

02/03/2022

ARRÊT N°190/2022

N° RG 21/01607 - N° Portalis
DBVI-V-B7F-OCYW
CBB/IA

Décision déferée du 09 Février 2021 - TJ hors JAF,
JEX, JLD, J. EXPRO, JCP de TOULOUSE (20/02497)
P.GUISLAIN

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre

ARRÊT DU DEUX MARS DEUX MILLE VINGT DEUX

APPELANTE

**TOULOUSE METROPOLE HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
DE LA METROPOLE TOULOUSAINNE prise en la personne de son
représentant légal domicilié ès qualités au dit siège social**

TOULOUSE METROPOLE HABITAT

7 rue de Sébastopol
31000 TOULOUSE

C/

Représentée par Me Gilles SOREL, avocat postulant au barreau de
TOULOUSE et par Me Jean-manuel SERDAN de la SELARL CABINET
J.M. SERDAN, avocat plaidant au barreau de TOULOUSE

J. S.
M. S.
D. S.

INTIMÉES

Madame J. S.

31100 TOULOUSE

Représentée par Me Fanny SARASQUETA, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2021.010985
du 10/05/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

**Madame M. S. en son nom personnel et en sa qualité de
représentante légale de son fils mineur A. S., né le xx xx xx à M. (),
de nationalité xx**

31100 TOULOUSE

Représentée par Me Fanny SARASQUETA, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro
31555.2021.010984 du 10/05/2021 accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

CONFIRMATION PARTIELLE

Madame D. S.

31100 TOULOUSE

Représentée par Me Fanny SARASQUETA, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2021.010986
du 10/05/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Grosse délivrée

le

à

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de
procédure civile, l'affaire a été débattue le 13 Décembre 2021, en
audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant C.
BENEIX-BACHER, Présidente, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu
compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de : C.
BENEIX-BACHER, président

O. STIENNE, conseiller

E. VET, conseiller

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

IT FAS

L'établissement public Toulouse Métropole Habitat est propriétaire d'un immeuble situé xxx à Toulouse actuellement occupé sans droit par Madame M. S., sa mère D. S., et ses enfants J. (majeure), M. et A., depuis leur éviction de leur prise en charge par l'Etat sur le dispositif hôtelier d'hébergement d'urgence le 30 juin 2020.

Par exploit en date des 7 et 13 octobre 2020, Toulouse Métropole Habitat a assigné Madame . S., Madame M. S. et Madame D. S. devant le Juge des contentieux de la protection du Tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé.

Par ordonnance du 9 février 2021, le juge a:

- constaté l'occupation sans titre par M., D. et J. S.,
- leur a accordé un délai d'un an pour organiser leur relogement en application de l'article L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- ordonné faute de départ volontaire des intéressés du logement occupé à l'issue de ce délai, et dans les deux mois du commandement de quitter les lieux, leur expulsion ainsi que celle de tous les occupants de leur chef, avec si nécessaire le concours de la force publique,
- autorisé l'OPH Toulouse Métropole Habitat en cas d'abandon du logement à effectuer l'inventaire des meubles meublants du logement et de les faire entreposer dans tel local qu'il plaira aux frais de l'expulsé,
- dit n'y avoir lieu à écarter l'application des délais des articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- dit qu'en application de l'article L. 412-5 du code des procédures civiles d'exécution, la présente ordonnance sera transmise par les soins du greffe au représentant de l'Etat dans le département,
- condamné solidairement M., D. et J. S. à payer à l'OPH Toulouse Métropole Habitat la somme de 328,49 € à titre d'indemnité mensuelle d'occupation, à compter du 24 septembre 2020, et jusque libération complète des lieux,

- débouté l'OPH Toulouse Métropole Habitat et M., D. et J. S. de toutes leurs demandes autres, plus amples ou contraires,
- laissé les dépens à la charge de l'OPH Toulouse Métropole Habitat,
- rappelé que la présente ordonnance est de plein droit assortie de l'exécution provisoire.

Par déclaration du 8 avril 2021, Toulouse Métropole Habitat a interjeté appel de cette ordonnance et en sollicite la réformation en ce qu'elle a :

- Accordé à M., D. et J. St. des délais de un an pour organiser leur relogement en application des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- Dit n'y avoir lieu à écarter l'application des délais des articles L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,
- Débouté l'OPH Toulouse Métropole Habitat et M., D. et J. S. de toutes leurs demandes autres, plus amples ou contraires,
- Laisse les dépens à la charge de l'OPH Toulouse Métropole Habitat.

MOYENS et PRETENTIONS des PARTIES

L'OPH Toulouse Métropole Habitat dans ses dernières écritures en date du 3 décembre 2021 demande à la cour au visa des articles 1728 et 1729 du Code civil, 6 et 7 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, de :

- Réformer l'ordonnance du 9 février 2021 en ce qu'elle a accordé à M., D. et J. S. des délais d'un an pour organiser leur relogement en application de l'article L 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- Réformer l'ordonnance du 9 février 2021 en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à écarter l'application des délais des articles L 412-1 et L 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- Réformer l'ordonnance du 9 février 2021 en ce qu'elle a débouté l'OPH Toulouse Métropole Habitat de toutes ses demandes autres, plus amples ou contraires,
- Réformer l'ordonnance en ce qu'elle a laissé les dépens à la charge de l'OPH Toulouse Métropole Habitat.
- Confirmer l'Ordonnance pour le surplus,
- Debouter M., D. et J. S. de leur appel incident, et de l'ensemble de leurs demandes, fins et prétentions,
- Condamner M., D. et J. S. à verser à l'OPH Toulouse Métropole Habitat la somme de 1.500 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance dont distraction au profit de Maître Sorel.

Il soutient que :

- Mme D. S. a reconnu devant l'huissier être entrée dans les lieux en forçant la porte, et la preuve qu'elle ne parle pas français n'est pas rapportée ce qui donne force probante à la sommation de l'huissier, de sorte qu'il n'est nul besoin en présence d'un aveu de justifier de preuves complémentaires quant à la trace d'éventuelles effractions,
- l'urgence à voir les lieux libérés est démontrée par l'exigence de travaux de réhabilitation qui ont justifié la libération progressive de l'immeuble entier depuis son acquisition en 2017 : un devis a été accepté, le planning révèle que c'est l'appartement en question situé au rez-de-chaussée qui doit être réhabilité en premier, cette rénovation ne peut pas se faire sur site occupé,

- elle est destinée au relogement de familles en attente de l'attribution d'un logement social ; les occupants ont déjà bénéficié d'un délai de huit mois,
- l'Office HLM n'a pas à se substituer à l'État dans son obligation de protection des populations fragiles : l'article L 345-2-2 du Code de l'action sociale et des familles prévoit la possibilité pour les personnes en grande vulnérabilité de bénéficier d'un dispositif d'hébergement d'urgence mais les logements sociaux n'entrent pas dans cette catégorie des structures d'hébergement.

Les consorts S. dans leurs dernières écritures en date du 3 décembre 2021 demandent à la cour au visa du droit constitutionnel au respect de la dignité humaine, l'article 3-1 de la Convention internationale relative aux droits de l'enfant, l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, les articles L. 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution, de :

- rejeter l'appel principal de Toulouse Métropole Habitat ;
- recevoir les consorts S. en leur appel incident et le déclarer recevable et bien-fondé ;

En conséquence, à titre principal :

- confirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse en ce qu'elle a refusé de supprimer les délais prévus à l'article L. 412-1 et L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- confirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse en ce qu'elle a accordé un délai de douze mois aux consorts S. sur le fondement des articles L. 412-3 et L. 412-4 du code des procédures civiles d'exécution ;
- confirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse en ce qu'elle a rejeté les demandes de Toulouse Métropole Habitat tenant à l'application de l'article 700 du code de procédure civile et aux paiements des entiers dépens ;
- infirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse en ce qu'elle a refusé de proroger le délai prévu à l'article L. 412-2 du code de procédure civile d'exécution et, en conséquence, proroger de trois mois le délai de deux mois suivant la signification du commandement de quitter les lieux ;
- infirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse en ce qu'elle a fixé une indemnité d'occupation mensuelle à 328,49 euros à compter du 24 septembre 2020 et, en conséquence, fixer l'indemnité d'occupation à 50 euros par mois à compter de la signification de l'ordonnance du juge des contentieux de la protection ;

A titre subsidiaire :

- confirmer l'ordonnance du juge des contentieux de la protection près le tribunal judiciaire de Toulouse en toutes ses dispositions.

Ils soutiennent que :

- il n'y a pas eu d'aveu de la voie de fait devant l'huissier: il est impossible que ce soit la grand-mère de 71 ans analphabète et qui ne parle pas français et l'enfant de 11 ans qui aient reconnu la voie de fait,
- son imputabilité n'est pas rapportée ; il n'est justifié d'aucune trace d'effraction ;
- au demeurant, dès lors que l'immeuble n'est pas le domicile de l'office HLM, même si la voie de fait est démontrée, le juge n'est pas obligé de rejeter les délais des articles L412-1 et 6,
- ils justifient de toutes les conditions légales des articles L412- 1 à 6 du code de procédure civile d'exécution,

- ils sont entrés dans les lieux en juillet et ce n'est qu'en octobre qu'ils ont été assignés,
- ils bénéficient du dispositif DAHO grâce à leurs multiples recours devant le tribunal administratif,
- il n'est justifié d'aucune urgence dans le projet de réhabilitation de l'immeuble par la propriétaire qui ne produit que des pièces qu'elle s'établit à elle-même d'autant que les travaux peuvent être réalisés sur site occupé ; le marché de travaux n'est pas produit ni même un calendrier d'exécution,
- à l'issue du contrôle de proportionnalité la cour devra confirmer la décision quant au délai accordé et même prorogera encore de trois mois le délai de deux mois passés le commandement de quitter les lieux,
- il a déjà été payé 350€ en octobre 2021.

MOTIVATION

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

En l'espèce, l'occupation sans droit ni titre n'est pas contestée de sorte que la violation du droit de propriété est acquise et le trouble manifestement illicite est caractérisé.

Le contrôle de proportionnalité s'opère au stade de la détermination de la mesure adoptée et de son opportunité.

Considérant que le droit de propriété est un droit à valeur constitutionnelle, l'expulsion s'impose comme la seule mesure utile pour le faire respecter. Toutefois, le juge doit apprécier les modalités d'exécution de cette mesure en opérant une confrontation des intérêts en cause. Il se détermine en fonction des circonstances de l'espèce.

Par ailleurs, les demandes de délai pour quitter les lieux doivent répondre aux conditions légales des articles L 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution qui ne font pas référence à la situation administrative des occupants.

L'article L 412-1 dispose que si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois suivant le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou 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, réduire ou supprimer ce délai.

Il appartient à l'OPH Toulouse Métropole Habitat qui sollicite la suppression de ce délai en raison de l'entrée dans les lieux par voie de fait d'en justifier la matérialité et l'imputabilité aux occupants.

La voie de fait s'analyse en une dégradation ou une effraction.

En l'espèce, l'OPH Toulouse Métropole Habitat soutient que la preuve de la voie de fait imputable aux occupants est rapportée par leur aveu recueilli devant l'huissier lors de la délivrance de la sommation interpellative du 24 septembre 2020. Il a en effet rapporté les déclarations de A. et Dr. S. qui ont déclaré sur la question posée « Comment avez-vous trouvé ce logement? Avec un ami qui nous a dit que les lieux étaient libres. Nous avons donc forcé la porte ».

Les constatations effectuées par un huissier de justice bénéficient d'une force probante renforcée mais seules ses diligences ont valeur authentique et valent jusqu'à inscription de faux. En revanche les constatations font foi jusqu'à preuve contraire.

Or d'une part, le procès verbal ne précise pas qui de la grand-mère ou de l'enfant a répondu à la question. Sachant qu'il est démontré que ce dernier est un mineur de 11 ans, son témoignage apparaît suspect au vu de l'article 205 du code de procédure civile, dans la mesure où son degré de discernement et de compréhension des enjeux de ses déclarations dans une procédure le concernant et sa famille, ne peuvent être appréciés avec l'évidence nécessaire devant le juge des référés. Quant à Mme D. S., si l'attestation du Centre Abbé Pierre ne peut être retenue en ce que son auteur n'est pas identifié, il ressort de l'attestation de Mme Nicole Biasutti du Secours Catholique en date du 6 janvier 2021, qu'elle ne maîtrise pas la langue française. Bien que cette attestation ne réponde pas aux exigences de l'article 202 du code de procédure civile, elle vaut à titre de renseignement et compte tenu de l'âge de la déclarante (70 ans) et de sa présence en France depuis moins de 5 ans, il est peu probable que la maîtrise de la langue française par Mme D. S. lui ait permis de comprendre que sa déclaration valait aveu d'une voie de fait imputable.

Et ce, alors que d'autre part, l'huissier n'a fait aucune constatation relative à l'effraction ou la dégradation réalisée pour entrer dans les lieux par la force permettant de corroborer les quelques mots déclarés par une personne en grande précarité et maîtrisant mal la langue française.

De sorte que la preuve de la voie de fait qui reposait essentiellement sur cet aveu se trouve anéantie, en l'absence d'autres éléments probants de la réalité de l'effraction, sa concomitance avec la prise de possession des lieux et l'imputabilité aux occupants.

Le délai de l'article L 412-1 de deux mois passé le commandement de quitter les lieux ne saurait donc être réduit, et les occupants peuvent bénéficier de la trêve hivernale.

L'article L412-2 permet la prorogation du délai de l'article L 412-1, d'une période de 3 mois lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, et les articles L412-3 et L412-4 autorisent une période de 4 mois à 3 ans renouvelables lorsque le relogement ne peut intervenir dans des conditions normales.

Ainsi que l'a justement précisé le premier juge mesdames M., D. et Jessica S. ne rapportent pas la preuve que l'expulsion aurait pour elles des conséquences d'une exceptionnelle dureté au sens de l'article L 412-2

notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, l'absence actuelle de solution de relogement ne constituant pas de telles conséquences.

Elles sollicitent l'octroi des délais des articles L 412-3 et 4 du code des procédures civiles d'exécution. Il leur appartient donc de justifier que le relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales (L 412-3) le juge devant encore tenir compte (L 412-4) de la bonne ou mauvaise volonté des occupants manifestée dans l'exécution de leurs 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, 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.

Or, elles font la démonstration que le « relogement ne peut avoir lieu dans des conditions normales », ainsi que de leur assiduité dans la recherche d'une solution pérenne de relogement en ce que :

- les enfants sont scolarisés : J. âgée de 18 ans est étudiante, M. âgée de 15 ans est collégienne et A. âgé de 11 ans est écolier,
- ils justifient de demandes renouvelées de logement depuis décembre 2018,
- ils bénéficient d'une décision favorable de la commission de médiation instituée par l'article L 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation en date du 20 avril 2021 qui reconnaît Mme S. prioritaire et devant être accueillie dans une structure d'hébergement,
- ils produisent également la décision du tribunal administratif de Toulouse du 24 novembre 2021 qui a enjoint au Préfet de la Haute Garonne de l'accueillir avec sa famille dans une structure d'hébergement, sous astreinte de 50€ par jour de retard,
- et ils bénéficient également d'une décision favorable de la commission de médiation DALO pour l'obtention prioritaire d'un logement, laquelle n'a pas encore été exécutée.

L'OPH Toulouse Métropole Habitat soutient à raison, qu'il ne peut se substituer à la carence de l'Etat, qu'il a pour mission d'offrir des logements à des familles en attente de logement et que celui occupé doit faire l'objet d'une réhabilitation qui ne peut intervenir sur site occupé. Il justifie suffisamment de ces circonstances par le devis de travaux daté d'octobre 2019 ce qui démontre que le projet est ancien et qu'il est retardé par la présence de cette famille dans les lieux.

Toutefois, entre le besoin d'hébergement d'une famille de 5 personnes comprenant 2 enfants mineurs et la nécessité pour un organisme social de procéder à des travaux de réhabilitation, il convient de privilégier les besoins humains par rapport aux nécessités financières et matérielles sans toutefois excéder ce qui est strictement nécessaire à la satisfaction de ces besoins.

C'est pourquoi, le délai de 12 mois accordé par le premier juge apparaît suffisant pour permettre aux conjoints S. d'obtenir l'affectation d'un logement d'autant qu'ils justifient en cause d'appel de l'orientation de leur dossier auprès de l'association Soliha puis de l'association CLLAJ en octobre 2021.

Considérant l'occupation sans droit des lieux depuis plus de 18 mois l'OPH Toulouse Métropole Habitat est en droit d'obtenir le paiement d'une indemnité d'occupation au moins pour couvrir les charges ce qui conduit, en regard de la précarité financière de cette famille, de réduire le montant réclamé à ce titre à la somme de 50€ par mois.

La décision sera infirmée de ce chef seulement.

PAR CES MOTIFS

La cour

- Confirme l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant en matière de référés en date du 9 février 2021 sauf en ce qui concerne le montant de l'indemnité d'occupation.

Statuant à nouveau de ce chef infirmé,

- Condamne mesdames M., D. et J. S. à verser à l'OPH Toulouse Métropole Habitat la somme de 50€ par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 24 septembre 2020 jusqu'à la libération effective des lieux.

- Vu l'article 700 du code de procédure civile, déboute l'OPH Toulouse Métropole Habitat de sa demande.

- Condamne l'OPH Toulouse Métropole Habitat aux dépens.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

I. ANGER

C. BENEIX-BACHER