

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 14 juin 2024, 2407638

Synthèse

Juridiction : Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Numéro d'affaire : 2407638

Type de recours : Excès de pouvoir

Dispositif : Satisfaction totale

Référence abrégée : TA Cergy-pontoise, 14 juin 2024, n° 2407638

Nature : Décision

Décision précédente : Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, 26 mars 2024

Chronologie de l'affaire

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
14 juin 2024

Tribunal administratif de Cergy-Pontoise
26 mars 2024

Texte intégral

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés les 29 mai 2024 et 6 juin 2024, M. G K, représenté par Me Pouly, demande au juge des référés, statuant par application des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) d'ordonner la suspension de la décision du 2 avril 2024 par laquelle le préfet des Hauts-de-Seine a refusé de mettre en demeure Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H d'évacuer l'immeuble sis 232 rue des Rabats à Antony (92160) ;

2°) d'enjoindre au préfet des Hauts-de-Seine d'évacuer provisoirement Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H de l'immeuble sis 232 rue des Rabats à Antony dans un délai de sept jours à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir, sous astreinte de 300 euros par jour de retard, et le cas échéant de prendre toute mesure utile de nature à assurer leur évacuation dans le même délai et sous la même astreinte ;

3°) de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2 000 euros en application des dispositions de

l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Il soutient que :

- la condition d'urgence est remplie, dès lors qu'il n'a plus accès à sa propriété et qu'il ne peut plus en jouir, qu'en outre, l'article 38 de la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale prévoit que la décision de mise en demeure de quitter les lieux est prise par le préfet dans un délai de quarante-huit heures et qu'enfin, les occupants ont effectué des travaux sans son autorisation dans la maison ;
- il existe des moyens de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée tiré de la méconnaissance des dispositions de l'article 38 de la loi du 5 mars 2007, dès lors que l'occupation par manœuvres frauduleuses a été constatée par un procès-verbal faisant foi et est établie et que la décision est entachée d'erreur de faits quant au caractère de bonne foi de l'occupation illégale.
- elle est entachée d'une erreur d'appréciation.

Par un mémoire en défense enregistré le 5 juin 2024, le préfet des Hauts-de-Seine conclut au rejet de la requête.

Il fait valoir que :

- l'urgence n'est pas remplie ;
- aucun moyen n'est de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée.

Vu :

- la requête n°2405442, enregistrée le 9 avril 2024, par laquelle M. K demande l'annulation de la décision contestée ;
- l'ordonnance n°2402512 en date du 26 mars 2024 rendue par le juge des référés du tribunal administratif de Cergy-Pontoise ;
- les autres pièces du dossier.

Vu :

- la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 ;
- le code de justice administrative.

Le président du tribunal a désigné M. Thobaty, vice-président, en application des dispositions de l'article L. 511-2 du code de justice administrative, pour statuer sur les demandes en référé.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience du 6 juin 2024 à 10 heures.

A été entendu au cours de l'audience publique, tenue en présence de

Mme Bouayyadi, greffière d'audience, le rapport de M. Thobaty, juge des référés.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience publique.

Considérant ce qui suit :

1. M. G K est propriétaire d'un immeuble comprenant sept logements, donnés à bail, situés au 232 rue des Rabats à Antony (92160). Afin de procéder à des travaux de rénovation, les baux de location ont été résiliés et le dernier logement a été libéré par les locataires disposant d'un bail le 19 janvier 2024. Le 23 janvier 2024, M. K a constaté que l'immeuble était occupé par des personnes sans droit ni titre. Par une lettre, en date du 26 janvier 2024, il a adressé au préfet des Hauts-de-Seine une demande tendant à ce que les occupants de l'immeuble soient mis en demeure de quitter les lieux. Le 5 février 2024, le préfet des Hauts-de-Seine a refusé de faire droit à cette demande. Par une ordonnance n°2405442 en date du 26 mars 2024, le juge des référés a suspendu la décision du préfet des Hauts-de-Seine et a enjoint au réexamen de sa demande d'évacuation. Par une décision du 2 avril 2024, le préfet des Hauts-de-Seine a de nouveau refusé de procéder à l'évacuation de l'immeuble. Par la présente requête, M. K demande au juge des référés, statuant sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative, d'ordonner la suspension de l'exécution de cette décision.

Sur les conclusions à fin de suspension :

2. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : " Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision () ".

En ce qui concerne la condition d'urgence :

3. L'urgence justifie que soit prononcée la suspension d'un acte administratif lorsque l'exécution de celui-ci porte atteinte, de manière suffisamment grave et immédiate, à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient ainsi au juge des référés d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets de l'acte litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue. L'urgence doit être appréciée objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de l'affaire.

4. Il résulte de l'instruction que, par un procès-verbal réalisé le 25 janvier 2024,

Me Hermet commissaire de justice, a constaté que les logements situés dans l'immeuble

d'habitation au 232 rue des Rabats, 92160 Antony sont occupés par des personnes déclarant avoir répondu à une annonce sur le bon coin, que le propriétaire, M. K, n'a plus accès à sa propriété et ne peut plus en jouir et des signes d'effraction des entrées de l'immeuble sont visibles. Il résulte aussi des pièces du dossier que les occupants ont entrepris des travaux non autorisés qui peuvent affecter des éléments de solidité de l'immeuble. Ces circonstances établissent une atteinte suffisamment grave et immédiate aux intérêts du requérant caractérisant une urgence au sens de l'article L. 521-1 du code de justice administrative.

En ce qui concerne l'existence d'un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée :

5. Aux termes de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, dans sa rédaction issue de la loi n°2023-668 du 27 juillet 2023 : " En cas d'introduction et de maintien dans le domicile d'autrui, qu'il s'agisse ou non de sa résidence principale ou dans un local à usage d'habitation, à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou de contrainte, la personne dont le domicile est ainsi occupé, toute personne agissant dans l'intérêt et pour le compte de celle-ci ou le propriétaire du local occupé peut demander au représentant de l'Etat dans le département de mettre en demeure l'occupant de quitter les lieux, après avoir déposé plainte, fait la preuve que le logement constitue son domicile ou sa propriété et fait constater l'occupation illicite par un officier de police judiciaire, par le maire ou par un commissaire de justice. / Lorsque le propriétaire ne peut apporter la preuve de son droit en raison de l'occupation, le représentant de l'Etat dans le département sollicite, dans un délai de soixante-douze heures, l'administration fiscale pour établir ce droit. / La décision de mise en demeure est prise, après considération de la situation personnelle et familiale de l'occupant, par le représentant de l'Etat dans le département dans un délai de quarante-huit heures à compter de la réception de la demande. Seule la méconnaissance des conditions prévues au premier alinéa ou l'existence d'un motif impérieux d'intérêt général peuvent amener le représentant de l'Etat dans le département à ne pas engager la mise en demeure. En cas de refus, les motifs de la décision sont, le cas échéant, communiqués sans délai au demandeur. La mise en demeure est assortie d'un délai d'exécution qui ne peut être inférieur à vingt-quatre heures. / Lorsque le local occupé ne constitue pas le domicile du demandeur, ce délai est porté à sept jours et l'introduction d'une requête en référé sur le fondement des articles L. 521-1 à L. 521-3 du code de justice administrative suspend l'exécution de la décision du représentant de l'Etat. Elle est notifiée aux occupants et publiée sous forme d'affichage en mairie et sur les lieux. Le cas échéant, elle est notifiée à l'auteur de la demande. / Lorsque la mise en demeure de quitter les lieux n'a pas été suivie d'effet dans le délai fixé, le représentant de l'Etat dans le département doit procéder sans délai à l'évacuation forcée du logement, sauf opposition de l'auteur de la demande dans le délai fixé pour l'exécution de la mise en demeure ".

6. Si le préfet indique dans sa décision de refus que les conditions d'application de l'article 38 de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 ne sont pas réunies au motif que les occupants auraient répondu à une annonce en toute bonne foi et qu'ils étaient rentrés dans les lieux grâce à une personne se présentant comme le bailleur, n'ayant pas agi à l'aide de manœuvres, menaces, voies de fait ou contrainte, il ressort des pièces du dossier que le préfet s'est fondé sur des faits matériellement erronés appuyés sur les seules allégations d'occupants irréguliers qui ont détruit les serrures et des portes pour occuper illégalement ces locaux. En outre, il est établi que M. K n'a jamais passé une annonce pour des locaux d'habitation sur lesquels il a entrepris des travaux

de rénovation et n'a jamais accordé un bail à ses occupants illégaux qu'il n'a jamais rencontrés. Enfin, si le préfet des Hauts-de-Seine indique dans sa décision que le requérant a tenté de pénétrer dans sa propre propriété les 20 et 21 janvier 2024, le fait de rentrer dans sa propriété, qui est en train d'être démolie par des occupants illégaux sans droit, ni titre, n'est pas constitutif d'un trouble à l'ordre public et ne saurait en lui-même justifier le refus d'engager la procédure d'évacuation forcée demandée. En revanche, l'inaction du préfet des Hauts-de-Seine qui laisse des occupants irréguliers menacer un propriétaire lorsqu'il entre chez lui favorise la perpétuation de troubles répétés à l'ordre public. Dans ces conditions, le refus de mise en demeure est entaché d'erreurs de fait et d'une erreur d'appréciation dans l'application de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007.

7. Dans ces conditions, les moyens tirés de la méconnaissance de l'article 38 de la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007, dans sa rédaction issue de la loi n°2023-668 du

27 juillet 2023 et de ce que la décision est entachée d'erreur de faits, sont de nature à faire naître un doute sérieux quant à la légalité de la décision attaquée.

8. Il résulte de ce qui précède que l'exécution de la décision du 2 avril 2024 par laquelle le préfet des Hauts-de-Seine a refusé de mettre en demeure Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H, ainsi que tout autre occupant d'évacuer l'immeuble situé au 232 rue des Rabats à Antony (92160) est suspendue jusqu'à la mise à disposition du jugement au fond.

Sur les conclusions en injonction :

9. Aux termes de l'article L. 911-1 du code de justice administrative : " Lorsque sa décision implique nécessairement qu'une personne morale de droit public ou un organisme de droit privé chargé de la gestion d'un service public prenne à nouveau une décision après une nouvelle instruction, la juridiction, saisie de conclusions en ce sens, prescrit, par la même décision juridictionnelle, que cette nouvelle décision doit intervenir dans un délai déterminé. () ". Aux termes de l'article L. 911-3 du même code : " La juridiction peut assortir, dans la même décision, l'injonction prescrite en application des articles L. 911-1 et L. 911-2 d'une astreinte qu'elle prononce dans les conditions prévues au présent livre et dont elle fixe la date d'effet ". Aux termes de l'article L. 511-1 du code de justice administrative : " Le juge des référés statue par des mesures qui présentent un caractère provisoire () ".

10. Eu égard à ses motifs et en l'absence de tout autre motif susceptible de justifier un refus de mise en demeure, la présente ordonnance implique nécessairement que le préfet des Hauts-de-Seine mette en demeure Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H, ainsi que tout autre occupant, de quitter l'immeuble situé au 232 rue des Rabats à Antony, dans un délai de 7 jours à compter de la mise à disposition de cette ordonnance. En revanche, il n'y a pas lieu, à ce stade, de prendre d'autres mesures applicables en cas de non-exécution de la mise en demeure de quitter les lieux.

Sur les frais liés à l'instance :

11. Il résulte des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative, que le juge

condamne la partie tenue aux dépens ou, à défaut, la partie perdante, à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée, et peut, même d'office, ou pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

12. Dans les circonstances de l'espèce, de mettre à la charge de l'Etat la somme de 2.000 euros au titre des frais liés à l'instance exposés par M. G K en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

O R D O N N E :

Article 1er : L'exécution de la décision du 2 avril 2024 par laquelle le préfet des Hauts-de-Seine a refusé de mettre en demeure Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H, ainsi que tout autre occupant, d'évacuer l'immeuble situé au 232 rue des Rabats à Antony (92160) est suspendue jusqu'à la mise à disposition du jugement au fond.

Article 2 : Il est enjoint au préfet des Hauts-de-Seine de mettre en demeure Mme M, M. I J, M. F B, M. E D, M. L A et Mme C H, ainsi que tout autre occupant, d'évacuer l'immeuble sis 232 rue des Rabats à Antony, dans un délai de 7 jours à compter de la mise à disposition de cette ordonnance.

Article 3 : L'Etat versera à M. G K la somme de 2.000 euros au titre des frais liés à l'instance en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente ordonnance sera notifiée à M. G K, au préfet des Hauts-de-Seine et au ministre de l'intérieur et des outre-mer.

Fait à Cergy, le 14 juin 2024.

Le juge des référés,

Signé

G. Thobaty

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur et des outre-mer en ce qui le concerne ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.