

Extrait des minutes de Greffe
de la Cour d'Appel de Versailles

COUR D'APPEL
DE VERSAILLES

ORDONNANCE DE REFERE

LE ONZE JUIN DEUX MILLE QUINZE

Code nac : 00A

N° 176

R.G. n° 15/00166

NATURE : A.E.P.

Du 11 JUIN 2015

Copies exécutoires
délivrées le :

à :

12/6/15
Me CHEIX
Me BOUX
EPF YVELINES
Me NOUVEAU

a été rendue, par mise à disposition au greffe, l'ordonnance dont la teneur suit après débats et audition des parties à l'audience publique du 28 Mai 2015 où nous étions assisté de Marie-Line PETILLAT, Greffier, où le prononcé de la décision a été renvoyé à ce jour :

ENTRE :

Monsieur

Madame

63 bis rue Gabriel Péri

78800 HOUILLES

assistée de Me Marie CHEIX, avocat au barreau de Seine Saint Denis et de Me Anita BOUX, avocat au barreau des Hauts de Seine

DEMANDEURS

ET :

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
DES YVELINES

2 Esplanade Grand Siècle

78000 VERSAILLES

assistée de Me Jeannet NOUVEAU REVENU, avocat au barreau de Versailles

DEFENDERESSE

Nous, Jean-Michel SOMMER, président de chambre à la cour d'appel de VERSAILLES, statuant en matière de référé à ce délégué par ordonnance de madame le premier président de ladite cour, assisté de Vincent MAILHE, faisant fonction de Greffier.

FAITS ET PROCEDURE

[REDACTED] et leurs neuf enfants mineurs occupent sans droit ni titre un pavillon propriété de l'établissement public foncier des Yvelines (ci-après l'EPFY) situé à Houilles (78800) depuis la fin du mois d'août 2014.

Par acte du 10 mars 2015, l'EPFY a saisi le tribunal d'instance de Saint-Germain en Laye qui a, par une ordonnance en date du 27 mars 2015 :

- ordonné l'expulsion des occupants sans bénéfice du délai prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- condamné les occupants au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation de 800 euros ;

- condamné les occupants à payer à l'EPFY une somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'ordonnance est exécutoire de droit par provision.

Par déclaration le 14 avril 2015, [REDACTED] ont interjeté appel de cette ordonnance.

Par acte du 30 août 2015, [REDACTED] ont fait assigner en référé l'EPFY devant le premier président de la cour d'appel pour voir arrêter l'exécution provisoire de droit de cette ordonnance sur le fondement de l'article 524 du code de procédure civile.

Aux termes de leur assignation, oralement soutenue à l'audience, à laquelle il convient de se reporter pour l'exposé détaillé de leurs prétentions et moyens, [REDACTED] soutiennent essentiellement :

- dans un premier temps, que la décision a été rendue en méconnaissance de l'article 12 du code de procédure civile. Le tribunal d'instance n'a pas mis en œuvre la règle de droit applicable, en considérant, *in abstracto*, que l'occupation d'une propriété justifie par définition l'intervention du juge des référés et le prononcé d'une expulsion, quel que soient le propriétaire, l'usage qu'il fait de sa propriété ou la situation des occupants. Les demandeurs invoquent à cet égard notamment la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme. D'autre part, le tribunal d'instance a fait une erreur dans la qualification juridique des faits, en retenant l'existence d'une voie de fait. Le juge ne saurait présumer l'existence d'une voie de fait, sur la seule circonstance que les personnes concernées se trouvent dépourvues de tout titre ;

- en deuxième lieu, que l'ordonnance a été rendue en violation manifeste du principe du contradictoire. Le tribunal était en possession de pièces qui n'ont pas été communiquées aux défendeurs, concernant notamment le projet immobilier et les investigations techniques qui seraient empêchées par l'occupation ;

- enfin, que l'exécution immédiate de l'ordonnance du tribunal d'instance aurait des conséquences manifestement excessives au regard de la situation personnelle et financière des époux [REDACTED]. Malgré la précarité de leur situation quant au logement, ils n'ont eu de cesse de faire des démarches en vue de leur insertion. Leurs efforts et l'installation dans ce pavillon ont permis aux enfants de poursuivre leur scolarité en ayant un domicile, alors que les obstacles à la scolarisation des enfants Roms sont considérables. Ils ont également fait des démarches en vue de leur insertion professionnelle. A ce jour ils n'ont donc aucune solution de relogement malgré leur demande de logement social.

Aux termes de ses écritures du 28 mai 2015, oralement soutenues à l'audience, auxquelles il convient de se reporter pour plus ample exposé de ses prétentions et moyens, l'EPFY conclut au rejet de la demande et à la condamnation des demandeurs au paiement de la somme de 1000 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

L'établissement défendeur expose principalement :

- que le juge des référés a bien mis en balance les droits en présence et s'est prononcé *in concreto*, en considérant précisément la situation des défendeurs pour rejeter leur demande de délai. L'argumentation des demandeurs tend à voir juger l'affaire au lieu et place de la cour d'appel, seule compétente pour réformer l'ordonnance entreprise. La simple lecture de l'ordonnance permet de constater que celle-ci n'est pas entachée d'une erreur de droit. Le juge n'a pas commis d'erreur de qualification des faits qui lui étaient soumis ;

- que l'ensemble des pièces remises au juge ont bien été communiquées et ces éléments ont été débattus oralement lors de l'audience de plaidoiries ;

- qu'en tout état de cause, M. et Mme [REDACTED] ne démontrent pas l'existence de conséquences manifestement excessives, ni au regard de leur situation personnelle que financière. Les locaux occupés sont impropres à l'habitation. Leur demande de logement « Dalo » a été rejetée pour des motifs que les demandeurs n'expliquent pas. La famille ne justifie d'aucun centre d'intérêt dans le département des Yvelines, alors que les enfants seraient scolarisés à Bezons et qu'ils dépendent du département des Hauts-de-Seine au titre des allocations familiales. Aucun versement d'indemnité d'occupation n'a par ailleurs été fait depuis le prononcé de l'ordonnance. Enfin, le projet de réalisation d'un programme de logements sociaux est presque finalisé mais l'avancée des travaux et des investigations techniques est entravé par l'occupation des biens immobiliers.

MOTIFS DE LA DECISION

Selon le dernier alinéa de l'article 524 du code de procédure civile, " *le premier président peut arrêter l'exécution provisoire de droit en cas de violation manifeste du principe du contradictoire ou de l'article 12 et lorsque l'exécution risque d'entraîner des conséquences manifestement excessives.* "

Les conditions requises par l'article 524 précité sont cumulatives, le demandeur à l'arrêt de l'exécution provisoire devant, d'une part, établir l'existence soit d'une violation manifeste du principe de la contradiction soit d'une violation manifeste de l'article 12 du code de procédure civile, d'autre part, démontrer que l'exécution risquerait d'entraîner des conséquences manifestement excessives.

Les demandeurs se prévalent à la fois d'une violation manifeste de l'article 12 et d'une violation manifeste du principe de la contradiction.

M. et Mme [REDACTED] ont comparu devant le tribunal d'instance, selon la procédure orale dans laquelle, à l'audience, les moyens, les prétentions et les pièces sont présumées, sauf preuve contraire, avoir été débattues contradictoirement. Il ne peut se déduire des énonciations de l'ordonnance selon lesquelles « la présence de ces occupants fait obstacle aux investigations techniques nécessaires pour lancement des travaux du projet immobilier de l'îlot Schoecher », que le tribunal aurait été, ainsi que le soutiennent les demandeurs, en possession de pièces qui ne leur auraient pas été communiquées et que la décision aurait ainsi été rendue en méconnaissance des exigences de la contradiction.

Il est ensuite invoqué une double violation des dispositions de l'article 12 du code de procédure civile.

Au sens de l'article 524, la violation des dispositions de l'article 12 du code de procédure civile ne peut s'entendre que d'une erreur grossière commise dans l'appréciation ou l'interprétation de la règle de droit. Elle suppose une méconnaissance évidente et d'une certaine gravité de l'étendue de ses pouvoirs par le juge ou de la règle de droit ou encore une violation manifeste par celui-ci des principes essentiels du procès.

La simple erreur commise par un juge dans l'application ou l'interprétation d'une règle de droit ne constitue pas une violation manifeste de l'article 12.

En sorte que le moyen allégué pris d'une erreur de qualification par le juge des conditions d'entrée des occupants dans les lieux, qui, selon les demandeurs, ne s'analyserait pas en une voie de fait, ne caractérise pas avec évidence une telle violation.

Il en va autrement du moyen selon lequel le juge d'instance n'a pas procédé, dans les motifs de sa décision, à un contrôle suffisant de proportionnalité de la mesure ordonnée au regard, d'une part, du trouble illicite causé par l'atteinte au droit de propriété et, d'autre part, des exigences conventionnelles posées par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales qui garantit le droit au respect de la vie privée et familiale ainsi que le respect du domicile.

Alors, en l'espèce, que M. et Mme [REDACTED] faisaient état de la situation particulière de cette famille composée de 11 personnes dont neuf enfants, récemment expulsée d'un terrain où elle s'était installée dans une caravane, à Bezons, alors que les enfants sont scolarisés dans cette commune limitrophe où la famille est connue depuis une dizaine d'années et qu'une demande d'allocation de logement prioritaire « Dalo » est restée à ce jour infructueuse, l'ordonnance se borne à constater, pour ordonner l'expulsion des intéressés, qu'il n'est pas contesté que M. et Mme [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre du pavillon depuis le mois de septembre 2014.

Faute pour le premier juge d'avoir procédé à la vérification qu'il était pourtant invité à faire, sa décision est entachée d'une violation de l'article 12 du code de procédure civile.

Les conséquences qu'entraînerait l'exécution immédiate et provisoire de la décision, rendue en référé, qui doivent être appréciées eu égard notamment à la situation personnelle des demandeurs et de leur famille, seraient en l'espèce manifestement excessives en l'absence de toute proposition effective de relogement et de solution de scolarisation des enfants.

L'exécution provisoire de l'ordonnance sera arrêtée.

PAR CES MOTIFS

Statuant contradictoirement et en dernier ressort,

Arrêtons l'exécution provisoire de l'ordonnance du 27 mars 2015 ;

Rejetons la demande de l'établissement public foncier des Yvelines au titre de l'article 700 du code de procédure civile ;

Disons que la charge des dépens sera supportée par l'établissement public foncier des Yvelines.

Prononcé par mise à disposition de notre ordonnance au greffe de la cour, les parties en ayant été préalablement avisées selon les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 450 du code de procédure civile.

ET ONT SIGNÉ LA PRÉSENTE ORDONNANCE

Jean-Michel SOMMER, président
Vincent MAILHE, faisant fonction de Greffier

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

En conséquence la République Française mande et ordonne à tous Huissiers de Justice sur ce requis de mettre le présent arrêt à exécution Aux Procureurs Généraux aux Procureurs de la République près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main. A tous Commandants et Officiers de la force publique d'y prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

PAR LA COUR

