11/04/2019

ARRÊT N°2019/353

N° RG 18/04333 - N° Portalis DBVI-V-B7C-MSKB
CBB/MR

Décision déférée du 01 Octobre 2018 - Tribunal d'Instance de TOULOUSE (1218001820)
Mme MURAT

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS
***

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

ARRÊT DU ONZE AVRIL DEUX MILLE DIX NEUF
***

SA ICF ATLANTIQUE SA D'HLM

C/

i

CONFIRMATION

Grosse délivrée

le

à

APPELANTE

SA ICF ATLANTIQUE SA D'HLM
16 rue Henri Barbusse
37700 ST PIERRE DES CORPS
Représentée par Me Isabelle ASSOULINE-SEROR, avocat au barreau de TOULOUSE

INTIMES

Monsieur
c/o Croix Rouge Française, 10 avenue du Grand Ramier
31400 TOULOUSE
Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2018.027082 du 26/11/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Madame
c/o Croix Rouge Française
10 avenue du Grand Ramier
31400 TOULOUSE
Représentée par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2018.027077 du 26/11/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur
c/o Croix Rouge Française
10 avenue du Grand Ramier
31400 TOULOUSE
Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2018.027073 du 26/11/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur
c/o Forum Réfugiés, COSI 3008
394 route de Saint Simon, CS93793
31037 TOULOUSE Cedex 1
Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2018.027136 du 26/11/2018 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Monsieur
assigné le 20/11/2018 à étude
135 rue Pierre Cazeneuve
31200 TOULOUSE
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 11 Mars 2019, 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 : I. ANGER

ARRET :

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

FAITS

La SA d'HLM ICF Atlantique est propriétaire d'un bien immobilier sis 135, rue Pierre Cazeneuve à Toulouse. Ce logement est vide depuis le 25 novembre 2014 en raison d'un projet de réhabilitation. Depuis la fin du mois d'avril 2018 il est occupé à usage d'habitation par Mme , M. , M. , M. , M. et leurs familles.

Les occupants refusent de quitter les lieux ainsi qu'il résulte d'un constat d'huissier du 4 mai 2018 valant sommation interpellative.

Le 17 mai 2018, la SA ICF Atlantique a déposé plainte contre les occupants.

PROCEDURE

Par acte du 8 août 2018, la SA ICF Atlantique, a assigné M. , M. devant le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse aux fins de :
- dire que les défendeurs ou tous occupants de leur chef, se maintiennent sans droit ni titre dans les lieux, depuis le mois d'avril 2018,
- ordonner l'expulsion des défendeurs ainsi que de tous occupants de leur chef de l'immeuble lui appartenant, avec le concours de la force publique et si besoin est, sous astreinte de 100€ par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- supprimer le délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution, ainsi que le délai hivernal de l'article L412-6 du même code,

- ordonner la séquestration des objets mobiliers se trouvant dans les lieux, dans tel garde-meuble qu'il plaira, et ce, aux frais, risques et périls des défendeurs,
- condamner les défendeurs à lui payer une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 279,46 € à compter du 30 avril 2018 et ce jusqu'à la libération effective des lieux, ainsi qu'aux frais éventuels d'expulsion,
- condamner les défendeurs au paiement de la somme de 1000€ en application de l'article 700 du code de procédure civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance.

M. et M. sont intervenus volontairement à l'instance.

Par ordonnance réputée contradictoire du 1er octobre 2018, le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse a :
- reçu l'intervention volontaire de M. et M.
- constaté que l'immeuble situé au 135 rue Pierre Cazeneuve, 31200 Toulouse, est occupé sans droit ni titre par Mme , M. , M. , M.
- dit qu'ils devront quitter les lieux,
- dit qu'à défaut de quitter volontairement les lieux dans un délai de deux mois à compter d'un commandement de quitter les lieux, ils pourront en être expulsés, ainsi que tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique,
- débouté la SA ICF Atlantique de sa demande de séquestration des objets mobiliers dans les lieux aux frais, risques et périls des défendeurs,
- débouté la SA ICF Atlantique de sa demande de condamnation à une astreinte,
- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice de la trêve hivernale,
- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- accordé à Mme , M. , M. M. M. un délai supplémentaire de trois mois à compter de la fin de la trêve hivernale pour quitter les lieux,
- débouté la SA ICF Atlantique de sa demande de condamnation à une indemnité d'occupation,
- condamné Mme , M. , M. aux entiers dépens,
- dit n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 CPC.

Par déclaration en date 19 octobre 2018, la SA d'HLM ICF Atlantique a interjeté appel de cette ordonnance en intimant M. , Mme , M. et M.

Les chefs de l'ordonnance critiqués sont :
« - dit qu'à défaut de quitter volontairement les lieux dans un délai de deux mois à compter d'un commandement de quitter les lieux, ils pourront en être expulsés, ainsi que tous occupants de leur chef, avec l'assistance de la force publique,
- déboute la SA ICF Atlantique de sa demande de séquestration des objets mobiliers dans les lieux aux frais, risques et périls des défendeurs,
- déboute la SA ICF Atlantique de sa demande de condamnation à une astreinte,
- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice de la trêve hivernale,

- dit n'y avoir lieu de supprimer le bénéfice du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- accorde à Mme , M. , M. F er,M. M. un délai supplémentaire de trois mois à compter de la fin de la trêve hivernale pour quitter les lieux,
- déboute la SA ICF Atlantique de sa demande de condamnation à une indemnité d'occupation,
- dit n'y avoir lieu à condamnation sur le fondement de l'article 700 CPC. »

MOYENS ET PRENTENTIONS DES PARTIES

La SA ICF Atlantique SA d'HLM, dans ses dernières écritures en date du 21 novembre 2018, demande à la cour, au visa des articles 848, 849 et suivants du Code de procédure civile, L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, de :
- confirmer l'ordonnance de référé du 1er octobre 2018 rendue par le juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en ce qu'elle a :
- constaté que l'immeuble situé au 135 rue Pierre Cazeneuve, 31200 Toulouse, cadastré n°106 section G est occupé sans droit ni titre par Mme la, M. , M. er, M. , M.
- dit qu'ils devront quitter les lieux,
- condamné Mme a, M. M. , M. , M ov aux entiers dépens,
- réformer pour le surplus et statuer de nouveau :
- condamner Mme , M. , M. , M. , M. et de tout occupant introduit de leur chef dans ladite villa, à quitter les lieux avec l'assistance de M. le commissaire de police et de la force publique si besoin est, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir,
- s'entendre ordonner au regard du trouble manifestement illicite, la suppression du délai de 2 mois visé à l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,
- ordonner la suppression du bénéfice du sursis prévu au premier alinéa de l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- ordonner la suppression de délais pour quitter les lieux prévu à l'article L412-2 et suivant du Code des procédures civiles d'exécution,
- s'entendre ordonner la séquestration des objets mobiliers se trouvant dans les lieux, dans tel garde-meubles qu'il plaira à la Cour de fixer, et ce aux frais, risques et périls du défendeur,
- s'entendre condamner Mme M. r, M. er, M. , M. à payer à ICF Atlantique une indemnité d'occupation d'un montant mensuel de 279,46 € à compter du 30 avril 2018 et jusqu'à la libération effective des lieux par l'occupant, ainsi qu'aux frais éventuels de son expulsion,
- s'entendre condamner M. Mme , M. r, M. , M. M au paiement de la somme de 1.000 € en application de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens de l'instance;

Elle expose que :
- le logement est inoccupé depuis novembre 2014 et elle a été avisée de l'occupation illicite en mai 2018,

- la construction est ancienne (1903) et inhabitable ; le programme de réhabilitation doit être réalisé en urgence justement pour permettre le relogement de plusieurs familles en attente,
- la voie de fait résulte de l'enlèvement de la porte anti squat qui leur est imputable puisque les lieux n'avaient jusque là jamais été occupés illégalement,
- les travaux envisagés ne peuvent être réalisés en milieu occupé compte tenu de leur importance et leur dangerosité,
- le retard dans la réhabilitation des lieux lui cause un préjudice financier puisqu'il retarde d'autant la remise en location des lieux ce qui justifie la demande en paiement de la somme de 279,46 € à titre d'indemnité d'occupation.

Mme , **M.** **v, M.** , **M. B** **g, M.** **ov**, dans leurs dernières conclusions du 18 décembre 2018, demandent à la cour au visa de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution de débouter la SA ICF Atlantique de sa demande de suppression du délai légal de deux mois.

Au visa des articles L412-3 et L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution ils demandent à la cour de dire et juger que les intimés bénéficieront d'un délai supplémentaire pour quitter les lieux.

Au visa de l'article L. 412-6 du Code des procédures civiles d'exécution ils demandent à la cour de :
- dire et juger que les intimés bénéficieront de la trêve hivernale,
- débouter la société appelante de sa demande de condamnation à une astreinte,
- débouter SA ICF Atlantique de sa demande de séquestration des objets mobiliers dans les lieux aux frais, risques et périls des occupants,
- débouter la société ICF Atlantique de sa demande de condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation due à compter du 30 avril 2018 jusqu'à libération effective des lieux d'un montant de la somme de 279,46 € par mois, ainsi qu'au frais d'expulsion,
- débouter la société appelante de sa demande de condamnation sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de procédure civile,
- statuer ce que de droit sur les dépens, les intimés ayant été admis au bénéfice de l'aide juridictionnelle.

Ils exposent que :
- la preuve d'une voie de fait qui leur serait imputable n'est pas rapportée, une première expulsion ayant été autorisée en 2014,
- l'occupation est sereine,
- la preuve d'un danger n'est pas rapportée,
- les lieux ne font pas l'objet de travaux et sont vides depuis 2014, il n'est donc justifié d'aucun projet ; l'appelante n'est donc pas privée de loyers de sorte que la demande d'indemnité d'occupation est injustifée.

M. n'a pas constitué avocat malgré la signification de la déclaration d'appel en l'étude d'huissier suivant acte en date du 20 novembre 2018.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 4 mars 2019.

MOTIVATION

L'appel ne porte pas sur l'occupation sans droit ni titre par les intimés de l'immeuble situé au 135 rue Pierre Cazeneuve, 31200 Toulouse, cadastré n°106 section G, ni sur la condamnation à libérer les lieux ni enfin sur la condamnation des intimés aux dépens de première instance.

La SA ICF Atlantique sollicite la réformation de la décision quant au surplus dont l'expulsion des lieux alors qu'elle demande à la cour de « condamner Mme , M. M. M. g, M. / et de tout occupant introduit de leur chef dans ladite villa, à quitter les lieux avec l'assistance de M. le commissaire de police et de la force publique si besoin est, sous astreinte de 100 € par jour de retard à compter de la signification de la décision à intervenir », ce qui s'analyse en une demande d'expulsion à défaut de libération volontaire. Or cette demande a été accueillie par le premier juge.

Et les intimés ne contestent pas ces dispositions de l'ordonnance déférée.

La décision sera donc confirmée de ces chefs.

L'appel porte donc sur l'octroi des délais pour quitter les lieux, l'astreinte, la séquestration des meubles, l'indemnité d'occupation et l'indemnité sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile.

Sur les délais pour quitter les lieux, il s'agit de ceux des articles :
- L412-1 de deux mois après le commandement de quitter les lieux,
- L412-2 de 3 mois lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté,
- L412-3 et L412-4 de 4 mois à 3 ans renouvelables lorsque le relogement ne peut intervenir dans des conditions normales,
- L412-6 relatif à la trêve hivernale.

Au jour où la cour statue le 11 avril 2019, le délai relatif à la trêve hivernale est devenu sans objet.

Le délai de 2 mois après le commandement de quitter les lieux est légal. Il est supprimé de plein droit en cas d'entrée dans les lieux par voie de fait. Et le juge a la faculté de le supprimer ou le réduire 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.

Il appartient donc au propriétaire des lieux de justifier de la voie de fait imputable aux occupants. La SA ICF Atlantique produit à cet effet le constat d'huissier du 4 mai 2018 qui ne vise aucune voie de fait ni ne comporte aucune description des accès dans les lieux, et la photographie de 2 portes extérieures démontre qu'elles apparaissent en bon état, ce qui ne permet pas de justifier que les lieux ont été forcés ou dégradés. Elle produit le dépôt de plainte de M. r, son responsable technique, déclarant que l'occupation illicite des lieux a été constatée le 2 mai 2018, que la porte anti squat a disparu et remplacée par une porte palière d'origine qui avait été laissée à l'intérieur, que les squatteurs occupaient précédemment un autre logement voisin dont l'expulsion était prévue le 3 mai soit le lendemain du constat d'occupation des lieux litigieux.

Toutefois, cette seule plainte émanant de l'appelante elle même ne suffit pas à justifier d'une voie de fait qui consisterait dans l'enlèvement d'une porte anti squat et son remplacement et ce alors même que sur la photographie annexée au constat d'huissier du lendemain du constat de l'occupation illicite, la porte de la maison apparaît identique à celle du logement voisin dont il n'est pas indiqué qu'il est lui aussi occupé illicitement.

En conséquence, il n'est pas justifié des conditions de la suppression de plein droit du délai de 2 mois de l'article L412-1 voire des conditions de la faculté réservée au juge d'y procéder en l'absence de preuve de la faute des occupants dans la mise en oeuvre de la procédure de relogement.

La décision qui a accordé le délai de l'article L412-1 sera donc confirmée, le bénéfice de ce délai ne constituant pas un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 du code de procédure civile.

En vertu des articles L 412-2 , L412-3 et L412-4 il appartient aux occupants de justifier que l'expulsion aurait pour eux des conséquences d'une exceptionnelle dureté, ou que le relogement ne peut intervenir dans des conditions normales.

Or il est justifié de :

- demandes d'asile de la part des époux , Mme , les époux , M. ;
- de la signature d'une offre de prise en charge au titre du dispositif national d'accueil, par les époux
- de la fragilité de leur état de santé (vu les certificats médicaux concernant M. et Mme et M. , admission à l'aide médicale de l'Etat pour M. ,
- de leur démarche en vue d'un hébergement (relevé d'appels au 115),
- de la présence d'enfants en bas âge.

Par ailleurs, la dangerosité des lieux n'est pas attestée et les voisins témoignent de l'occupation paisible des lieux.

Ces pièces démontrent que les intimés n'ont aucune autre solution immédiate d'hébergement alors qu'ils font preuve de recherches en ce sens, et que leur état de précarité matérielle et financière ainsi que leur état de santé nécessitent un hébergement immédiat.

Par ailleurs il n'est pas justifié de l'urgence du projet de réhabilitation de ces maisons dont la vacance est ancienne, projet qui n'en est qu'au stade de la consultation des entreprises, opération qui peut être réalisée en milieu occupé.

La décision qui a autorisé un délai de 3 mois à compter de la fin de la trêve hivernale doit en conséquence être confirmée, l'octroi de ce délai ne constituant pas un trouble manifestement illicite au sens de l'article 849 du code de procédure civile, ce délai étant par ailleurs, destiné à permettre aux occupants de prendre leurs dispositions pour se reloger dans de meilleures conditions.

L'astreinte n'apparaît pas opportune en l'espèce et elle apparaît totalement inutile et inopportune au regard de la situation désargentée des intimés. La décision sera également confirmée sur ce point.

Quant aux meubles meublants, les articles L433-1 et L433-2 du code de procédure civile d'exécution disposent que "Les meubles se trouvant sur les lieux sont remis, aux frais de la personne expulsée, en un lieu que celle-ci désigne. A défaut, ils sont laissés sur place ou entreposés en un autre lieu approprié et décrits avec précision par l'huissier de justice chargé de l'exécution avec sommation à la personne expulsée d'avoir à les retirer dans un délai fixé par voie réglementaire.

A l'expiration du délai imparti et sur autorisation du juge, il est procédé à leur mise en vente aux enchères publiques.
Le juge peut déclarer abandonnés les biens qui ne sont pas susceptibles d'être vendus.
Le produit de la vente est remis à la personne expulsée après déduction des frais et de la créance du bailleur."

La décision qui a rejeté la demande de séquestre des meubles dans les lieux aux frais, risques et périls des défendeurs sera confirmée, la SA D'HLM ne pouvant en cas d'abandon du logement par les occupants qu'effectuer l'inventaire des meubles meublant, et les faire entreposer dans tel local qu'il lui plaira aux frais des expulsés.

Sur la demande en paiement d'une indemnité d'occupation, l'article 849 al2 du code de procédure civile, autorise le juge du tribunal d'instance à accorder une provision dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable. Or, en l'espèce, les lieux sont de l'aveu de la propriétaire, voués à la réhabilitation ce qui signifie qu'ils ne sont pas en l'état d'être loués. Il ne peut donc être accordé une somme équivalente au montant initial du loyer ni même aucune contrepartie financière à leur occupation.

La décision sera donc confirmée en toutes ses dispositions.

PAR CES MOTIFS

La cour,

- Confirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en date du 1er octobre 2018 en toutes ses dispositions,

- Condamne la SA ICF Atlantique aux dépens d'appel.

LE GREFFIER — LE PRESIDENT

I .ANGER — C. BENEIX-BACHER