de cette dégradation.

Il n'est pas contesté que les défendeurs occupent les lieux depuis mai 2023 et il ressort des photographies versées aux débats que les lieux avaient précédemment déjà été occupés.

Or, il appartient à la Ville de MARSEILLE de démontrer que les occupants ont eux-mêmes ouvert la porte par effraction ou dégradations et donc de rapporter la preuve d'actes de ce type, imputables aux occupants.

En l'espèce, cette preuve n'est pas rapportée, aucune dégradation ne pouvant être imputée de façon incontestable aux défendeurs.

La voie de fait ne saurait dès lors être retenue à l'encontre des défendeurs dans la mesure où une voie de fait ne peut résulter que de la seule occupation sans droit, ni titre des lieux.

Par ailleurs, le contrôle de proportionnalité auquel le juge des référés est tenu ne s'opère pas au stade de la détermination de l'illicéité manifeste du trouble invoqué laquelle conditionne la compétence du juge des référés mais au stade de la détermination et de l'opportunité de la mesure adoptée pour y mettre fin.

Ce contrôle de proportionnalité peut se manifester dans le choix des modalités qui peuvent assortir la mesure.

Le juge des référés doit donc se déterminer au vu des circonstances de l'espèce en confrontant les intérêts en cause et les droits fondamentaux invoqués et garantis, telles les dispositions des articles 3 et 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés ainsi que l'article 3-1 de la Convention relative aux droits de l'enfant de New-York en date du 26 janvier 1990.

En l'espèce, il ressort des pièces versées aux débats que les démarches d'insertion sont réelles.

Il ressort ainsi de l'attestation de [REDACTED] en date du 10 avril 2024 que le Groupe ADDAP 13 intervient auprès des habitants du site de [REDACTED] dans le cadre de leur mission de résorption des bidonvilles et de la protection de l'enfance, qu'il est proposé un accompagnement sur des problématiques de santé ainsi que des aides dans les démarches d'accès aux droits et qu'il y a également un travail sur le lien avec les enfants.

Il ressort encore de l'attestation en date du 11 novembre 2023 de [REDACTED] de l'Association l'Ecole au Présent, que les familles notamment de [REDACTED] sont accompagnées dans les démarches liées à la scolarisation des enfants.

Il n'est en outre pas contesté qu'aucune solution d'hébergement ne s'offre dans l'immédiat

aux défendeurs alors que leur situation apparaît non conforme au respect de leur vie privée et familiale protégée par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés.

Il s'en déduit qu'une expulsion immédiate aurait des conséquences humaines disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé et qu'il convient notamment, en application de l'article 3-1 de la Convention relative aux droits de l'enfant de New-York, de veiller à ce que les mineurs puissent poursuivre leur scolarité et à ce que le suivi social entrepris soit poursuivi.

Dès lors, les délais prévus par les articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution ne seront pas écartés.

L'inconventionnalité des articles L412-1 alinéa 2, L412-3 alinéa 3 et L412-6 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution telle que soulevée par les défendeurs devient sans objet dès lors que la voie de fait n'a pas été retenue à leur encontre.

#### **Sur les délais supplémentaires pour quitter les lieux:**

Aux termes des dispositions de l'article L412-3 du code des procédures civiles d'exécution, 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.

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, 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 ou lorsque ce dernier est de mauvaise foi.

Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.

Aux termes des dispositions de l'article L412-4 du code des procédures civiles d'exécution, la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à un mois ni supérieure 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 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.

La Ville de MARSEILLE ne donne aucune précision quant la date de réalisation de son projet Plan Ecole tendant à la réhabilitation du groupe scolaire

En outre, compte tenu de l'intérêt supérieur des enfants mineurs vivant dans les lieux avec leur famille, compte tenu également de l'absence totale de solution de relogement à court terme, la preuve est suffisamment rapportée de la réunion des conditions prévues aux articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution susvisés, ce qui conduit à octroyer à un délai supplémentaire de 6 mois pour quitter les lieux à compter de la signification de la présente ordonnance.

**Sur l'indemnité d'occupation:**

Il est de principe que l'indemnité d'occupation a une nature mixte, à la fois compensatrice et indemnitaire.

Elle a en effet pour objet d'une part de constituer une contrepartie à la jouissance des lieux et de compenser la privation pour le bailleur de la disposition de son bien.

La Ville de MARSEILLE ne verse cependant aux débats aucune pièce justifiant le montant de l'indemnité d'occupation qu'elle sollicite.

Elle sera donc déboutée de sa demande présentée à ce titre.

**Sur l'exécution provisoire:**

Il sera rappelé que les ordonnances de référé sont de plein droit exécutoires par provision en vertu des dispositions de l'article 514 du Code de Procédure Civile.

**Sur les frais et dépens:**

En application de l'article 696 du Code de Procédure Civile, les défendeurs conserveront la charge des entiers dépens de l'instance.

Au regard de la disparité économique existant entre les parties, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

**PAR CES MOTIFS**

**Nous, Mme Corinne FATY Vice-Présidente du Pôle de Proximité du Tribunal Judiciaire de Marseille, statuant en qualité de juge des contentieux de la protection, après débats publics, par mise à disposition au greffe, par décision contradictoire à l'égard de [REDACTED]**

**[REDACTED] et réputée contradictoire à l'égard de [REDACTED], rendue en premier ressort et en matière de référé,**

**Au principal, renvoyons les parties à mieux se pourvoir, mais dès à présent, par provision, tous droits et moyens des parties demeurant réservés,**

**DECLARONS RECEVABLES les interventions volontaires de [REDACTED];**

**DEBOUTONS [REDACTED]**

**[REDACTED] de leur demande de médiation;**

**CONSTATONS que [REDACTED]**

**[REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'appartement situé à MARSEILLE (13013), [REDACTED] appartenant à la Ville de MARSEILLE;**

**ORDONNONS l'expulsion de [REDACTED]**



ainsi que celle de tous occupants de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique, des lieux occupés sans droit ni titre, avec l'application du sursis prévu à l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution relatif à la période dite de "trêve hivernale", et avec l'application du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

**SUSPENDONS** l'expulsion de

et leur accordons un délai supplémentaire de 6 mois à compter de la signification de la présente ordonnance pour quitter, ainsi que tous occupants de leur chef, les lieux;

**DEBOUTONS** la Ville de MARSEILLE de sa demande au titre de l'indemnité d'occupation;

**DEBOUTONS** la Ville de MARSEILLE du surplus de ses demandes;

**DISONS** n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile;

**RAPPELONS** que la présente ordonnance est exécutoire de droit par provision;

**CONDAMNONS** in solidum

aux entiers dépens;

**AINSI PRONONCE PAR MISE À DISPOSITION AU GREFFE, LES JOUR MOIS ET AN QUE DESSUS ET ONT SIGNÉ À LA MINUTE LE PRÉSIDENT ET LE GREFFIER PRÉSENTS LORS DU PRONONCÉ,**

LE GREFFIER,

LE PRÉSIDENT,

POUR COPIE CERTIFIÉE CONFORME À LA MINUTE  
Marseille, le 21/11/2024  
LE GREFFIER



