

N° RG 22/01129 - N°
Portalis
DBYS-W-B7G-L5YF
Minute N° 2023/ 88

MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTES
(Loire-Atlantique)

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ
du 26 Janvier 2023

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

MAIRIE DE REZE

C/

Association LE BIEN COMMUN

Président : Pierre GRAMAIZE

Greffier : Florence RAMEAU

DÉBATS à l'audience publique du **12 Janvier 2023**

PRONONCÉ fixé au **26 Janvier 2023**

Ordonnance **contradictoire**, mise à disposition au greffe

ENTRE :

MAIRIE DE REZE, dont le siège social est sis Place Jean-Baptiste Daviais - 44400 REZE
Rep/assistant : Maître Romain REVEAU de la SELARL MRV AVOCATS, avocats au barreau de NANTES

copie certifiée conforme délivrée le
26/01/2023 à :

- la SELARL 333 - 333
- la SELARL MRV AVOCATS - 89 dossier

DEMANDERESSE

D'UNE PART

ET :

Association LE BIEN COMMUN, dont le siège social est sis 17 rue de la Commune de 1871 - 44400 REZE
Rep/assistant : Maître Stéphane VALLEE de la SELARL 333, avocats au barreau de NANTES

DÉFENDERESSE

D'AUTRE PART

PRESENTATION DU LITIGE

La COMMUNE DE REZE se prétend propriétaire d'un immeuble situé 17, rue de la Commune de 1871 à REZE (44400) correspondant à une parcelle cadastrée section AP n° 794.

Se plaignant d'une intrusion et de l'occupation sans droit ni titre de cet immeuble, la COMMUNE DE REZE a fait assigner l'association LE BIEN COMMUN en référé par acte d'huissier du 17 novembre 2022 pour solliciter :

- l'expulsion de la défenderesse et de tous occupants de son chef, y compris les personnes non identifiées avec valeur d'ordonnance sur requête, au besoin avec l'aide de la force publique, sous astreinte de 250 € par jour de retard à compter de la notification de l'ordonnance,
- l'exécution provisoire sur minute,
- la condamnation de la défenderesse à lui payer 2 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens.

L'association LE BIEN COMMUN-E présente ses origines sous forme de collectif citoyen, ses actions et son déplacement sur différents sites de la commune au gré du soutien plus ou moins bienveillant des autorités municipales, ainsi que sa tentative de travailler en partenariat pour laquelle elle s'est dotée de la personnalité juridique en créant une association et réplique que :

- la dangerosité alléguée n'est pas fondée alors que la commune ne peut se faire une preuve à elle-même en se prévalant d'un arrêté municipal et qu'elle a attendu plusieurs mois avant d'initier une procédure,
- des précautions sont prises, notamment avec l'installation d'extincteurs,
- rien n'a été fait pour entraver les études et travaux futurs dont le projet n'est pas concret,
- il n'est justifié d'aucune urgence à reprendre les lieux ni d'un quelconque dommage imminent,
- l'esprit des textes du code des procédures civiles d'exécution ne distingue pas la situation des occupants pour obtenir des délais,
- aucune effraction ni aucune dégradation n'ont été commises pour entrer dans les lieux, de sorte qu'il n'y a pas de voie de fait,
- rien ne justifie une expulsion immédiate, alors que l'impact social du lieu doit être mis en avant au bénéfice de la population,
- aucune proposition n'est faite par la commune et il n'y a aucune plainte des riverains,
- son souhait est de renouer un dialogue avec la commune et d'obtenir des délais sur le fondement de l'article 510 du code de procédure civile,
- les occupants ayant démontré leur capacité à respecter les décisions de justice précédentes, l'astreinte n'est pas nécessaire.

Elle conclut en réclamant un délai de grâce jusqu'au 31 mars 2025.

La COMMUNE DE REZE rétorque que les activités de l'association impliquent l'accueil du public, ce qui oblige au respect des normes de sécurité des ERP, que les lieux ne sont pas assurés, que la voie de fait ne dépend pas d'une effraction, que le code des procédures civiles d'exécution ne s'applique pas. Elle s'oppose à l'octroi de délais.

MOTIFS DE LA DECISION

Au soutien de sa demande, la COMMUNE DE REZE produit la première page d'un arrêté de préemption n° 1360/2020 du 9 novembre 2020 concernant une parcelle AP 51 située 16 rue Henri Latour à REZE qui ne permet pas de rapporter la preuve de la propriété d'un immeuble situé 17, rue de la Commune de 1871 à REZE (44400) correspondant à une parcelle cadastrée section AP n° 794.

L'existence d'un trouble manifestement illicite par l'atteinte au droit de propriété de la commune ne peut être constatée si la commune ne justifie pas d'un titre de propriété valable sachant qu'une décision d'exercice du droit de préemption ne suffit même pas à elle seule à établir le transfert de propriété.

Il convient donc de rouvrir les débats et d'inviter la demanderesse à produire tous justificatifs utiles de la preuve de la propriété revendiquée.

Par ailleurs, l'association et la commune poursuivent des buts d'intérêt commun au service de la population locale, si bien qu'une médiation devrait pouvoir être envisagée par les parties afin de résoudre leur litige sous l'égide d'un tiers.

Il y a lieu enfin de relever que l'association DROIT AU LOGEMENT 44 atteste dans son courrier du 8 janvier 2023 que des personnes sans domicile sont hébergées dans ce lieu dans l'attente de l'attribution d'un logement. Or les photographies et descriptions montrent que l'immeuble en question était manifestement une maison d'habitation.

Il est donc nécessaire que les parties s'expliquent spécialement sur le droit des occupants installés par le DAL 44 à bénéficier des dispositions protectrices du code de procédures civiles d'exécution.

DECISION

Par ces motifs, Nous, juge des référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et avant dire droit,

Ordonnons la réouverture des débats à l'audience du 16 février 2023,

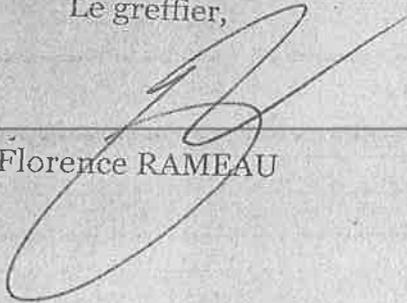
Invitons la demanderesse à justifier par tous moyens de son titre de propriété sur le bien dont elle sollicite l'expulsion de la défenderesse,

Invitons les parties à envisager une médiation dans le cadre de articles 131-1 et suivants du code de procédure civile et à se prononcer à l'audience du 16 février 2023 sur leur accord ou non pour une telle mesure,

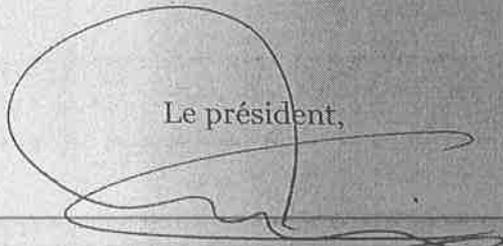
Invitons les parties à s'expliquer sur l'application aux personnes occupant les lieux aux fins d'habitation sous l'égide du DAL 44 des dispositions protectrices du code des procédures civiles d'exécution,

Réservons les demandes et les dépens.

Le greffier,


Florence RAMEAU

Le président,


Pierre GRAMAIZE