

18/10/2018

**ARRÊT N°646/2018**

N° RG 18/03964 - N° Portalis  
DBVI-V-B7C-MQQC  
MT/CB

Décision déferée du 11 Septembre 2018 - Tribunal  
d'Instance de TOULOUSE ( 18/01973)  
Mme MAFFRE

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

**COUR D'APPEL DE TOULOUSE**  
**3ème chambre**

\*\*\*

**ARRÊT DU DIX HUIT OCTOBRE DEUX MILLE DIX HUIT**

\*\*\*

**APPELANT**

SCI CLOHOUSE

C/

S. V. E. M.  
Y. M. E. M. E. K.  
S. D.

**SCI CLOHOUSE SCI au capital de 1.000.€, RCS TOULOUSE  
832322580, prise en la personne de son représentant légal,  
domicilié es-qualité audit siège  
19 rue de Puymaurin  
31400 TOULOUSE  
Représentée par Me Damien DE LAFORCADE de la SELARL CLF,  
avocat au barreau de TOULOUSE**

**INTIMES**

**Madame S. V.**

31000 TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle TOTALE numéro  
31555:2018:022318 du 8/10/2018 accordée par le bureau d'aide  
juridictionnelle de TOULOUSE)

**Monsieur E. M.**

31000 TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555:2018:022321  
du 8/10/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

**Madame E. K.**

31000 TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555:2018:022320  
du 8/10/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

CONFIRMATION

**Monsieur S. D.**

31000 TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555:2018:022319  
du 8/10/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

Grosse délivrée

le

à

Représentés par Me Julien BREL de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS,  
avocat au barreau de TOULOUSE

**Monsieur E. M.**

31000 TOULOUSE  
assigné le 26/9/2018 à domicile  
sans avocat constitué

**Monsieur Y. M.**

31000 TOULOUSE  
assigné le 26/9/2018 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 08 Octobre 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 : M. TANGUY

## **ARRET :**

- DEFAUT

- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis aux parties

- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par M. TANGUY, greffier de chambre.

## **FAITS et PROCEDURE**

La SCI Clohouse est propriétaire d'un immeuble situé xxx à Toulouse depuis le 30 novembre 2017. Elle envisage une rénovation de grande ampleur pour la transformation de l'immeuble en hôtel.

En août 2018 elle a constaté l'occupation des lieux par plusieurs familles. Le président du tribunal de grande instance de Toulouse, saisi par requête, a ordonné la libération des lieux. Les occupants l'ont alors assignée en rétractation de l'ordonnance. Elle n'a pas poursuivi l'exécution de cette décision.

Mais par acte du 23 août 2018, la SCI Clohouse a fait assigner Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse pour voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre des locaux sis xxx à Toulouse et obtenir leur expulsion immédiate et sans délai ainsi que celle de tous occupants de leur chef, les voir condamnés à la remise en état du bien occupé en assurant la fermeture de la porte sous astreinte de 100€ par jour de retard et leur condamnation aux dépens.

Par ordonnance du 11 septembre 2018 cette juridiction a :  
- constaté que Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. sont occupants sans droit ni titre des locaux sis xxx à Toulouse, propriété de la SCI Clohouse,

- ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. 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 L 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et 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 à référé sur la demande de remise en état sous astreinte,
- condamné in solidum Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. à verser à la SCI Clohouse une somme de 300 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile,
- rejeté toute autre demande plus ample ou contraire,
- condamné in solidum Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. aux entiers dépens de la présente instance.

Par acte du 18 septembre 2018, la SCI Clohouse 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 L 412-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution et du sursis hivernal.

#### **MOYENS et PRETENTIONS des PARTIES**

**La SCI Clohouse** dans ses dernières écritures du 5 octobre 2018, demande à la cour de :

- rejeter l'exception d'irrecevabilité soulevée par les intimés,
- déclarer l'appel recevable et fondé,
- réformer la décision entreprise 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 du sursis hivernal.

Par conséquent, statuant à nouveau :

- confirmer l'expulsion, de la parcelle et de l'immeuble lui appartenant, de Mme E. K., Monsieur Y. M., Monsieur E. M., Monsieur E. M., Madame S. V. et Monsieur S. D., et de toute personne présente de leur chef, au besoin avec le concours de la force publique,
- juger que cette expulsion aura lieu sans délai,
- condamner Madame E. K., Monsieur Y. M., Monsieur E. M., Monsieur E. M., Madame S. V. et Monsieur S. D., à lui payer la somme de 5.000 € au titre des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

Elle soutient que :

- l'assignation du 26 septembre 2018 n'est pas irrecevable en ce que la déclaration d'appel est visée dans l'assignation ; en tout état de cause,

- s'agissant d'un vice de forme, il n'est pas sanctionné par la nullité de l'acte à défaut de preuve d'un grief qui n'est d'ailleurs pas invoqué,
- le juge des référés a ordonné l'expulsion des lieux en raison de l'occupation manifeste sans droit ni titre, mais il a refusé de réduire le délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux signifié le 12 septembre qui expirera donc le 12 novembre soit durant la période de trêve hivernale de sorte que la libération des lieux interviendra après le 31 mars 2019, soit dans plus de 6 mois,
  - elle justifie de la voie de fait autorisant la suppression du délai de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ainsi que des conséquences d'une particulière gravité que le retard pris dans l'exécution du projet aurait tant d'un point de vue financier pour elle même au regard de l'importance des sommes empruntées que du point de vue de l'emploi des 25 salariés prévu pour l'ouverture du fonds,
  - le juge doit procéder au contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété et le droit au logement en vérifiant que l'application de la règle de droit au profit d'une partie ne porte pas une atteinte excessive aux droits de l'autre ; l'occupation illégale ne doit pas constituer un moyen licite de mettre en oeuvre le droit au logement,
  - il appartient à l'Etat de veiller au respect du droit à l'hébergement d'urgence et il apparaît en l'espèce que deux familles ont déjà trouvé à se reloger alors que les intimés ne justifient pas des démarches exécutées en ce sens.

**Mme E. K. , M. E. M., Mme S. V. et M. S. D.** dans leurs dernières écritures en date du 5 octobre 2018, au visa des articles 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, 848, 849 et 920 du Code de procédure civile, L412-1, L412-2, L412-3 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, demandent à la cour de :

- In limine litis, déclarer irrecevable l'assignation de la SCI Clohouse,
  - Sur le fond, confirmer l'ordonnance attaquée en toutes ses dispositions.
- En tout état de cause,
- Débouter la SCI Clohouse de sa demande tendant au paiement de la somme de 5.000 €,
  - Statuer ce que de droit sur les dépens, les intimés ayant sollicité le bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Il soutiennent que :

- l'assignation est irrecevable en ce qu'elle ne comporte pas un exemplaire de la déclaration d'appel en violation de l'article 920 du code de procédure civile ce qui leur a interdit de vérifier la réalité de la dite déclaration qui est un acte obligatoire pour une assignation à jour fixe,
- la preuve d'une voie de fait qui s'analyse comme un acte de violence ou d'effraction, n'est pas rapportée, ni même qu'elle a été réalisée par les personnes dont l'expulsion est demandée,
- d'autant que les propriétaires laissaient les clefs dans la boîte à lettres et qu'il se déduit des déclarations de l'ancien propriétaire qu'il avait égaré plusieurs doubles ainsi que le code,
- même en présence d'une voie de fait, le juge doit opérer un contrôle de proportionnalité afin de déterminer la mesure la plus opportune pour mettre fin au trouble en tenant compte des circonstances de l'espèce et des droits fondamentaux garantis,

- ils sont de bonne foi et occupent sereinement les lieux : le calendrier des travaux sera respecté ; l'occupation des lieux leur garantit un hébergement alors qu'ils n'ont aucune solution de relogement ou d'hébergement ; ils ont entamé des démarches administratives en ce sens mais en vain sauf pour deux familles,

- la famille M. est composée d'un enfant d'un an et a saisi la cour nationale du droit d'asile ; la famille K. est composée de trois enfants dont deux mineurs, l'un d'eux présente des problèmes de santé importants et a déposé une demande de titre de séjour pour raison de santé ; la famille V. est composée de la mère et ses deux enfants qui a bénéficié d'un dispositif d'urgence en raison de violences conjugales ; la famille D. est composée de trois enfants en bas âge dont l'état de santé s'est amélioré depuis qu'ils ne vivent plus dans la rue ; tous n'ont aucune autre solution de mise à l'abri,

- la suppression de la trêve hivernale est conditionnée à la preuve d'une voie de fait qui n'est pas rapportée en l'espèce ni même qu'ils en sont les auteurs ; les occupants se trouvent dans une situation de grande fragilité, ne disposent d'aucune solution de logement ou d'hébergement immédiat, le service du 115 est débordé en région toulousaine et tant le dispositif de logement social que celui de l'accueil des demandeurs d'asile sont actuellement saturés.

**M. E. M. et M. Y. M.** régulièrement assignés  
à domicile le 26 septembre 2018 n'ont pas constitué avocat.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 1er octobre 2018 et l'affaire fixée à plaider le 8 octobre 2018.

### **MOTIVATION**

L'article 920 du code de procédure civile dispose que la requête en vue d'assigner à jour fixe, l'ordonnance du premier président autorisant la dite assignation, la déclaration d'appel visée par le greffe sont joints à l'assignation à jour fixe.

Une telle irrégularité de l'acte s'analyse en un vice de forme sanctionné par la nullité en application de l'article 114 du code de procédure civile au vu d'un grief.

En l'espèce il n'est justifié ni même invoqué un grief d'autant que les intimés ont valablement pu constituer avocat, solliciter l'aide juridictionnelle et faire valoir leurs droits de la défense.

L'exception sera donc rejetée.

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.

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.

La SCI Clohouse ne justifie pas plus en cause d'appel que devant le premier juge que les intimés sont entrés dans les lieux par voie de fait. Elle indique seulement que la serrure a été changée. Toutefois elle n'en justifie pas. Dans son constat du 10 août 2018 l'huissier n'a mentionné aucune dégradation des lieux ou ses équipements tels que la boîte aux lettres ni aucune effraction ni ouverture forcée de la porte : il a simplement indiqué que des personnes étaient présentes dans l'immeuble et que l'une d'elles dont il n'est pas indiqué s'il s'agit d'une des personnes intimées, lui avaient précisé être entrée par la porte restée ouverte.

La preuve n'est donc pas rapportée d'une voie de fait ni au surplus de l'imputabilité aux intimés d'une quelconque effraction pour pénétrer dans les lieux.

Le courriel de l'ancien propriétaire daté du 20 décembre 2017 précisant avoir laissé les clefs dans la boîte à lettre de la gérante de la SCI Clohouse, n'apporte aucun élément probant quant à l'existence d'une voie de fait.

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. Et cette preuve fait défaut en l'espèce.

L'article L411-2 dispose que le juge peut supprimer le délai de deux mois du commandement de quitter les lieux notamment lorsque l'occupant est entré dans les lieux par voie de fait. Il s'agit donc pour le juge d'une simple faculté et le terme « notamment » renvoie à une analyse des conditions de l'occupation des locaux et non pas à une analyse de la situation du propriétaire. Ainsi le juge pourra supprimer le délai de deux mois en cas de trouble dans la jouissance ou encore de risques pour la santé ou la sécurité des occupants ou des tiers voire d'autres usagers.

Or, en l'espèce, la SCI Clohouse ne rapporte pas la preuve de troubles dans la jouissance des lieux ni même de ses affirmations quant à leur dangerosité en raison de la réalisation de travaux de sondage et d'une inspection du sol en profondeur par forages effectués par un géotechnicien. Elle ne produit que l'attestation de l'entreprise GBMP qui ne fait état que des conséquences financières liées au retard dans l'exécution du planning des travaux.

Dès lors, les conditions de l'article L411-2 du code des procédures d'exécution ne sont pas réunies et la demande de suppression du délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux ne peut être accueillie.

Et, en l'absence de preuve d'une part, que « le relogement des occupants est assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille » et d'autre part, qu'ils sont entrés dans les lieux par voie de fait, la SCI Clohouse n'est pas fondée en sa demande en suppression du

bénéfice de la trêve hivernale telle que prévue par les dispositions de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution.

Dans ces conditions, l'ordonnance déferée sera confirmée en toutes ses dispositions.

**PAR CES MOTIFS**

**La Cour,**

- Déboute Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. de l'exception d'irrecevabilité et de nullité de l'assignation du 18 septembre 2018.

- Déboute Mme E. K., M. Y. M., M. E. M., M. E. M., Mme S. V. et M. S. D. de leur fin de non recevoir tirée de la violation de l'article 930 du code de procédure civile.

- Confirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en toutes ses dispositions.

- Condamne la SCI Clohouse aux dépens d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

M. TANGUY

C. BENEIX-BACHER