

30/04/2024

ARRÊT N°215/2024

N° RG 23/02506 - N° Portalis
DBVI-V-B7H-PSHC
EV/IA

Décision déferée du 06 Juillet 2023 - Juge des
contentieux de la protection de TOULOUSE (23/01803)
F.LEBON

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre

ARRÊT DU TRENTE AVRIL DEUX MILLE VINGT QUATRE

APPELANTES

Madame

C/O Me Charlotte CAMBON 3 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE

APPELANTS

C/

M. Yves Reymond

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2023/003537
du 17/07/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Madame

Appelante par application de l'article

554 du CPC, elle vit dans les lieux expulsés avec sa famille C/O Me
Charlotte CAMBON 3 allées Paul FEUGA

31000 toulouse

Représentée par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de
TOULOUSE

Monsieur

C/O Me Charlotte CAMBON 3 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2023/003539
du 17/07/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Monsieur

C/O Me Charlotte CAMBON 3 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2023/003541
du 17/07/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

CONFIRMATION PARTIELLE

Monsieur

C/O Me Charlotte CAMBON 3 allées Paul FEUGA
31000 TOULOUSE

Grosse délivrée

le

à

Représenté par Me Charlotte CAMBON, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2023/003540
du 17/07/2023 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

INTIMÉ

Monsieur Yves Reymond

ADRESSE

Représenté par Me Isabelle BAYSSET de la SCP SCP
INTER-BARREAUX D'AVOCATS MARGUERIT - BAYSSET - RUFFIE,
avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 11 Mars 2024, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant E.VET, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. FERREIRA, président
E.VET, conseiller
P. BALISTA, conseiller

Greffier, lors des débats : M. BUTEL

ARRET :

- CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. FERREIRA, présidente, déléguée par ordonnance du 22 février 2024, et par I. ANGER, greffier de chambre

FAITS

M. Yves Reymond est propriétaire d'un bien immobilier à usage d'habitation situé à Toulouse.

Par acte du 10 janvier 2022 modifié le 3 février 2023, M.Yves Reymond a consenti à la Sasu de promotion immobilière Angelotti une promesse unilatérale de vente portant notamment sur cet immeuble.

Le 3 mai 2023, M. Yves Reymond déposait plainte pour violation de domicile.

Le 9 mai 2023, l'huissier commis par M. Yves Reymond dressait un procès-verbal de constat relatant que M. rencontré sur les lieux, lui avait déclaré occuper l'immeuble avec son père, sa mère, son frère majeur et ses trois frères et sœurs mineurs.

PROCEDURE

Autorisé par ordonnance sur requête du 15 mai 2023, M. Yves Reymond a fait assigner par acte du 17 mai 2023 M. , Mme , M. et M. devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé aux fins de voir :

- ordonner leur expulsion sans délai ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique de la maison à usage d'habitation située au Toulouse, et ce sous astreinte de 1000 € par jour de retard à compter du prononcé de la décision à intervenir, avec le concours de la force publique et d'un serrurier, le cas échéant,

- de supprimer le délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,
- de supprimer le délai prévu à l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- leur condamnation solidaire au paiement de la somme de 3000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

Par ordonnance contradictoire du 6 juillet 2023, le juge a :

- constaté que M. , Mme , M. et M. sont occupants sans droit ni titre de la maison d'habitation située à Toulouse, propriété de M. Yves Reymond,
- constaté l'existence d'une voie de fait, d'un trouble manifestement illicite et d'une urgence justifiant la suppression des délais prévus aux articles

L.412-1, L412-2 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

- débouté M. , Mme , M. et M. de leur demande de délais supplémentaires au visa de l'article L412-3 à L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution,
- à défaut de libération volontaire, ordonné l'expulsion sans délai de M. , Mme , M. et M. ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin,
- rappelé que le sort des meubles est régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,
- débouté M. Yves Reymond de sa demande d'assortir l'expulsion d'une astreinte,
- débouté les parties du surplus de leurs demandes,
- condamné solidairement M. , Mme , M. et M. à payer à M. Proprio la somme de 400€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,
- condamné solidairement M. , Mme , M. et M. aux entiers dépens de la présente instance,
- rappelé que l'exécution provisoire de l'ordonnance est de droit.

Par déclaration en date du 10 juillet 2023 enregistrée sous le numéro 23/2506, M. , Mme , M. et M. ont relevé appel de la décision en en critiquant l'ensemble des dispositions.

Par déclaration enregistrée le 11 juillet 2023 sous le numéro 23/2531, a relevé appel de toutes les dispositions de la décision.

Par ordonnance du 19 décembre 2023, les deux dossiers ont été joints sous le numéro 23/2506.

Par ordonnance de référé du 28 juillet 2023, M. et Mme , en leur nom personnel et en qualité de représentants légaux de leurs enfants mineurs , M. , M. et Mme ont été :

- déboutés de leur demande d'arrêt de l'exécution provisoire de l'ordonnance de référé du 6 juillet 2023,
- condamnés in solidum à payer à M. Yves Reymond la somme de 500 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- condamnés aux dépens de l'instance.

MOYENS ET PRETENTIONS DES PARTIES

M. , Mme , M. et M. dans leurs dernières conclusions du 4 septembre 2023 demandent à la cour, au visa de l'article 3-1 de la Convention internationale relative aux droits de l'enfant, de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de l'article 122 du Code de procédure civile, des articles 848 et 849 du Code de procédure civile, des articles L. 412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution, de :

- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté la voie de fait et l'impute aux appelants,
- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a ordonné l'expulsion des défendeurs sans délai, accueillant par ce biais la demande de suppression des délais des articles L412-1 et du sursis de l'article L412-6 du CPCE présentée par le propriétaire,
- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a rejeté la demande de délais supplémentaires de 6 mois au visa des articles L 412-3 et L 412-4 du CPCE,
- infirmer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a condamné les défendeurs solidairement au titre de l'article 700 du Code de procédure civile à payer la somme de 400 € outre les entiers dépens de l'instance de référé,
- Réformant et statuant à nouveau, il est demandé à la Cour qu'elle,
- juge les appels recevables,
- dise y avoir lieu à application des dispositions de l'article L412-1 s'agissant d'un délai de 2 mois à compter du commandement d'avoir à quitter les lieux,
- dise y avoir lieu à application des dispositions de l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution s'agissant du sursis hivernal,
- accorde le bénéfice du délai de l'article L412-1 et du sursis hivernal de l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution aux appelants,
- alloue aux appelants un délai de 6 mois supplémentaire pour quitter les lieux à compter de la fin des délais et sursis précédemment accordés, au visa des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
- écarte l'application et dise n'y avoir lieu, à condamnation au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile s'agissant de la procédure de première instance et de la procédure d'appel,
- condamne chacune des parties à supporter le coût de ses propres dépens pour la part qui la concerne, s'agissant de la première instance et de la procédure d'appel.

M. Yves Reymond dans ses dernières conclusions du 28 septembre 2023 demande à la cour de:

- débouter les appelants de l'ensemble de leurs prétentions,
- confirmer dans toutes ces dispositions l'ordonnance entreprise,
- Y ajoutant,
- condamner les appelants aux entiers dépens ainsi qu'au règlement d'une indemnité de 3 600 € au visa des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile.

L'ordonnance de clôture est intervenue le 4 mars 2024.

La cour, pour un plus ample exposé des faits, de la procédure, des demandes et moyens des parties, fera expressément référence au jugement entrepris ainsi qu'aux dernières conclusions déposées.

MOTIFS

Les consorts rappellent que le principe du bénéfice de la trêve hivernale et d'un délai de deux mois pour quitter les lieux sont applicables lorsque, comme en l'espèce, le local occupé est affecté à l'habitation de la personne expulsée et qu'ils ne peuvent être supprimés que dans l'hypothèse d'une entrée dans les lieux par voie de faits, c'est-à-dire un acte de violence ou effraction.

Ils font valoir que le procès-verbal de constat d'huissier du 9 mai 2023 produit par M. Reymond ne démontre aucune voie de fait en ce que :

- ils contestent l'aveu relaté de M. d'être entré dans les lieux par «*voie de fait*» qui y est relaté alors qu'il a seulement reconnu avoir pénétré dans des lieux ne lui appartenant pas et sans autorisation du propriétaire,
- les autres mentions du constat selon lesquelles les traces que porte la serrure «*sont des traces de forçage*» constituent un avis de l'huissier ne pouvant être retenu et qu'en tout état de cause les traces sont présentes sur le contour de protection du dispositif de fermeture et non sur la serrure.

Ils soulignent l'exceptionnelle dureté qu'aurait pour eux une expulsion sans délai alors qu'ils sont en France depuis 2015, ont quatre enfants mineurs scolarisés à Toulouse, qu'aucune solution d'hébergement ne leur est proposée ceci alors que le propriétaire ne justifie pas de l'existence d'une urgence impérieuse à récupérer les locaux.

M. Reymond oppose :

- que les mentions figurant au procès-verbal du 9 mai 2023 sont authentiques et ne peuvent être contestées que par la procédure d'inscription de faux.

Ainsi, la voie de fait devant être retenue, les délais prévus aux articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution sont inapplicables,

- être actuellement dans une situation financière difficile puisqu'il doit avec sa pension de retraite assumer ses charges courantes et celles de l'immeuble squatté qu'il devait vendre,
- que les appelants disposaient d'un logement et de titres de séjour réguliers lorsqu'ils résidaient en région auscitaine où il n'y a pas de tension immobilière, contrairement à Toulouse et qu'il leur appartient d'assumer leur choix de changement géographique.

SUR CE

Aux termes de l'article 835 alinéa 1 du code de procédure civile, 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.

L'article 544 du Code civil dispose que la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements

L'article 545 du même code dispose que nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

En application des dispositions de ces textes, le droit de propriété revêt un caractère absolu de sorte que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite.

Ainsi le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement, constitue une violation évidente de la règle de droit. Pour que la mesure sollicitée soit prononcée, il doit être constaté à la date où le juge de première instance a statué et avec l'évidence requise en référé.

En l'espèce:

- selon procès-verbal du 9 mai 2023, établi à la demande de M. Reymond, un huissier de justice s'est rendu sur les lieux et a constaté que la boîte aux lettres de la maison objet du litige portait le nom de « », que le cache de la serrure présentait des pincements sur chaque côté, caractéristique de forçage et que le canon apparaissait récent,
- M. Reymond, produit un dépôt de plainte du 3 mai 2023 pour occupation illicite de la maison,
- les appelants ne peuvent justifier d'aucun titre leur permettant de résider dans le bien objet du litige.

Il existe donc un trouble manifestement illicite consistant en l'occupation du bien immobilier appartenant à M. Reymond, sans justifier d'un titre.

Et l'expulsion est la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement.

– sur les délais prévus par les articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution:

L'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution dispose dans sa rédaction applicable en l'espèce: *« 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. ».*

L'article L. 412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose dans sa rédaction applicable en l'espèce: *« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non*

exécutée à la date du 1^{er} novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait. Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa.».

Seule la démonstration de voies de fait empêche l'application des délais prévus par ces textes.

L'existence d'une voie de fait ne résulte pas de la simple occupation sans droit ni titre des locaux et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants (violences ou effraction) dont la preuve doit être apportée par celui qui sollicite l'expulsion.

En l'espèce, l'existence de voie de fait n'est pas contestable en ce que le procès-verbal de constat établi le 9 mai 2023 relève « *le cache de la serrure présente des pincements sur chaque côté, caractéristiques de forçage ; le canon apparaît récent* », ce qui confirme la déclaration de M. Reymond lors de son dépôt de plainte le 3 mai précédent dans lequel il indiquait avoir constaté que la serrure de la porte d'entrée avait été forcée que le barillet avait été changé.

Il convient de rechercher si ces faits sont imputables aux consorts .

Le procès-verbal relate que lorsqu'il s'est présenté l'huissier a été reçu par un homme qu'il a reconnu comme étant M. qui avait fait l'objet d'une précédente procédure d'expulsion selon procès-verbal du 19 avril 2023. Il est précisé que ce dernier a reconnu l'huissier et lui a confirmé son identité le procès-verbal précisant « *il reconnaît être entrée dans les lieux par voie de fait* ». La suite des propos tenus par M. est mise entre guillemets.

Il convient d'en conclure que ou bien M. a lui-même utilisé l'expression « *voie de fait* », sans qu'il soit précisé quels actes il a analysé comme la caractérisant ou bien qu'il a décrit la manière dont il était entré dans les lieux, description elle-même synthétisée par l'huissier comme constituant une voie de fait.

En tout état de cause, cette analyse ne pouvait être faite que par le magistrat saisi auquel il appartenait de donner cette qualification juridique à des faits matériels précisément relatés. Or, en l'espèce, M. n'a pas spécialement indiqué avoir forcé la serrure, ni même être entré dans les lieux le 29 avril 2023, jour du déclenchement de l'alarme de la maison.

En conséquence, les voies de fait caractérisées par les constatations de l'huissier ne peuvent être avec certitude attribuées aux consorts , dont la présence n'est effectivement démontrée dans les lieux qu'à compter du procès-verbal de constat le 9 mai 2023, l'huissier n'ayant pas visionné la clé USB qui aurait éventuellement permis d'identifier les appelants comme ayant dégradé la caméra de surveillance le 29 avril 2023.

En conséquence, en l'absence de voie de fait pouvant être imputée aux appelants, les délais prévus aux articles visés doivent recevoir application.

- sur la demande de délai supplémentaire:

L'article L.412-3 du code de procédure civile d'exécution dispose : *«Le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux 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 suivant précise : *«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, les appelants sont en situation de précarité en ce qu'elles sont parents de trois enfants mineurs (étant devenu majeur le 28 novembre 2023) et ne justifient d'aucune ressource.

Cependant, comme l'a relevé le premier juge, les appelants, qui sont sur le territoire français depuis au moins 2015 et étaient détenteurs d'un titre de séjour valable jusqu'en novembre 2018 ne démontrent pas les diligences entreprises pour bénéficier d'un nouveau titre de séjour de nature à faciliter leurs démarches de recherche de logement et d'un travail leur permettant d'assumer un loyer. De plus, ils n'ont pas autorisé l'huissier à entrer dans les lieux, de façon à lui permettre de vérifier les conditions précises d'occupation des lieux notamment en regard de la sécurité des occupants et de l'immeuble. Au surplus, ils ne démontrent pas que leur situation est susceptible d'évolution dans le délai complémentaire de six mois qu'ils sollicitent.

Enfin, M. Reymond est âgé de 78 ans et doit assumer les charges de cette maison dont il justifie souhaiter la vente en ce qu'elle était sous compromis lors de l'entrée dans les lieux des appelants dont la présence rend cette vente impossible.

Au regard de ces éléments, il convient de confirmer la décision déferée en ce qu'elle a débouté les appelants de leur demande de délai supplémentaire en application des articles visés.

L'équité commande de confirmer la décision déferée sur l'article 700 du code de procédure civile et de rejeter la demande présentée à ce titre en cause d'appel.

Les dépens de première instance seront confirmés et les appelants condamnés aux dépens d'appel.

PAR CES MOTIFS:

La cour,

Statuant dans les limites de sa saisine :

Confirme la décision déferée sauf en ce qu'elle a constaté l'existence d'une voie de fait, justifiant la suppression des délais prévus aux articles L.412-1, L412-2 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Statuant à nouveau de ce chef et y ajoutant :

Dit qu'il doit être fait application des délais prévus aux articles L.412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Condamne les appelants aux dépens d'appel qui seront recouvrés conformément à la loi sur l'aide juridictionnelle.

LE GREFFIER

LA PRESIDENTE

I. ANGER

C.FERREIRA