

93100 MONTREUIL SOUS
BOIS

nr : 01 48 58 82 53

Prononcé par mise à disposition au greffe le Vendredi 27 Octobre 2017;

Sous la Présidence de LEPEU Vanessa, Juge d'instance, assisté de SOURBETS Marion, Greffier;

Après débats à l'audience du 26 octobre 2017, l'ordonnance suivante a été rendue entre :

RG N° 12-17-000140

Minute: 132/2017

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Du: 27/10/2017

DEMANDEUR(S) :

Monsieur

Monsieur

Madame

Madame

Madame

Madame

Monsieur

Madame

Monsieur

Madame

Monsieur

Monsieur

Monsieur

Madame

Monsieur

Madame

Monsieur

Madame

Madame

Monsieur

Monsieur

Monsieur

Monsieur

Monsieur

Monsieur

ET:

DÉFENDEUR(S) :

COMMUNE DE MONTREUIL HOTEL DE VILLE PLACE JEAN JAURES, 93100 MONTREUIL-SOUS-BOIS, pris(e) en la personne de son Maire, représenté(e) par Me BOULAY Jérémie, avocat du barreau de PARIS

K...
C/

COMMUNE DE MONTREUIL

CE:

-Me LUBAKI Ludivine, avocat du barreau de PARIS

CCC:

-Me BOULAY Jérémie, avocat du barreau de PARIS

- Préfet 93

notifié le 27.10.2017

EXPOSE DU LITIGE

En vertu d'une ordonnance du tribunal de céans autorisant à assigner à jour fixe en date du 20 octobre, et par acte d'huissier en date du 23 octobre 2017, Messieurs K.

et T. -- et T. ont fait assigner la commune de MONTREUIL, prise en la personne de son maire en exercice Monsieur Patrice BESSAC, devant le juge des référés à l'effet de voir:

- constater que la ville de MONTREUIL ne justifie pas de la signification d'un titre exécutoire autorisant l'éviction des demandeurs, ni de la signification d'un commandement de quitter les lieux et des diligences relatives à l'octroi de la force publique et au procès-verbal d'expulsion ;

- dire que ces faits constituent une voie de fait qui s'analyse en un trouble manifestement illicite ;

- ordonner la réintégration et ce sous astreinte de 150€ par jour de retard et par demandeur à compter de la signification du jugement à intervenir ;

- dire qu'à défaut, les requérants pourront se faire assister d'un serrurier et de la force publique aux frais de la défenderesse ;

- allouer aux demandeurs un sursis à expulsion de 18 mois, moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation de 400€ par logement et assortie d'un contrat d'occupation précaire ;

- condamner la ville de MONTREUIL au paiement de la somme de 1.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens qui comprendront les frais d'exécution.

Au soutien de leurs demandes, ils exposent avoir fait l'objet d'une escroquerie au bail depuis l'été et s'être installés moyennant un loyer versé à une personne se présentant comme propriétaire, qu'ils ont été évincés des lieux le 6 octobre 2017, sans avoir pu récupérer leurs effets personnels et se trouvant depuis à la rue, que cette éviction s'est réalisée sans décision de justice ni délivrance d'un commandement d'avoir à quitter les lieux ni remise du procès-verbal d'expulsion.

A l'audience du 26 octobre 2017, Messieurs K.

et M. ont comparu représentés, et Messieurs B.

et T. ont comparu en personne, assistés et ont maintenu leurs demandes dans les termes de l'assignation.

En réplique aux moyens soulevés par la défenderesse, ils ont souligné que la Commune de MONTREUIL n'invoquait aucun texte au soutien de ses prétentions qui donneraient l'autorisation du préfet d'octroyer la force publique hors de toute décision de justice. Ils invoquent donc l'illégalité tant interne qu'externe de la décision du préfet, par manque de droit.

Ils maintiennent le caractère manifestement illicite de l'éviction et l'urgence à réintégrer les demandeurs dans les lieux. Ils estiment en outre que le droit de propriété n'est pas absolu et doit être mis en balance avec d'autres intérêts en cause.

La commune de MONTREUIL a comparu et a soulevé in limine litis l'incompétence du juge judiciaire au profit du juge administratif

Au soutien de ses prétentions, elle indique avoir sécurisé les lieux, vides depuis fin 2016, avoir été alertée le 5 octobre du non fonctionnement de l'alarme, qu'une plainte a été déposée et une procédure de flagrant délit a été ouverte et que le préfet a, sur demande de la mairie, accordé l'octroi de la force publique pour qu'il soit procédé à l'expulsion.

Elle conteste toute voie de fait ni par la Commune de MONTREUIL, ni par le Préfet, et souligne

qu'aucun trouble manifestement illicite n'est occasionné dès lors que la procédure était valable, l'immeuble étant sécurisé auparavant, l'ensemble des serrures ayant été changées et l'alarme arrachée. Elle indique que les dégradations et occupations illicites ont été constatées par les OPJ ayant ensuite agi pour expulser les contrevenants.

En tout état de cause, elle s'oppose à la réintégration des occupants qui ne contestent pas n'avoir jamais disposé d'aucun titre d'occupation valide, les locaux étant par ailleurs insalubres (dépourvus de sanitaires, d'eau courante, présentant du plomb, de l'amiante et un trou dans le plancher).

Enfin, elle fait valoir la promesse de vente consentie au bénéfice de l'association FREHA en vue d'y faire construire des logements sociaux, promesse qui expire le 4 décembre prochain et qui risque d'échouer si le bien est occupé.

A titre reconventionnel, la Commune de MONTREUIL sollicite la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 1.500€ sur le fondement des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile.

A l'issue des débats, l'affaire a été mise en délibéré au 27 octobre 2017 à 15h.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la compétence du juge judiciaire

Sur la compétence du juge des référés pour statuer sur la compétence

L'article 849 du code de procédure civile prévoit que *« le juge du tribunal d'instance peut toujours, même en cas de 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 »*.

Il résulte de ces dispositions que si la Commune de MONTREUIL a soulevé une contestation sérieuse relative à la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire en l'espèce, il doit être constaté que les demandeurs se trouvent sans logement depuis le 6 octobre 2017 et sollicitent une remise en état.

En conséquence, le juge des référés doit se déclarer compétent pour trancher cette contestation sérieuse.,

Sur l'existence d'une voie de fait

Le tribunal des Conflits, dans son arrêt du 17 juin 2013 dit Bergoend, indique *« qu'il n'.Y a voie de fait de la part de l'administration, justifiant, par exception au principe de séparation des autorités administratives et judiciaires, la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire pour en ordonner la cessation ou la réparation, que dans la mesure où l'administration soit a procédé à l'exécution forcée, dans des conditions irrégulières, d'une décision, même régulière, portant atteinte à la liberté individuelle ou aboutissant à l'extinction d'un droit de propriété, soit a pris une décision qui a les mêmes effets d'atteinte à la liberté individuelle ou d'extinction d'un droit de propriété et qui est manifestement insusceptible d'être rattachée à un pouvoir appartenant à l'autorité administrative »*.

Il résulte de cet arrêt, repris par la cour de cassation dans son arrêt du 13 mai 2014, que l'exécution forcée irrégulière d'une décision, même régulière, portant atteinte à la liberté individuelle, est constitutive de voie de fait.

En l'espèce, la commune de MONTREUIL estime que c'est la décision du préfet d'octroyer la force publique qui est contestée. Cependant, la décision du préfet d'octroyer la force publique n'est qu'une

modalité d'exécution d'une décision de la Commune de faire procéder à l'expulsion.

Or, la Commune de MONTREUIL, ni dans ses écritures, ni dans ses développements à l'audience et même sur interrogation expresse du président de connaître le fondement textuel de sa décision de procéder à l'expulsion, n'est pas en mesure de le fournir.

Elle évoque l'infraction de dégradation en flagrance, voire la violation de domicile. Cependant ces textes ne prévoient aucunement la possibilité d'expulser, se bornant à prévoir des sanctions d'amende ou de prison en cas de dégradation (articles 322-1 et suivants du code pénal), de violation de domicile (article 226-4 du code pénal), et la flagrance définie à l'article 53 du code de procédure pénale permet la réalisation d'actes d'enquête, aux rangs desquels l'expulsion ne figure pas.

Les dispositions relatives à l'expulsion sont en effet prévues par les articles 1.411-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, qui prévoit que l'expulsion d'un immeuble ou d'un lieu habité ne peut être poursuivie qu'en vertu d'une décision de justice ou d'un procès-verbal de conciliation exécutoire et après signification d'un commandement d'avoir à libérer les locaux.

Seul l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable prévoit une exception à la nécessité d'une décision de justice, « *en cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, le propriétaire ou le locataire du logement occupé peut demander au préfet de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire.*

La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée au propriétaire ou au locataire.

Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le préfet doit procéder à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition du propriétaire ou du locataire dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure ».

Il résulte de cet article que pour être applicable, le local doit constituer le domicile du propriétaire ou locataire et cette procédure doit être précédée d'une mise en demeure d'avoir à quitter les lieux dans les 24h.

En l'espèce, la Commune de MONTREUIL ne justifie pas d'avoir demandé au préfet de délivrer une mise en demeure aux occupants, ne justifie pas avoir demandé à un officier de police judiciaire de constater l'occupation illicite en dehors de la procédure pénale résultant de sa plainte, et ne saurait invoquer que le 30, rue Gambetta constitue son domicile.

Il doit donc être constaté que la Commune de MONTREUIL, agissant en tant que propriétaire privé d'un bâtiment, a pris la décision de le faire évacuer sans s'assurer d'aucun fondement juridique à sa demande, que cette décision ne se rattache à aucun pouvoir de l'autorité administrative et a porté atteinte, par son exécution forcée, à la liberté individuelle des occupants ainsi qu'à leurs droits fondamentaux.

En conséquence, la voie de fait est constituée, entraînant la compétence des juridictions de l'ordre judiciaire.

Sur la demande de réintégration

Il résulte des développements sur la voie de fait que l'expulsion du 6 octobre 2017 était irrégulière en la forme, et ce bien que les demandeurs ne contestent pas n'être titulaires d'aucun titre d'occupation valable sur les lieux.

La Cour Européenne des Droits de l'Homme indique dans son arrêt Winterstein et autres contre France du 17 octobre 2013, qu'une expulsion ne peut être « *considérée comme nécessaire dans une société démocratique, que si elle correspondait à un besoin social impérieux* ». Elle précise qu'il convient de « *tenir compte de l'appartenance des requérants à une minorité vulnérable, ce qui implique d'accorder une attention spéciale à leurs besoins et à leur mode de vie propre lorsqu'il s'agit d'envisager des solutions à une occupation illégale des lieux* ».

Il ressort de cette décision que si l'article 544 du code civil affirme le caractère absolu du droit de propriété, celui-ci n'est pas pré-éminent par rapport à d'autres droits fondamentaux. Le fait pour la co=une de retrouver la jouissance effective du bien dont elle est propriétaire à titre privé ne peut être acquis au prix du non respect des textes applicables, qui entraîne une aggravation des conséquences humaines d'une expulsion régulière : absence de délai pour quitter les lieux, absence d'accompagnement social, perte des objets personnels et meubles des occupants.

Par ailleurs, il doit être noté que la défenderesse ne fait état d'aucun trouble de voisinage ou à l'ordre public causé par cette occupation illicite.

La Commune de MONTREUIL invoque l'indécence des lieux comme rendant impossible la réintégration. Au soutien de ses prétentions, elle produit les diagnostics réalisés préalablement à la vente en 2016, révélant la présence d'amiante et de plomb dans l'ensemble des revêtements. Par ailleurs, elle produit des photographies sur lesquelles sont visibles des moisissures et un trou dans un plancher. Les demandeurs n'ont pas contesté que ces photographies concernaient les lieux litigieux. En outre, la défenderesse fait valoir que les lieux ne disposent pas d'eau potable ni de sanitaires, mais ne produit aucune pièce l'attestant, et alors que les plans de situation produits (pièce 8) mentionnent la présence de douches et de WC.

La défenderesse est cependant mal fondée à invoquer le caractère indécent des lieux, encore occupés par des locataires en titre jusque fin 2016, puisqu'il ressort de sa propre responsabilité de faire établir, par son service communal d'hygiène et de santé, un rapport en ce sens à adresser à l'autorité préfectorale, ou à prendre elle-même un arrêté de péril imminent si elle l'estime nécessaire.

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que si personne ne conteste l'absence de titre des demandeurs pour occuper les lieux, la réintégration s'impose comme unique moyen de rétablir les demandeurs dans leurs droits de bénéficier de délais et d'un accompagnement social en prévention des expulsions. L'absence de réintégration aurait pour effet de rendre le constat de l'irrégularité de la procédure d'expulsion purement déclaratoire, sans aucun effet concret pour les demandeurs dont les droits fondamentaux n'ont pas été respectés.

En conséquence, la réintégration des demandeurs sera ordonnée comme il est dit au dispositif.

Sur la demande de contrat d'occupation précaire

L'article 1102 du code civil prévoit que « *chacun est libre de contracter ou de ne pas contracter, de choisir son cocontractant et de déterminer le contenu et la forme du contrat dans les limites fixées par la loi* ».

Il ressort de ce principe de liberté contractuel, à valeur constitutionnelle, l'impossibilité pour le juge d'imposer la création d'un contrat entre deux parties.

Cette demande sera donc rejetée.

Sur l'astreinte

L'article 1131-1 du code des procédures civiles d'exécution prévoit que « *tout juge peut, même d'office, ordonner une astreinte pour assurer l'exécution de sa décision* ».

Afin de garantir aux demandeur l'exécution de la présente décision, il convient de l'assortir d'une astreinte comme il est dit au dispositif.

Sur l'octroi d'un serrurier ou de la force publique

Le prononcé d'une astreinte apparaît suffisant pour assurer l'exécution de la présente décision, sans qu'il soit nécessaire ni opportun d'autoriser le recours à la force publique ni le recours à un serrurier.

Sur l'octroi d'un sursis à expulsion

L'expulsion des lieux n'étant pas sollicitée dans le cadre de cette procédure, il ne saurait être décidé d'un sursis à exécution.

Sur l'indemnité d'occupation

En raison de sa nature mixte, compensatoire et indemnitaire, l'indemnité d'occupation compense la valeur de l'utilisation des lieux et assure en outre la réparation du préjudice résultant d'une occupation sans titre.

Messieurs K.

et T. proposent de payer ensemble la somme de 400€ par logement, soit la somme totale de 3.600€ par mois, à la Commune de MONTREUIL.

Il convient de leur donner acte de cet engagement.

Sur les dépens, les frais irrépétibles et l'exécution provisoire

La commune de MONTREUIL, partie perdante, sera condamnée aux entiers dépens par application de l'article 696 du code de procédure civile.

Elle devra en outre payer à une somme que l'équité commande de fixer à 500 € au titre de ses frais irrépétibles.

L'exécution provisoire est de droit en matière de référés.

PAR CES MOTIFS

Le juge des référés, statuant après débats tenus en audience publique, par ordonnance contradictoire, en premier ressort et par mise à disposition au greffe ;

Au principal, renvoie les parties à se pourvoir ainsi qu'elles aviseront, mais dès à présent et par provision, vu l'urgence;

Rejette l'exception d'incompétence soulevée par la Commune de MONTREUIL ;

Constate que l'expulsion de Messieurs

(93) a été constitutive d'une voie de fait;
et T. des lieux situés 30 rue Gambetta à Montreuil

Ordonne la réintégration de Messieurs

et T. dans un délai de 72h suivant la signification
de la présente décision ;

Dit que faute par la Commune de MONTREUIL de faire procéder à la réintégration ordonnée, elle sera redevable, passé ce délai de 72h, d'une astreinte dont le montant sera fixé provisoirement à 100€ par jour de retard et par demandeur;

Donne acte à Messieurs

et T. de leur engagement de s'acquitter ensemble au profit de la Commune de MONTREUIL d'une indemnité mensuelle d'occupation d'un montant de 3.600€ à compter de la réintégration dans les lieux et jusqu'à la complète libération des lieux,

Dit qu'une copie de la présente décision sera communiquée par les soins du greffe au représentant de l'Etat dans le département ;

Condamne la Commune de MONTREUIL à payer à Messieurs

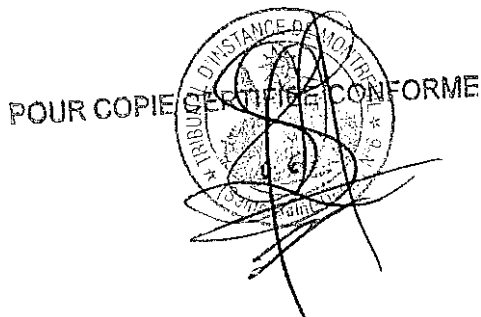
et T. la somme de 500 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile;

Condamne la Commune de MONTREUIL aux dépens ;

Rejette les demandes plus amples ou contraires ;

Rappelle que l'exécution provisoire est de droit.

La greffière



La présidente