

Sophie PRUNIER

Avocat au Barreau de MELUN
Toque M 86

25 Place DUPONT-PERROT
77370 NANGIS
Tél. / Fax 01 60 58 04 11
Port 06 51 17 56 14
pruniersophie77@gmail.com

Pascal MONIN

11 rue de Ferland

77133 FERICY

NANGIS, le 2 août 2019

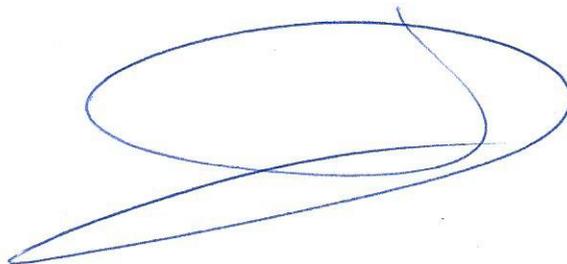
AFFAIRE : Commune de FERICY

Monsieur,

Je me permets de venir vers vous en ma qualité de Conseil de la commune de FERICY et vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mes conclusions en vue de l'audience du 6 août prochain devant le juge de l'exécution suite à votre demande de délai.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'expression de mes salutations distinguées.



(SUR RENDEZ-VOUS)

MEMBRE D'UNE ASSOCIATION AGRÉÉE - LE RÈGLEMENT DES HONORAIRES PAR CHÈQUE EST ACCEPTÉ

SIRET N°48154747900024

TRIBUNAL DE GRANDE INSTANCE DE MELUN

Monsieur le Juge de l'Execution

Audience du 6 août 2019 à 9h30

CONCLUSIONS

pour :

La Commune de FERICY

Dont le siège social est situé 1 rue de Lorette – 77133 FERICY

Représentée par le Maire, M. Daniel AIMAR

Ayant pour Avocat :

Me Sophie PRUNIER

Avocat au Barreau de MELUN

25 Place Dupont-Perrot -77370 NANGIS

Contre :

Pascal MONIN, sans profession, demeurant 11 rue de Ferland – 77133 FERICY,

PLAISE AU TRIBUNAL

I. RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE DEVANT LE TRIBUNAL D'INSTANCE

Mme RIBOT-VULIN née LECLERC Raymonde Alice, née le 27 juin 1907 est le dernier propriétaire connu d'un pavillon d'habitation et des terrains le jouxtant sis 11 rue de Ferland à FERICY.

Cette dernière est décédée le 8 avril 1985 soit il y a plus de trente ans, ne laissant pas d'héritier ou aucun héritier n'ayant accepté sa succession.

Ce bien était donc sans maître.

Selon les dispositions de l'article 713 du Code civil :

« Les biens qui n'ont pas de maître appartiennent à la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés. Par délibération du conseil municipal, la commune peut renoncer à exercer ses droits, sur tout ou partie de son territoire, au profit de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont elle est membre. Les biens sans maître sont alors réputés appartenir à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre.

Si la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre renonce à exercer ses droits, la propriété est transférée de plein droit :

1° Pour les biens situés dans les zones définies à l'article L. 322-1 du code de l'environnement, au Conservatoire de l'espace littoral et des rivages lacustres lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, au conservatoire régional d'espaces naturels agréé au titre de l'article L. 414-11 du même code lorsqu'il en fait la demande ou, à défaut, à l'Etat ;

2° Pour les autres biens, à l'Etat. »

La Commune de Féricy a ainsi usé de ce droit et a, par délibérations n°2015-37 du 2 octobre 2015 et 2016-10 du 15 janvier 2016 fait l'acquisition de ce bien en contrepartie de quoi elle a versé au Trésor public les différentes taxes dont était redevable la dernière propriétaire.

Ces délibérations ont respectivement été publiées et enregistrées les 20 janvier et 1^{er} mars 2016 auprès des services de la publicité foncière, **soit, il y a plus de trois ans.**

La Commune de Féricy est devenue ainsi propriétaire de ce bien, comme cela ressort du relevé de propriété.

Néanmoins, ce dernier est occupé par M. MONIN Pascal.

La Commune a informé par courrier en date du **24 novembre 2016** M. MONIN de cette situation et que dans la mesure où son occupation n'était justifiée par aucun titre ou droit, il lui était proposé un rendez-vous en mairie pour évoquer amiablement sa situation.

A plusieurs reprises, et notamment le **3 juillet 2017** les élus ont rencontré M. MONIN afin qu'il envisage des solutions de relogement. Il était par ailleurs orienté vers différents services sociaux afin d'être assisté dans ses démarches.

M. MONIN ne donnant aucune suite, M. le Maire l'interrogeait sur ses intentions par courrier du **14 décembre 2017** et rappelait l'intention de la commune de pouvoir récupérer le bien.

Toujours dans le cadre d'une tentative amiable, une nouvelle rencontre lui était proposée.

La mise en demeure adressée par le Conseil de la commune n'a pas reçu davantage de réponse.

Devant l'inertie de M. MONIN, la commune n'a eu d'autre choix que de saisir la justice d'une demande d'expulsion.

Par ordonnance en date du 23 juillet 2018 le tribunal d'instance de MELUN a :

- Constaté que M. MONIN occupait sans droit ni titre la maison d'habitation et ses dépendances sises 11 rue de Ferland à FERICY
- En conséquence :
- Ordonné son expulsion ainsi que de tous occupants de son chef dans le délai de deux mois à compter de la signification du commandement de quitter les lieux
- Dit qu'à défaut pur M. Pascal MONIN d'avoir volontairement libéré les lieux dans ce délai, la commune de FERICY représentée par son Maire pourra faire procéder à l'expulsion ainsi qu'à celle de tous occupants de son chef, au besoin avec le concours de la force publique et d'un serrurier
- Autorisé le transport des meubles laissés dans les lieux dans tel garde meuble qu'il plaira au propriétaire aux frais risques et périls du défendeur
- Condamné M. Pascal MONIN au paiement d'une indemnité d'occupation provisionnelle de 1071 € par mois à compter du 16 mai 2018, date de la signification de l'assignation
- Condamné M. Pascal MONIN aux dépens

Ce jugement a été signifié le 10 septembre 2018 et n'a pas été frappé d'appel.

La commune a tenté à plusieurs reprises de joindre M. MONIN afin de savoir s'il avait fait des demandes de logement.

Non seulement ce dernier a refusé d'effectuer toute démarche volontaire mais a clairement indiqué son refus d'être relogé dans un logement social.

M. MONIN, assisté de ses voisins se livrent à présent à des propos quasi diffamatoires à l'encontre de la Marie et tente de scandaliser les habitants de la commune.

C'est dans ces conditions que la commune n'a eu d'autre choix que de faire délivrer un commandement de quitter les lieux le 27 mai 2019, soit près d'un an après que le tribunal d'Instance ait ordonné l'expulsion...

Parallèlement, M. MONIN saisi la juridiction de céans d'une demande de délai qui devra être rejetée.

II. DISCUSSION :

Rappel des textes :

Article L412-3

- Modifié par [LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 143](#)

Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le propriétaire exerce son droit de reprise dans les conditions prévues à l'[article 19 de la loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ainsi que lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'[article L. 442-4-1 du code de la construction](#) et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire.

Article L412-4

- Modifié par [LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 27 \(V\)](#)

La durée des délais prévus à l'[article L. 412-3](#) ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte 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, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux [articles L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1](#) du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés.

La commune de FERICY s'oppose à la demande de délai formulée.

Elle a acquis le bien il y a trois ans et demi. Depuis, elle n'a eu de cesse que de ménager M. MONIN afin qu'il puisse quitter le bien qu'il occupe sans droit ni titre de manière volontaire et dans ces conditions correctes.

Ainsi, il convient de rappeler qu'avant même la saisine du Tribunal d'Instance, M. MONIN avait été reçu à plusieurs reprises par des représentants de la commune,

certain s'étant d'ailleurs proposé pour l'accompagner dans ses demandes de logement et autres aides auprès des organismes sociaux.

A ce jour, M. MONIN rejette toute idée de quitter le bien qu'il occupe sans droit ni titre.

Il ne s'acquitte d'aucune indemnité d'occupation et n'a pas davantage commencé à régler l'arriéré qui s'élève à 15 529 € environ au 31 juillet 2019. (étant rappelé que M. MONIN a bénéficié d'une gratuité de son occupation de janvier 2016 au 15 mai 2018 !)

Depuis 2016, il n'a jamais versé de taxe d'habitation, ordures ménagères ou même d'eau dont la charge finale est revenue à la Marie...

Il ne justifie d'aucune démarche pour quitter le logement puisqu'il refuse l'idée de vivre dans un logement social. Sa demande de délai a d'ailleurs pour motif de se faire octroyer le statut de locataire du domicile qu'elle occupe.

Il ne justifie pas davantage de faire les démarches utiles pour trouver un emploi et solder sa situation.

La Commune de FERICY est une toute petite commune qui ne peut supporter d'attendre davantage pour reprendre possession de ce bien.

En tout état de cause, il échoit de condamner le défendeur à une indemnité sur le fondement de l'[article 700 du Code de procédure civile](#) ainsi qu'aux entiers dépens en ce compris le coût la dénonce du présent acte à la Préfecture.

Par ces motifs

- Débouter M. MONIN de sa demande de délai
- Condamner le demandeur à payer à la Commune de FERICY la somme de 1500 euros sur le fondement de l'[article 700 du Code de procédure civile](#).
- Condamner le défendeur aux entiers dépens Sous toutes réserves.