

-06/07/2016

ARRÊT N°

16/678

N° RG: 16/01502
MT/JB

Décision déferée du 04 Février 2016 - Tribunal
d'Instance de TOULOUSE (12-15-2136)
Mme ETCHEGOINBERRY

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre

ARRÊT DU SIX JUILLET DEUX MILLE SEIZE

GROSSE

CI

Etablissement Public HABITAT
TOULOUSE

APPELANTS

Monsieur [REDACTED]

[REDACTED]
31200 TOULOUSE

Représenté par Me Agnès CASERO, avocat au barreau de
TOULOUSE

Madame [REDACTED]

[REDACTED]
31200 TOULOUSE

Représentée par Me Agnès CASERO, avocat au barreau de
TOULOUSE

INTIME

Etablissement Public HABITAT TOULOUSE prise en la personne
de son représentant légal domicilié à ses qualités au dit siège social
27 rue Roquelaine

31069 TOULOUSE CEDEX 7

Représentée par Me Gilles SOREL, avocat postulant au barreau de
TOULOUSE ET par Me Jean-manuel SERDAN, avocat plaidant au
barreau 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 20 Juin 2016, en audience
publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant P. DELMOTTE
chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans
le délibéré de la Cour, composée de :

J. BENSUSSAN, président

P. DELMOTTE, conseiller

A. BEAUCLAIR, conseiller

Greffier, lors des débats : M.L. DUFLOS

REFORMATION

Grosse délivrée

le 6.07.2016
à Me Casero

ARRET :

- CONTRADICTOIRE

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

- signé par J. BENSUSSAN, président, et par M.L. DUFLOS, greffier de
chambre

Vu l'ordonnance rendue le 4/2/2016 par le juge des référés du tribunal d'Instance de Toulouse, à laquelle il est expressément référé sur l'exposé des faits et de la procédure, qui a déclaré la demande recevable, constaté que Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre des locaux sis [REDACTED] 31200 Toulouse, propriété de l'Office Public de l'Habitat de Toulouse HABITAT TOULOUSE, ordonné, à défaut de libération volontaire, l'expulsion de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin, dit n'y avoir lieu à suppression du sursis prévu par l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, ordonné la suppression du délai de deux mois prévu à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, rejeté la demande de délais supplémentaires des défendeurs, dit que le sort des meubles sera régi conformément aux dispositions des articles L 433-1 et L 433-2 du code des procédures civiles d'exécution, dit n'y avoir lieu au prononcé d'une astreinte, fixé le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle à un montant de 713,75€ à compter de l'assignation et ce jusqu'à la libération complète des lieux, condamné conjointement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à en acquitter le paiement intégral, débouté les parties de leurs demandes plus amples ou contraires, et condamné conjointement Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux dépens.

Vu l'appel interjeté par Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à l'encontre de cette ordonnance selon déclaration en date du 23/3/2016.

Vu les conclusions déposées par les appelants le 23/5/2016 aux termes desquelles ils sollicitent l'infirmité de la décision entreprise, le renvoi de l'intimé à se pourvoir devant le juge du fond et la condamnation de ce dernier à leur payer la somme de 1.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux dépens, et à titre subsidiaire le non lieu à référé sur l'indemnité d'occupation et l'octroi d'un droit de grâce de 3 ans et le sursis à expulsion d'une durée d'un an, ainsi que la condamnation de l'intimé aux dépens dont distraction au profit de leur conseil.

Vu les conclusions déposées par l'intimé le 6/6/2016, aux termes desquelles il sollicite la confirmation de la décision entreprise en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'elle a refusé de faire droit aux demandes de suppression du sursis prévu à l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, de fixation du point de départ de l'indemnité d'occupation due à la date de la sommation interpellative du 10/6/2015, de fixation d'une astreinte qu'il convient de fixer à 100€ par jour de retard à compter de la décision à intervenir, de mettre à la charge des appelants les frais d'huissier en cas d'exécution forcée, sollicitant par ailleurs la condamnation de ces derniers au paiement de la somme de 1.500€ au titre de l'article 700 du code de procédure civile, outre aux dépens.

L'ordonnance de clôture est en date du 13/6/2016.

Motifs

La compétence du juge des référés, saisi par l'intimé, repose principalement sur l'existence d'un trouble manifestement illicite, de sorte

qu'il convient de déterminer si l'occupation de l'immeuble appartenant à ce dernier caractérise ou non un trouble manifestement illicite justifiant la compétence du juge des référés et ce dans la mesure où l'atteinte au droit de propriété de l'Office, dont la réalité n'est pas contestée, n'est pas de nature, ipso facto et en tant que telle, à caractériser l'existence de ce trouble manifestement illicite. En effet, il appartient au juge des référés, saisi dans ce cadre, d'apprécier l'illicéité manifeste du trouble allégué de manière concrète dès lors que le droit de propriété, même consacré par des textes internes et internationaux, d'être mis en balance avec d'autres droits protecteurs tout autant consacrés par des textes de droit interne et de droit international.

En l'espèce, il est constant que les appelants occupent les lieux depuis plusieurs mois et qu'ils y sont domiciliés, même si les conditions d'habitation sont précaires puisque les lieux en cause sont voués à être détruits, cette destruction intervenant dans le cadre d'une opération de réhabilitation projetée par l'intimé, et ce alors qu'ils ne peuvent bénéficier d'autres solutions de logement.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que les appelants sont fondés à invoquer à leur profit les droits qui leur sont notamment reconnus par l'article 8 de la Convention Européenne des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales dès lors qu'ils sont domiciliés dans l'immeuble en cause, et ce peu important l'illégalité de cette occupation dès lors que cette occupation est continue et durable.

Or, si l'article 8 évoqué supra ne garantit pas un droit au logement décent à ceux qui en sont dépourvus, il garantit en revanche la protection du domicile à ceux qui en disposent de sorte que les appelants sont fondés à invoquer le droit à la protection de leur domicile consacré par cet article, dans les conditions et limites posées par cette disposition.

A cet égard, il se déduit de ces dispositions et de la jurisprudence de la Cour Européenne des Droits de l'Homme que la protection du droit de propriété d'autrui ne peut justifier qu'il soit porté atteinte au droit à la protection du domicile qu'au seul cas où cette atteinte est proportionnée au but légitime que constitue la protection de ce droit de propriété, de sorte qu'il appartient au juge des référés saisi des demandes d'expulsion de se livrer à un examen de proportionnalité dans l'ingérence dans ce droit que constituerait la mesure d'expulsion sollicitée par le propriétaire. En outre, cet examen de proportionnalité impose au juge saisi de tenir compte de l'appartenance des occupants des lieux à une population placée dans une situation précaire et des conséquences d'une expulsion immédiate qui aurait pour effet de jeter ces derniers à la rue, sans possibilité de relogement.

En l'espèce, force est de relever que le premier juge a omis de se livrer à cet examen, et ce alors que l'expulsion des appelants aurait pour effet de les placer dans une plus grande précarité, s'agissant de ressortissants syriens ayant été contraints de quitter leur pays d'origine à raison des troubles qui l'affectent, de sorte qu'elle caractériserait une atteinte bien plus importante à celle portée au droit de propriété de l'intimé, dès lors notamment que les lieux occupés sont destinés à la démolition et ne peuvent en l'état faire l'objet d'une location.

Dès lors, il résulte de ce qui précède que la demande d'expulsion

présentée est à l'évidence, dans les circonstances de l'espèce, de nature à compromettre l'exercice par les appelants de leurs droits consacrés par l'article 8 de la CEDH, de sorte que le trouble allégué, indéniable, par l'intimé dans l'exercice de son droit de propriété est dépourvu de toute illécitité manifeste et que les demandes présentées échappent à la compétence du juge des référés en ce qu'elles seraient fondées sur les dispositions de l'article 849 alinéa 1^{er} du code de procédure civile.

Par ailleurs, elles échappent également à la compétence du juge des référés en ce qu'elles seraient fondées sur les dispositions de l'article 848 du code de procédure civile dès lors que l'intimé ne justifie d'aucune urgence, dès lors qu'il n'est pas justifié de la date à laquelle l'immeuble en cause devra être démolit, étant en outre relevé à titre superfétatoire qu'au vu de ce qui précède, il ne peut être soutenu que la mesure d'expulsion sollicitée serait justifiée par l'existence du différend opposant les parties.

Dès lors, la demande d'expulsion sollicitée échappe à la compétence du juge des référés, tant sur le fondement de l'article 848 du code de procédure civile que sur celui de l'article 849 de ce code.

La demande de condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation échappe également à la compétence du juge des référés dès lors que l'intimé n'a produit aux débats aucun élément de nature à établir la réalité du préjudice subi du fait de l'occupation des lieux, et ce alors que ces lieux ne sont pas destinés à la location actuellement puisqu'ils doivent être démolis, ou à permettre à la Cour d'évaluer le montant non sérieusement contestable de l'indemnité susceptible de lui revenir en réparation de ce préjudice subi du fait de l'occupation des lieux de la part des appelants.

Dès lors, la décision entreprise sera infirmée en toutes ses dispositions.

L'intimé qui succombe supportera les dépens des deux instances et ses propres frais. Toutefois, l'équité ne commande pas de le faire participer aux frais irrépétibles exposés par les appelants dans le cadre de la présente instance d'appel.

PAR CES MOTIFS

La Cour,

Déclare l'appel principal fondé en son principe et l'appel incident non fondé ;

Infirmes l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions, et statuant à nouveau :

Dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de l'Office Public de l'Habitat de Toulouse HABITAT TOULOUSE, ni à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne l'Office Public de l'Habitat de Toulouse HABITAT TOULOUSE aux dépens des deux instances.

LE GREFFIER
M-L DUFLOS

LE PRÉSIDENT
J. BENSUSSAN

"En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.
En foi de quoi le présent arrêt a été signé par le président et le greffier."

Toulouse, le 06.07.2016
Pfe directeur des services de greffe judiciaires

