

08/10/2019

ARRÊT N°727/2019

N° RG 19/03551 - N° Portalis
DBVI-V-B7D-NDWV
CBB/MR

Décision déferée du 28 Juin 2019 - Tribunal
d'Instance de TOULOUSE (1219001494)
Mme GIRARD

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre

ARRÊT DU HUIT OCTOBRE DEUX MILLE DIX NEUF

APPELANTS

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 31555.2019.019537
du 09/08/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Madame [REDACTED]

[REDACTED]
Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 31555.2019.019536
du 09/08/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Madame [REDACTED]

[REDACTED]
Représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 31555.2019.019534
du 09/08/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 31555.2019.019491
du 09/08/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
Représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de
TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro 31555.2019.019490
du 09/08/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

C/

SA CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE
ANONYME D'HABITATIONS A LOYER
MODERE

REFORMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

INTIMEE

SA CDC HABITAT SOCIAL SOCIETE ANONYME D'HABITATIONS A LOYER MODERE venant aux droits de la SA HLM LE NOUVEAU LOGIS MERIDIONAL

33 avenue Pierre Mendès France
75013 PARIS 13

Représentée par Me Valérie REDON-REY, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Septembre 2019, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant C. BENEIX-BACHER, Présidente, chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. BENEIX-BACHER, président
A. BEAUCLAIR, conseiller
V. BLANQUE-JEAN, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRET :

- CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par I. ANGER, greffier de chambre

FAITS

La SA CDC Habitat Social est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de trois appartements situé [REDACTED].

Par acte d'huissier du 17 mai 2019, la SA CDC Habitat Social a fait constater que la porte sécurisée qui avait été installée à l'entrée de l'immeuble avait été forcée et que les verrous avaient été changés. Le constat établissait en outre que l'immeuble faisait l'objet d'une occupation à usage d'habitation sans droit ni titre par les époux [REDACTED] et leurs deux enfants, les époux [REDACTED] et leurs quatre enfants, [REDACTED] et son fils, les époux [REDACTED] et leur fille ainsi que Mme [REDACTED].

PROCEDURE

Par acte du 28 mai 2019, la SA CDC Habitat Social assignait [REDACTED] devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse aux fins de voir ordonner leur expulsion, et les voir condamner à payer à la SA CDC Habitat Social une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 800 euros, outre une indemnité de 800 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi les entiers dépens en ce compris le constat d'huissier en date du 17 mai 2019.

Par ordonnance du 28 juin 2019 le juge a :

- constaté les interventions volontaires de Mme [REDACTED] et M. [REDACTED]
- constaté que l'immeuble situé [REDACTED] est occupé sans droit ni titre par [REDACTED]
- ordonné leur expulsion,
- dit qu'à défaut de quitter volontairement les lieux dans un délai de deux mois à compter d'un commandement de quitter les lieux, ils pourront en être expulsés, ainsi que tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique,
- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice du délai de deux mois prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice de la trêve hivernale prévu par l'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- rejeté les demandes de [REDACTED] au titre des articles L. 412-2 L. 412-2 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- rejeté la demande au titre de l'indemnité provisionnelle d'occupation et au titre de la consommation d'eau,
- dit n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 code de procédure civile,
- condamné in solidum [REDACTED] aux entiers dépens en ce compris le constat d'huissier du 17 mai 2019,
- rejeté les demandes des parties plus amples ou contraires.

Par déclaration du 25 juillet 2019, [REDACTED], [REDACTED] ont relevé appel de la décision en la critiquant en ce qu'elle a :

- rejeté les demandes de [REDACTED] au titre des articles L. 412-2 et L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution.

Par ordonnance du 6 septembre 2019, le président de la chambre à laquelle l'affaire a été distribuée a autorisé [REDACTED] à assigner la SA CDC Habitat Social à l'audience du 23 septembre 2019.

Il a été procédé à l'assignation par acte du 10 septembre 2019.

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

[REDACTED] dans leurs dernières écritures en date du 20 septembre 2019 demandent à la cour au visa des articles 8 de la convention européenne des droits de l'Homme, 3-1 de la convention internationale relative aux droits de l'enfant, 917 et suivants du code de procédure civile, et L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, de :

- infirmer l'ordonnance déferée en ce qu'elle ordonne l'expulsion des occupants au terme des délais légaux en rejetant leur demande de délais complémentaires,
- dire et juger que le bénéfice des délais légaux, prévus aux articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution seront maintenus,

- dire et juger que les appelants bénéficieront d'une prorogation de ce délai en application de l'article L. 412-2 du code des procédures civiles d'exécution,
- dire et juger que les appelants bénéficieront en outre d'un délai complémentaire maximal en application des articles L.412-3 et 4 du code des procédures civiles d'exécution.

En tout étant de cause :

- débouter la SA CDC Habitat Social de toutes ses demandes contraires,
- condamner la CDC Habitat Social aux entiers dépens.

Ils exposent que :

- le 10 juillet 2019, il a été délivré un commandement de quitter les lieux,
- or, l'expulsion aurait des conséquences d'une exceptionnelle dureté (L. 412-2), et il n'est justifié d'aucune circonstance de nature à réduire ou supprimer le délai de 2 mois,
- au contraire, il est plutôt justifié de la nécessité de proroger ce délai : quatre familles sont concernées, accompagnées d'enfants mineurs scolarisés ; aucune dégradation ne leur est imputable, aucun danger n'est avéré, ils justifient d'un accompagnement social ainsi que de démarches en vue de se reloger, le bailleur ne justifie d'aucune urgence particulière à libérer les lieux en raison de l'absence de projet sur le bâtiment, le seul préjudice étant l'atteinte au droit de propriété,
- le délai de deux mois accordé par le juge n'a pas été suffisant en cette période estivale où toutes les administrations travaillent au ralenti, pour trouver une solution pérenne de relogement ; la décision sera réformée en ce qu'elle a écarté l'article L. 412-2,
- l'analyse comparative des intérêts en présence et un contrôle de proportionnalité (L. 412-3 et 4) permettent l'octroi de délais complémentaires aux délais légaux : le droit de propriété ne peut primer à titre de principe sur toute autre considération (droit au respect de la vie privée familiale et du domicile, droit au respect de la dignité humaine, intérêt supérieur des enfants (article 8 de la CEDH et article 3-1 de la Convention internationale relative aux droits de l'enfant, rapport annuel de la Cour de Cassation de 2009),
- l'octroi de délais supplémentaires devrait permettre aux occupants de trouver un relogement dans des conditions normales et sans préjudice majeur porté au droit de propriété puisqu'il ne s'agit que de surseoir à la mesure d'expulsion,
- les lieux occupés constituent leur domicile depuis plusieurs mois, ils n'ont aucune solution de mise à l'abri, l'expulsion entraînerait leur remise à la rue en l'absence d'autre solution de logement ou d'hébergement, ils se trouvent dans des situations de grande précarité,
- l'occupation est sereine aux dires même des riverains,
- la présence d'amiante a été détectée dans des endroits non accessibles ou non détériorés de sorte qu'elle n'est pas volatile,
- toutes les conditions sont remplies pour accorder un sursis à l'expulsion d'une durée maximale soit 36 mois,
- quant à la consommation d'eau, ils relèvent qu'elle représente une facturation raisonnable de 30€ par mois par personne qu'ils ne contestent pas devoir.

La SA CDC Habitat Social dans ses dernières conclusions en date du 18 septembre 2019, demande à la cour :

Sur l'appel limité formé par les occupants :

- constater que les occupants ne justifient pas que leur relogement ne puisse se faire dans des conditions normales,

- constater que les occupants ne justifient pas des diligences pour leur relogement auprès de l'OFII ou tout autre organisme d'Etat.

En conséquence :

- confirmer l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a débouté [REDACTED] de leurs demandes de délais complémentaires au visa des dispositions des articles L. 412-1 et L. 412-6, L. 412-2, L. 412-3 et 4 du code des procédures civiles d'exécution.

Sur l'appel incident de la SA CDC Habitat Social :

- réformer l'ordonnance en ce qu'elle a dit « n'y avoir lieu à supprimer le bénéfice de la trêve hivernale au visa de l'article L. 412-6 code des procédures civiles d'exécution »,
- réformer l'ordonnance dont appel en ce qu'elle a débouté la SA CDC Habitat Social de sa demande de prise en charge par provision des consommations d'eau des occupants.

En conséquence :

- condamner les occupants solidairement au paiement de la somme de 900,00 euros au titre de leur consommation d'eau selon facture.

Dans tous les cas, y rajoutant en cause d'appel :

- les condamner in solidum au paiement de la somme de 700 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner in solidum aux dépens d'appel, en ceux compris le constat d'huissier en date du 19 avril 2019.

Elle soutient que :

- le droit à l'obtention d'un logement décent n'est pas opposable à un bailleur privé mais seulement à l'Etat ; or, l'immeuble litigieux présente un état avancé d'insalubrité, d'indécence et de dangerosité justifiant le permis de démolir et de réhabilitation en cours : il est vétuste, il n'est pas équipé ni isolé, les éléments d'électricité sont manquants et il présente des risques pour la sécurité et la santé,
- elle produit le rapport de l'APAVE confirmant la présence d'amiante ; et, elle dispose d'un permis de construire du 27 mars 2017 et donc de l'urgence à ce que l'immeuble soit libéré pour la réalisation de travaux de construction d'un immeuble destiné à l'accueil de familles en grande précarité sociale,
- elle rappelle que le droit de propriété est un droit absolu et les occupants ont déjà bénéficié d'un temps suffisant pour alerter les services sociaux de l'urgence à les reloger,
- les appelants ne produisent aucune pièce justifiant de recherches de solutions de relogement, il est étonnant qu'ils n'aient reçu aucune proposition de relogement depuis les 6 mois de l'occupation,
- sur la trêve hivernale, elle demande l'application stricte de l'article L. 412-6 vu l'entrée dans les lieux par voie de fait constatée par huissier le 17 mai 2019 : les portes sécurisées ont été cassées, les serrures arrachées et des neuves ont été posées,
- sur la consommation d'eau objet de l'appel incident sur le fondement de l'article 809 du code de procédure civile, elle produit la facture payée par prélèvement direct ; ce coût ne peut être assumé par le propriétaire privé.

MOTIVATION

En vertu de l'article 849 du code de procédure civile, le juge du tribunal d'instance peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

Le trouble manifestement illicite implique de déterminer ce qui est ou non permis par la loi. Or, la violation du droit de propriété constitue un trouble manifestement illicite qui autorise le propriétaire qui se dit victime, à réclamer en référé toutes mesures utiles à le faire cesser. Le droit de propriété est un droit à valeur constitutionnelle alors qu'en l'absence d'intervention législative, le droit au logement n'est, à ce jour, qu'un objectif à valeur constitutionnelle.

En l'espèce, les occupants ne contestent pas ne détenir aucun droit légitimant leur présence dans les lieux depuis plusieurs mois ; ils ne contestent pas non plus l'opportunité d'une expulsion puisqu'ils sollicitent seulement l'octroi des délais des articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution pour quitter les lieux.

Il appartient au juge des référés non seulement de vérifier les conditions d'application des textes invoqués mais aussi d'effectuer un contrôle de proportionnalité entre les intérêts en jeu en appréciant la gravité de l'atteinte au droit de propriété, contrôle qui conditionne la mesure adoptée et son opportunité destinée à faire cesser le trouble.

En premier lieu, les occupants sont éligibles au bénéfice du délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux ou de la trêve hivernale, s'il est démontré qu'ils ne sont pas entrés dans les lieux par voie de fait.

En l'espèce, il est démontré au vu du constat d'huissier du 17 mai 2019, que la porte d'entrée a été cassée et la serrure arrachée. Le gestionnaire de l'immeuble confirme dans sa plainte pénale que les lieux ont été fermés le 28 mars 2019 par la pose d'une porte blindée qui a été cassée le 17 mai 2019.

Or, la SA CDC Habitat Social produit elle même au débat en pièce 4, un courrier associé à une photographie attestant de l'entrée dans les lieux des appelants en novembre 2018, ce qui par ailleurs, est confirmé par le relevé de consommation d'eau qui augmente à compter de la fin 2018 (pièce 21).

Ainsi, en l'absence de preuve d'une voie de fait contemporaine de l'entrée dans les lieux en novembre 2018, le bris de la porte en mai 2019 ne peut constituer la preuve de l'entrée dans les lieux par voie de fait ni l'imputabilité des faits postérieurs aux occupants.

La décision qui a refusé de réduire ou supprimer le délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux sera donc confirmée.

Les occupants sollicitent le bénéfice des articles :
- L. 412-2 autorisant un délai de trois mois pour quitter les lieux considérant que l'expulsion aurait des conséquences d'une exceptionnelle dureté,

- L. 412-3 et L. 412-4 autorisant un délai de trois à 36 mois considérant que leur relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales, et ce, au vu de leur bonne volonté manifestée dans l'exécution de leurs obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, 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, 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,
- L. 412-6 relatif à la trêve hivernale.

Il n'est pas contesté qu'à ce jour le relogement de ces familles n'est pas organisé de sorte qu'il ne peut être soutenu que leur relogement s'effectuerait dans des conditions normales.

Et en l'absence de preuve que les occupants sont entrés dans les lieux par voie de fait et alors que le relogement des intéressés n'est pas assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille, l'octroi de la trêve hivernale de l'article L. 412-6 sera également confirmé.

Mais, les textes exigent des occupants qu'ils rapportent la preuve suffisante de leur bonne volonté dans l'exécution de leurs obligations, des démarches réelles qu'ils ont accomplies dans le but de trouver un logement qui répond aux conditions de décence et d'indépendance, qui soit adapté à leur situation financière et de famille, le juge devant toutefois tenir compte de la situation du propriétaire et des circonstances atmosphériques.

Et, une fois ces preuves rapportées, il appartient au juge d'effectuer un contrôle de proportionnalité en mettant en balance les intérêts antagonistes.

> Sur la bonne volonté dans l'exécution de leurs obligations : il est constant que les occupants consomment de l'eau qu'ils ne payent pas ; mais les voisins attestent d'une occupation sereine des locaux.

> Sur les démarches réelles, il est produit :

- Famille [REDACTED] :

*l'accusé de réception du 31 janvier 2019 de la saisine de la commission de médiation d'un recours en vue de l'accueil dans une structure d'hébergement. Mais à défaut de réponse dans les 6 semaines, ce recours est considéré comme rejeté,

*les relevés des appels passés sans discontinuer par cette famille au 115 depuis janvier 2018 jusqu'à juin 2019,

*la saisine du SIAO de la Ville de Toulouse attestant d'une demande d'hébergement depuis le 29 octobre 2018,

*les certificats de scolarité des enfants [REDACTED] en date du 11 septembre 2018,

*l'attestation de la Croix Rouge française relative à l'inscription de Mme [REDACTED] aux cours de langue pour l'année 2018-2019 témoignant ainsi de son désir d'insertion.

- Famille [REDACTED]
 - *l'attestation de l'association AREA qui suit la famille depuis son entrée en France depuis 5 ans, certifiée qu'il a été déposé en son nom un dossier d'admission exceptionnelle au séjour le 11 janvier 2019 dont le résultat n'est pas encore connu,
 - *les relevés des appels passés sans discontinuer par cette famille au 115 durant la période considérée de novembre 2018 à juin 2019,
 - *les certificats de scolarité des enfants [REDACTED] en date des 3 et 15 juin 2019 pour l'année 2018-2019.

- Famille [REDACTED] :
 - *l'attestation de demande d'asile valable jusqu'en avril 2019,
 - *l'attestation de la Veille Sociale de la Ville de Toulouse récapitulant les demandes d'aides et d'hébergement depuis le 2 août 2018 sans discontinuer mais sans effet malgré la situation d'urgence considérant que Mme [REDACTED] était victime de violences conjugales,
 - *l'attestation du conseil départemental accordant une allocation pour enfant mineur,
 - *le certificat médical du 10 mai 2019 concernant une pathologie invalidante soufferte par le jeune [REDACTED],
 - *le certificat de scolarité concernant [REDACTED] du 14 septembre 2018 pour l'année 2018-2019 ; Mme [REDACTED] a obtenu le baccalauréat série L en 2018 et produit un certificat de scolarité de l'Université de Toulouse 1 Capitole pour l'année scolaire 2018-2019.

- Famille [REDACTED] :
 - *demande de carte de séjour valable jusqu'au 28 février 2019,
 - *demande d'admission au séjour exceptionnelle,
 - *le justificatif de la Cour Nationale du Droit d'Asile attestant d'un recours intenté le 25 mars 2019 contre la décision de rejet de l'OFPRA,
 - *les relevés du 115 de mai et juin 2019,
 - *l'attestation du SIAO de la Ville de Toulouse concernant une demande d'hébergement en date du 9 juin 2019,
 - *le certificat médical du 8 novembre 2018 concernant une pathologie invalidante dont souffre M. [REDACTED]

Il est donc amplement justifié de la précarité de ces familles, de leur recherche assidue d'un hébergement en sollicitant les organismes, et de leur volonté de s'insérer dans la vie locale par l'apprentissage de la langue, la poursuite d'études par les enfants et l'aide des adultes apportée à diverses associations (Restau du Coeur, Secours Catholique, Amicale des Arméniens de Toulouse ...) démontrant qu'ils ont tissé des liens avec les institutions.

Il est également justifié que malgré ces recherches elles ne disposent actuellement d'aucune autre solution d'hébergement de sorte qu'une expulsion immédiate aurait pour effet de les voir retourner vivre dans la rue.

> Sur la situation du propriétaire des lieux

Il est constant qu'un projet immobilier est en cours.

Mais malgré l'obtention d'un permis de construire en 2015 modifié en 2017, il n'est justifié d'aucun travaux engagés voire, qui auraient été envisagés avant même le début de l'occupation des lieux en novembre 2018.

Il n'est même pas justifié de l'affichage du permis de construire et la production de plans ne suffit pas à considérer l'urgence à libérer les lieux en raison de ce projet immobilier. Il n'est donc pas justifié que l'occupation des lieux a entravé le bon déroulement des travaux.

La propriétaire produit également un rapport de l'APAVE d'où il ressort que les locaux contiennent des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante en toiture, en façades, en plafonds, sur des revêtements de mur, les conduites de fluides, des équipements divers et coffrages.

En revanche, il n'est pas précisé si ces matériaux sont dégradés ni si leur seule présence constitue un risque sanitaire actuel.

Par ailleurs, il n'est pas justifié de l'état d'indécence des lieux ni de leur dangerosité. De sorte qu'il apparaît que les conditions de vie ne sont pas en soi dangereuses.

Ainsi, à l'issue d'une mise en balance des intérêts antagonistes, il apparaît que s'il doit être mis un terme au trouble manifestement illicite constitué par l'occupation sans droit ni titre de ces locaux, les conditions d'octroi des délais des textes sus visées étant réunies, un délai expirant le 30 juin 2020 tenant compte de la trêve hivernale, doit être octroyé aux occupants pour parvenir à faire cesser le trouble illicite. En effet, ce délai maximal devra permettre de trouver une solution pérenne sans trouble pour la scolarité des enfants tout en préservant la libre disposition du fonds par son propriétaire.

En revanche, les occupants ne peuvent profiter des installations sans bourse déliée et faire supporter au propriétaire au delà de l'occupation des lieux, leur propre consommation d'eau.

Dans ces conditions, ils seront condamnés par provision à payer à la SA CDC Habitat Social sur le fondement de l'article 849 alinéa 2 du code de procédure civile, considérant l'absence de contestation sérieuse de leur obligation, la somme réclamée de 900€.

L'équité commande qu'il ne soit pas fait droit à la demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

La décision étant prise dans le seul intérêt des appelants, ils devront assumer la charge des dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS

La cour

- Réforme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en date du 28 juin 2019 en ce qu'elle a :

*rejeté les demandes de [REDACTED]

[REDACTED] au titre des articles L. 412-2, L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,

*rejeté la demande au titre de la consommation d'eau.

Statuant à nouveau sur ces seuls chefs réformés :

- Dit que [REDACTED]

[REDACTED] bénéficieront d'un délai expirant le 30 juin 2020 pour quitter les lieux, délai incluant la trêve hivernale.

- Condamne in solidum [REDACTED] à payer à la SA CDC Habitat Social la somme de 900€ à titre de provision à valoir sur les frais de consommation d'eau.

- Vu l'article 700 du code de procédure civile, déboute la SA CDC Habitat Social de sa demande.

- Condamne in solidum [REDACTED] aux dépens d'appel qui seront recouverts comme en matière d'aide juridictionnelle.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

I. ANGER

C. BENEIX-BACHER