

12/07/2023

ARRÊT N°475/2023

N° RG 22/03192 - N° Portalis DBVI-V-B7G-O7A7

CBB/IA

Décision déferée du 13 Juillet 2022 - Juge des contentieux de la protection de TOULOUSE ( 22/02026)

G.MURAT

[R] []

[F] []

C/

E.P.I.C. [Localité 1] METROPOLE HABITAT TAT

[T] []

CONFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

\*\*\*

ARRÊT DU DOUZE JUILLET DEUX MILLE VINGT TROIS

\*\*\*

APPELANTS

Monsieur [R] []

C/O CROIX ROUGE FRANCAISE, [Adresse 4]

[Localité 1]

Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE

Madame [F] []

C/O CROIX ROUGE FRANCAISE, [Adresse 4]

[Localité 1]

Représentée par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMÉE

[Localité 1] 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

[Adresse 2]

[Localité 1]

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

INTERVENANT FORCÉ

Monsieur [T] []]

[Adresse 3]

[Adresse 3]

[Localité 1]

Assigné le 14 novembre 2022 à personne, sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 05 Juin 2023, 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

E.VET, conseiller

A. MAFFRE, 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

L'EPIC [Localité 1] Métropole Habitat est propriétaire d'un appartement n° [Adresse 3], situé [Adresse 3] à [Localité 1] actuellement non loué.

En février 2022 le personnel de l'office HLM a constaté que la porte d'entrée blindée de l'appartement vacant avait été arrachée et un canon de serrure placé sur la porte palière.

Par ordonnance sur requête en date du 24 février 2022, le juge des contentieux de la protection de Toulouse a autorisé l'étude d'Huissiers de justice Iacno Di Cacito- Marty à pénétrer dans les lieux afin de vérifier les conditions d'occupation des lieux et d'identifier les personnes présentes.

## PROCEDURE

Par actes en date du 8 juin 2022, l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat a fait assigner Messieurs [T] [], [R] [] et Madame [W] [], aux fins de constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre du logement sis [Adresse 3], à [Localité 1] depuis au moins le 21 avril 2022, date du procès-verbal de constat et ordonner leur expulsion.

Par ordonnance réputée contradictoire en date du 13 juillet 2022, le juge a':

- constaté que MM. [T] et [R] [] et Mme [W] [] sont occupants sans droit ni titre du local d'habitation sis [Adresse 3], à [Localité 1],
- à défaut de libération volontaire, ordonné l'expulsion de MM. [T] [] et [R] [] et Mme [W] [], ainsi que tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier,
- rejeté la demande formulée au titre de l'astreinte ;
- dit n'y avoir lieu à suppression du délai de deux mois du commandement de quitter les lieux prévu à l'article L412-1 du code de procédures civiles d'exécution,
- dit n'y avoir lieu à suppression du délai prévu à l'article L412-6 du code de procédures civiles d'exécution,
- dit n'y avoir lieu à condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation,
- renvoyé l'établissement public [Localité 1] Metropole Habitat aux dispositions des articles L433-1 et suivants du code des procédures civiles et d'exécution quant au sort des meubles garnissant les lieux,
- condamné solidairement MM. [T] [] et [R] [] et Mme [W] [] à verser à l'établissement public [Localité 1] Métropole Habitat, une somme de 200€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamné solidairement MM. [T] [] et [R] [] et Mme [W] [], aux entiers dépens de la présente instance,
- rappelé que la présente ordonnance est exécutoire par provision.

Par déclaration en date du 24 août 2022, M. [R] [] et Mme [W] [] ont relevé appel de la décision dont ils critiquent l'ensemble des dispositions.

Par acte en date du 14 novembre 2022 l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat a assigné en appel provoqué M. [T] [].

## MOYENS ET PRETENSIONS DES PARTIES

Les consorts [J], dans leurs dernières écritures en date du 14 octobre 2022, demandent à la cour au visa des articles L412-2, L 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, de:

- réformer la décision attaquée en ce qu'elle n'accorde pas aux parties appelantes de délais pour quitter les lieux autre que celui prévu par les dispositions de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- statuant à nouveau sur ce chef, accorder à Mme [J] et M. [J] un délai de six mois à compter de la fin de la trêve hivernale pour quitter les lieux,
- confirmer la décision attaquée en ce qu'elle dit n'y avoir lieu à suppression du délai prévu par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- confirmer la décision attaquée en ce qu'elle déboute la SA HLM des Chalets de sa demande au titre de la fixation d'une indemnité d'occupation.
- statuer ce que de droit sur les dépens.

Ils exposent qu'une expulsion sans délai constitue une sanction d'une exceptionnelle dureté pour eux et leurs 5 enfants alors qu'ils occupent les lieux de façon paisible et dans des conditions sanitaires et de sécurité satisfaisantes.

M. [J] présente un état de santé précaire et leurs démarches de relogement n'aboutissent pas. Ils invoquent l'intérêt supérieur des enfants et la protection du domicile.

L'établissement public [Localité 1] Métropole Habitat, dans ses dernières écritures en date du 10 novembre 2022, portant appel incident demande à la cour au visa des articles 834 et 835 du code de procédure civile, de:

à titre principal :

- confirmer la décision entreprise en ce qu'elle a :

\* constaté que Messieurs [T] et [R] [J] et Mme [W] [J] sont occupants sans droit ni titre du local d'habitation situé [Adresse 3] à [Localité 1] ;

\* ordonné l'expulsion de MM. [T] et [R] [J] et Mme [W] [J] à défaut de libération volontaire ;

\* condamné solidairement MM. [T] et [R] [J] et Mme [W] [J] à verser à l'établissement public [Localité 1] Metropole Habitat une somme de 200 € en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

\* condamné solidairement MM. [T] et [R] [J] et Mme [W] [J] aux entiers dépens de la présente instance.

- rejeter toutes les demandes formulées par M. [R] [J] et Mme [F] [J] ;

à titre incident :

- réformer l'ordonnance de référé du 13 juillet 2022 en ce qu'elle a :

\* dit n'y avoir lieu à suppression du délai de deux mois du commandement de quitter les lieux prévu à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

\* dit n'y avoir lieu à suppression du délai prévu par l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

\* dit n'y avoir lieu au paiement d'une indemnité d'occupation.

statuant à nouveau :

- condamner solidairement M. [R] [J], M. [T] [J] et Mme [F] [J] à payer à l'Office public [Localité 1] Metropole Habitat la somme provisionnelle de 659,79 euros par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 21 avril 2022, date du procès-verbal de constat, et jusqu'à la libération effective des lieux par les défendeurs, ainsi qu'aux frais éventuels de leur expulsion,

- supprimer le délai de deux mois du commandement de quitter les lieux prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;

- supprimer le délai prévu par l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

en tout état de cause

- condamner solidairement MM. [T] et [R] [J] et Mme [F] [J] à verser à l'Etablissement public [Localité 1] Metropole Habitat la somme de 1.000 € 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 Me Sorel.

Il sollicite la réformation de la décision en ce qu'elle l'a débouté de sa demande de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation et 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, dès lors que les occupants sont entrés dans les lieux par voie de fait, au vu de l'état de la porte blindée.

La situation décrite par les appelants ne caractérise pas les conséquences d'une exceptionnelle dureté prévue par l'article L 412-2 du Code des procédures civiles d'exécution. Et l'occupation sans droit ni titre constitue une atteinte disproportionnée au droit de propriété et donc un trouble manifestement illicite, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit de propriété.

L'article L 412-4 du Code des procédures civiles d'exécution impose de mettre en balance les situations des occupants et du propriétaire. Or l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat est un bailleur social, l'occupation illicite est un obstacle à l'attribution d'un logement à une famille qui respecte les procédures d'attribution.

Les occupants ont de fait bénéficié de délais importants sans bourse déliée jusque là ce qui justifie l'appel sur la demande d'indemnité d'occupation de 659,79 euros.

Ils ne justifient pas de démarches de relogement alors que 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

L'ordonnance de clôture est intervenue le 30 mai 2023.

## MOTIVATION

Sur les demandes fondées sur les articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution

L'article 835alinéa 1 du code de procédure civile dispose que le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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.

Les demandes de délai pour quitter les lieux qui constituent des mesures conservatoires de nature à prévenir un dommage imminent ou faire cesser un trouble manifestement illicite, doivent répondre aux conditions légales des articles L 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution.

L'article L 412-1 dans sa rédaction issue de la loi du 23 novembre 2018, 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 qui suit le commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment 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.

Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ».

En l'espèce, les consorts [J] ne contestent pas leur condition d'occupants sans droit ni titre.

S'il est exact que l'occupation sans droit ni titre constitue en soi une voie de fait, elle ne peut que justifier l'existence d'un trouble manifestement illicite autorisant le juge des référés à y mettre fin notamment en ordonnant l'expulsion.

En revanche, la voie de fait prévue à l'article L412-1 ne peut pas résulter de la seule occupation des lieux sans droit ni titre ; elle exige en effet la preuve d'une dégradation ou d'une détérioration des locaux concernés ayant permis l'entrée dans les lieux, imputable aux occupants et dont la preuve repose sur celui qui l'invoque.

L' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat produit un dépôt de plainte du 24 juin 2021 dénonçant des faits de dégradation et l'arrachage de la porte blindée de l'appartement qui avait été posée suite à une première situation d'occupation illicite en octobre 2021.

Il produit en outre une sommation interpellative du 25 juin 2021 transformée en procès verbal de difficulté nul n'ayant



répondu à sa demande. Il produit enfin un constat d'huissier du 21 avril 2022 d'où il ressort que la porte d'entrée est cassée, la poignée arrachée et les lieux occupés par les consorts [J] qui ont décliné leur identité.

Ainsi que l'a visé le premier juge, ces pièces ne démontrent pas que la dégradation de la porte est imputable aux appelants ni la date de leur entrée dans les lieux alors qu'il est attesté que cette porte a été dégradée précédemment en Juin 2021 sans qu'il soit précisé qu'elle avait été réparée, au contraire des déclarations en ce sens du responsable de l'EPIC après les dégradations d'octobre 2021.

Dans ces conditions, le délai de l'article L 412-1 du code de procédure civile d'exécution ne peut être exclu ou réduit et la décision qui a rejeté la demande fondée sur ce texte sera confirmée.

Les consorts [J] ne sollicitent pas le bénéfice de la trêve hivernale de sorte que la demande incidente de rejet du délai de l'article L 412-6 du code de procédure civile d'exécution par l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat est sans objet et la décision sera en conséquence confirmée en ce qu'elle a rejeté la demande formée sur ce texte.

Sur la demande fondée sur les articles L 412-2 à L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution

Les consorts [J] sollicitent un délai de six mois à compter de la fin de la trêve hivernale pour quitter les lieux, soit un délai expirant le 15 septembre 2023.

En application des dispositions de l'article L. 412-2 du code de procédure civile d'exécution :

« Lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois. »

En application des dispositions de l'article L. 412-3' :

« Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de locaux d'habitation ou 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.»

L'article L. 412-4 du même code précise que :

« 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 ».

En l'espèce, il ressort du certificat médical du 14 août 2020 que M. [J] a déclaré vivre en France depuis 2 ans et à [Localité 1] maintenant avec son épouse et leurs 5 enfants âgés de 9 ans à 2 ans. Il souffre d'une hépatite B sans complication mais ce certificat date de presque trois ans et il n'est pas justifié de son état de santé actuel. Ce certificat de 2020 ne peut donc être utile à l'appréciation de la situation invoquée d'une exceptionnelle dureté de l'article L 412-4 qu'engendrerait l'expulsion des lieux.

Et les consorts [J] ne justifient d'aucun autre élément actualisé permettant de connaître la situation des enfants: les certificats de scolarité produits sont datés de l'année scolaire 2020-2021 et ne concernent que 2 enfants, les 2 autres certificats de scolarité produits concernent deux autres enfants dont le patronyme n'est pas celui des requérants ([H] [D] et [H] [V]) et il n'est pas produit la copie du livret de famille permettant de connaître la composition exacte de cette famille dont il est demandé à la cour de vérifier l'état de précarité et de s'assurer de la proportionnalité des conséquences humaines par rapport au droit de propriété protégé.

Dans ces conditions, la demande de délai fondée sur les articles L 412-2 à L 412-4 doit être rejetée.

Sur l'indemnité d'occupation

Il est constant que les consorts [J] occupent les lieux sans bourse déliée. Et il n'est pas justifié de leur situation financière.

Toutefois, il ressort de la situation personnelle de M. et Mme [J] qui précisent être de nationalité Albanaise, qui ne parlent pas la langue française, dont il n'est pas justifié de la régularité de leur présence en France ni de leur source de revenus alors qu'ils comptent plusieurs enfants à charge, qu'ils ne sont pas en mesure de payer une indemnité d'occupation du montant sollicité de 659,79 euros par mois au titre de l'indemnité d'occupation à compter du 21 avril 2022 date du constat de l'occupation des lieux. D'autant que le bailleur qui soutient que les consorts [J] empêchent l'attribution du logement litigieux à une famille respectueuse des procédures d'attribution, ne l'a pas remis en location après sa libération suite à un premier squatt en octobre 2021 et l'a donc laissé vacant plusieurs mois.

Il convient donc de fixer à la somme de 30€ par mois le montant incontestable de la provision due à ce titre à compter de cette date. La décision sera infirmée de ce chef.

PAR CES MOTIFS

La cour

- Confirme l'ordonnance du juge des contentieux de la protection du Tribunal Judiciaire de Toulouse statuant en référé en date du 13 juillet 2022 sauf en ce qu'il a rejeté la demande d'indemnité d'occupation.

Statuant à nouveau de ce chef et y ajoutant,

- Condamne MM. [R] et [T] [J] et Mme [F] [J] à verser à l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat la somme de 30€ par mois depuis le 21 avril 2022 à titre de provision à valoir sur l'indemnité d'occupation jusqu'à la libération effective des lieux.

- Vu l'article 700 du code de procédure civile, déboute l' EPIC [Localité 1] Métropole Habitat de sa demande.

- Condamne MM. [R] et [T] [J] et Mme [F] [J] aux dépens d'appel.

- Autorise, conformément aux dispositions de l'article 699 du Code de procédure civile, les avocats de la cause qui en ont fait la demande à recouvrer directement contre la partie condamnée ceux des dépens dont ils auraient fait l'avance sans avoir reçu provision.

LE GREFFIER LE PRESIDENT

I. ANGER C. BENEIX-BACHER