

CIV. 2

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 17 novembre 2022

Rejet

M. PIREYRE, président

Arrêt n° 1158 F-D

Pourvoi n° A 21-21.911

Aide juridictionnelle totale en demande
au profit de MM. [P], [N] et [D],
Mmes [M] et [V].

Admissions du bureau d'aide juridictionnelle
près la Cour de cassation
en date du 6 juillet 2021.

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, DEUXIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 17 NOVEMBRE 2022

1°/ M. [O] [P],

2°/ M. [G] [N],

3°/ Mme [K] [M],

4°/ Mme [J] [V],

5°/ M. [H] [D],

tous cinq domiciliés [Adresse 4],

ont formé le pourvoi n° A 21-21.911 contre l'arrêt rendu le 11 mars 2021 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 2), dans le litige les opposant à l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), dont le siège est [Adresse 1], défenderesse à la cassation.

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Durin-Karsenty, conseiller, les observations de la SCP L. Poulet-Odent, avocat de MM. [P], [N] et [D], Mmes [M] et [V], de la SCP Foussard et Froger, avocat de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), et l'avis de M. Aparisi, avocat général référendaire, après débats en l'audience publique du 4 octobre 2022 où étaient présents M. Pireyre, président, Mme Durin-Karsenty, conseiller rapporteur, Mme Martinel, conseiller doyen, Mme Thomas, greffier de chambre,

la deuxième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 11 mars 2021), par acte authentique du 6 décembre 2013, l'établissement public foncier d'[Localité 5], (l'EPFIF) a acquis un terrain et un entrepôt de stockage ainsi qu'une propriété à usage industriel, situés [Adresse 2] à [Localité 6], en vue de réaliser un programme mixte à vocation d'activité économique et de logement. Par une convention d'intervention foncière, la ville de [Localité 6] et l'EPFIF ont pris la décision de procéder à la dépollution du site.

2. Par acte du 9 octobre 2020, l'EPFIF a assigné selon la procédure de référé d'heure à heure MM. [E] [I], [W] [F], [R] [B], [O] [P], [H] [D], [G] [N], Mmes [C] [S], [A] [F], [K] [M] ainsi que la société Construire solidaire aux fins de voir notamment déclarer sans droit ni titre l'occupation par ces derniers et tous occupants de leur chef des entrepôts de stockage, de parkings et de la caravane sur les lieux, d'ordonner leur expulsion immédiate sous astreinte. Mmes [M], [V], intervenues volontairement à l'instance, MM. [P], [D] et [N] ont demandé au juge des référés de se déclarer incompétent au profit du juge des contentieux de la protection.

3. Par ordonnance du 7 décembre 2020 dont les défendeurs ont relevé appel, le juge des référés a rejeté l'exception d'incompétence et dit que le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny était compétent.

Examen du moyen

Enoncé du moyen

4. Les consorts [P] font grief à l'arrêt de confirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle avait rejeté l'exception d'incompétence soulevée par Mmes [M] et [V], et MM. [P], [D] et [N], et dit le juge des référés près le tribunal judiciaire de Bobigny compétent alors :

« 1°/ que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ; qu'en retenant la compétence du juge des référés pour

statuer sur la demande d'expulsion des consorts [P], après avoir pourtant relevé que plusieurs riverains avaient attesté que les occupants de l'immeuble s'y étaient installés le 15 septembre 2020 et y « résidaient », y « habitaient », ou que le site était « habité », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article L. 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire ;

2°/ que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation un immeuble bâti sans droit ni titre, même si cet immeuble n'est pas a priori destiné à l'usage d'habitation ; qu'en retenant la compétence du juge des référés pour statuer sur la demande d'expulsion des consorts [P] au motif que « si l'acte de cession du 6 décembre 2013 mentionne à cet endroit précis "un pavillon sur rue, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage à usage de logement du gardien" (point 9) il mentionne également que "le vendeur déclare que les biens () sont exclusivement à usage d'autre que l'habitation (industriels avec ateliers, bureaux)" (en point 10) », la cour d'appel, qui s'est fondée sur la destination convenue par les parties lors de la cession du 6 décembre 2013, a statué par un motif impropre à déterminer si les consorts [P] habitaient effectivement dans l'immeuble, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article L. 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire ;

3°/ que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ; que la cour d'appel a relevé, pour apprécier si l'immeuble était occupé par les consorts [P] aux fins d'habitation, que par un procès-verbal du 15 septembre 2020, un huissier de justice avait constaté que plusieurs personnes faisant partie de l'association « Gardons la pêche » lui interdisaient l'accès des locaux, qu'un tract de l'association mentionnait « Nous occupons EIF nous exigeons que la dépollution du site se fasse dans les meilleures conditions possibles nous exigeons que cette parcelle ne soit pas vendue à des promoteurs et reste un lieu ouvert et accessible aux habitants du quartier pour qu'ils et elles soient porteurs d'un projet de proximité, éco responsable et populaire », qu'un communiqué publié sur le site <https://mursapeche.blog> précisait que « depuis septembre 2020, les bâtiments de l'ancienne usine EIF au [Adresse 3] sont occupés par l'association "Garde la pêche". Cette action militante s'inscrit dans la continuation de la lutte menée dès 2018 par la fédération des murs à pêches pour empêcher que l'avenir de ce site ne soit confisqué aux habitants par un promoteur immobilier », et que le site <https://gardelapechemontreuil.wordpress.com> indiquait que « nous exigeons que cette parcelle ne soit pas vendue à des promoteurs et reste un lieu ouvert aux habitants du quartier et au réseau associatif pour qu'ils soient porteurs d'un projet de proximité, éco responsable et populaire » ; que la cour d'appel en a déduit que l'occupation des lieux à titre militante et engagée était incontestablement établie, de sorte qu'il « n'en résulte pas que ces lieux sont occupés à titre d'habitation » ; qu'en déduisant de l'action militante de l'association « Garde la pêche [Localité 6] ! » exercée au [Adresse 3] l'absence, pour les exposants, d'occupation des lieux aux fins d'habitation, cependant que l'exercice d'une action militante n'excluait pas l'occupation aux fins d'habitation des lieux, la cour d'appel a statué par un motif inopérant à déterminer la compétence du juge des référés pour statuer sur la demande d'expulsion formée contre les consorts [P], privant sa décision de base légale au regard de l'article L. 213- 4-3 du code de l'organisation judiciaire ».

Réponse de la Cour

5. Il résulte de l'article L. 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire notamment que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre.

6. Ayant retenu, au terme de son appréciation souveraine des éléments de fait contradictoirement débattus, en particulier des attestations produites par les appelants, de la description des locaux, objet de la cession du 6 décembre 2013, désignés comme étant exclusivement à usage autre que l'habitation, de l'absence de constatation matérielle d'occupation à titre d'habitation, dans les procès-verbaux du 15 septembre 2020 de l'huissier de justice, faute d'avoir eu accès aux locaux, de la teneur du tract de l'association « garde la pêche », ainsi que du communiqué du site mursapeche.blog et du commentaire sur le site [Gardelapechemontreuil.wordpress.com](https://gardelapechemontreuil.wordpress.com), que si l'occupation des lieux dans l'exercice d'une action militante était établie, il n'en résultait pas que ces locaux étaient occupés à titre d'habitation, la cour d'appel en a exactement déduit que l'ordonnance de référés, qui a rejeté l'exception d'incompétence invoquée au profit du juge des contentieux de la protection, devait être confirmée en toutes ses dispositions, y compris en ce qu'elle a

renvoyé l'affaire pour plaidoiries au fond devant le juge des référés du tribunal judiciaire de Bobigny.

7. Le moyen n'est, dès lors, pas fondé.

PAR CES MOTIFS, la Cour :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne MM. [P], [N] et [D], Mmes [M] et [V], aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, deuxième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du dix-sept novembre deux mille vingt-deux.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP L. Poulet-Odent, avocat aux Conseils, pour MM. [P], [N] et [D] et Mmes [M] et [V]

Les consorts [P] font grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR confirmé l'ordonnance entreprise en ce qu'elle avait rejeté l'exception d'incompétence soulevée par Mmes [M] et [V], et MM. [P], [D] et [N], et dit le juge des référés près le tribunal judiciaire de Bobigny compétent ;

1° ALORS QUE le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ; qu'en retenant la compétence du juge des référés pour statuer sur la demande d'expulsion des consorts [P], après avoir pourtant relevé que plusieurs riverains avaient attesté que les occupants de l'immeuble s'y étaient installés le 15 septembre 2020 et y « résidaient », y « habitaient », ou que le site était « habité », la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, en violation de l'article L. 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire ;

2° ALORS QUE le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation un immeuble bâti sans droit ni titre, même si cet immeuble n'est pas a priori destiné à l'usage d'habitation ; qu'en retenant la compétence du juge des référés pour statuer sur la demande d'expulsion des consorts [P] au motif que « si l'acte de cession du 6 décembre 2013 mentionne à cet endroit précis "un pavillon sur rue, élevé d'un rez-de-chaussée et d'un étage à usage de logement du gardien" (point 9) il mentionne également que "le vendeur déclare que les biens () sont exclusivement à usage d'autre que l'habitation (industriels avec ateliers, bureaux)" (en point 10) » (arrêt attaqué, p. 5, § 3), la cour d'appel, qui s'est fondée sur la destination convenue par les parties lors de la cession du 6 décembre 2013, a statué par un motif impropre à déterminer si les consorts [P] habitaient effectivement dans l'immeuble, privant ainsi sa décision de base légale au regard de l'article L 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire ;

3° ALORS QUE le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre ; que la cour d'appel a relevé, pour apprécier si l'immeuble était occupé par les consorts [P] aux fins d'habitation, que par un procès-verbal du 15 septembre 2020, un huissier de justice avait constaté que plusieurs personnes faisant partie de l'association « Gardons la pêche » lui interdisaient l'accès des locaux, qu'un tract de l'association mentionnait « Nous occupons EIF nous exigeons que la dépollution du site se fasse dans les meilleures conditions possibles nous exigeons que cette parcelle ne soit pas vendue à des promoteurs et reste un lieu ouvert et accessible aux habitants du quartier pour qu'ils et elles soient porteurs d'un projet de proximité, éco responsable et populaire », qu'un communiqué publié sur le site <https://mursapeche.blog> précisait que « depuis septembre 2020, les bâtiments de l'ancienne usine EIF au [Adresse 3] sont occupés par l'association "Garde la pêche". Cette action militante s'inscrit dans la continuation de la lutte menée dès 2018 par la fédération des murs à pêches pour empêcher que l'avenir de ce site ne soit confisqué aux habitants par un promoteur immobilier », et que le site <https://gardelapechemontreuil.wordpress.com>

indiquait que « nous exigeons que cette parcelle ne soit pas vendue à des promoteurs et reste un lieu ouvert aux habitants du quartier et au réseau associatif pour qu'ils soient porteurs d'un projet de proximité, éco responsable et populaire » ; que la cour d'appel en a déduit que l'occupation des lieux à titre militante et engagée était incontestablement établie, de sorte qu'il « n'en résulte pas que ces lieux sont occupés à titre d'habitation » (arrêt attaqué, p. 6, in limine) ; qu'en déduisant de l'action militante de l'association « Garde la pêche [Localité 6] ! » exercée au [Adresse 3] l'absence, pour les exposants, d'occupation des lieux aux fins d'habitation, cependant que l'exercice d'une action militante n'excluait pas l'occupation aux fins d'habitation des lieux, la cour d'appel a statué par un motif inopérant à déterminer la compétence du juge des référés pour statuer sur la demande d'expulsion formée contre les consorts [P], privant sa décision de base légale au regard de l'article L. 213-4-3 du code de l'organisation judiciaire.