Copie délivrée par le Greffe du
TRIBUNAL D'INSTANCE de NANTES (L.-A.)

Minute n° 911

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

TRIBUNAL D'INSTANCE DE NANTES - Palais de Justice

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ DU 20 Octobre 2011

DEMANDEUR :

SAS AEROPORTS DU GRAND OUEST représenté par son Président, M. NOTEBAERT Nicolas
Aéroport de Nantes Atlantique
44346 BOUGUENAIS CEDEX
représenté(e) par Maître MARTIN-BOUHOURS David, avocat au barreau de NANTES

D'une part,

DÉFENDEUR :

Monsieur M
Chemin de l'Isolette
parcelles cadastrées section AD n° 188 et 189
44360 VIGNEUX DE BRETAGNE
représenté(e) par Maître V , avocat au barreau de NANTES

D'autre part.

COMPOSITION DU TRIBUNAL :

Président : Sylvie LANGLOIS
Greffier : KIOSSEFF Marie-Pierre

PROCÉDURE :

Date de la première évocation : 11 Août 2011
Date des débats : 15 Septembre 2011
Délibéré au : 20 Octobre 2011

RG N° 12 11-000670

PRÉTENTIONS DES PARTIES

En demande

Par exploit en date du 20 juillet 2011, la SAS AEROPORTS DU GRAND OUEST à fait citer Monsieur M devant le Tribunal d'Instance statuant en la forme des référés.

La demanderesse expose s'être vu concédée dans le cadre du droit de délaissement, des biens acquis par l'Etat, à compter du 1er janvier 2011, conformément à l'article 4-1 du décret du 29 décembre 2010.

Par convention du 7 décembre 2010, l'Etat et le département de Loire-Atlantique ont convenu des modalités de maîtrise du foncier agricole et de la restructuration des exploitation agricoles impactés par le projet d'aéroport et de sa desserte routière.

Par convention du 18 mai 2011, le département de Loire-Atlantique a donné mandat à la société pour la gestion et l'administration des biens immobiliers lui appartenant et notamment la possibilité de saisir les juridictions compétentes en vue de procéder à l'expulsion de biens occupés illégalement.

Or, la société indique avoir été informée qu'un immeuble à usage d'habitation situé chemin de l'Isolette sur la commune de Vigneux de Bretagne cadastrée AD n° 188 et 189 et préalablement close était occupé sans droit ni titre, ce qui a été constaté le 24 juin 2011 par procès-verbal de Maître JORAND, huissier de justice à Nantes qui a pénétré dans les lieux sur la base d'une ordonnance en date du 16 juin 2011 l'y autorisant.

La demanderesse estime que cette occupation constitue un trouble manifestement illicite dans la mesure où l'immeuble est destiné à être cédé, loué, voir démoli ; que cet occupation viole le droit de propriété constitutionnellement reconnu, en respecte pas les règles de raccordement du réseau, emporte un risque de dégradation de l'immeuble et se réalise dans le non respect des règles d'hygiène et de sécurité les plus élémentaires.

La société sollicite donc :

Vu les articles 848 et 849 du Code de Procédure Civile ;

Vu l'article R.221-5 du Code de l'Organisation Judiciaire ;

Au principal renvoyer les parties à se pourvoir telles qu'elles l'aviseront, mais dès à présent par provision et vu l'urgence,

Constater que le contrevenant et tout occupant de son chef sont entrés dans l'immeuble situé à Vigneux de Bretagne, chemin de l'Isolette parcelles cadastrées AD 188 ET 189, par voie de fait et qu'il(s) occupe(nt) les lieux sans droit ni titre.

Condamne Monsieur M , et/ou tout occupant de son chef, sous astreinte de 100 € par personne et par jour de retard, à quitter immédiatement l'immeuble situé Vigneux de Bretagne, chemin de l'Isolette parcelles cadastrées AD 188 et 189, qu'il(s) occupe(nt) illégalement à compter de la signification de l'ordonnance à intervenir.

Ordonner leur expulsion et l'évacuation de tous les matériels, véhicules et autres objets mobiliers leur appartenant, au besoin par la mise en fourrière ou leur mise au rebut selon leur état.

Dire et juger que la Société Concessionnaire "Aéroports du Grand Ouest" pourra se faire assister de la force publique, d'une dépanneuse ou autre moyen et d'un serrurier.

Dire et juger que l'ordonnance à intervenir vaudra ordonnance sur requête à l'égard de tout occupant de son chef.

Condamner Monsieur M et tout occupant de son chef à verser à la Société Concessionnaire "Aéroports du Grand Ouest", la somme de 500 € sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

Condamner les mêmes aux entiers dépens.

Voir ordonner, vu l'urgence, l'exécution provisoire de l'ordonnance à intervenir sur minute et même avant enregistrement.

<u>En défense</u>

Monsieur M soutient à titre principal que la société n'a pas qualité pour agir au motif que la Convention du 18 mai 2011 délimite les parcelles dont la gestion est confiée à la demanderesse et que celles, objet du litige, n'y figurent pas.

Subsidiairement, il soutient que le droit au logement est un droit fondamental juridiquement consacré par les textes internationaux (article 25 de la déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 - article 11 du pacte international relatif aux droits économiques sociaux et culturels de 1966), européens (article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme de 1950, articles 30 et 31 de charte sociale européenne révisée ; articles 13 et 136 du traité d'Amsterdam ; article 34-3 de la charte européenne des droits fondamentaux de 2000) et à valeur constitutionnelle suivant décision du Conseil Constitutionnel du 19 janvier 1995.

Monsieur M souhaite occuper légalement l'immeuble et sollicite en conséquence du Tribunal qu'il concilie les parties afin que soit signé un contrat de bail ou d'occupation précaire.

A défaut, il soutient qu'il ne perçoit aucune ressource ; qu'il jouit paisiblement des lieux loués ; qu'il n'est pas entré dans les lieux par voie de fait puisque la maison n'était pas close et que le constat d'huissier n'a relevé aucune dégradation particulière, ce qui justifie qu'il lui soit octroyé, sur le fondement de l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991, deux mois à compter de la signification de la décision à intervenir pour quitter les lieux outre les délais supplémentaires prévus par les articles L613-1 et L613-2 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il précise ne pas avoir sollicité de logement social,

n'ayant aucune chance du fait de sa situation de célibataire sans enfant, d'en obtenir un dans des délais raisonnables.

Il affirme que sa présence depuis deux ans dans l'immeuble ne perturbe pas les travaux de réalisation de l'aéroport puisqu'aucun planning des travaux, aucun dépôt de permis de démolir n'ont été communiqué et que la maison mitoyenne est occupée par un couple âgé qui y réside grâce à un bail précaire et qui n'a pas été invité à quitter le logement. En conséquence, il estime que l'urgence invoquée n'existe pas.

Il sollicite donc que la société soit déboutée de l'ensemble de ses demandes et qu'il soit fait droit à ses prétentions.

En réplique

A l'audience, interrogé par la Présidente, le conseil de la société a indiqué que l'immeuble n'était pas destiné à la destruction mais à la relocation ou à la vente ; que Monsieur M n'avait fait aucune demande de logement social ; que l'huissier a vu ses pneus crevés et son étude saccagée et que, la violation du droit de propriété constitue en lui-même une voie de fait qui ne nécessite pas de preuve matérielle.

Il s'est déclaré opposé à toute conciliation.

MOTIVATION

Sur la recevabilité

Attendu que la Convention du 18 mai 2011 visée par le défendeur à l'appui de sa demande de fin de non recevoir et qui liste limitativement les biens concédés s'applique aux immeubles concédés par le département de Loire-Atlantique.

Que ce document ne vaut pas pour le bien litigieux qui a été acquis par l'Etat suivant acte authentique du 31 août 2009 et qui a été concédé à la société suivant décret du 29 décembre 2010.

Qu'en conséquence, la société a qualité pour agir en justice.

Sur le trouble manifestement illicite

Attendu que Monsieur P ne conteste pas être occupant sans droit ni titre ; Que cela constitue un trouble manifestement illicite puisque son occupation est un violation évidente et caractérisée du droit de propriété reconnu par la constitution.

Que l'expulsion est donc une mesure qui s'impose pour faire cesser ce trouble puisque, sur question du Tribunal, la demanderesse s'est opposée à toute idée de conciliation et à toute signature d'un bail ou d'une convention d'occupation précaire.

Sur la suppression du délai prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991

Attendu que la société sollicite la condamnation de Monsieur M à quitter immédiatement les lieux, ce qui revient à demander la suppression du délai de deux mois à compter de la délivrance du commandement, prévu par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991, qui est octroyé à toute personne expulsée.

Que cette suppression du délai ne peut être ordonnée par le juge, notamment en cas d'entrée dans les locaux par voie de fait, qu'à titre exceptionnel et par décision spéciale et motivée.

Qu'en l'espèce, le fait de s'installer sans droit ni titre dans une maison est une violation du droit de propriété et constitue à lui seul une voie de fait.

Que cependant, l'expulsion de Monsieur M ne revêt aucun caractère d'urgence puisque son maintien dans les lieux n'entrave pas la réalisation des travaux de l'aéroport et que la maison n'est pas destinée à être démolie mais louée ou vendue.

Qu'il résulte de ce qui procède qu'il n'y à pas lieu à supprimer le délai de deux mois.

Sur l'octroi de délais supplémentaires prévus par les articles L613-1 et L613-2 du Code de la Construction et de l'Habitation

Attendu que l'occupant dont l'expulsion est ordonnée peut solliciter un délai maximum d'un pour quitter les lieux.

Qu'il faut évaluer la demande en fonction de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant ainsi que des diligences que ce dernier justifie avoir faites en vue de son relogement.

Qu'en l'espèce, Monsieur M entretient des relations courtoises de voisinages (cf attestation de Madame du 8 septembre 2011) et ne trouble donc pas les environs et ce depuis plus de deux ans ; Qu'il a laissé entrer sans difficulté Maître JORAND, huissier, le 24 juin 2011, qui n'a constaté aucune dégradation.

Que la société ne justifie pas que le fait d'accorder des délais au défendeur constituerait un retard qui pourrait conduire pour elle à un préjudice irrémédiable.

Que Monsieur M n'a pas ou peu de ressources ce qui ne lui permet pas d'accéder à un logement dans le parc locatif privé et que sa situation de célibataire sans enfant fait obstacle à l'obtention, dans le contexte de pénurie actuelle, d'un logement social dans des délais rapides.