

**Cour de cassation, chambre civile 3**

**Audience publique du 21 décembre 2017**

**N° de pourvoi: 16-25469**

ECLI:FR:CCASS:2017:C301361

Publié au bulletin

**Cassation**

**M. Chauvin (président), président**

SCP Boullez, avocat(s)

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS**

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

Sur le premier moyen, pris en sa première branche :

Vu l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Toulouse, 6 juillet 2016), rendu en référé, que l'Office public de l'habitat - Habitat Toulouse (Habitat Toulouse), propriétaire d'un ensemble immobilier, a assigné en expulsion M. et Mme X... ;

Attendu que, pour dire n'y avoir lieu à référé, l'arrêt retient qu'une mesure d'expulsion, qui aurait pour effet de placer M. et Mme X... dans une plus grande précarité, s'agissant de ressortissants syriens ayant été contraints de quitter leur pays d'origine, caractériserait une atteinte plus importante au droit au respect du domicile de M. et Mme X... que le refus de cette mesure au droit de propriété de Habitat Toulouse, et serait, à l'évidence, dans les circonstances de l'espèce, de nature à compromettre l'exercice par ceux-ci de leurs droits consacrés par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, de sorte que le trouble allégué est dépourvu de toute illécitité manifeste ;

Qu'en statuant ainsi, alors que l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite, la cour d'appel a violé le texte susvisé ;

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur le second moyen :

CASSE ET ANNULE, en toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 6 juillet 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Toulouse ; remet, en conséquence, la cause et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant ledit arrêt et, pour être fait droit, les renvoie devant la cour d'appel de Bordeaux ;

Condamne M. et Mme X... aux dépens ;

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

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du vingt et un décembre deux mille dix-sept.

MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Boulez, avocat aux Conseils, pour l'Office public de l'habitat - Habitat Toulouse, devenu Toulouse métropole habitat

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR infirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise ordonnant l'expulsion de M. et Mme Youssef X... et fixant le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle mise à leur charge et D'AVOIR dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de l'Office public de l'Habitat – Habitat Toulouse tendant à ce que soit ordonnée l'expulsion de M. et Mme Youssef X... de l'appartement qu'ils occupaient sans droit ni titre ;

AUX MOTIFS QUE 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 ; qu'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, est susceptible d'être mis en balance avec d'autres droits protecteurs tout autant consacrés par des textes

de droit interne et de droit international ; qu'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 ; qu'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 ; que 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 ; qu'à cet égard, il se déduit de cette disposition 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 ; qu'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 ; qu'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 ; que, 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 illicéité 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 1er du code de procédure civile ; que, 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 démoli, 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 d'un différend opposant les parties ; que, 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 ;

1. ALORS QUE l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constituée, au sens de l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile, un trouble manifestement illicite, même si l'occupant sans titre ni droit se trouve dans une situation précaire ; qu'en affirmant 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 » (arrêt attaqué, p. 3 , dernier § qui se poursuit page suivante), après avoir constaté qu'ils occupaient sans droit ni titre les appartements d'un immeuble promis à une démolition pour les besoins d'une opération de réhabilitation, la cour d'appel n'a pas tiré les conséquences légales de ses constatations ; qu'ainsi, elle a violé l'article 544 du code civil, de l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile, de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen et de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales.

2. ALORS subsidiairement QUE le droit au respect du domicile, au sens de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, vise non seulement celui qui est légalement occupé ou acquis, mais aussi tout lieu d'habitation dès lors qu'il existe des liens suffisants et continus ; qu'en décidant que les appelants étaient titulaires d'un droit au respect de leur domicile et qu'ils étaient protégés contre l'expulsion, en l'absence de solution de relogement, peu important l'illégalité de leur occupation, dès lors qu'elle était continue et durable, sans s'expliquer sur l'irrégularité de leur entrée dans les lieux, au prix d'une voie de fait, sur les dégradations qui en ont résulté, sur l'irrégularité des branchements aux réseaux d'eau et d'électricité, ni caractériser la durée de l'occupation ou l'existence d'une vie familiale, autrement que par une référence générale et abstraite à une occupation continue et durable, la cour d'appel s'est déterminée par des motifs impropres à caractériser l'existence d'un droit au respect du domicile ; qu'ainsi, elle 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 544 du code civil, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen et l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

3. ALORS si tel n'est pas non plus le cas QU'à supposer que les appelants puissent se prévaloir d'un droit au respect de leur domicile, leur expulsion ne porte pas une atteinte disproportionnée aux droits garantis par l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, au regard de l'impératif d'intérêt général poursuivi par l'Office public de l'Habitat – Habitat Toulouse, dans la gestion de son parc immobilier, et, en particulier, de l'intérêt public qui s'attachait à la destruction de l'ensemble immobilier dont les défendeurs occupaient certains appartements irrégulièrement, au prix d'une voie de fait, et en considération des garanties prévues à leur profit par le code des procédures civiles d'exécution et de la nécessité de garantir leur sécurité et celle des tiers ; qu'en posant en principe que l'expulsion des appelants constituait une mesure d'expulsion disproportionnée dès lors qu'elle aurait pour effet d'aggraver la précarité de leur situation, en l'absence de mesure de relogements, sans rechercher si leur expulsion n'était pas justifiée au regard de l'impératif d'intérêt général poursuivi par HABITAT TOULOUSE, dans la gestion de son parc immobilier, et, en particulier, de l'intérêt public qui s'attachait à la destruction de l'ensemble immobilier et à sa réhabilitation, de la nécessité de préserver la sécurité des occupants, en l'état de branchements irréguliers au réseau d'eau et d'électricité, et de l'irrégularité de leur entrée dans les lieux, 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 et, ensemble l'article 544 du code civil, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen et l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

4. ALORS en toute hypothèse QUE l'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue, au sens de l'article 849, alinéa 1er, du code de procédure civile, un trouble manifestement illicite qu'il appartient au juge des référés de faire cesser par toute mesure conservatoire ou de remise en état qui soit proportionnée l'atteinte qu'il avait caractérisée ; qu'en relevant « 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 d'un différend opposant les parties » (arrêt attaqué, p. 4, § 2 in fine), après avoir constaté que les appelants occupaient sans droit ni titre l'immeuble appartenant à HABITAT TOULOUSE, la cour d'appel a violé les articles 848 et 849 du code de procédure civile, ensemble l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales, l'article 544 du code civil, l'article 17 de la Déclaration des droits de l'Homme et du Citoyen.

## SECOND MOYEN DE CASSATION

Le pourvoi fait grief à l'arrêt attaqué D'AVOIR infirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance entreprise ordonnant l'expulsion de M. et Mme Youssef X... et fixant le montant de l'indemnité d'occupation mensuelle mise à leur charge et D'AVOIR dit n'y avoir lieu à référé sur les demandes de l'Office public de l'Habitat – Habitat Toulouse tendant à ce que soit ordonnée l'expulsion de M. et Mme Youssef X... de l'appartement qu'ils occupaient sans droit ni titre et à ce qu'ils soient condamnés au paiement d'une indemnité d'occupation ;

AUX MOTIFS QUE la demande de condamnation au paiement d'une indemnité mensuelle d'occupation provisionnelle 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 la provision susceptible de lui revenir à ce titre, et ce en réparation du préjudice subi du fait de l'occupation des lieux de la part des appelants ;

ALORS QUE l'occupation sans droit ni titre de l'immeuble d'autrui constitue une atteinte au droit de propriété qui cause nécessairement à son titulaire un préjudice qu'il appartient au juge d'évaluer, sans pouvoir se déterminer sur l'insuffisance des éléments de preuve versés aux débats ; qu'en affirmant qu'HABITAT TOULOUSE n'avait produit aux débats aucun élément de nature à établir la réalité du préjudice subi du fait de l'occupation des lieux qui doivent être démolis, sans être destinés à la location, quand l'occupation sans droit ni titre de son immeuble lui causait nécessairement un préjudice, la cour d'appel qui a considéré que l'insuffisance des éléments de preuve la mettait dans l'impossibilité d'en évaluer le montant, a violé les articles 4 et 544 du code civil, ensemble l'article 849, alinéa 2, du code de procédure civile. **Publication :**

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Toulouse , du 6 juillet 2016