

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE
Chambre 1-2

ARRÊT
DU 22 JUIN 2023

N° 2023/ 438

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par le Président du Juge des contentieux de la protection de MARSEILLE en date du 20 Janvier 2022 enregistrée au répertoire général sous le n° 21/06783.

**N° RG 22/03728 -
 N° Portalis
 DBVB-V-B7G-BJA
 6T**

APPELANTS

Madame ,

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1342 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 née le 01 janvier 1993 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1339 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 né le 07 Juillet 1993 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
 13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1325 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 née le 30 Mai 1998 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1323 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 né le 25 Novembre 1995 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1327 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 né le 23 Décembre 1993 à DELTA STATE, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

C/

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1329 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 née le 30 Janvier 1990 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1297 du 25/02/2022 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
 né le 14 Février 1986 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
 - 13002 MARSEILLE

Copie exécutoire
délivrée
le :
à :

Me Laurence HENRY

Me Roselyne
SIMON-THIBAUD

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1307 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 03 Février 1992 à CROSS RIVER STATE NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1303 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
né le 20 Avril 1992 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Mme

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1305 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 14 Février 1997 à DELTA STATE NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1301 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 26 Juin 1996 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1299 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 29 Mars 1999 à EDO STATE NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1337 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
né le 18 Août 1987 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1334 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
né le 18 Octobre 1988 à KANO CITY NIGERIA, demeurant
13002 MARSEILLE

Monsieur

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1316 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
né le 11 Mai 1995 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1319 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 05 Mai 1992 à INC NIGERIA, demeurant
13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1332 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 07 Septembre 1999 à WORY NIGERIA, demeurant
- 13002 MARSEILLE

Madame

(bénéficiaire d'une aide juridictionnelle Totale numéro 2022/1311 du 25/02/2022
accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de AIX-EN-PROVENCE)
née le 11 Novembre 2001 à BENIN CITY NIGERIA, demeurant
13002 MARSEILLE

Elisant tous domicile au cabinet de leur avocat au 6 boulevard de la Corderie -
13007 MARSEILLE

représentés par Me Laurence HENRY de la SELARL HENRY TIERNY
AVOCATS ASSOCIES, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

INTIMEE**SA :****Prise en la personne de son représentant légal en exercice**

dont le siège social est situé 13286 MARSEILLE CEDEX 6

représentée par Me Roselyne SIMON-THIBAUD de la SCP BADIE,
SIMON-THIBAUD, JUSTON, avocat au barreau d'AIX-EN-PROVENCE
et assistée de Me Grégoire ROSENFELD, avocat au barreau de MARSEILLE
substitué par Me Yasmine EDDAM, avocat au barreau de MARSEILLE, plaidant

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804, 805 et 907 du code de procédure civile, l'affaire
a été débattue le **15 Mai 2023**, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés,
devant Mme , Présidente, chargée du rapport, qui a fait un rapport oral à
l'audience, avant les plaidoiries.

Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

Mme	, Présidente
Mme	Conseillère
Madame	Conseillère

Greffier lors des débats : Mme .

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au
greffe le 22 Juin 2023.

ARRÊT

Contradictoire,
Prononcé par mise à disposition au greffe le 22 Juin 2023

Signé par Mme , Présidente et Mme , Greffière, auquel la
minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

La SA _____ est propriétaire depuis 2019 d'un immeuble situé 13 002 Marseille.

Se fondant sur un procès-verbal de constat par huissier de justice dressé le 22 novembre 2021 et établissant l'occupation sans titre de ce bien, la SA _____ a saisi le juge des référés de Marseille par acte du 24 novembre 2021.

Par ordonnance réputée contradictoire de référé en date du 20 janvier 2022, le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire, pôle de proximité, de Marseille a :

- renvoyé les parties au principal, mais les mesures sollicitées ne se heurtant à aucune contestation sérieuse,
- reçu l'intervention volontaire de _____
- constaté que l'occupation par _____

- _____ madame _____ de l'immeuble appartenant à la SA _____ est une occupation sans droit ni titre qui constitue un trouble manifestement illicite, ordonné l'expulsion de madame _____

- _____ de l'immeuble situé _____, 13 002 Marseille dès signification de l'ordonnance, sans application du sursis prévu par l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, et, sans application du délai de deux mois prévu à l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution,
- dit que le sort des meubles serait régi conformément aux articles L433-1 et suivants et R 433-1 et suivants du code des procédures civiles d'exécution,
- accordé le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire à madame _____

- _____ condamné _____

- _____ au paiement des dépens, à recouvrer comme en matière d'aide juridictionnelle, rejeté les demandes plus amples ou contraires.

Selon déclaration reçue au greffe le 11 mars 2022, madame

ont interjeté appel de cette décision, l'appel portant sur toutes les dispositions de l'ordonnance déférée dûment reprises, à l'exception de celles ayant reçu l'intervention volontaire de certains d'entre eux, de celles relatives au sort des meubles et de celles leur accordant le bénéfice de l'aide juridictionnelle provisoire.

Par dernières conclusions transmises le 24 avril 2023, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens,

- demandent à la cour de :
- réformer l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a constaté que leur occupation de l'immeuble situé à 13 002 Marseille était une occupation sans droit ni titre constituant un trouble manifestement illicite, en ce qu'elle a ordonné leur expulsion dès la signification de l'ordonnance sans application du sursis de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, ni du délai de deux mois de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, et, en ce qu'elle a rejeté leurs demandes,
 - rejeter les demandes de la SA Unicil en ce qui concerne la suppression du délai légal de deux mois et du bénéfice de la trêve hivernale,
 - leur accorder des délais les plus longs avant toute expulsion sur le fondement des articles L 412-2 à L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution,
 - rejeter en équité toute demande de frais irrépétibles.

Par dernières conclusions transmises le 26 avril 2023, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, la SA sollicite de la cour qu'elle :

- confirme l'ordonnance en toutes ses dispositions,
- déboute les appelants de leurs demandes,
- constate que l'immeuble situé à 13 002 Marseille est occupé sans droit ni titre,
- ordonne l'expulsion immédiate des appelants, y compris des intervenants volontaires et des occupants de leur chef,
- dise qu'elle pourra, si besoin est, avoir recours aux matériels nécessaires à l'exécution de l'arrêt à intervenir, et notamment à tous professionnels nécessaires à la réalisation pratique de l'expulsion des occupants de leur personne et de leurs biens,
- condamne solidairement les appelants à payer la somme de 2 000 € sur le fondement de l'article 700 du code de procédure civile,
- dise qu'en application de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, le délai fixé à deux mois qui suit le commandement sera supprimé,
- dise qu'en application de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution que le sursis découlant de cet article ne sera pas appliqué,
- condamne les appelants aux dépens qui comprendront le coût du procès-verbal de constat du 22 novembre 2021 et de la signification de l'ordonnance sur requête.

L'instruction de l'affaire a été close par ordonnance en date du 2 mai 2023.

MOTIFS DE LA DÉCISION

Sur la demande d'expulsion et les délais

Par application de l'article 835 du code de procédure civile, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent 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.

En vertu de l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, 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 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.

Le délai prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait.

Par application de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui par voies de fait. Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa.

L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue nécessairement un trouble manifestement illicite, et la violation du droit de propriété suffit en soi à justifier que les mesures soient prises en référé pour faire cesser ce 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 des référés doit donc se déterminer, au vu des circonstances de l'espèce, en confrontant les intérêts en cause et les droits fondamentaux invoqués et garantis, tels les dispositions des articles 3 et 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés ainsi que 3.1 de la Convention relative aux droits de l'enfant de New-York en date du 26 janvier 1990.

En l'occurrence, il est acquis et non contesté que la SA _____ est propriétaire du bien situé _____, 13 002 Marseille. De même, il n'est pas contesté que les appelants occupent ces lieux, au moins depuis le procès-verbal constatant leur présence, dressé par huissier de justice le 22 novembre 2021, ce sans droit ni titre. 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 les articles sus-visés.

La SA ne démontre aucune urgence en l'occurrence liée à la réalisation de travaux dans son bien, alors qu'elle n'a fait constater cette présence illicite et n'a agi qu'en novembre 2021, étant pourtant propriétaire du bien, dans le même état, depuis 2019, sans projet de réhabilitation avéré. La réalisation de travaux apparaît cependant nécessaire dès lors que les pièces produites (diagnostic risque d'exposition au plomb de mars 2014, procès-verbal de constat du 24 décembre 2021 et rapport de l'électricien du 5 janvier 2022, rapport de visite de la ville de Marseille du 16 décembre 2021) établissent la présence d'amiante dans le bâtiment, outre celle de plomb et la nécessité d'une réfection de l'installation électrique notamment à raison des branchements anarchiques et dangereux observés. Ainsi, la réalité d'un danger lié à l'occupation illicite des lieux est démontrée, ce d'autant que le procès-verbal de constat du 22 novembre 2021 atteste de la modification sans protection de cette installation, puisqu'est constaté par l'huissier le branchement à un coffre électrique d'une gaine rouge outre la présence d'une guirlande d'ampoules allumées le long de la rampe d'escaliers. Cette installation de fortune est également observée lors du procès-verbal de constat du 24 décembre 2021 et dans le rapport de l'électricien en date du 5 janvier 2022, que les éléments de l'association JUST de mars 2023 ne suffisent pas à contredire. Les risques électrocution et incendie notamment sont donc avérés.

En ce qui concerne l'entrée dans les lieux des appelants, il ressort d'une vue de la rue prise en juillet 2020, intégrée par l'huissier de justice dans son constat du 22 novembre 2021, la présence, alors, d'une porte anti-effraction sur l'entrée de l'immeuble situé

13 002 Marseille. Certes, lors de son constat le 22 novembre 2021, l'huissier de justice note que cette porte a été arrachée et que la porte actuelle est barricadée de l'intérieur par plusieurs pièces de bois fixées aux deux vantaux avec absence du verrou central. Pour autant, 16 mois se sont écoulés entre le constat de la présence d'une porte anti-effraction et celui de son arrachage. Aucun élément probant ne vient objectiver l'imputation aux appelants de la destruction et/ou de l'enlèvement de cette porte, leur seule présence dans les lieux en novembre 2021, sans porte anti-effraction, ne pouvant suffire à démontrer qu'ils sont les auteurs de ce qui serait alors une voie de fait. Faute de caractérisation d'une quelconque imputabilité d'une entrée des appelants par voie de fait dans l'immeuble en cause, il n'y a pas lieu d'exclure ni le délai de trêve hivernale de l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution, ni le délai de deux mois de l'article L 412-1 du même code. Sur ce point, l'ordonnance entreprise sera réformée en ce qu'elle a écarté l'application de ces deux délais.

Par ailleurs, dans le cadre du contrôle de proportionnalité, les appelants justifient de l'intégration des familles dans le quartier et plus particulièrement :

- de la présence de très jeunes enfants et de leur scolarisation en école maternelle pour la plupart à proximité (pièces 3, 5, 12, 12bis, 27, 28 des appelants) ;
- de leurs demandes d'asile (pièces 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 des appelants) ;
- de leurs démarches en vue de leur formation et de l'obtention d'un logement, même provisoire (pièces 3, 6, 7, 10, 11, 5bis, 6bis, 8bis, 10bis, 12bis, 27, 28 29 et 30 des appelants) ;
- de leurs démarches en vue de la mise en place d'un suivi social médical notamment des enfants (pièces 22, 25, 26 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 Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés. Plusieurs recours contre le refus de mise en oeuvre du droit au logement opposable ont été déposés. 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 3.1 de la Convention relative aux droits de l'enfant de New-York, de veiller à ce que les mineurs puissent poursuivre leur scolarité et à ce que le suivi médical et social entrepris soit poursuivi.

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 relativement récent de l'occupation des lieux - novembre 2021-, des délais de procédure nécessairement écoulés, 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 précis 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 octobre 2023.

Enfin, la demande visant à permettre à la SA , si besoin est, d'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, apparaît bien fondée. Il y a lieu de l'accueillir.

Sur l'article 700 du Code de procédure civile et les dépens

L'ordonnance déferée 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 à qui il incombe la caractérisation d'un trouble manifestement illicite.

PAR CES MOTIFS

La cour,

Dans les limites de l'appel,

Confirme l'ordonnance entreprise sauf en ce qu'elle a supprimé les délais des articles L 412-6 (trêve hivernale) et L 412-1 à L 412-4 du code des procédures civiles d'exécution, et rejeté la demande de délais pour libérer les lieux,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Dit qu'il n'y a pas lieu de supprimer le délai prévu par l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

Suspend l'expulsion de

et, leur accorde un délai jusqu'au 30 octobre 2023 pour quitter, ainsi que tous occupants de leur chef, les lieux situés 13 002 Marseille,

Dit que, faute pour

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 la SA 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,

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

Déboute la SA de sa demande à ce titre,

Dit que les dépens, qui ne comprennent pas les frais de procès-verbal de constat du 22 novembre 2021, seront supportés *in solidum* par n

conformément aux dispositions relatives à l'aide juridictionnelle.

-----, -----
et seront recouvrés

La Greffière

La Présidente