COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
1ère chambre C

ARRÊT
DU 17 JANVIER 2019

N° 2019/45

DÉCISION DÉFÉRÉE À LA COUR :

Ordonnance de référé rendue par le président du tribunal d'instance de MARSEILLE en date du 11 janvier 2018 enregistrée au répertoire général sous le n° 12-17-004167.

N° RG 18/02101

N° Portalis
DBVB-V-B7C-BB457

R B
L D
C
T C
M B
E O
S L
A S
A O
D C G
L A
M A
R D
i D
S B
C R
P R
F M

C/

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER PROVENCE ALPES COTES D'AZUR

Copie exécutoire délivrée le :
à :

Me BOURGLAN
Me BAINVEL

APPELANTS

Madame R B
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 04/05/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 14 mai 1960 en Roumanie

Madame L D C
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 16 août 1977 en Roumanie

Monsieur T C
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 7 octobre 1971 en Roumanie

Monsieur M B
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 04/05/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 9 octobre 1981 en Roumanie

Madame E O M
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 26 février 1987 en Roumanie

Madame S L
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 27 janvier 1961 en Roumanie

Monsieur A S
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 26 mars 1960 en Roumanie

Monsieur A O
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 21 juillet 1986 en Roumanie

Madame D C G
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 11 juin 1992 en Roumanie

Chambre 1-2
(anciennement dénommée 1ère chambre C)
RG 18/2101

Madame L A
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 12 janvier 1985 en Roumanie

Monsieur M A
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 18 mai 1984 en Roumanie

Madame R D
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 20 novembre 1991 en Roumanie

Monsieur I D
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 2 août 1983 en Roumanie

Madame S B
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 26 juillet 1987 en Roumanie

Monsieur C R
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 11 septembre 1982 en Roumanie

Monsieur P R
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
né le 4 juillet 1989 en Roumanie

Madame F M
(bénéficie d'une aide juridictionnelle totale numéro du 26/04/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle d'AIX-EN-PROVENCE)
née le 24 décembre 1988 en Roumanie

représentés par Me Chantal BOURGLAN de la SCP BOURGLAN DAMAMME LEONHARDT, avocat au barreau de MARSEILLE substituée par Me Morgane BELOTTI, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

INTIMÉ

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE PROVENCE ALPES COTES D'AZUR, dont le siège social est sis 62-64 La Canebière Immeuble « Le Noailles» - 13001 Marseille

représenté par Me Clarisse BAINVEL, avocat au barreau de MARSEILLE substituée par Me Audrey FRANGIONI, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

Chambre 1-2
(anciennement dénommée 1ère chambre C)
RG 18/2101

COMPOSITION DE LA COUR

L'affaire a été débattue le **27 novembre 2018** en audience publique. Conformément à l'article 785 du code de procédure civile, madame Virginie BROT, conseillère, a fait un rapport oral de l'affaire à l'audience avant les plaidoiries.

La cour était composée de :

madame Geneviève TOUVIER, présidente
madame Sylvie PEREZ, conseillère
madame Virginie BROT, conseillère

qui en ont délibéré.

Greffier lors des débats : madame Caroline BURON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 17 janvier 2019.

ARRÊT

Contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 17 janvier 2019,

Signé par madame Geneviève TOUVIER, présidente, et madame Caroline BURON, greffière, à laquelle la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

***

EXPOSÉ DU LITIGE

Par acte d'huissier en date du 14 décembre 2017, l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Cote d'Azur (EPF PACA) a fait citer en référé d'heure à heure Mme R B , Mme L C , M. T C , M. M B , Mme E M , Mme S L , M. A S , M. A O , Mme D G , Mme L A , M. M A , Mme R D , M. I D , Mme S B , M. C R , M. P R , Mme F M devant le président du tribunal d'instance de Marseille aux fins de voir notamment :
- ordonner leur expulsion et celle de tous occupants de leur chef des lieux situés 197 à 199 avenue Roger Salengro, 8 traverse du Château vert, rue Cazemajou et 3 place Cazemajou à Marseille - 13015 ;
- dire et juger que l'ordonnance pourra être exécutée à nouveau sans qu'une nouvelle procédure ne soit nécessaire dans l'hypothèse où les défendeurs et les occupants de leur chef, une fois expulsés, se réinstalleraient dans les lieux sis à la même adresse ;
- dire et juger que la voie de fait est caractérisée en l'état de l'occupation de sa propriété sans droit ni titre ;
- supprimer le délai de deux mois fixé à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution ainsi que l'application de la trêve hivernale régie par L 412-6 du même code.

Par ordonnance du 11 janvier 2018, le juge des référés du tribunal d'instance de Marseille a notamment :

- déclaré recevables les observations du défenseur des droits et les interventions volontaire des associations ATD Quart Monde, la Ligue des Droits de l'Homme, Médecins du Monde et Rencontres Tsiganes ;
- ordonné l'expulsion des défendeurs et de tous occupants de leur chef, et ce au besoin

avec le concours de la force publique des lieux occupés sans droit ni titre ;
- dit que le délai de l'article L412-1 du code des procédures civiles et d'exécution sera ramené à un mois ;
- dit n'y avoir lieu à supprimer l'application de la trêve hivernale prévue à l'article L412-6 du même code ;
- rejeté les autres demandes de l'EPF PACA ;
- dit n'y voir lieu à application de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamné les défendeurs aux entiers dépens.

Par leurs dernières conclusions transmises le 22 mars 2018, les appelants demandent à la cour de :
- réformer l'ordonnance querellée en toutes ses dispositions ;
- subsidiairement, leur accorder les plus larges délais pour quitter les lieux dans l'attente d'une proposition de relogement du préfet ;
- condamner l'EPF PACA à leur payer la somme de 2.500 euros sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile outre les dépens.

Les appelants reconnaissent être occupants sans droit ni titre des locaux litigieux mais expliquent leur situation par l'incurie des pouvoirs publics qui ne les relogent pas au mépris des dispositions du code de l'action sociale et des familles qui impose une mise à l'abri dans un tel contexte.
Ils soutiennent qu'un contrôle de proportionnalité de la mesure d'expulsion sollicitée s'imposait au premier juge au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et libertés fondamentales (CEDH) et de l'article 3 de la Convention internationale des droits de l'enfant (CIDE) et indiquent que le trouble manifestement illicite résultant de l'occupation sans droit ni titre ne peut à lui seul justifier la mesure d'expulsion.
Le premier juge n'aurait pas procédé à ce contrôle de proportionnalité en faisant prévaloir en réalité de manière absolue le droit de propriété.

Par ses dernières conclusions transmises 19 avril 2018, l'EPF PACA demande à la cour :
- de confirmer en toutes ses dispositions l'ordonnance querellée, sauf en ce qu'elle a rejeté la suppression de l'application de la trêve hivernale ;
-dire et juger que ces occupants devront libérer les lieux occupés et de manière générale l'ensemble de sa propriété de leur personne et de leurs biens ainsi que tous occupants de leur chef à compter de la signification de la décision à intervenir réalisée par huissier de justice avec, au besoin, le concours de la force publique ;
- dire et juger que la décision pourra être exécutée à nouveau sans qu'une nouvelle procédure ne soit nécessaire dans l'hypothèse où les défendeurs et les occupants de leur chef, une fois expulsés, se réinstalleraient dans les locaux ;
- ordonner, à défaut de ce faire, le concours de la force publique afin de faire exécuter la décision de justice à intervenir ;
- supprimer l'application de la trêve hivernale régie par l'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;
- dire et juger que le requérant pourra, si besoin est, avoir recours aux matériels nécessaires à l'exécution de l'ordonnance à intervenir et notamment à tous dépanneurs, serruriers ou professionnels nécessaires à la réalisation pratique de l'expulsion des occupants de leur personne et de leurs biens notamment des véhicules.

L'EPF PACA soutient que l'occupation illicite des locaux est incontestable et qu'il n'a pas à supporter la défaillance de l'Etat. Il conteste que la jurisprudence Wintestein contre France du 17 octobre 2013 de la CEDH soit applicable s'agissant de campements illicites de terrains nus et non, comme en l'espèce, d'immeubles en copropriété.
L'intimé fait état en outre d'un arrêt de la Cour de cassation du 21 décembre 2017 selon lequel "*l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite*"

pour demander l'expulsion des appelants.
Enfin, il considère que le premier juge s'est prêté à une juste appréciation de la proportionnalité de la mesure d'expulsion au regard des articles 8 de la CEDH et 3 de la CIDE en retenant le caractère récent de l'occupation des lieux, la dangerosité des lieux et la violation du droit de propriété.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'expulsion et de délais

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'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.

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.

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 et l'article 3 de la CIDE.

Il n'est pas contesté que les intimés occupent les lieux situés au 197 à 199 avenue Roger Salengro, 8 traverse du Château vert, rue Cazemajou et 3 place Cazemajou à Marseille dans le quinzième arrondissement sans droit ni titre et que ces lieux sont la propriété de l'EPF PACA. En conséquence, la violation du droit de propriété est acquise et le trouble manifestement illicite est caractérisé.

La mesure d'expulsion s'imposant pour faire cesser le trouble manifestement illicite, il convient dès lors de rechercher si cette mesure est proportionnée en l'espèce au regard des droits garantis par l'article 8 de la CEDH et l'article 3, 1.de la CIDE.

S'il n'est justifié d'aucune urgence liée à la mise en oeuvre d' un projet immobilier dans les lieux occupés, il résulte des deux procès-verbaux versés aux débats par l'intimé qu'il existe un danger lié à l'occupation illicite dans la mesure où l'installation électrique a été modifiée sans aucune protection et que la cour porte trace de braseros susceptibles d'engendrer des incendies comme le montre l'incendie dramatique du mois de décembre 2017 dans ce même arrondissement de MARSEILLE.

En revanche, dans le cadre de ce contrôle de proportionnalité, les intimés justifient de l'intégration des familles dans le quartier et plus particulièrement :

- de la présence de jeunes enfants et de leur scolarisation en école primaire et collège à proximité (pièces 5, 15 et 16 des appelants) ;

- de leurs démarches en vue de leur formation et l'obtention d'un logement, de la mise en place d'un suivi médical notamment des enfants (pièces 5, 15, 21 à 23 des appelants).

Il n'est pas contesté qu'aucune solution d'hébergement ne leur a été proposée alors que leur situation et notamment leur situation sanitaire apparaît 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 et qu'il convient notamment, en application de l'article 3 de la CIDE, de veiller à ce que les mineurs puissent terminer leur scolarité jusqu'à l'été 2019.

Dès lors, il convient de ne pas supprimer le délai de deux mois passé le commandement de quitter les lieux en application de l'article L 412- 1 du code des procédures civiles d'exécution.

En outre, au regard des modalités d'occupation potentiellement dangereuses et du caractère récent de l'occupation des lieux - novembre 2017-, considérant l'intérêt supérieur des enfants mineurs vivant dans les lieux avec leur famille, compte tenu également de l'absence totale de solution de relogement à court terme, et de l'absence de projet de l'intimée concernant ce site, 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 pour quitter les lieux, jusqu'au 30 juin 2019.

L'ordonnance déférée sera confirmée sur le maintien de la trêve hivernale.

Toute réinstallation dans les locaux, après expulsion, devra le cas échéant être soumise à ce même contrôle par le juge judiciaire de sorte que la demande de l'EPF PACA visant à dire et juger que la décision pourra être exécutée à nouveau sans qu'une nouvelle procédure ne soit nécessaire dans l'hypothèse où les défendeurs et les occupants de leur chef, une fois expulsés, se réinstalleraient dans les locaux, sera rejetée.

En revanche, la demande visant à dire et juger que le requérant pourra, si besoin est, avoir recours aux matériels nécessaires à l'exécution de l'ordonnance à intervenir et notamment à tous dépanneurs, serruriers ou professionnels nécessaires à la réalisation pratique de l'expulsion des occupants de leur personne et de leurs biens notamment des véhicules, apparait bien fondée. Il y a lieu de l'accueillir.

Sur les autres demandes

L'ordonnance déférée sera confirmée du chef de l'article 700 du code de procédure civile et des dépens.

Il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile en cause d'appel. Les dépens seront laissés à la charge des appelants.

PAR CES MOTIFS

Confirme l'ordonnance déférée sauf en ce qu'elle a ramené à un mois le délai de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, rejeté la demande de délais pour libérer les lieux et rejeté la demande visant à dire et juger que le requérant pourra, si besoin est, avoir recours aux matériels nécessaires à l'exécution de l'ordonnance à intervenir et notamment à tous dépanneurs, serruriers ou professionnels nécessaires à la réalisation pratique de l'expulsion des occupants de leur personne et de leurs biens notamment des véhicules ;

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Suspend l'expulsion de Mme R B , Mme L C , M. T C , M. M B , Mme E M , Mme S L , M. A S , M. A O , Mme D G , Mme L A , M.

M A , Mme R D , M. I D , Mme S B , M. C R , M. P R , Mme F M et leur accorde un délai jusqu'au 30 juin 2019 pour quitter, ainsi que tous occupants de leur chef, les lieux situés 197 à 199 avenue Roger Salengro, 8 traverse du Château vert, rue Cazemajou et 3 place Cazemajou à Marseille - 13015 ;

Dit que, faute pour Mme R B , Mme L C , M. T C , M. M B , Mme E M , Mme S L , M. A S , M. A O , Mme D G , Mme L A , M. Mihai A , Mme R D , M. I D , Mme S B , M. Codrean R , M. P R , Mme F M d'avoir libéré les lieux dans ce délai, il sera procédé à leur expulsion et à celle de tous occupants de leur chef avec l'assistance de la force publique et selon les modalités fixées par l'ordonnance confirmée;

Dit que le requérant pourra, si besoin est, avoir recours aux matériels nécessaires à l'exécution de l'ordonnance à intervenir et notamment à tous dépanneurs, serruriers ou professionnels nécessaires à la réalisation pratique de l'expulsion des occupants de leur personne et de leurs biens notamment des véhicules ;

Rejette les autres demandes de l'Etablissement Public Foncier Provence Alpes Cote d'Azur (EPF PACA) et notamment celle visant à dire et juger que la décision pourra être exécutée à nouveau sans qu'une nouvelle procédure ne soit nécessaire dans l'hypothèse où les défendeurs et les occupants de leur chef, une fois expulsés, se réinstalleraient dans les locaux ;

Dit n'y avoir lieu à application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;

Dit que les dépens seront supportés in solidum par Mme R B , Mme L C , M. T C , M. M B , Mme E M , Mme S L , M. A S I, M. A O , Mme D G , Mme L A , M. M A , Mme R D , M. I D , Mme S B , M. C R , M. P R , Mme F M et seront recouvrés conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

Le greffier, **La présidente,**