

TEXTE INTÉGRAL

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

07/02/2019

ARRÊT N°138/2019

N RG 18/04856 - N° Portalis DBVI V B7C MUMC
CB/MT

Décision déferée du 25 Octobre 2018 - Tribunal d'Instance de TOULOUSE (12-18-0020)

Mme M.

SAS SYNERGIE PROMOTION

C/

CONFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

REPUBLIQUE FRANCAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE

3ème chambre

ARRÊT DU SEPT FEVRIER DEUX MILLE DIX NEUF

APPELANTE

SAS SYNERGIE PROMOTION

1458 avenue de Caylus

12400 SAINT AFFRIQUE

Représentée par Me Nicolas DALMAYRAC de la SCP CAMILLE & ASSOCIES, avocat au barreau de TOULOUSE
INTIMÉS

C/O C.R.F. - ...

... / FRANCE

Représentée par Me Benjamin FRANCOIS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.001916 du 28/01/2019 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur

C/O C.R.F. - ...

... / FRANCE

Représenté par Me Benjamin FRANCOIS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.0001913 du 28/01/2019 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur

C/O Forum réfugiés - ...

... / FRANCE

Représenté par Me Benjamin FRANCOIS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.001928 du 28/01/2019 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur

C/O C.R.F. - ...

... / FRANCE

Représenté par Me Benjamin FRANCOIS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.001929 du 28/01/2019 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur

C/O Forum réfugiés - ...

... / FRANCE

Représenté par Me Benjamin FRANCOIS, avocat au barreau de TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.001920 du 28/01/2019 accordée par le bureau d'aide
juridictionnelle de TOULOUSE)

Madame

assignée le 04/12/2018 à personne

...

...

sans avocat constitué

Madame

assignée le 04/12/2018 à domicile

...

...

sans avocat constitué

Madame

assignée le 04/12/2018 à domicile

...

...

sans avocat constitué

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 17 Décembre 2018, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant C. B. BACHER, Présidente, chargée du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

C. B. BACHER, président

A. BEAUCLAIR, conseiller

V. BLANQUE JEAN, conseiller

Greffier, lors des débats : M. TANGUY

ARRÊT :

- DÉFAUT

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. B. BACHER, président, et par M. TANGUY, greffier de chambre

FAITS et PROCÉDURE

La SAS Synergie Promotion est propriétaire d'un immeuble sis

Suivant acte d'huissier de justice en date du 14 septembre 2018, elle a fait constater la présence d'occupants lesquels ont refusé de quitter les lieux malgré sommation du même jour.

Par actes des 21 et 24 septembre 2018, la SAS Synergie Promotion a fait assigner

. devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse pour voir prononcer leur expulsion sous astreinte de 500 euros par jour de retard à compter de la signification de la décision, et leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 2000€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens en ce compris le coût du procès verbal de constat du 14 septembre 2018.

Par ordonnance du 25 octobre 2018 cette juridiction a :

- constaté que
sont occupants sans droit ni titre des locaux sis ..., propriété de la société Synergie Promotion ;
- ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de Mme
ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin ;
- rappelé que l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue du délai de deux mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux qui sera délivré conformément aux dispositions des articles L412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et à l'issue du sursis hivernal ;
- rappelé que le sort des meubles est régi par les articles L 433-1 et L433-2 du code des procédures civiles d'exécution ;
- dit n'y avoir lieu au prononcé d'astreinte,
- condamné in solidum
à verser à la société Synergie Promotion une somme de 300 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouté la société Synergie Promotion du surplus de sa demande ;

- condamné in solidum Mme

), aux entiers dépens de la présente instance en ce compris le coût du procès verbal de constat du 14 septembre 2018, des sommations et à l'exclusion de tous autres frais non encore exposés.

Par acte du 23 novembre 2018, dont la régularité et la recevabilité ne sont pas contestées, la SAS Synergie Promotion a interjeté appel de cette décision en ce qu'elle a :

- rappelé que l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue du délai de deux mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux qui sera délivré conformément aux dispositions des articles L412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et à l'issue du sursis hivernal ;

- dit n'y avoir lieu au prononcé d'astreinte,

- condamné in solidum

), à verser à la société Synergie Promotion une somme de 300 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

- débouté la société Synergie Promotion du surplus de sa demande et par voie incidente l'a donc déboutée de sa demande de suppression du délai de 2 mois prévu par les dispositions des articles L412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et du sursis hivernal prévu à l'article L 412-6 al2 du même code.

La SAS Synergie Promotion, régulièrement autorisée suivant ordonnance sur requête en date du 30 novembre 2018, a suivant acte du 4 décembre 2018, assigné à jour fixe l

, devant la cour d'appel de Toulouse à l'audience du 17 décembre 2018.

MOYENS et PRÉTENTIONS des PARTIES

La SAS Synergie Promotion demande à la cour au visa des articles 848 et 849 du Code de Procédure Civile, L613-1 du code de la construction et de l'habitation, L412-1 à L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, 544 et suivants du code civil, 917 du code de procédure civile, de :

- réformer partiellement l'ordonnance déferée en ce qu'elle devait :

* rappeler que l'expulsion ne pourra intervenir qu'à l'issue du délai de 2 mois après le commandement d'avoir à libérer les lieux, qui sera délivré conformément aux dispositions des articles L412-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution à l'issue du sursis hivernal,

* dire n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte,

* condamner in solidum

à verser à la société Synergie Promotion une somme de 300€, en application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile,

* débouter la société Synergie Promotion du surplus de ses demandes.

Statuant à nouveau :

- dire et juger que l'expulsion des parties codéfenderesses interviendra sous astreinte de 500€ par jour de retard commençant à courir 8 jours après la signification de l'arrêt à intervenir,

- dire et juger que les parties codéfenderesses, ainsi que les éventuels occupants de leur chef, ne pourront se prévaloir des dispositions combinées des articles L613-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, et L412-1 à L412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Par voie de conséquence,

- supprimer le délai de 2 mois prévu à l'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution ainsi que le bénéfice du sursis hivernal prévu au premier alinéa de l'article L412-6 du même Code,

- dire par voie de conséquence, que l'expulsion ordonnée aura lieu immédiatement sous réserve de l'octroi du concours de la Force Publique.

Compte tenu des faits de l'espèce,

- condamner in solidum madame

), au paiement d'une juste somme de 2000€ par application des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile au titre des frais irrépétibles engagés en première instance, ainsi qu'au paiement d'une somme de même montant au titre des frais irrépétibles engagés en cause d'appel,

- les condamner, sous la même solidarité, à prendre en charge les entiers dépens d'appel.

Elle soutient que :

- elle envisage la construction d'un immeuble de 9 logements situé ...'; elle a obtenu un référé préventif; les travaux dûment autorisés et déclarés devaient débiter le 29 septembre 2018; mais elle a fait constater la présence de personnes qui occupent les lieux sans autorisation et ce malgré sommation de déguerpir,
- le juge a refusé de supprimer le délai de 2 mois aux motifs de l'absence d'infraction ni voie de fait imputable aux défendeurs, les réservations des logements ne constituaient pas une circonstance suffisante,
- or, le procès verbal de constat dressé par Maître Iacono Di Cacito le 14 septembre 2018, vient indubitablement démontrer l'effraction et la parfaite illégalité de l'occupation dont il est question,
- les occupants devaient imaginer pouvoir se brancher sur une armoire électrique télécom démontrant donc, si besoin était, au delà de l'effraction, la nécessaire dangerosité de la persistance de l'occupation dont question,
- le projet immobilier de la société Synergie Promotion, et l'ampleur des conséquences de son retard, justifient pleinement une telle décision. (livraison prévue au août 2019 (4 logements déjà réservés et 1 vendu) mise en péril des intérêts de la SA Synergie mais également désorganisation des partenaires de la construction.

Mme _____, dans leurs dernières écritures du 14 décembre 2018 demandent à la Cour de:

- confirmer l'ordonnance critiquée en tant qu'elle a rejeté les conclusions de l'appelant tendant à la suppression, d'une part, du délai de deux mois prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, et d'autre part, du bénéfice du sursis hivernal prévu à l'article L. 412-6 du même code ;
- réformer l'ordonnance critiquée en tant qu'elle a condamné solidairement les intimés au paiement d'une somme de 300 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- débouter la société Synergie Promotion de ses conclusions tendant au prononcé d'une astreinte ;
- débouter la société Synergie Promotion de ses conclusions tendant à la condamnation solidaire des intimés au paiement d'une somme de 2000 euros en application de l'article 700 ainsi qu'aux entiers dépens.

Ils soutiennent que:

- ils n'ont commis aucune effraction pour entrer dans les lieux pour se réfugier et se mettre à l'abri: aucune dangerosité ni aucun problème de sécurité, ni aucune nuisance au voisinage ne sont avérés,
- aucune voie de fait ne leur est imputable,
- la réservation des appartements n'est pas un motif suffisant, dans la mesure où les travaux avaient déjà subi d'importants retards et une clause du marché prévoit le cas justificatif de force majeure,
- l'article L411-2 (suppression du délai de 2 mois) renvoie à l'analyse des seules conditions de l'occupation des locaux et non pas à l'analyse de la situation du propriétaire,
- ils sont dans une situation très précaire (malade, jeune enfant, demandeurs d'asile sans solution d'hébergement malgré l'article L345-2-2 du code de l'action sociale et, totalement désargentés).

Madame _____, régulièrement citées à personne et à domicile, n'ont pas constitué avocat.

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.

Les parties ne contestent pas la décision qui, considérant les intimés comme des occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé ... appartenant à la SAS Synergie Promotion, a prononcé leur expulsion en les condamnant à une indemnité fondée sur l'article 700 du code de procédure civile et aux dépens. La décision déférée sera donc confirmée sur ces points.

Seules restent en litige la demande de la SAS Synergie Promotion en suppression du délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux et du délai de la trêve hivernale ainsi que la condamnation à une astreinte.

L'article L. 412-1 du code des procédures d'exécution 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 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.

Et suivant l'article L412-6 «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 1er 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'».

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. Mais une fois l'expulsion autorisée, celui qui sollicite la suppression des délais des articles L. 412-2 et 6 du code des procédures civiles d'exécution doit alors justifier que l'occupant sans droit est entré dans les lieux grâce à une voie de fait laquelle s'analyse en une dégradation ou effraction.

En l'espèce, il ressort du constat d'huissier du 14 septembre 2018 que les accès de l'immeuble litigieux qui se trouve à l'angle de deux rues, ont été fracturés: le canon de la serrure du portail chemin Maurice est absent et devant les deux autres portails, l'huissier a constaté qu'ils étaient fermés de chaînes et de cadenas à l'intérieur et, rue Capefigue, le canon est obstrué d'un élément empêchant l'entrée de clés dans le cylindre.

La preuve d'une voie de fait pour entrer dans les lieux est donc démontrée.

En revanche, il n'est pas justifié que cette effraction est imputable aux occupants sans droit. Et le fait de se maintenir dans les lieux grâce à des moyens de fermeture dont eux seuls détiennent la clé, ne constitue pas la voie de fait visée par le texte qui ne mentionne que celle commise pour entrer dans les lieux.

En outre, dès lors que les occupants reconnaissent leur situation d'occupants sans droit ni titre, qu'ils ont accepté la décision qui a prononcé leur expulsion, il n'apparaît pas qu'ils ont démontré leur intention de s'opposer à l'exécution de la mesure une fois les délais expirés, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'assortir la mesure d'une astreinte.

Dans ces conditions, la décision sera confirmée en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

La cour

- Confirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en toutes ses dispositions.
- Condamne la SAS Synergie Promotion aux dépens d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

M. TANGUY C. B. BACHER