

COUR D'APPEL D'AIX-EN-PROVENCE

Chambre 1-2

ARRÊT

DU 27 OCTOBRE 2022

N° 2022/ 700

Rôle N° RG 21/13751 - N° Portalis DBVB-V-B7F-BIEPG

S.C.I. [Adresse 6]

C/

[F] [K]

et/ou

[F] [S]

Copie exécutoire délivrée

le :

à :

Me Danielle ROBERT

Décision déferée à la Cour :

Ordonnance de référé rendue par Monsieur le Juge des contentieux de la protection de FREJUS en date du 20 Août 2021 enregistrée au répertoire général sous le n° 12-21-000148.

APPELANTE

S.C.I. [Adresse 6]

dont le siège social est [Adresse 7]

représentée par Me Danielle ROBERT de la SCP ROBERT & FAIN-ROBERT, avocat au barreau de DRAGUIGNAN,
assistée par Me Florent LUCAS de la SELARL CVS, avocat au barreau de NANTES

INTIME

Monsieur [F] [S] et/ou [F] [K]

né le 22 Mars 1967 en ALGERIE

demeurant [Adresse 2]

assigné et non représenté

*_*_*_*_*

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 804 et 805 du code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Septembre 2022, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant Mme Angélique NETO, Présidente, chargée du rapport.

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

Mme Angélique NETO, Présidente

Mme Sylvie PEREZ, Conseillère

Mme Catherine OUVREL, Conseillère

Greffier lors des débats : Mme Caroline BURON.

Les parties ont été avisées que le prononcé de la décision aurait lieu par mise à disposition au greffe le 27 Octobre 2022.

ARRÊT

Réputé contradictoire,

Prononcé par mise à disposition au greffe le 27 Octobre 2022,

Signé par Mme Angélique NETO, Présidente et Mme Caroline BURON, greffier auquel la minute de la décision a été remise par le magistrat signataire.

EXPOSÉ DU LITIGE

Se prévalant d'une occupation sans droit ni titre par M. [F] [K] de son immeuble situé [Adresse 2]), la société civile immobilière (SCI) [Adresse 6] l'a assigné, par acte d'huissier en date du 9 juillet 2021, aux fins de voir ordonner son expulsion.

M. [F] [S], assisté de son conseil, a comparu volontairement à l'audience en indiquant être concerné par la procédure.

Par ordonnance contradictoire en date du 20 août 2021, le juge des référés du tribunal judiciaire de proximité de Fréjus, estimant que la société [Adresse 6] n'apportait pas la preuve de sa qualité de propriétaire des lieux litigieux, a :

- déclaré l'action de la société civile immobilière [Adresse 6] irrecevable pour défaut de qualité à agir ;
- rejeté la demande d'indemnisation formulée par le défendeur au titre des frais irrépétibles ;
- condamné la demanderesse aux entiers dépens de la procédure lesquels seront recouverts selon les dispositions combinées de l'article 696 du code de procédure civile et de la loi n°91-647 du 10 juillet 1991 relative à l'aide juridique.

Selon déclaration reçue au greffe le 28 septembre 2021, la société [Adresse 6] a interjeté appel de cette décision, l'appel visant à la critiquer en toutes ses dispositions, sauf en ce qu'elle a rejeté la demande d'indemnisation formulée par le défendeur au titre des frais irrépétibles.

Par dernières conclusions transmises le 25 octobre 2021, auxquelles il est renvoyé pour plus ample exposé des prétentions et moyens, la société [Adresse 6] sollicite de la cour qu'elle :

- constate l'occupation sans droit ni titre par M. [F] [K] et/ou par M. [F] [S] de son immeuble cadastré section AR numéro [Cadastre 4] situé [Adresse 2] ;
- ordonne, en conséquence, l'expulsion des lieux occupés sans droit ni titre par M. [F] [K] et/ou par M. [F] [S], tant de leur personne que de leurs biens et de tous occupants de leur chef, avec au besoin l'assistance de la force publique et d'un serrurier, et ce sous astreinte de 300 euros par jour de retard passé un délai de 24 heures à compter de la signification de l'arrêt à intervenir, lequel devra être déclaré exécutoire de plein droit sur minute;
- rejette toute demande de délai au regard de la dangerosité qu'il y a à occuper les lieux ;
- condamne M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] à lui verser la somme de 2 000 euros en application des dispositions de l'article 700 du code de procédure civile ;
- condamne M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] en tous les dépens d'instance et d'appel, en ce compris le coût du procès-verbal de constat dressé le 26 mai 2021.

Bien que régulièrement intimés par la signification de la déclaration d'appel et des conclusions le 26 octobre 2021 pour M. [F] [S] et suivant procès-verbal de recherches infructueuses daté du même jour pour M. [F] [K], ces derniers n'ont pas constitué avocat.

L'instruction de l'affaire a été close par ordonnance en date du 5 septembre 2022.

MOTIFS DE LA DECISION

Sur la demande d'expulsion sans délai et sous astreinte

Il résulte de l'article 834 du code de procédure civile que, dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend.

L'urgence est caractérisée chaque fois qu'un retard dans la prescription de la mesure sollicitée serait préjudiciable aux intérêts du demandeur.

Une contestation sérieuse survient lorsque l'un des moyens de défense opposé aux prétentions du demandeur n'apparaît pas immédiatement vain et laisse subsister un doute sur le sens de la décision au fond qui pourrait éventuellement intervenir par la suite sur ce point si les parties entendaient saisir les juges du fond.

C'est au moment où la cour statue qu'elle doit apprécier non seulement l'urgence mais également l'existence d'une contestation sérieuse, le litige n'étant pas figé par les positions initiale ou antérieures des parties dans l'articulation de ces moyens.

Par ailleurs, il résulte de l'article 835 alinéa 1 que le président peut toujours, même en cas de 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.

Le dommage imminent s'entend du dommage qui n'est pas encore réalisé mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer et le trouble manifestement illicite résulte de toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit.

L'existence de contestations sérieuses n'interdit pas au juge de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser un dommage imminent ou un trouble manifestement illicite.

La cour doit apprécier l'existence d'un dommage imminent ou d'un trouble manifestement illicite au moment où le premier juge a statué, peu important le fait que ce dernier ait cessé, en raison de l'exécution de l'ordonnance déférée, exécutoire de plein droit.

L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble est ainsi de nature à constituer un trouble manifestement illicite et, à tout le moins, l'obligation de quitter les lieux est non sérieusement contestable.

L'article L 412-1 du code des procédure civile d'exécution dispose que 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. Ce délai 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.

L'article L 412-6 du même code dispose que nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et

malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1^{er} 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.

En l'espèce, dans son constat d'huissier dressé le 26 mai 2021, Me [D] [C] [E], huissier de justice, expose s'être rendue, à la demande de la SCI [Adresse 6], dans des bâtiments situés au [Adresse 1] et qu'une personne, lui indiquant spontanément être M. [F] [K], né le 22 mars 1967, de nationalité algérienne, lui a ouvert la porte et lui a indiqué occuper les lieux depuis quelques mois.

L'huissier de justice indique que les lieux sont insalubres et fortement détériorés. Il précise que le sol de la deuxième pièce située à l'étage menace de s'effondrer, que des tommettes sont déposées sur une importante surface en partie droite, que les lambourdes sont à l'air libre et en partie calfeutrées par des plaques de fortune, que le plancher est à l'air libre et que le bâti est alimenté en l'électricité sans qu'aucun compteur n'ait été trouvé.

L'acte introductif d'instance aux fins d'expulsion pour occupation sans droit ni titre a été remis le 9 juillet 2021 à la personne de M. [F] [K] à l'adresse susvisée.

Afin d'apporter la preuve de sa qualité de propriétaire des lieux litigieux, la SCI [Adresse 5] verse aux débats une attestation notariée constatant la vente, le 15 décembre 2015, par la société Wolseley France à la société [Adresse 6] d'un ensemble immobilier situé [Adresse 2], cadastrée section AR n° [Cadastré 3], d'une contenance de 00ha 55a 50 ca, comprenant un bâtiment à usage d'entrepôt, de salle d'exposition/libre-service et de bureaux ainsi qu'une maison d'habitation élevée sur rez-de-chaussée.

Si cette attestation se réfère au n° [Adresse 2], et non au 400 comme indiqué dans l'acte d'huissier, la SCI [Adresse 6] verse aux débats un courrier en date du 28 novembre 2018 que lui a adressé la commune de Saint-Raphael, aux termes duquel elle l'alerte sur la dégradation de l'immeuble situé au [Adresse 1], à savoir des problèmes d'insalubrité ainsi qu'un plancher fortement dégradé dans les deux chambres situées à l'étage, qui constitue un risque pour la sécurité des résidents de l'immeuble et pour la sécurité de toute autre personne pouvant y pénétrer à quelque titre que ce soit. Elle lui demande de prendre les mesures correctives nécessaires pour faire cesser cet état de fait et assurer la sécurité des occupants, tout en lui rappelant que la responsabilité du propriétaire de l'immeuble serait engagée si un accident survenait sans qu'aucune disposition n'ait été prise.

La SCI [Adresse 6] justifie avoir déposé une demande de permis de démolition partielle auprès de la commune de Saint-Raphael le 13 juillet 2020 concernant la maison d'habitation et le parking couvert du bien situé [Adresse 2] cadastré section AR n° [Cadastré 3], lequel a été délivré le 21 juillet 2020.

Les constructions annexées à cette demande, et en particulier la maison d'habitation, correspondent à celles illustrées dans le plan cadastral sur la parcelle cadastrée AR n° [Cadastré 3].

Les photographies annexées à cette demande correspondent, en outre, à celles annexées à l'acte d'huissier dressé le 13 octobre 2021, aux termes duquel il est indiqué que la parcelle cadastrée AR [Cadastré 3], dont la photographie aérienne fait ressortir les mêmes constructions que celles illustrées dans le plan cadastral, est constitué d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux situé au [Adresse 1] occupé par l'enseigne CEDEO. Il précise que, si le numéro 400 n'est pas visible, Mme [J] [O] se trouvant à l'intérieur du local lui a confirmé la numérotation en lui communiquant sa carte de visite faisant apparaître le numéro 400.

La présence de la maison, objet du permis de démolition en date du 21 juillet 2020 susvisée, est également constatée par l'huissier de justice qui relève que cette dernière est située au [Adresse 2].

Il précise que l'accès à ces deux bâtis se fait par la même entrée, que les deux bâtiments ne sont pas séparés par une clôture et qu'elles forment une unité foncière de la parcelle cadastrée AR [Cadastré 3].

Il résulte de l'ensemble de ces éléments que la maison d'habitation se situe sur la parcelle cadastrée section AR n° [Cadastré 3] composée de bâtiments à usage d'entrepôt et de bureaux se trouvant au niveau du [Adresse 1] tandis que la maison d'habitation se trouve au niveau du [Adresse 2], étant relevé que l'accès à tous ces bâtiments se fait par la même entrée.

La société [Adresse 6] justifie donc être propriétaire de la maison d'habitation litigieuse.

Alors même que la personne, qui occupe la maison litigieuse, s'est présentée à l'huissier de justice comme étant M. [F] [K], lors des constatations effectuées le 26 mai 2021, puis M. [F] [K], lors de la signification de l'acte introductif d'instance, la personne, qui a comparu volontairement devant le premier juge, a prétendu être l'occupant de l'immeuble en justifiant comme identité M. [F] [S], né le 22 mars 1967, de nationalité italienne.

Dans ces conditions, la société [Adresse 6] démontre que l'occupation sans droit ni titre de M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] de la maison d'habitation située sur la parcelle cadastrée section AR n° [Cadastré 3] ne souffre d'aucune contestation sérieuse.

Bien plus, l'existence et l'illicéité du trouble invoqué, à savoir l'occupation sans droit ni titre de M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] de la maison litigieuse, pour fonder l'intervention du juge des référés, défini comme toute perturbation d'un fait matériel ou juridique qui, directement ou indirectement constitue une violation d'une règle de droit, et en l'occurrence du droit de propriété, est manifeste.

Il y a donc lieu d'infirmier l'ordonnance entreprise en ce qu'elle a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'expulsion sollicitée par la société [Adresse 6].

L'expulsion de M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] sera ordonnée.

Compte tenu du risque pour la sécurité des personnes occupants la maison litigieuse, au regard de son état d'insalubrité, l'expulsion sera ordonnée sans le bénéfice des délais prévus par les dispositions des articles L 412-1 et L 421-6 du code des procédures civiles d'exécution susvisés.

En revanche, le recours à la force publique se révélant une mesure suffisante pour contraindre M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] à quitter les lieux, il n'y a pas lieu d'ordonner une astreinte, de sorte que l'appelante sera déboutée de cette demande.

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

L'appelante obtenant gain de cause à hauteur d'appel, il y a lieu d'infirmier l'ordonnance entreprise en ce qu'elle l'a condamnée aux dépens de première instance.

M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] sera condamné aux dépens de première instance et de la procédure d'appel, lesquels ne peuvent toutefois comprendre le coût de l'acte d'huissier dressé le 26 mai 2021, dès lors qu'il ne s'agit pas d'un acte pouvant s'analyser comme des frais afférents aux instances, actes et procédures d'exécution, tels que limitativement énumérés par l'article 696 du code de procédure civile, mais d'un acte établi à des fins probatoires auquel l'appelante a choisi de recourir.

En outre, l'équité commande de condamner M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] à verser à l'appelante la somme de 1 500 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens

PAR CES MOTIFS

La cour,

Statuant dans les limites de l'appel ;

Infirmier l'ordonnance entreprise en toutes ses dispositions critiquées ;

Statuant à nouveau et y ajoutant ;

Constate que M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] occupe, sans droit ni titre, la maison d'habitation se trouvant sur la parcelle cadastrée section AR numéro [Cadastré 4] situé [Adresse 2]) appartenant à la SCI [Adresse 6] ;

Ordonne en conséquence l'expulsion de M. [F] [K] et/ou M. [F] [S], et de tous occupants de son chef, de la parcelle de terre cadastrée section AR numéro [Cadastré 4] située [Adresse 2]), sans le bénéfice du délai de deux mois prévu par l'article L 412-1 du code des procédures civiles d'exécution et du sursis de la trêve hivernale prévu par l'article L 412-6 du même code et avec, si besoin, le concours de la force publique ;

Déboute la SCI [Adresse 6] de sa demande d'astreinte ;

Dit qu'il sera procédé, conformément aux dispositions de l'article L 433-1 du code des procédures civiles d'exécution, à la remise des meubles se trouvant sur les lieux, aux frais de la personne expulsée, en un lieu désigné par celle-ci, et qu'à défaut, ils seront 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 de la personne expulsée d'avoir à les retirer ;

Condamne M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] à verser à la SCI [Adresse 6] la somme de 1 500 euros pour les frais exposés en appel non compris dans les dépens en application de l'article 700 du code de procédure civile ;

Condamne M. [F] [K] et/ou M. [F] [S] aux entiers dépens de première instance et d'appel, lesquels n'intégreront pas le coût de l'acte d'huissier dressé le 26 mai 2021 à la demande de la SCI [Adresse 6].

La greffière La présidente