

**MADAME / MONSIEUR LE PRESIDENT DU  
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN**

**REFERE MESURES UTILES  
(Article L. 521-3 du code de justice administrative)**

**POUR :** LA COMMUNE DE VILLEJUIF, prise en la personne de son maire en  
exercice, dûment habilité, domicilié en l'Hôtel de Ville - 2 esplanade  
Pierre-Yves Cosnier, 94807 VILLEJUIF CEDEX

Ayant pour avocat :

SELARL CLAISSE et ASSOCIES



REQUERANTE

**CONTRE :**

1. L'UNION DEPARTEMENTALE CGT 94  
11 rue des Archives - 94010 CRETEIL Cedex  
Représentée par son représentant légal
2. L'UNION LOCALE CGT 94  
16 rue Jean Jaurès - 94800 VILLEJUIF  
Représentée par son représentant légal
3. L'UNION LOCALE FSU 94  
16 rue Jean Jaurès - 94800 VILLEJUIF  
Représentée par son représentant légal
4. L'UNION LOCALE SOLIDAIRE 94  
16 rue Jean Jaurès - 94800 VILLEJUIF

Représentée par son représentant légal

**5. L'UNION DEPARTEMENTALE CFTC DU VAL-DE-MARNE**

11/13 rue des Archives - 94010 CRETEIL Cedex

Représentée par son représentant légal

**6. L'UNION LOCALE CFTC**

16 rue Jean Jaurès - 94800 VILLEJUIF

Représentée par son représentant légal

**7. L'UNION DEPARTEMENTALE FORCE OUVRIERE 94**

11/13 rue des Archives - 94010 CRETEIL Cedex

Représentée par son représentant légal

**8. L'UNION LOCALE FORCE OUVRIERE**

16 rue Jean Jaurès - 94800 VILLEJUIF

Représentée par son représentant légal

Ensemble nommées « Les Unions Syndicales »

DEFENDERESSES

## PLAISE AU JUGE DES REFERES

---

### FAITS

La Commune de VILLEJUIF dispose d'un bâtiment ancien, sis 16 rue Jean Jaurès, occupé précédemment par la bibliothèque municipale, puis par le conservatoire municipal de la Commune de VILLEJUIF, **et appartenant ainsi au domaine public de la Ville.**

Ce local municipal est désormais composé de bureaux, de salles de réunion et de locaux de stockage et d'archives, que la Commune de VILLEJUIF a mis à disposition des Unions Syndicales il y a plusieurs années au titre d'un prêt à usage verbal.

Par courrier du 17 février 2016, adressé à l'ensemble des défenderesses, la Commune de VILLEJUIF a transmis aux Unions Syndicales la convention temporaire et précaire à signer, en leur laissant un délai de deux mois pour régulariser le document (production n°1).

En effet, l'occupation des lieux par les Unions Syndicales n'a jamais donné lieu à la signature d'aucune convention ni au versement d'aucune indemnité en contrepartie de l'occupation des lieux et de la mise à disposition d'un régisseur.

Or, cette situation ne peut plus perdurer, car la Ville souhaite encadrer l'occupation du bâtiment de la « Bourse du travail » par les Unions Syndicales, et car la Ville ne peut plus assumer toutes les charges de ces locaux, tandis que les Unions Syndicales refusent de s'acquitter des consommations de fluides, d'eau, d'électricité, de téléphone et d'internet.

Surtout, la Commune de VILLEJUIF a pour projet de vendre les locaux sis 16 rue Jean Jaurès à VILLEJUIF, puisque la situation financière de la Ville est à ce jour préoccupante.

**En effet, la Ville a un projet de valorisation immobilière rendue nécessaire pour financer le budget d'investissement (projet d'une nouvelle école de 17 classes, dite école des Réservoirs, rendue nécessaire par l'augmentation de la population villejuifoise), le chantier devant être lancé cet été.**

Or, aucune des Unions Syndicales n'a répondu au courrier de la requérante en date du 17 février 2016 et n'a signé la Convention de mise à disposition du local municipal proposée.

De ce fait, la Commune de VILLEJUIF a notifié aux Unions Syndicales, par courriers recommandés avec accusé de réception du 27 mai 2016, la cessation du prêt à dont elles bénéficiaient jusqu'alors, avec effet au 29 juillet 2016 (production n°2).

La Commune de VILLEJUIF a donc à nouveau laissé un délai de deux mois aux Unions Syndicales pour s'organiser puis quitter les lieux.

Elles ont alors répondu qu'elles refuseraient toujours de s'acquitter du montant des fluides et charges courantes engendrés par l'exploitation du bâtiment, ainsi que de signer le contrat puisqu'un contrat de nature précaire ne leur conviendrait pas, alors qu'elles refusent tout paiement.

Surtout, les Unions Syndicales n'ont pas quitté les lieux, alors qu'elles sont occupantes sans droit ni titre d'un bien du domaine public de la Commune depuis le 29 juillet 2016, et qu'elles mettent en péril le projet de vente conduite par la Commune de VILLEJUIF sur cet immeuble.

Par conséquent, la Commune de VILLEJUIF est contrainte, par la présente requête en référé, de solliciter du Président du Tribunal administratif de céans que soit ordonnée l'expulsion immédiate de l'ensemble des Unions Syndicales mises en cause, qui occupent sans droit ni titre un bien du domaine public de la Commune, et ce sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir, avec la possibilité de recourir, à défaut, à l'intervention d'un huissier et d'un serrurier, et au besoin avec le concours de la force publique.

## DISCUSSION

Aux termes de l'article L. 521-3 du code de justice administrative :

*« En cas d'urgence et sur simple requête qui sera recevable même en l'absence de décision administrative préalable, le juge des référés peut ordonner toutes autres mesures utiles sans faire obstacle à l'exécution d'aucune décision administrative ».*

Il sera démontré qu'en l'espèce la requête en référé est bien fondée en ce que la mesure demandée ne se heurte à aucune contestation sérieuse (1) et présente un caractère d'utilité et d'urgence pour la Commune de VILLEJUIF au sens des dispositions précitées de l'article L. 521-3 du code de justice administrative (2).

### 1. Sur l'absence de toute contestation sérieuse

Il est constant que par courriers recommandés avec accusé de réception en date du 27 mai 2016 adressés à chacune des Unions Syndicales, la Commune de VILLEJUIF a notifié la fin du prêt des locaux sis 16 rue Jean Jaurès à VILLEJUIF et laissé à chacune des Unions Syndicales un délai de préavis de deux mois, à la suite duquel elles pourront être contraintes de quitter les lieux.

Cette décision, précisant qu'elle pouvait faire l'objet d'une contestation dans un délai de deux mois à compter de sa notification, devant le Tribunal administratif de MELUN, n'a été contestée par aucune des Unions Syndicales.

Par ailleurs, il ne saurait être contesté que les Unions Syndicales ont été informées à plusieurs reprises des conséquences qu'entraînerait le refus de signature de la Convention de mise à disposition proposée, en leur laissant à chaque fois un délai de deux mois pour répondre et régulariser la situation.

Les Unions Syndicales ne sauraient donc soutenir que la mesure sollicitée par la Commune de VILLEJUIF porterait une atteinte grave et immédiate à leur situation, alors qu'il leur a été laissé plusieurs mois de négociations, puis de réflexion, puis un délai de préavis, puis un délai particulièrement arrangeant pour quitter les lieux.

Il s'ensuit que le Président du Tribunal administratif de céans constatera qu'il n'existe en l'espèce aucune contestation sérieuse à la demande de la Commune de VILLEJUIF dès lors que les Unions Syndicales, qui ne sont plus titulaires d'aucun titre régulier d'occupation des locaux dénommés « Bourse du Travail » depuis le 29 juillet 2016, occupent sans droit ni titre le domaine public.

## 2. Sur l'urgence et l'utilité de la mesure demandée

Le juge du référé-mesures utiles doit apprécier si la condition d'urgence posée par l'article L. 521-3 du code de justice administrative est remplie au regard des éléments dont il dispose au moment où il statue (voir par exemple Conseil d'Etat, référé, 24 novembre 2004, *Flosse*, Rec., p. 829).

Il ne peut subordonner l'application de l'article L. 521-3 précité au caractère irréparable de la situation invoquée par le demandeur (Conseil d'Etat, 26 octobre 2005, *Société des crématoriums de France*, Rec., p. 447).

En droit, l'article L. 2144-3 du Code général des collectivités territoriales dispose que « *Des locaux communaux peuvent être utilisés par les associations ou partis politiques qui en font la demande* » et que « *Le maire détermine les conditions dans lesquelles ces locaux peuvent être utilisés, compte tenu des nécessités de l'administration des propriétés communales, du fonctionnement des services et du maintien de l'ordre public.* »

Ainsi, la mise à disposition par la Ville de locaux de leur domaine est purement discrétionnaire, sachant qu'elle est libre de reprendre la jouissance des locaux prêtés puisque les bénéficiaires d'une telle mise à disposition ne bénéficient d'aucun droit au maintien dans les lieux. Monsieur le Sous-Préfet, alerté par la Ville sur cette situation de fait, lui a répondu en rappelant ce principe (production n°3).

En matière d'expulsion d'occupants du domaine privé, la Cour de cassation a pu retenir que des associations syndicales avaient disposé d'un délai de préavis raisonnable pour quitter les lieux, en décidant :

« *Attendu que l'obligation pour le preneur de rendre la chose prêtée après s'en être servi est de l'essence même du commodat ; que lorsqu'aucun terme n'a été convenu pour le prêt d'une chose d'un usage permanent, sans qu'un terme naturel soit prévisible, le prêteur est en droit d'y mettre fin à tout moment, en respectant un délai de préavis raisonnable ; que le respect de l'exercice effectif des libertés syndicales, autres que celles propres à la fonction publique territoriale, ne crée aucune obligation aux communes de consentir des prêts gracieux et perpétuels de locaux de leur domaine privé.* » (Cass. Civ. 1<sup>ère</sup>, 3 juin 2010, n° 09-14.633)

En matière d'expulsion d'occupants sans droit ni titre du domaine public, le Conseil d'Etat a pu considérer, dans une décision du 3 février 2010, que tant l'urgence que l'utilité de la mesure d'expulsion d'une occupante était justifiée, du fait qu'il n'était pas contestée qu'elle n'était titulaire d'aucun titre régulière d'occupation d'un emplacement portuaire pour son bateau, alors qu'elle avait refusé de signer la convention d'occupation du domaine public adressée par la Ville, et depuis refusé de quitter les lieux, perturbant le fonctionnement normal du port de plaisance puisqu'elle refusait de payer la redevance due en contrepartie de l'amarrage de son bateau (CE, 3 février 2010, Commune de Cannes, n°330184 B).

Cette position du Conseil d'Etat, autorisant l'expulsion d'occupant n'ayant pas de titre d'occupation régulier, en considérant que l'urgence et l'utilité de la mesure d'expulsion demandées étaient justifiées, a depuis été confirmée (CE, 8 juin 2011, L'association des mécaniciens pilotes d'aéronefs anciens, n°341682).

De surcroît, dans une espèce, le Conseil d'Etat a validé la décision du juge des référés, qui avait « *estimé que la prolongation de l'occupation de la dépendance domaniale entretenait un climat d'insécurité sur le site et empêchait l'attribution d'un nouveau marché de prestations de services par la ville de Paris* » jugeant les conditions d'urgence et d'utilité remplies (CE, 28 décembre 2012, Mme CHAKOUR et autres, n°353459).

Au cas présent, il est constant que la Commune de VILLEJUIF est recevable à demander au juge administratif l'expulsion d'occupants irréguliers du domaine public qu'elle gère, sachant qu'elle a besoin de reprendre les

locaux occupés désormais sans droit ni titre, et qu'un préavis et un délai suffisant ont été laissés aux Unions Syndicales pour quitter les lieux.

En effet, cette situation est très préjudiciable au bon fonctionnement des services dont la Ville de VILLEJUIF a la charge et ne tient pas compte des nécessités de l'administration des propriétés communales.

La Commune de VILLEJUIF a pourtant expliqué à plusieurs reprises aux Unions Syndicales qu'une convention devait être signée et qu'il n'était désormais plus possible de subvenir aux frais de fonctionnement de la « Bourse du travail » dans les conditions d'occupation actuelle.

Ainsi, l'occupation persistante des Unions Syndicales des locaux sis 16 rue Jean Jaurès à VILLEJUIF fait obstacle à la bonne gestion des finances de la Ville et l'empêche de vendre le bien.

**L'occupation irrégulière du local dénommé « Bourse du travail » par les Unions syndicales compromet ainsi la conclusion et la mise en œuvre de la vente dudit local. Sa libération présente dès lors un caractère d'utilité et d'urgence au sens de l'article L. 521-3 du Code de justice administrative.**

En effet, la Ville un projet de valorisation immobilière rendue nécessaire pour financer le budget d'investissement (projet d'une nouvelle école de 17 classes, dite école des Réservoirs, rendue nécessaire par l'augmentation de la population villejuifoise), le chantier devant être lancé cet été.

Il résulte de ce qui précède que le Président du Tribunal administratif de céans jugera qu'au regard de l'urgence et de l'utilité de la mesure sollicitée en l'espèce, il y a lieu d'enjoindre aux Unions Syndicales mises en cause, et à tous occupants de leur chef, de libérer sans délai les locaux sis 16 rue Jean Jaurès à VILLEJUIF, qu'elles occupent sans droit ni titre, sous astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir.

\* \* \*

Il serait par ailleurs inéquitable de laisser à la charge de la Commune de VILLEJUIF la charge des frais exposés et non compris dans les dépens.

Il en sera fait une juste appréciation en condamnant les Unions Syndicales à lui verser la somme de 2.000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

**PAR CES MOTIFS**

Et tous autres à produire, déduire ou suppléer, au besoin d'office, la Commune de VILLEJUIF sollicite qu'il plaise au Président du Tribunal administratif de-céans :

- **D'ENJOINDRE** à l'ensemble des Unions Syndicales et à tous occupants de leur chef de libérer sans délai les locaux sis 16 rue Jean Jaurès à VILLEJUIF qu'elles occupent sans droit ni titre sur le domaine public ;
- **D'ASSORTIR** cette injonction d'une astreinte de 200 euros par jour de retard à compter de la notification de l'ordonnance à intervenir ;

A défaut pour elles de déférer à cette injonction :

- **AUTORISER** la Commune de VILLEJUIF à procéder à leur expulsion, aux frais, risques et périls des intéressés, en recourant à l'intervention d'un huissier et de toute personne dont l'assistance serait utile, au besoin avec le concours de la force publique ;

En tout état de cause :

- **METTRE A LA CHARGE** des Unions Syndicales la somme de 2.000 euros à verser à la Commune de VILLEJUIF au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative ;
- **CONDAMNER** les Unions Syndicales aux entiers dépens.

Fait à Paris, le 27 juillet 2017



Guillaume Noël  
Avocat associé  
[gna.claisse-associes.com](http://gna.claisse-associes.com)