

Baux d'habitation et mixtes. - Droit au logement. - Occupation illégale. - Voie de fait. - Moyen illicite.

Cour d'appel de Paris
14e ch. A

26-11-1997
n° 96/84802

Sommaire :

Baux d'habitation et mixtes - Droit au logement. - Occupation illégale. - Voie de fait. - Moyen illicite.

*
**

Texte intégral :

Cour d'appel de Paris 14e ch. A 26-11-1997 N° 96/84802

Le 29 juin 1996, plusieurs personnes se réclamant de l'association Droit au logement ont investi les 14 logements communaux situés dans un immeuble 1, rue Marcadet appartenant à la ville de Paris, qui avait neutralisé les lieux par voies de murage ou de portes anti-effraction.

Par ordonnance de référé, rendue le 2 septembre 1996, le président du tribunal de grande instance de Paris a dit n'y avoir lieu à référé sur la demande d'expulsion des occupants de l'immeuble, en retenant que le droit au logement mérite protection au même titre que le droit de propriété, que les occupants se trouvaient dans la nécessité de se loger, que la propriétaire n'avait, dans l'immédiat, aucun projet d'utilisation de cet immeuble et que l'occupation illicite ne revêtait pas, au regard de la situation des défendeurs, un caractère suffisamment manifeste.

La ville de Paris, qui a interjeté appel de cette décision, demande la réformation de l'ordonnance, l'expulsion immédiate des intimés, occupants sans droit ni titre et entrés dans les lieux par voie de fait, la suppression du délai de deux mois visé à l'article 62 de la loi n° 91-650, la séquestration des meubles et une somme de 10 000 F pour ses frais non compris dans les dépens.

Rappelant les dispositions des articles 544 et 545 du Code civil sur le droit de propriété, elle fait valoir que le premier juge a excédé ses pouvoirs en tenant compte de la situation respective des parties pour apprécier le caractère manifeste ou non du trouble illicite que constitue l'occupation sans droit ni titre. Elle déclare qu'une association régie par la loi de 1901 - et qui n'est pas directement bénéficiaire du droit au logement - ne peut, dans un Etat de droit, se substituer ni au législateur, ni au pouvoir exécutif, ni au pouvoir judiciaire, pour organiser, sans contrôle préalable, un mécanisme de réquisitions de logements choisis par elle au profit de personnes également choisies par elle.

Dix des intimés demandent à la cour la confirmation de l'ordonnance entreprise, de dire que la ville de Paris ne justifie d'aucune urgence à la réappropriation de son bien, de leur donner acte de ce qu'ils « offrent conciliation sur l'occupation des locaux litigieux » et de dire que le maire de Paris doit être tenu de préciser les mesures qu'il entend prendre pour remédier à la situation et de se déterminer sur l'instauration de solutions alternatives par la mise à disposition d'immeubles au profit des plus démunis. Ils réclament la désignation d'un médiateur afin de parvenir à une conciliation sur la base d'un *modus vivendi* par eux proposé. Subsidiairement, ils demandent :

- les plus longs délais pour quitter les lieux en application des articles L. 613-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation ;
- le rejet de la demande de la ville de Paris tendant à la réduction du délai de deux mois prévu à l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 ;
- qu'il leur soit donné acte qu'ils offrent de verser une indemnité d'occupation qui ne saurait être supérieure à 20 % de leurs ressources.

Soulignant l'importance de la crise du logement et la vacance de l'immeuble litigieux, ils déclarent que, contraints par la nécessité, ils n'ont fait que revendiquer leur droit à un logement décent, un tel droit étant désormais constitutionnellement reconnu, au même titre que le droit de propriété. Ils ajoutent que cette reconnaissance rend toute jurisprudence antérieure inopérante et que le juge se trouvant en présence de deux revendications de même valeur a justement évalué le trouble à l'ordre public et modulé sa décision au plus près de l'intérêt général. Ils rappellent que l'article 1er de la loi du 31 mai 1990, dite loi Besson, dispose que la garantie du droit au logement constitue un devoir de solidarité nationale.

Ils estiment qu'une conciliation ou médiation doit être ordonnée, que leur expulsion sans délai et sans solution de relogement constituerait un trouble à l'ordre public sans commune mesure avec l'occupation des lieux et ils ajoutent qu'il y a lieu d'interroger le préfet et le maire de Paris, autorités en charge du logement social, sur les mesures à prendre.

La ville de Paris, décrivant les mesures entreprises pour le relogement des défavorisés, précise que le secteur dans lequel est implanté l'immeuble fait l'objet d'une étude aux fins de réhabilitation, dément avoir reçu des propositions de règlement amiable de la situation et maintient toutes ses demandes.

Les intimés réitèrent leurs prétentions en rejetant les tentatives de justifications de la ville de Paris, dont ils critiquent la « carence » en matière de logement social, et ils font valoir que les projets de réhabilitation allégués ne sont justifiés par aucune pièce.

Les autres intimés, régulièrement assignés et réassignés, n'ont pas constitué avoué.

Il sera statué par arrêt réputé contradictoire.

Discussion :

Il convient de préciser d'abord que :

1) Il apparaît inopportun d'ordonner une mesure de conciliation ou de médiation, la ville de Paris n'ayant pas répondu favorablement à cette proposition. Elle souligne qu'aucune offre de règlement amiable ne lui a été faite et qu'au contraire les occupants n'ont cessé d'entraver ses droits en interdisant à ses agents l'accès aux parties communes.

2) L'audition du préfet et du maire de Paris n'est pas utile à la solution du présent litige, le relogement des intimés n'entrant pas dans les pouvoirs du juge des référés.

3) Il ne sera pas donné acte aux intimés de leur proposition de régler des indemnités d'occupation, un tel donné acte étant dépourvu de toute conséquence juridique.

Sur le trouble manifestement illicite :

L'occupation illégale de locaux ne peut constituer un moyen licite de mettre en oeuvre le droit au logement dont les modalités d'exercice sont fixées par les lois.

Il est constant que les occupants de l'immeuble situé 1, rue Marcadet sont entrés dans les lieux par voie de fait.

En demandant l'expulsion des intimés, la ville de Paris n'abuse pas de son droit de propriété. Il n'y a pas lieu d'examiner les projets du propriétaire sur son bien, voire leur urgence, pour apprécier si l'occupation par voie de fait est manifestement ou non illicite.

En pénétrant dans des locaux murés et en les occupant sans droit ni titre, les intimés ont causé au propriétaire un trouble manifestement illicite, leur situation difficile et leur demande de logement décent ne justifiant pas une telle atteinte au droit de propriété.

Il s'ensuit que la cour, réformant l'ordonnance entreprise, mettra fin à ce trouble manifestement illicite en ordonnant, en application des dispositions de l'article 809 du Nouveau Code de procédure civile, l'expulsion des intimés et la séquestration de leurs meubles.

La demande de la ville de Paris aux fins de suppression du délai qui suit le commandement de quitter les lieux, fixé à deux mois par l'article 62 de la loi du 9 juillet 1991 pour les locaux à usage d'habitation principale, n'apparaît pas justifiée en l'espèce.

Les intimés ont déjà bénéficié des délais de la procédure. La cour, jugeant ces délais suffisants, n'estime pas devoir faire application des dispositions des articles L. 613-1 à L. 613-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Il n'y a pas lieu de faire droit à la demande formée par la ville de Paris au titre de l'article 700 du Nouveau Code de procédure civile au profit de la ville de Paris.

Décision :

Par ces motifs, la cour statuant par arrêté réputé contradictoire,

Infirme l'ordonnance en toutes ses dispositions,

Statuant à nouveau et y ajoutant,

Ordonne, dans les conditions prévues aux articles 61 à 65 de la loi du 9 juillet 1991, et ce dès la signification du présent arrêt, l'expulsion de :
[...]

tous occupants de leur chef,

Rejette toutes autres demandes.

Composition de la juridiction : Mmes Charoy, ff prés. ; Magueur et M. Valette, rapp. ; SCP Bonmart-Forster, Me Ribaut, SCP Jobin, SCP Garrabos, SCP Gaultier-Kistner-Gaultier, SCP Menard-Scelle-Millet, SCP Gibou-Pignot-Grapotte-Benetreau, SCP Bernarbe-Ricard, avoués ; Mes Desforges, Breteau, Rein, de Felice, av.

Décision attaquée :

Texte(s) appliqué(s) :

Copyright 2019 - Dalloz - Tous droits réservés.