

Monsieur

-Monsieur

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

Gustave Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

Gustave Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

-Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Représenté par SCP BORIE ET ASSOCIES, avocat au barreau de
CLERMONT-FERRAND

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

comparant en personne,

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

comparant en personne,

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

comparant en personne,

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]

Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]
Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]
Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]
Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]
Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté,

Monsieur [REDACTED]
Flaubert, 63000 CLERMONT FERRAND,

Non comparant, Ni représenté.

Date des débats : 14 décembre 2017

avec mise en délibéré, pour le prononcé de

L'ORDONNANCE LE 15 Février 2018 :

EXPOSÉ DU LITIGE

Par exploit d'huissier du 17 novembre 2017, la S.C.I. CENTR-ESTIMMO a fait assigner :

Monsieur [REDACTED], Monsieur [REDACTED],
devant le juge des référés du Tribunal d'instance de CLERMONT-FERRAND aux fins de :

- voir constater l'occupation sans droit ni titre de la propriété de la Société CENTR-ESTIMMO située à CLERMONT-FERRAND (Puy-de-Dôme), 158, Boulevard Gustave Flaubert,
- ordonner l'expulsion de l'ensemble des défendeurs ainsi que celle de tout occupant de leur chef, sous astreinte chacun de 100,00 € par jour de retard à compter de la décision à intervenir,
- dire et juger que l'huissier de justice, chargé de l'expulsion, sera assisté de la force publique, d'un serrurier et de tout professionnel compétent pour réaliser les travaux ayant vocation à empêcher toute nouvelle intrusion dans les lieux, tels que l'installation de matériaux durs pour murer les ouvrants,
- supprimer le bénéfice des délais prévus aux articles L 412-1 et L 412-6 du Code des Procédures Civiles d'exécution,
- faire application des articles L 433-1 et L 433-2 s'agissant du sort des meubles,
- condamner in solidum l'ensemble des défendeurs au paiement de la somme de 1.500 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- condamner in solidum l'ensemble des défendeurs aux dépens, en ce compris le coût des constats et autres sommations.

A l'audience du 14 décembre 2017, la SCI CENTR-ESTIMMO maintient ses demandes initiales. Elle indique avoir fait l'acquisition le 16 janvier 2017 d'un ensemble immobilier comprenant deux maisons à usage d'habitation en vue de

Elle précise avoir fait dresser le 10 octobre 2017, un procès-verbal de constat d'occupation des lieux. Il ressort de ce constat que trente sept personnes ont été placées dans les biens immobiliers appartenant à la SCI CENTRE-ESTIMMO par la Ligue des Droits de l'Homme.

Le 19 octobre 2017, l'huissier de justice se transporte une nouvelle fois sur les lieux aux fins de sommation interpellative aux occupants d'avoir à décliner leur identité. Cette sommation reste infructueuse.

Le 9 novembre 2017, suite à une ordonnance du Président du Tribunal d'instance de céans l'autorisant à pénétrer dans l'ensemble immobilier afin de relever l'identité des occupants, l'huissier de justice obtient l'identité de la majorité des occupants aux fins d'assignation en expulsion.

La SCI CENTR-ESTIMMO indique que cette occupation présente un danger pour la sécurité des occupants et que ces deux immeubles sont inadaptés à l'hébergement de 50 personnes.

La S.C.P. BORIE ET ASSOCIES indique représenter Monsieur

sont présents,

sont non comparant ni représentés.

In limine litis la SCP BORIE soulevé la nullité de l'assignation délivrée. Elle indique que les défendeurs à la présente assignation ont tous le point commun d'être des mineurs étrangers isolés ; or selon l'article 117 du Code de Procédure Civile, constitue des irrégularités de fond affectant la validité de l'acte le défaut de capacité d'ester en justice. En l'espèce, elle précise que les douze concluants qu'elle représente sont des mineurs de moins de 18 ans, dès lors le tribunal doit constater la nullité des assignations délivrées à chacun des

défendeurs car entachées d'une irrégularité de fond, compte tenu de leur défaut de capacité et du fait qu'ils devaient être assignés par la représentation de leurs administrateurs légaux ou de leurs tuteurs.

La SGP BORIE soulève, en second lieu et à titre principal, l'incompétence du juge des référés au motif qu'il n'existe aucun dommage imminent ni aucun trouble manifestement illicite comme le prévoit l'article 849 du Code de Procédure Civile sur lequel se fonde la demanderesse pour intenter son action.

Subsidiairement, elle sollicite que soient accordés aux défendeurs et occupants les délais des articles L 412-1 à L 412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Pour de plus amples détails sur les prétentions et arguments des parties, il convient de se reporter à leurs écritures déposées à l'audience du 14 décembre 2017 ; ceci en application de l'article 455 du Code de Procédure Civile.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Selon l'article 474 du Code de Procédure Civile, en cas de pluralité de défendeurs cités pour le même objet, lorsque l'un au moins d'entre eux ne comparait pas, le jugement est réputé contradictoire à l'égard de tous si la décision est susceptible d'appel.

La présente décision étant susceptible d'appel, il y a lieu de statuer par ordonnance réputée contradictoire en application de l'article 474 du Code de Procédure Civile.

Sur la nullité de l'assignation

Sur la nullité de l'assignation soulevée au visa de l'article 117 du Code de Procédure Civile, le conseil des défendeurs indique que les défendeurs à la présente assignation ont tous le point commun d'être des mineurs étrangers isolés. Pour prouver ses dires, il verse aux débats diverses photocopies de jugements et pièces d'état-civil de pays étrangers.

Ces diverses pièces ne concernent pas toutes les personnes assignées et ne sont que de simples photocopies. Une simple photocopie ne peut être considérée comme suffisante pour apporter la preuve d'une identité. Il y a donc lieu de considérer que les pièces versées aux débats pour justifier de l'identité des défendeurs n'ont aucune valeur probante. Or, selon l'article 9 du Code de

Procédure Civile, il incombe à chaque partie de prouver conformément à la loi les faits nécessaires au succès de sa prétention. L'article 146 alinéa 2 précise qu'en aucun cas une mesure d'instruction ne peut être ordonnée en vue de suppléer la carence de la partie dans l'administration de la preuve.

En conséquence, il y a lieu de considérer que l'assignation introductive d'instance est parfaitement recevable et nullement entachée d'une irrégularité de fond pouvant entraîner sa nullité. Il est d'ailleurs en l'espèce, au vu des défendeurs, que celui-ci ne pourrait valablement représenter les concluyants si ces derniers étaient mineurs.



Sur la compétence du juge des référés et la demande d'expulsion

L'article 848 du code de procédure civile permet au juge d'instance, dans tous les cas d'urgence et dans les limites de sa compétence, d'ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

Il résulte également des dispositions de l'article 849 du même code que le juge du tribunal d'instance peut 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.

En outre, 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 SCI CENTR-ESTIMMO verse aux débats un acte notarié du 16 janvier 2017 établissant sa propriété sur l'immeuble occupé par les défendeurs. Cette propriété n'est pas contestée ni contestable.

Il est constant que l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier à usage d'habitation constitue un trouble manifestement illicite au préjudice du propriétaire des lieux, quand bien même il serait démontré que les occupants auraient pénétré dans les locaux sans effraction. Cependant ce trouble doit être apprécié et comparé aux conséquences que pourraient avoir les mesures de remise en état sollicitées.

En l'espèce, les défendeurs ne contestent pas l'occupation des lieux sans autorisation du propriétaire même si aucune effraction n'a été constatée et n'est mentionnée dans les divers procès-verbaux et constats d'huissier de justice versés aux débats.

Si le juge des référés "peut" prescrire les mesures de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite, l'exercice de ce pouvoir reste conditionné à un examen comparé, respectivement, de l'importance du trouble invoqué et de la gravité des conséquences susceptibles de résulter de la mise en œuvre de la mesure de remise en état sollicitée.

Il est à noter que le bien immobilier occupé n'est plus un bien à usage d'habitation puisque aux dires même du demandeur, il est destiné à être démoli. Ce dernier évoque également la dangerosité des lieux pour leurs occupants en produisant aux débats divers diagnostics techniques des immeubles faisant ressortir que ceux-ci peuvent être partiellement amiantés et que leurs installations électriques et de gaz ne sont plus aux normes actuellement en vigueur. Ces diagnostics techniques ne suffisent pas à rapporter la preuve d'une dangerosité telle que la vie des occupants serait en danger et qu'il y aurait lieu d'ordonner une mesure d'expulsion rapide pour prévenir tout accident. Ces diagnostics sont insuffisants à caractériser un péril imminent ou l'urgence qu'il y aurait à procéder à l'expulsion sollicitée.

La SCI CENTR-ESTIMMO indique vouloir démolir les deux immeubles occupés pour permettre l'extension de surfaces commerciales situées sur les parcelles contiguës. Cependant, elle ne verse aux débats aucun permis de démolir ou de permis de construire et donc ne rapporte pas la preuve de l'urgence à faire cesser le trouble. Aucun projet immobilier concret n'est présenté par la personne morale propriétaire, concernant les parcelles occupées pour démontrer son préjudice et permettre au juge d'examiner la proportionnalité entre le trouble invoqué et la gravité des conséquences susceptibles de résulter de la mise en œuvre de la mesure sollicitée.

A l'inverse, il sera tenu compte, dans cet examen de proportionnalité, de ce que la mesure sollicitée est susceptible d'affecter gravement et durablement les conditions d'existence des personnes physiques qui en sont l'objet. Il résulte notamment d'un arrêt rendu par la Cour Européenne des Droits de l'Homme le 17 octobre 2013 que la perte d'un logement aussi précaire soit-il, est une des atteintes les plus graves au droit au respect du domicile et de la vie privée.

L'illicéité du trouble invoqué n'est manifeste que si les occupants sont non seulement sans titre mais encore insusceptibles d'invoquer des droits fondant leur maintien dans les lieux et, à ce titre, à justifier une restriction au droit de jouir de sa propriété que le propriétaire tient des dispositions de l'article 544 du Code civil rappelées ci-dessus.

Seul le juge du fond dispose du pouvoir d'arbitrer entre des parties invoquant des droits concurrents. Les droits sont concurrents s'ils sont consacrés par des textes de niveau équivalent dans la hiérarchie des normes et de portée équivalente quant à leurs effets.

Il y a donc lieu de rechercher si les défendeurs sont fondés à invoquer des droits concurrents du droit de propriété invoqué par la société demanderesse, susceptible de justifier leur maintien dans les lieux et de remettre en cause, à ce titre, le caractère manifeste de l'illicéité de l'occupation.

L'article 8 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales dispose que "toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance" ; étant précisé que le domicile relevant de cette protection ne se limite pas au domicile légalement occupé ou établi. Ce principe de droit au logement est également rappelé par divers textes internationaux comme la déclaration universelle des droits de l'Homme et nationaux comme la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 qui en fait un droit fondamental et la loi n° 90-449 du 31 mai 1990. Les lois n° 98-657 du 29 juillet 1998 et 2007-290 du 5 mars 2007 rappellent également que le droit au logement est un droit fondamental et doit être garanti par l'État à toute personne résidant sur le territoire français.

En l'espèce, les défendeurs justifient avoir établi leur domicile dans les biens litigieux et sont, en conséquence, recevables à invoquer et opposer le droit à sa protection.

Le trouble subi par la SCI CENTR-ESTIMMO, propriétaire des immeubles occupés, doit être évalué en tenant compte de ce que cette société n'invoque l'existence d'aucun projet concret et précis concernant ces deux immeubles. A l'inverse, il doit être tenu compte dans cet examen de la proportionnalité, de ce que la mesure sollicitée est susceptible d'affecter gravement les conditions d'existence des personnes physiques qui en seraient l'objet et qui se retrouveraient dans une situation de plus grande précarité encore que celle qu'elles connaissent aujourd'hui.

Si le droit de propriété de la société demanderesse n'est pas contesté ni contestable, la mesure sollicitée, tendant à faire prévaloir ce droit, ne présente aucun caractère d'urgence, et ne pourrait qu'être acquise au prix d'expulsions aux conséquences humaines très lourdes en maintenant les personnes qui en sont l'objet dans un état de très grande précarité.

Il sera en conséquence constaté, au regard de tout ce qui vient d'être dit et de l'ensemble des éléments et considérations que les mesures sollicitées par la SCI CENTR-ESTIMMO, tendant à faire prévaloir son droit de propriété, seraient de nature à provoquer un trouble sans commune mesure avec ce droit. D'autre part, l'urgence n'étant ni démontrée ni caractérisée ; l'expulsion ne peut être ordonnée sur le fondement des dispositions des articles 848 et suivants du Code de Procédure Civile.

Sur les frais irrépétibles et les dépens

Au regard de ce qui vient d'être dit, de la situation sociale des défendeurs, du fait que demandeur et défendeurs succombent chacun partiellement à leurs demandes, chaque partie conservera la charge de ses frais irrépétibles non compris dans les dépens.

La SCI. CENTR-ESTIMMO supportera les entiers dépens de l'instance.

PAR CES MOTIFS,

Nous, Juge des référés au tribunal d'instance,

Statuant publiquement par ordonnance de référé réputée contradictoire en premier ressort, rendue par mise à disposition au greffe,

Vu les dispositions des articles 848 et suivants du Code de Procédure Civile,

DISONS l'assignation introductive d'instance parfaitement recevable,

DISONS n'y avoir lieu à référé,

DEBOUTONS la Société ESTIMMO de l'ensemble de ses demandes, fins et conclusions et la renvoyons à mieux se pourvoir,

LAISSONS à chaque partie la charge de ses propres frais irrépétibles,

CONDAMNONS Société ESTIMMO aux entiers dépens,

RAPPELONS que la présente ordonnance est assortie de plein droit de l'exécution provisoire,

Ainsi fait, jugé et mis à disposition au greffe de la juridiction aux jour, mois et année susdits. En foi de quoi l'ordonnance a été signée par le juge des référés et le greffier.

Le Greffier



Le Juge des référés

