

TRIBUNAL D'INSTANCE DE PARIS
PARVIS DU TRIBUNAL DE PARIS
75859 PARIS CEDEX 17

téléphone : 01 87 27 97 00
télécopie : 01 87 27 95 98
mail : referes-civil.ti-paris@justice.fr

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
DU 18 Septembre 2019

Références à rappeler :
RG N° 12-19-002052

Numéro de minute : 653/2019

DEMANDEURS :

Madame G M
représentée par Me HAREL Corinne

Madame G C
née G, représentée par Me HAREL
Corinne

Madame G S
représentée par Me HAREL Corinne

DÉFENDEURS :

Madame C A, représentée par Me
RACLET-JOSSE Stéphanie

Madame U M née M
représentée par Me RACLET-JOSSE Stéphanie

Monsieur M V
représenté par Me RACLET-JOSSE Stéphanie

Monsieur H L, représenté par
Me RACLET-JOSSE Stéphanie

Madame H A née
P, représentée par Me RACLET-JOSSE
Stéphanie

DEMANDEURS :

Madame G M
représentée par Maître HAREL Corinne, Avocate au
Barreau de PARIS ;

Madame G C
née G,
représentée par Maître HAREL Corinne,
Avocate au Barreau de PARIS ;

Madame G S
représentée par Maître HAREL Corinne,
Avocate au Barreau de PARIS ;

DÉFENDEURS :

Madame C A, 1^{er}
étage,
représentée par Maître
RACLET-JOSSE Stéphanie, Avocate au Barreau de
l'ESSONNE - Aide juridictionnelle totale n°
du 08/04/2019 ;

Madame U M née M
1^{er} étage,
représentée par Maître RACLET-JOSSE Stéphanie,
Avocate au Barreau de l'ESSONNE - Aide
juridictionnelle totale n° du 26/04/2019 - ;

Monsieur M V L
2^{ème} étage droit,
représenté par Maître RACLET-JOSSE Stéphanie,
Avocate au Barreau de l'ESSONNE - Aide
juridictionnelle totale n° du 08/04/2019 - ;

80 NL.

- suite page 2 de l'ordonnance susvisée -

Références à rappeler :
RG N° 12-19-002052

Numéro de minute : 653/2019

Copie conforme délivrée
le :
à :

DÉFENDEURS :

Monsieur H L ,
2ème étage gauche,
représenté par Maître RACLET-JOSSE Stéphanie,
Avocate au Barreau de l'ESSONNE ;

Madame H A née
P , 2ème étage
gauche, représentée par Maître
RACLET-JOSSE Stéphanie, Avocate au Barreau de
l'ESSONNE ;

Copie exécutoire délivrée
le :
à :

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Présidente : Madame DEGOUYS Sophie

Greffière : Madame BERTRAND Nathalie

DATE DES DÉBATS :

audience publique des référés du 9 juillet 2019

DÉCISION :

contradictoire et en premier ressort rendue le 16
septembre 2019 par mise à disposition au greffe.

SD NB.

EXPOSÉ DU LITIGE

Mesdames M G , C G épouse G et S G sont propriétaires d'un immeuble situé , donné en location à usage commercial pour partie, au rez-de-chaussée, les premier et deuxième étages ne faisant l'objet d'aucun contrat de location depuis 2016.

Un huissier de justice, régulièrement autorisé à cette fin, a constaté le 21 janvier 2019 la présence d'occupants dans les 1er et 2ème étages de l'immeuble en la personne de madame A C , madame M , monsieur V M , monsieur et madame H .

Par actes des 21 février et 6 mars 2019, il a été fait sommation à ces derniers de quitter les lieux, acte non suivi d'effet.

Par acte du 13 mars 2019, mesdames M G , C G épouse G et S G ont assigné madame A C , madame M , monsieur V M , monsieur et madame H devant le juge des référés pour demander:

- de constater leur occupation sans droit ni titre,
- de prononcer leur expulsion ainsi que celle de tout occupant de leur chef, sans délai en vertu de l'article L 412-1 alinéa 2 du code des procédures civiles d'exécution, et sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir et jusqu'au jour de complète libération et de remise des clés et de s'en réserver la liquidation,
- de dire qu'à défaut d'exécution volontaire de la décision dès sa signification, les propriétaires seront autorisés à faire procéder à leur expulsion ainsi qu'à celle de tous les occupants de leur chef conformément aux dispositions de l'ordonnance du 19 décembre 2011, intégrée au code des procédures d'exécution,
- d'ordonner l'enlèvement et le dépôt des meubles et objets mobiliers garnissant les lieux en un lieu approprié, aux frais, risques et périls des défendeurs, en application des dispositions de l'article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- de les condamner solidairement par provision à payer aux propriétaires une indemnité d'occupation pour les logements du 1er étage d'un montant de 1600 euros par mois charges incluses et pour chacun des logements du 2ème étage 1000 euros par mois soit un total de 3600 euros à partir du 9 septembre 2018, ou subsidiairement, au 14 novembre 2018, et jusqu'à la libération effective des lieux par tous les occupants,
- de les condamner solidairement au paiement des frais de remise en état des portes fracturées lors de leur entrée dans les lieux pour un montant de 4 212 euros et frais de pose du digicode pour un montant estimé de 2 026,20 euros,
- de les condamner solidairement au paiement d'une somme de 2000 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens incluant les frais du constat sur requête, ceux de maître LOUVION, les frais de sommation, assignation, et signification de la décision ainsi que la procédure d'expulsion à venir.

Vu l'assignation et les conclusions déposées et soutenues à l'audience par mesdames M G , C G épouse G et S G , aux termes desquelles elles reprennent et soutiennent les termes de leurs demandes initiales.

MD NS.

Vu les conclusions en défense déposées et soutenues à l'audience par madame C,
madame M, **monsieur M** et les époux **H** qui
demandent au juge des référés :

- d'accorder à A H le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire au regard de la demande déposée et du recours en cours,
- après avoir procédé à un examen comparé, respectivement de l'importance du trouble invoqué et de la gravité des conséquences susceptibles de résulter pour eux de la mise en œuvre de la mesure d'expulsion sollicitée, de déclarer les propriétaires irrecevables en leur demande et à tout le moins mal fondées,
- de rejeter l'ensemble des demandes, fins et conclusions des propriétaires,
- à titre subsidiaire, leur accorder un délai de 24 mois pour permettre le diagnostic social, la mise en œuvre des mesures indispensables et préserver leurs droits fondamentaux.

MOTIFS DE LA DÉCISION

- ***Sur la qualité d'occupant sans droit ni titre***

En application des dispositions des articles 848 et 849 du code de procédure civile, dans tous les cas d'urgence, le juge du tribunal d'instance 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 et il peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

En l'espèce, il est établi par les pièces versées aux débats et notamment par le procès verbal de constat d'huissier du 21 janvier 2019 que madame A C, madame M, monsieur V M, monsieur et madame H occupent et vivent dans les lieux, ce point n'étant d'ailleurs pas contesté par les défendeurs.

Ces derniers ne justifient d'aucun droit ou titre pour occuper les lieux, de telle sorte qu'il convient de constater qu'ils en sont occupants sans droit ni titre, situation qui caractérise pour les demanderesses une atteinte à leur droit de propriété, trouble manifestement illicite auquel elles sont fondées à demander qu'il soit mis fin.

- ***Sur la demande aux fins d'expulsion***

Dans la mesure où l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre constitue l'unique mesure de nature à permettre à un propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien, l'atteinte portée au droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme, ne peut être considérée comme disproportionnée.

Il y a donc lieu d'ordonner qu'il soit mis fin en l'espèce à cette situation par l'expulsion sollicitée des occupants et de toutes personnes de leur chef, et ce, avec le concours de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin.

SD NB.

S'il est effectivement établi par les constats versés aux débats que le digicode permettant en principe l'accès à l'immeuble ne fonctionne plus, que la porte formant un sas de circulation n'existe plus, ce qui permet un accès direct aux étages, et que les carreaux de plâtre posés sur les portes pour éviter toute intrusion ont été enlevés, rien ne permet de caractériser l'intervention de l'un ou l'autre des occupants actuels comme à l'origine de ces désordres.

La voie de fait n'étant pas établie avec une l'évidence requise devant le juge des référés, il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution permettant d'ordonner l'expulsion sans délai des occupants.

Eu égard à la situation personnelle, familiale et professionnelle de chacun des défendeurs, il conviendra néanmoins de leur accorder un délai de 6 mois à compter de la signification de la présente décision en application des dispositions de l'article L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution, ce délai étant de nature à permettre que puissent être mises en œuvre les mesures d'accompagnement au relogement destinées à éviter de placer ces personnes dans une précarité plus grande que celle dans laquelle elles vivent actuellement.

Cette disposition est ainsi de nature à garantir le droit au respect de la vie privée et familiale protégé par l'article 8 de la convention européenne des droits de l'homme auquel une expulsion dans un délai moins long porterait atteinte de manière disproportionnée.

La séquestration des meubles aux frais de chacun des occupants sera également ordonnée dans les conditions prévues à l'article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Le recours à la force publique étant de nature à garantir l'exécution de la présente décision, il n'y a pas lieu d'assortir la condamnation à quitter les lieux d'une astreinte.

- **Sur la demande d'indemnité d'occupation**

Il n'est pas contesté par les défendeurs que les lieux litigieux sont occupés de la façon suivante :

- l'appartement du 1er étage est occupé par madame A C et madame M M
- l'appartement du 2ème étage porte droite est occupé par monsieur V , L M ,
- l'appartement du 2ème étage porte gauche est occupé par monsieur et madame H

Eu égard aux éléments produits aux débats, il convient de fixer à la somme de 600 euros le montant de l'indemnité d'occupation que chacun des occupants devra verser à compter du 21 janvier 2019 et jusque la libération complète des lieux.

En l'absence de précision quant aux circonstances dans lesquelles les occupants sont entrés dans les lieux et quant aux liens qui les unissent, il n'y a pas lieu de condamner solidairement l'ensemble des défendeurs au paiement de ces sommes, la solidarité n'étant uniquement prévue que pour monsieur et madame H

- **Sur la demande de provision au titre de la remise en l'état de l'immeuble**

SD NL.

En application des dispositions de l'article 849 du code de procédure civile, dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le juge des référés peut accorder une provision au créancier ou ordonner l'exécution même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, la responsabilité des défendeurs dans la survenance des dommages invoqués au soutien de la demande de provision n'étant pas établie avec l'évidence requise devant le juge des référés, une telle demande sera rejetée.

• **Sur la demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile**

L'équité et les circonstances de la cause commandent de laisser à la charge des demanderesses les frais irrépétibles non compris dans les dépens qu'elles ont exposés.

PAR CES MOTIFS

Nous, juge des référés, statuant par décision contradictoire et en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Accordons à madame A C H le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire.

Constatons que madame A C , madame M M , monsieur V M et monsieur et madame L et A H sont occupants sans droit ni titre des premier et deuxième étages de l'immeuble sis

Accordons à madame A C , madame M M , monsieur V M et monsieur et madame L et A H un délai de 6 mois à compter de la signification de la décision pour quitter les lieux.

À l'issue de ce délai, **ordonnons** l'expulsion de madame A C , madame M M , monsieur V M et monsieur et madame L et A H , et de tous occupants de leur chef, des lieux, avec le concours de la force publique, et d'un serrurier, si besoin est, passé un délai de deux mois, suivant la signification du commandement d'avoir à quitter les lieux, conformément aux dispositions des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

Disons que le sort des objets mobiliers restant dans les lieux loués sera réglé conformément aux dispositions de l'article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution.

Condamnons solidairement monsieur et madame L et A H au paiement à mesdames M G , C G épouse G et S G d'une indemnité d'occupation provisoire de 600 euros par mois à compter du 21 janvier 2019 et jusqu'à complète libération des lieux.

FD NLS.

Condamnons madame A C , madame M M , monsieur V M , chacun au paiement à mesdames M G , C G épouse G et S G d'une indemnité d'occupation provisoire de 600 euros par mois à compter du 21 janvier 2019 et jusqu'à sa propre et complète libération des lieux.

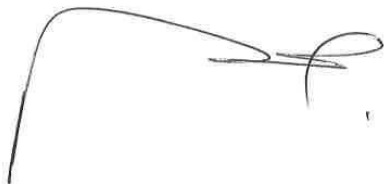
Rejetons les autres demandes des parties.

Déboutons mesdames M G , C G épouse G et S G de leur demande au titre de l'article 700 du code de procédure civile.

Condamnons madame A C , madame M M , monsieur V M et monsieur et madame L et A H aux dépens.

Ainsi ordonné et prononcé aux lieu, jour, mois et an susdits, et signé par la Présidente et la Greffière susnommées.

LA GREFFIÈRE,



LA PRÉSIDENTE,



Pour copie conforme délivrée
à sur pages
Le directeur de greffe

