14/05/2018

ARRÊT N°2018/330

N° RG: 17/05591
MT/CB

Décision déférée du 31 Octobre 2017 - Tribunal d'Instance de TOULOUSE ( )
G. MURAT

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
***
COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre
***
ARRÊT DU QUATORZE MAI DEUX MILLE DIX HUIT
***

APPELANT

COMMUNE DE TOULOUSE

C/

[redacted]

COMMUNE DE TOULOUSE représentée par son Maire, Monsieur Jean-Luc MOUDENC,
Hôtel de Ville, Place du Capitole
31000 TOULOUSE
Représentée par Me Daniel FLINT de la SCP D'AVOCATS FLINT-SANSON- SAINT GENIEST, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMES

Madame [redacted]
SE
Représentée par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2017/029188 du 22/12/2017 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

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

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 3155/2017/029515 du 02/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur [redacted]
assigné le 18/01/2018 et le 26/3/2016 à étude
sans avocat constitué

REFORMATION

Madame [redacted]
Représentée par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2018/000094 du 08/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Grosse délivrée

le

à

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2018/000091 du 08/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

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

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2018/000086 du 08/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2018/000096 du 08/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 3155/2017/029511 du 02/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

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

Monsieur [redacted]
Représenté par Me Noémie BACHET de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555/2018/000098 du 08/01/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 786 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 09 Avril 2018, 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
A. BEAUCLAIR, conseiller
V. BLANQUE-JEAN, conseiller
Greffier, lors des débats : A. BORDE

ARRET :
- DEFAUT
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties
- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par A. BORDE, greffier de chambre

FAITS

La commune de Toulouse est propriétaire d'un bien immobilier sis [redacted] cadastré [redacted].

Il a été constaté par huissier le 18 juillet 2017que cet immeuble était occupé sans droit ni titre par [redacted]

PROCEDURE

Par acte d'huissier du 21 août 2017, la commune de Toulouse a fait assigner [redacted] devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse pour :
- voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre des locaux situés [redacted],
- obtenir leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef et de leurs biens de l'immeuble [redacted] parcelle cadastrée [redacted], appartenant à la commune de Toulouse et ce, avec l'éventuelle assistance de la force publique et d'un serrurier en cas de besoin ;
- avec dispense du délai de deux mois prescrit par l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que du délai hivernal prévu par l'article L412-6 du même code,
- les voir condamnés in solidum à payer à la commune de Toulouse une indemnité de 1000€ en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- les voir condamnés in solidum aux dépens de l'instance.

Par ordonnance du 31 octobre 2017 cette juridiction a :
- déclaré recevables les interventions volontaires de [redacted] ;
- dit qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de statuer sur les demandes formées par la Commune de Toulouse et l'a renvoyée à mieux se pourvoir au fond ;
- dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné la commune de Toulouse aux dépens ;
- rappelé que l'ordonnance était de plein droit assortie de l'exécution provisoire.

Par acte du 22 novembre 2017, dont la régularité et la recevabilité ne sont pas contestées, la commune de Toulouse a interjeté appel de cette décision en ce qu'elle a dit qu'il n'entre pas dans les pouvoirs du juge des référés de statuer sur les demandes formées par la commune de Toulouse, rejeté les demandes de la commune de Toulouse tendant à voir ordonner l'expulsion, si nécessaire avec l'assistance de la force publique, des défendeurs de l'immeuble sis [redacted] dire et juger qu'il y a lieu de supprimer le délai de l'article L412-1 du code de procédure civile d'exécution, condamner les défendeurs à l'article 700 du code de procédure

civile.

MOYENS et PRETENTIONS des PARTIES

La commune de Toulouse dans ses dernières écritures en date du 12 mars 2018, demande à la cour, au visa de l'article 544 du code civil, l'article R.221-5 du code de l'organisation judiciaire, les articles L 412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, et les articles 848 et 849 du code de procédure civile, de :
- réformer en toutes ses dispositions l'ordonnance dont appel,
- ordonner l'expulsion sans délai des défendeurs, intimés devant la Cour, et de tous occupants de leurs chefs et de leurs biens, de l'immeuble sis [redacted], parcelle cadastrée section [redacted], appartenant à la Commune de Toulouse,
- dire et juger qu'il y a lieu de supprimer le délai prévu par l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- dire qu'il pourra être procédé à l'expulsion, si nécessaire, avec l'assistance de la force publique,
- condamner in solidum les intimés à payer à la Commune de Toulouse, demanderesse, une indemnité de 1 000 € en application de l'article 700 du code de procédure civile,
- les condamner sous la même solidarité aux dépens.

Elle expose que :
- sur la parcelle occupée se trouvent le groupe scolaire « Patte d'oie », l'annexe du collège Lamartine, la crèche familiale « Patte d'Oie Saint Cyprien», les « préfabriqués » du Centre de Loisirs et d'Accueil Patte d'Oie, ainsi que des logements de fonction,
- l'occupation sans droit ni titre n'est pas contestée, il s'agit d'une atteinte au droit de propriété qui est un droit constitutionnel et s'analyse donc en un trouble manifestement illicite, qui permet au juge des référés d'ordonner l'expulsion,
- l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, autorise la suppression du délai de deux mois, lorsque les personnes sont entrées dans les lieux par voie de fait, ce qui est le cas s'agissant de locaux dont la serrure a été nécessairement fracturée puisque l'huissier a constaté la mise en place d'un antivol câblé articulé,
- les intimés ont déjà bénéficié, de fait, de larges délais vu la sommation d'avoir à libérer les lieux délivrée le 18 juillet 2017 en même temps que le procès-verbal de constat, l'assignation devant le juge des référés du tribunal d'instance du 21 août 2017.

[redacted] dans leurs dernières écritures en date du 13 février 2018, demandent à la cour, au visa de l'article 8 de la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de l'article 3-1 de la convention internationale des droits de l'enfant de New-York, des articles 848 et 849 du code de procédure civile, et des articles L 412-1, L412-2, L412-3 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution, de :
À titre principal :
- confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions.
À titre subsidiaire :

- débouter la commune de Toulouse de sa demande de suppression du délai légal de deux mois ;
- dire et juger que les concluants bénéficieront en outre d'une prorogation du délai de deux mois prévu par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution ;
- dire et juger que les concluants bénéficieront d'un délai supplémentaire pour quitter les lieux ;
A titre infiniment subsidiaire :
- dire et juger que doit être conservé au profit des intimés le bénéfice de la trêve hivernale ;
En tout état de cause,
- débouter la commune de Toulouse de sa demande de condamnation au titre des frais irrépétibles,
- statuer ce que de droit sur les dépens, les concluants ayant sollicité le bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Ils exposent que :
- la commune de Toulouse ne justifie pas de l'existence d'une situation d'urgence,
* l'imminence de la rentrée scolaire et la proximité de l'immeuble avec le groupe scolaire ne constituent en rien des faits susceptibles de justifier l'intervention en urgence du juge des référés ; l'accès n'est pas empêché par l'occupation des lieux qui, bien au contraire, a eu un effet bénéfique en mettant fin aux troubles occasionnés par la vacance du bâtiment en cause ; les familles ont réhabilité l'endroit qui est désormais tout à fait propre et habitable,
* il n'est pas justifié d'un projet de construction imminent d'une ludothèque comme il a été indiqué devant le premier juge,
- la commune de Toulouse ne rapporte pas non plus la preuve d'un danger : les lieux sont en très bon état et très bien entretenus par les défendeurs ; ils étaient inhabités depuis plusieurs années et abandonnés par la commune de Toulouse ; ils faisaient donc l'objet d'un désintérêt manifeste de son propriétaire eu égard à l'état dans lequel il était laissé en dépit des plaintes des voisins,
- la commune de Toulouse ne justifie pas de l'existence d'un trouble manifestement illicite en regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, et l'article 3-1 de la Convention Internationale relative aux Droits de l'Enfant,
- l'occupation sans droit ni titre ne suffit pas à caractériser l'existence d'un trouble manifestement illicite,
- et le juge est ainsi tenu de procéder à un examen de proportionnalité ; l'exécution immédiate de la décision aurait des conséquences manifestement excessives en l'absence de toute proposition effective de relogement et de solution de scolarisation des enfants ; elle aurait pour effet de jeter les personnes expulsées dans une précarité plus grande que celle dans laquelle elles vivent actuellement et serait susceptible de mettre en danger les enfants, leur interdisant de poursuivre une scolarité dans des conditions normales,
- ils décrivent au cas par cas leurs situations particulièrement précaires et préoccupantes (santé des adultes, scolarité des enfants),
- le juge n'est jamais tenu de supprimer le délai de deux mois prévu à l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, y compris lorsque l'entrée dans les lieux résulte d'une voie de fait, ce qui n'est pas prouvé en l'espèce,

- à titre reconventionnel, il est demandé à la cour de leur accorder le bénéfice des délais prévus par les dispositions des articles L 412-2 et L 412-3 du code des procédures civiles d'exécution.
- A titre infiniment subsidiaire, il est demandé à la Cour de conserver aux intimés le bénéfice de l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution (trêve hivernale).

[redacted] a été régulièrement assigné à étude le 18 janvier 2018. Il n'a pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 03 avril 2018 et l'affaire fixée à plaider le 09 avril 2018.

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. Ce texte ne vise pas la condition de l'urgence.

L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite. Partant, la violation du droit de propriété suffit à justifier la prise de mesures en référé pour faire cesser le trouble, quelles qu'en soient les raisons et les circonstances. La compétence du juge des référés n'est pas contestable.
La décision sera donc infirmée.

Le contrôle de proportionnalité auquel le juge des référés est tenu, ne s'opère pas au stade de la détermination de l'illicéité manifeste du trouble invoqué laquelle conditionne la compétence du juge des référés, mais au stade de la détermination et de l'opportunité de la mesure adoptée pour y mettre fin.
Ce contrôle de proportionnalité peut se manifester dans le choix des modalités qui peuvent assortir la mesure, soit pour la renforcer, soit pour en atténuer les effets.
Le juge doit donc se déterminer, au vu des circonstances de l'espèce, en confrontant les intérêts en cause et des droits fondamentaux invoqués et garantis comme en l'espèce par l'article 8 de la CEDH.

La commune de Toulouse justifie de la propriété de l'immeuble situé [redacted]. Les intimés reconnaissent l'occupation de ces lieux sans droit ni titre de sorte que seule une mesure d'expulsion s'impose pour faire respecter le droit de propriété.

Au demeurant, il n'est justifié d'aucune urgence dans la libération des lieux qui étaient jusque là non entretenus et délaissés (voir notamment l'attestation de [redacted] professeur des écoles en date du 30 août 2017), d'aucun danger lié à l'occupation illicite (voir les photographies produites attestant du bon état d'habitabilité et d'entretien) ni d'aucune gêne pour les voisins (cf attestation de [redacted] du 22 septembre 2017) ni d'aucune entrave à l'accès aux établissements publics voisins (cf attestation de Mme [redacted] du même jour).

Parallèlement, les intimés justifient de l'intégration des familles dans le quartier, de l'entretien des lieux et plus particulièrement :
- de la présence de jeunes enfants et leur scolarisation en maternelle à proximité (certificat de scolarité de l'enfant [redacted] du 11 septembre 2017),
- de leurs démarches en vue de l'obtention d'un logement (cf attestation de M. [redacted] du SIAO du 3 juillet 2017 et de [redacted] du 4 septembre 2017, rapports de la Veille sociale attestant de l'absence de places disponibles dans le Centre d'hébergement pour deux familles [redacted]
- de leurs efforts pour la régularisation de leur situation administrative (demande d'asile déposée le 27 mars 2017 par [redacted], demande de logement de M. [redacted] du 23 janvier 2017, inscription à Pôle Emploi pour M. [redacted] du 12 septembre 2017),
- de la précarité de leur situation financière et de santé (attestation de janvier 2017 de non paiement de prestations familiales pour la famille [redacted] comptant deux enfants de 2 et 4 ans, certificat médical du 13 avril 2017 concernant M.[redacted] du 31 janvier 2017 concernant Mme [redacted]).

Il est donc attesté et l'appelante ne le conteste pas qu'aucune solution d'hébergement ne leur a été proposée alors que leur situation et notamment leur situation sanitaire apparaît indigne et non conforme au respect de leur vie privée et familiale protégé par l'article 8 de la CEDH.

Il s'en déduit qu'une expulsion immédiate aurait des conséquences humaines disproportionnées par rapport au droit de propriété protégé.

Dès lors, et quel que soient les moyens qui leur ont permis d'entrer dans les lieux, il convient de ne pas supprimer le délai de 2 mois passé le commandement de quitter les lieux en application de l'article L 412- 1 du code des procédures civiles d'exécution.

Et, au regard des constatations énoncées plus haut concernant notamment l'état de santé de certains des intimés et, considérant l'intérêt supérieur des enfants mineurs vivant dans les lieux avec leur famille, ainsi que la bonne volonté manifestée par les occupants dans l'exécution de leurs obligations notamment quant à l'entretien des lieux, compte tenu également de l'absence totale de solution de relogement à court terme, et de l'absence de projet de la commune concernant ce site dont la conservation est par ailleurs préservée, la preuve est suffisamment rapportée de la réunion des conditions des articles L 412-3 et L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution conduisant à octroyer aux intimés un délai supplémentaire de six mois pour quitter les lieux.

La demande de maintien de la trêve hivernale est devenue sans objet considérant la date de la présente décision.

PAR CES MOTIFS

La cour,

- Infirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en date du 31 octobre 2017 en toutes ses dispositions.

- Statuant à nouveau :

- Constate que [redacted] ccupent l'immeuble situé [redacted], cadastré section [redacted] appartenant à la commune de Toulouse, sans droit ni titre.

- Ordonne à [redacted] de libérer volontairement les lieux ainsi que de tout bien et tout occupant de leur chef à défaut de quoi ils pourront en être expulsés avec au besoin le concours de la force publique.

- Déboute la commune de Toulouse de sa demande visant la suppression du délai de deux mois de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution.

- Accorde à [redacted] un délai de six mois pour quitter les lieux avant l'expulsion,

- Rejette leur demande visant le bénéfice de la trêve hivernale.

- Déboute la commune de Toulouse de sa demande fondée sur l'article 700 du code de procédure civile.

- Condamne in solidum [redacted] aux dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER LE PRÉSIDENT

A. BORDE C. BENEIX-BACHER