

**AUDIENCE DES REFERES**

**ORDONNANCE**

DOSSIER : N° RG 24/00259  
- N° Portalis  
DBYB-W-B7I-O44H

RENDUE LE 04 Septembre 2024

PAR première vice-présidente, juge des  
contentieux de la protection, statuant en matière de référé,  
assistée de , Greffier,

**ENTRE :**

**DEMANDERESSE**

**S.A.R.L.** dont le siège social est sis  
34000 MONTPELLIER

représentée par Me Virginie ARCELLA-LUST, avocat au barreau  
de

**ET**

**DEFENDERESSE**

**Association** dont le siège social es  
sis - 34080  
MONTPELLIER, représentée par M. Samuel FORES  
comparant

représentée par Me Nicolas GALLON, avocat au barreau de  
MONTPELLIER,

*Copie exécutoire à  
Me ARCELLA-LUST  
expédition à  
Me GALLON  
le 04 Septembre 2024*

Les débats ont été déclarés clos le 25 Juin 2024 , Madame le  
Président ayant informé les parties que la décision serait rendue  
le 04 Septembre 2024.

**SUR QUOI, L'ORDONNANCE SUIVANTE A ETE RENDUE :**

La SARI est propriétaire de locaux à usage de bureaux, ateliers et stockages situés à MONTPELLIER (34090).

Le locataire de l'ensemble immobilier a quitté les lieux le 31 août 2021.

Suivant contrat de sécurité mobile en date du 6 juin 2021, un agent de sécurité organisait des rondes de surveillance.

Le 18 octobre 2023, l'agent de sécurité a informé la bailleuse que le site serait occupé par le responsable de l'association « solidarité logement » qui aurait permis l'installation de 6 familles et 13 enfants.

Par acte d'huissier en date du 22 mars 2024, signifié à étude, la SARI a donné assignation à l'association, d'avoir à comparaître devant le juge des contentieux de la protection, statuant en référés, à l'audience du 28 mai 2024, sur le fondement des articles 834 et 835 du code de procédure civile, et demande au juge de :

- Juger et déclarer que l'association et tout occupant de son chef occupe illicitement son droit ni titre les locaux litigieux,
- déclarer que cette occupation illicite sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite compte tenu de l'absence d'autorisation qui justifie la libération immédiate des lieux,
- ordonner l'expulsion de l'association et de tout occupant de son chef, des locaux situés sur la commune de Montpellier
- condamner in solidum l'association et tout occupant de son chef à remettre le site en état à leurs entiers frais et charges,
- autoriser, à défaut d'évacuation sous 24 heures à compter de la signification de la décision, à procéder à l'expulsion de l'association et de tout occupant de son chef et ce avec le concours de la force publique et d'un serrurier,
- ordonner la suppression du sursis hivernal prévu par l'article L412-6 du code de procédure civile d'exécution,
- ordonner la suppression des délais article L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- condamner l'association à payer la somme de 1500 € au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamner l'association SOI à payer les entiers dépens, en ce compris le coût du procès-verbal huissier qui a été établi ainsi que le coût des dépens d'exécution conformément à l'article 696 du code de procédure civile.

La société demanderesse expose qu'elle est propriétaire de locaux à usage de bureaux, d'ateliers et de stockage situés à Montpellier, que ce bâtiment était anciennement loué via un bail commercial à une société spécialisée dans la recherche sou-marine et qu'un bassin d'une profondeur de 2,5m est présent sur le site ; que la société locataire a quitté les lieux en août 2021 et qu'elle a contracté avec une société de sécurité ;

que des personnes se sont introduites dans le bâtiment comme l'a constaté un commissaire de justice de Montpellier, qu'une personne se présentant comme président de l'association solidarité partagée a pénétré dans les lieux afin d'y accueillir des migrants, que ce bâtiment est des lors squatté par plusieurs familles ; que les associés ont initié une démarche de vente des locaux via une promesse de rachat de parts sociales qui a été bloquée du fait de l'occupation irrégulière subie ; qu'enfin, il existe un risque de chute de personnes en raison de la présence du bassin.

La requérante fait valoir que cette occupation porte gravement atteinte à son droit de propriété.

L'affaire a fait l'objet d'un renvoi à l'audience du 25 juin 2024.



A l'audience du 25 juin 2024, la SARI, représentée par son conseil, a développé oralement ses conclusions et a maintenu ses demandes.

L'association était représentée par son conseil.

Elle a développé oralement ses conclusions et a demandé au juge de :

- recevoir les interventions volontaires des concluant,
- leur accorder ainsi qu'à l'ensemble des occupants de l'immeuble, un délai de 12 mois renouvelable à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir, leur permettant de demeurer dans les lieux,
- dire et juger qu'en l'absence de voie de fait caractérisée, ils bénéficieront des délais et sursis prévus aux articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution.
- débouter la demanderesse de ses plus amples demandes,
- laisser aux parties la charge de ses dépens.

Les requis expliquent que Monsieur est le président de l'association solidarité partagée dont l'un des objectifs est de proposer un hébergement aux sans-papiers, réfugiés et demandeurs d'asile, que les personnes hébergées dans ce bâtiment n'ont pas été prises en charge par les autorités compétentes notamment l'Office français de l'immigration et de l'intégration concernant les demandeurs d'asile, et le préfet concernant l'hébergement d'urgence, que dans ce contexte, l'association a remarqué que de vastes locaux étaient manifestement inoccupés depuis plus de trois ans, que ces locaux étaient abandonnés et très dégradés, qu'une partie des portes et fenêtres était ouverte, qu'ils ont réaménagés et remis en état ces locaux et qu'enfin la demanderesse ne présentant aucun projet concernant cet immeuble, elle ne démontre aucune urgence à le récupérer.

Les requis font valoir que le droit au logement est reconnu comme un droit fondamental tant au plan international qu'au plan national, que s'agissant de la législation relative aux demandeurs d'asile, l'État a l'obligation de les héberger pendant la durée d'instruction de leur demande, que ce litige s'inscrit dans un contexte de manque de places d'hébergement dans l'agglomération de Montpellier et de manière générale dans la région Occitanie.

Les défendeurs soutiennent que les habitants sont des migrants en situation de grande précarité, que sont présents des familles et des enfants, qu'ils ne génèrent aucun trouble et aucun préjudice à quiconque.

### MOTIFS

L'alinéa premier de l'article 835 du code de procédure civile dispose que le juge des contentieux de la protection 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.

Par suite, l'occupation sans droit ni titre des lieux appartenant à autrui constitue nécessairement au regard de l'importance du droit de propriété dans notre édifice juridique interne un trouble manifestement illicite permettant au juge des référés de prendre des mesures conservatoires aux fins de le faire cesser.

Toutefois, ledit juge doit composer avec le droit pour tous à un logement, droit qui revêt une importance fondamentale et grandissante dans notre système juridique.

Le fait d'une occupation sans droit ni titre des lieux situés à l'adresse ci-dessus mentionnée n'est pas discuté et résulte de l'acte de propriété de la demanderesse, de la déclaration de plainte au commissariat central de Montpellier du 12 décembre 2023 par le gérant de la SARI, du procès-verbal de constat du commissaire de justice de Montpellier en date 26 octobre 2023 qui relate l'occupation des lieux par Monsieur Samuel Forest qui confirme que 40 personnes résident à l'intérieur de l'immeuble et qui a affiché deux affichées sur la baie vitrée portant le logo de l'association !

Dès lors, il convient de constater que les requis sont occupants sans droit ni titre des lieux susvisés et que leur expulsion sera ordonnée dans les conditions spécifiées au dispositif.

Toutefois, il est établi que les lieux étaient vides d'occupants depuis le 31 août 2021.  
si la SARL indique avoir formalisé une démarche de vente des locaux, elle n'en justifie pas.

Parallèlement, la défenderesse est entrée dans les lieux et s'y maintient par voie de fait, s'agissant de la pénétration dans un lieu privé sans le consentement du titulaire des droits sur lesdits lieux. Dès lors, le délai de deux mois de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ne trouve pas à s'appliquer.

En revanche, en ce qui concerne l'application de l'article L. 412-3 dudit code, il convient de relever que le relogement des défendeurs ne peut avoir lieu dans des conditions normales, plusieurs d'entre eux étant des réfugiés en attente de décision administrative ou judiciaire relative à leur présence sur le territoire national. Ces derniers n'ont donc pas les ressources suffisantes pour s'assurer un logement dans les conditions normales.

Concernant la demande relative à la suppression des délais prévus pendant la trêve hivernale conformément aux dispositions de l'article L.412-6 du même code, cette demande sera rejetée eu égard au délai pour quitter les lieux accordé ci-dessous.

Dès lors, la présente juridiction doit assurer la proportionnalité entre la propriété de locaux vides à usage commercial, et l'hébergement de personnes en situation précaire sur le territoire national ne pouvant se loger dans des conditions normales, sauf à vivre dans la rue à l'approche de la saison hivernale.

Dans ces conditions, il convient d'accorder au défendeur un délai de 7 mois, avant lequel leur expulsion ne peut avoir lieu.

En considération de la situation économique des requis, il n'y a pas lieu de faire application de l'article 700 du code de procédure civile qui seront tenus aux seuls dépens de l'instance.



# PAR CES MOTIFS

Statuant en référé, publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,

**CONSTATONS** que l'association \_\_\_\_\_ est occupante sans droit ni titre du local et du terrain attenants situés \_\_\_\_\_ à MONTPELLIER (34090).

**CONSTATONS** que le délai de L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ne trouve pas à s'appliquer en l'espèce ;

**DISONS** qu'il n'y a pas lieu à suppression des délais prévus par l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

**DISONS** qu'il y a lieu de faire application de l'article L. 412-3 du code des procédures civiles d'exécution ;

**ACCORDONS** à l'association \_\_\_\_\_ un délai de sept mois pour quitter les lieux ;

**DISONS** en conséquence, qu'à défaut pour l'association \_\_\_\_\_, d'avoir volontairement quitté lesdits lieux, à l'issue de ce délai de sept mois, et dans les deux mois après la délivrance d'un commandement de quitter les lieux, suivant la signification de la présente ordonnance, il sera procédé à son expulsion et à celle de tous occupants de son chef, avec l'assistance de la force publique et d'un serrurier si besoin est, et au transport des meubles laissés dans les lieux aux frais des précités dans tel garde-meuble désigné par eux ou à défaut par la société requérante ;

**DÉBOUTONS** la SARI \_\_\_\_\_ de ses autres demandes ;

**CONDAMNONS** l'association \_\_\_\_\_ aux dépens de l'instance qui comprendront le seul coût de l'assignation s'agissant des dépens actuels, et disons que s'il devait en être exposés pour l'exécution de la décision, ils seraient à la charge des précités.

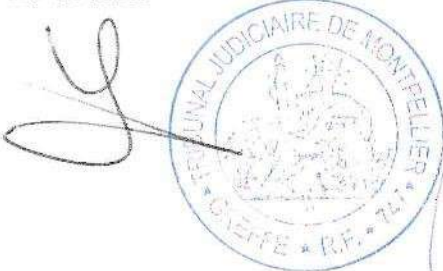
**DISONS** n'y avoir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile

**RAPPELONS** que la présente ordonnance est assortie de l'exécution provisoire ;

**ORDONNONS** la communication de la présente décision au représentant de l'État dans le département ;

Ainsi jugé et mis à disposition au greffe les jour, mois et an que dessus et signé par le Juge et le Greffier.

Le Greffier



POUR EXTRAIT  
CERTIFIÉ CONFORME  
LE GREFFIER

Le Juge des Référés