

**COUR DE CASSATION**

---

Audience publique du **4 juillet 2019**

Rejet

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 619 FS-P+B+I

Pourvoi n° E 18-17.119

R É P U B L I Q U E F R A N Ç A I S E

---

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

---

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE,  
a rendu l'arrêt suivant :

Statuant sur le pourvoi formé par :

1<sup>o</sup>/ M. Danut Baicu,

2<sup>o</sup>/ Mme Gica Mandache,

3<sup>o</sup>/ M. Sorinel Stan,

domiciliés tous trois CCAS, place Thermidor, 34090 Montpellier,

contre l'arrêt rendu le 19 octobre 2017 par la cour d'appel de Montpellier  
(1<sup>re</sup> chambre D), dans le litige les opposant :

1<sup>o</sup> à Mme Sarah Galzy Pomarede, domiciliée Le Mas d'Astre,  
259 allée Jacques Halevy, 34070 Montpellier,

2° à M. Daniel Galzy, domicilié Les Garrigues, chemin de Nozerand, 34130 Maugeio,

3° à M. Michel Galzy, domicilié route de Montpellier, 34110 Mireval,

4° à Mme Nelly Galzy Meric, domiciliée 2 rue Jean Racine, 34110 Mireval,

5° à Mme Elodie Galzy Marcoin,

6° à Mme Alexandre Galzy Marcoin,

domiciliés tous deux 110 ancienne route de Montpellier, 30250 Sommières, défenseurs à la cassation ;

Intervenants volontaires :

- l'association recherche éducation action (AREA),
- la fondation Abbé Pierre (FAP),
- le groupement d'information et de soutien des immigré-e-s (GISTI),
- la Ligue des droits de l'homme (LDH),
- le Collectif national des droits de l'homme Romeurope (CNDH Romeurope),

Les demandeurs invoquent, à l'appui de leur pourvoi, le moyen unique de cassation annexé au présent arrêt ;

Vu la communication faite au procureur général ;

LA COUR, composée conformément à l'article R. 431-5 du code de l'organisation judiciaire, en l'audience publique du 4 juin 2019, où étaient présents : M. Chauvin, président, M. Béghin, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, M. Parneix, Mmes Andrich, Dagneaux, Provost-Lopin, MM. Barbieri, Jessel, conseillers, Mmes Corbel, Collomp, M. Jariel, Mme Schmitt, conseillers référendaires, Mme Guilguet-Pauthe, avocat général, Mme Besse, greffier de chambre ;

Sur le rapport de M. Béghin, conseiller référendaire, les observations de la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat de M. Baicu,

de Mme Mandache et de M. Stan, de la SCP Garreau, Bauer-Violas et Feschotte-Desbois, avocat de Mme Galzy Pomarede, de MM. Daniel et Michel Galzy, de Mme Galzy Meric, de Mme Elodie Galzy Marcouin et de M. Alexandre Galzy Marcoin, l'avis de Mme Guilguet-Pauthé, avocat général, et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

Sur l'irrecevabilité de l'intervention volontaire, relevée d'office :

Attendu que, l'association recherche éducation action, la fondation Abbé Pierre, le groupement d'information et de soutien des immigré-e-s, la ligue des droits de l'homme, et le collectif national des droits de l'homme Romeurope, ne justifiant pas d'un intérêt, pour la conservation de leurs droits, leur intervention volontaire doit être déclarée irrecevable ;

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 octobre 2017), rendu en référé, que Mmes Nelly, Sarah et Elodie Galzy, et MM. Daniel, Michel et Alexandre Galzy ont assigné en expulsion M. Baicu, Mme Mandache et M. Stan, ainsi que les autres occupants de leur parcelle ;

Attendu que M. Baicu, Mme Mandache et M. Stan font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

*1°/ qu'il résulte des dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ; que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et que toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal ; qu'en conséquence, il appartient au juge des référés, qui retient l'existence d'un trouble manifestement illicite, de soupeser les droits fondamentaux invoqués devant lui avant d'ordonner des mesures destinées à y mettre fin ; qu'en se fondant sur la seule existence d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'occupation sans droit ni titre pour ordonner l'expulsion des occupants, sans mettre le droit de propriété en balance avec leur droit au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;*

*2°/ à tout le moins que prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'expulsion des occupants et l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur le terrain, sans rechercher si les mesures ordonnées*

*sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des occupants de ce terrain ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'expulsion sollicitée n'était pas, par ses conséquences, disproportionnée par rapport au trouble de jouissance allégué par les propriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;*

*3°/ que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; qu'en considérant que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », quand les exposants n'invoquaient pas l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent mais se prévalaient du droit, conventionnellement protégé, au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a dénaturé lesdites conclusions et partant, violé l'article 4 du code de procédure civile ;*

*4°/ et en tout état de cause que en ordonnant l'expulsion aux motifs, inopérants, que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;*

Mais attendu que, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ; qu'ayant retenu à bon droit que, le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

Condamne M. Baicu, Mme Mandache et M. Stan aux dépens ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile, rejette les demandes ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du quatre juillet deux mille dix-neuf.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Thouvenin, Coudray et Grévy, avocat aux Conseils, pour M. Baicu, Mme Mandache et M. Stan.

Le moyen fait grief à l'arrêt confirmatif attaqué d'AVOIR ordonné l'expulsion des exposants ainsi que de tous occupants de leur chef de la parcelle appartenant aux consorts Galzy cadastrée section SE n° 37 sur la commune de Montpellier au lieu-dit Valadou et d'AVOIR ordonné aux défendeurs et à tous occupants de leur chef d'enlever tous objets, biens, meubles présents sur cette parcelle avec effet au 1er août 2017.

AUX MOTIFS QUE selon l'article 544 du code civil, le droit de propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou les règlements ; que ce droit fondamental de valeur constitutionnelle et protégé par la Convention Européenne des Droits de l'Homme a un caractère absolu conduisant à ce que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui soit considéré comme un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé, en application de l'article 809 1<sup>er</sup> alinéa du code de procédure civile l'expulsion des occupants sans qu'il soit imposé auxdits propriétaires de démontrer l'existence d'un préjudice autre que celui résidant dans l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui, et sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique ; que les consorts Galzy justifient de plus de préjudices générés par l'occupation illicite depuis environ 3 ans, de leur parcelle, résidant d'une part dans l'impossibilité de donner à bail celle-ci, d'autre part dans l'injonction qui leur a été faite par courrier du 20 septembre 2016 du Service communal hygiène et Santé de la ville de Montpellier, d'engager des mesures "afin de mettre un terme à cette situation d'occupation illégale" de leur terrain, ce courrier relevant des dépôts divers (électroménager, ferraille, carcasses de voitures) entraînant un risque de pollution du milieu et précisant à ses destinataires qu'ils sont civilement responsables de l'entretien de la parcelle, enfin dans les réclamations de propriétaires riverains dénonçant des troubles anormaux de voisinage, voire des troubles à l'ordre public ; que le trouble manifestement illicite invoqué par les consorts Galzy étant caractérisé, l'ordonnance entreprise sera confirmée, s'agissant de l'expulsion ordonnée, par substitution de motifs.

1° ALORS QU'il résulte des dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ; que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et

que toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal ; qu'en conséquence, il appartient au juge des référés, qui retient l'existence d'un trouble manifestement illicite, de soupeser les droits fondamentaux invoqués devant lui avant d'ordonner des mesures destinées à y mettre fin ; qu'en se fondant sur la seule existence d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'occupation sans droit ni titre pour ordonner l'expulsion des occupants, sans mettre le droit de propriété en balance avec leur droit au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.

2° ALORS à tout le moins QUE prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'expulsion des occupants et l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur le terrain, sans rechercher si les mesures ordonnées sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des occupants de ce terrain ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'expulsion sollicitée n'était pas, par ses conséquences, disproportionnée par rapport au trouble de jouissance allégué par les propriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.

3° ALORS QUE l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; qu'en considérant que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants "sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique", quand les exposants n'invoquaient pas l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent mais se prévalaient du droit, conventionnellement protégé, au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a dénaturé lesdites conclusions et partant, violé l'article 4 du code de procédure civile.

4° ET ALORS en tout état de cause QUE en ordonnant l'expulsion aux motifs, inopérants, que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants "sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique", la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 8 de

la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile.