

Dalloz jurisprudence  
Cour de cassation  
3ème chambre civile

20 janvier 2010  
n° 08-16.088  
*Publication* : Bulletin 2010, III, n° 19

### Citations Dalloz

#### Codes :

- Code civil, art. 545

#### Revues :

- Actualité juridique Droit immobilier 2010. p. 544.
- Actualité juridique Droit immobilier 2011. p. 421.
- Recueil Dalloz 2010. p. 1103.
- Recueil Dalloz 2011. p. 1181.

#### Encyclopédies :

- Rép. immo., Référé civil, n° 375
- Rép. pr. civ., Référé civil, n° 375

#### Sommaire :

L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite au sens de l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile

#### Texte intégral :

Cour de cassation 3ème chambre civile  
Cassation sans renvoi  
20 janvier 2010  
N° 08-16.088  
Bulletin 2010, III, n° 19

## République française

### Au nom du peuple français

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

Sur le moyen unique :

Vu l'article 809, alinéa 1er, du code de procédure civile, ensemble l'article 544 du code civil ;

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Versailles, 16 avril 2008), statuant en référé, que la société

d'HLM France habitation (la société d'HLM), propriétaire d'un ensemble immobilier, a assigné en expulsion pour occupation sans droit ni titre M. et Mme X..., M. et Mme Z..., M. et Mme A..., M. et Mme B..., M. et Mme C..., M. et Mme D..., M. et Mme E..., M. et Mme F..., M. et Mme G..., M. et Mme H... et M. et Mme I..., qui s'étaient installés avec leurs enfants sous des tentes dressées sur l'aire de jeux de l'ensemble immobilier; que l'association Droit au logement (DAL) et l'Association socio-culturelle et du logement de la Coudraie (ASCLC) sont intervenues volontairement à l'instance ;

Attendu que pour rejeter la demande et renvoyer les parties à se pourvoir au principal, l'arrêt retient que les personnes physiques assignées justifient toutes être, du fait de leurs difficultés de logement, dans une situation précaire et indigne, que si l'installation de tentes méconnaît, au nom du droit de revendiquer et d'obtenir un logement décent, le droit de propriété de la société d'HLM, qui n'a pas donné son accord à l'occupation de son bien, fût-ce une aire de jeux située dans un ensemble immobilier voué à la démolition, le seul constat de la méconnaissance du droit d'autrui n'établit pas le trouble manifestement illicite obligeant le juge des référés à ordonner des mesures pour y mettre fin, que la société d'HLM ne prouve pas d'atteinte à la sécurité des personnes ou des biens, que les occupants établissent que leur démarche, qui avait pour unique but d'atteindre l'objectif reconnu de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, leur a permis de remporter quelques succès contre l'inertie et l'indifférence, que cette action s'est accomplie sans violence, ni dégradation quelconque, ni entrave à la circulation des occupants actuels des appartements de la résidence, que le droit de revendiquer est le corollaire évident de celui d'exercer sa liberté d'expression, liberté publique dont le juge judiciaire est le gardien, et qu'en présence de deux droits dont l'un correspond à l'exercice d'une liberté publique et en l'absence de violence ou de gêne démontrée établissant le caractère illicite du trouble occasionné, cette installation nécessairement temporaire de structures légères et nomades caractérise une méconnaissance du droit de propriété de la société d'HLM susceptible d'ouvrir droit à réparation, mais ne relève pas de mesures provisoires destinées à y mettre fin et qu'il y a lieu de renvoyer la société d'HLM à se pourvoir devant le juge du fond seul compétent pour opérer un contrôle de proportionnalité entre les droits respectifs en cause ;

Qu'en statuant ainsi, alors qu'elle constatait une occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui, la cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé les textes susvisés ;

Et vu l'article 627, alinéa 1er, du code de procédure civile ;

Attendu que la situation litigieuse ayant pris fin, il n'y a plus rien à juger ;

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE, dans toutes ses dispositions, l'arrêt rendu le 16 avril 2008, entre les parties, par la cour d'appel de Versailles ;

DIT n'y avoir lieu à renvoi ;

Condamne les défendeurs aux dépens exposés tant devant la Cour de cassation qu'en première instance et en appel ;

Vu l'article 700 du code de procédure civile et l'article 37, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1991, 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 janvier deux mille dix.

MOYEN ANNEXE au présent arrêt

Moyen produit par la SCP Gatineau et Fattaccini, avocat aux Conseils pour la société HLM France habitation

IL EST FAIT GRIEF à l'arrêt attaqué d'AVOIR confirmé en toutes ses dispositions l'ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal de grande instance de Versailles le 15 juin 2007 en ce qu'elle avait débouté la société HLM FRANCE HABITATION de ses demandes et renvoyé celle-ci à se pourvoir au principal ;

AUX MOTIFS PROPRES QUE « les personnes physiques assignées justifient toutes être, du fait de leurs difficultés de logement, dans une situation précaire et indigne et qu'il entre dans l'objet des associations personnes morales de les assister dans leur quête ; Considérant que les intimés exposent que leur occupation du terrain appartenant à la société d'HLM appelante leur a permis d'engager des négociations avec la Préfecture et pour certains occupants d'obtenir un logement qu'ils attendaient depuis des mois, voire des années ; Considérant qu'à l'évidence, si l'installation de tentes sur le terrain a été en ce sens bénéfique, il n'en reste pas moins qu'elle méconnaît, au nom du droit de revendiquer et d'obtenir un logement décent, le droit de propriété de la société HLM FRANCE HABITATION qui n'a pas donné son accord à l'occupation de son bien, fût-ce, une aire de jeux située dans un ensemble immobilier voué à la démolition ; Que néanmoins, le seul constat de la méconnaissance du droit d'autrui n'établit pas le trouble manifestement illicite obligeant le juge des référés à ordonner des mesures pour y mettre fin ; Considérant que la société FRANCE HABITATION qui ne verse aux débats qu'une seule pièce qu'il y a lieu d'écarter en raison des liens de dépendance économique dans laquelle se trouve le directeur du foyer ADEF, auteur de la plainte déposée, ne rapporte pas la preuve d'atteinte à la sécurité des personnes ou des biens, Considérant que les intimés établissent, au contraire, que leur démarche qui avait pour unique but d'atteindre l'objectif reconnu de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, leur a permis de remporter quelques succès contre l'inertie et l'indifférence et que cette action s'est accomplie sans violence, ni dégradation quelconque, ni entrave à la circulation des occupants actuels des appartements de la résidence ; Considérant que le droit de revendiquer est le corollaire évident au droit d'avoir et à celui d'exercer sa liberté d'expression, une des libertés publiques dont le juge judiciaire est le gardien ; Qu'en présence de deux droits dont l'un correspond à l'exercice d'une liberté publique et en l'absence de violence ou de gêne démontrée établissant le caractère illicite du trouble occasionné, cette installation nécessairement temporaire de structures légères et nomades, caractérise une méconnaissance du droit de propriété de la société HLM FRANCE HABITATION susceptible d'ouvrir droit à réparation, mais ne relève pas de mesures provisoires destinées à y mettre fin ; Qu'il y a lieu de renvoyer la société HLM FRANCE HABITATION à se pourvoir devant le juge du fond seul compétent pour opérer un contrôle de proportionnalité entre les droits respectifs en cause ; Que l'ordonnance entreprise sera confirmée » ;

ET AUX MOTIFS ADOPTÉS QU' « aux termes de l'article 809 du nouveau Code de procédure civile, le président du tribunal de grande instance peut 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 l'occurrence, la société FRANCE HABITATION demande l'expulsion de personnes hébergées sous des tentes installées sans son autorisation dans une cour de l'ensemble de logements sociaux du domaine de la Coudraye à Poissy qui lui appartient, en faisant valoir que cette atteinte à son droit de propriété, à la tranquillité et à la sécurité des habitants de l'ensemble immobilier qui sont ses locataires et à l'égard desquels elle engage sa responsabilité de bailleur, lui cause un trouble manifestement illicite. On comprend, à travers les débats à l'audience, que l'installation de tentes par les défendeurs au c...ur d'un ensemble de logements sociaux désaffectés pour les deux tiers et voués à la démolition, constitue une forme d'expression, une manière d'attirer l'attention sur leur situation au regard du logement. Et selon les pièces produites, aux débats, Monsieur et Madame F... et leurs deux enfants sont depuis plusieurs mois hébergés de manière précaire par différents amis ? Monsieur et Madame A..., qui indiquent avoir perdu leur logement à la suite d'un incendie, justifient de ce que Madame A... et trois de leurs cinq enfants sont logés en chambre d'hôtel ? Madame D... vit depuis huit ans avec deux enfants également dans une chambre d'hôtel ? Monsieur et

Madame B... et leurs neuf enfants, dans trois chambres d'hôtel depuis deux ans. Tous démontrent être inscrits auprès des services d'attribution de logements sociaux. La liberté d'expression trouvant sa limite dans le trouble manifestement excessif qu'elle serait susceptible de causer, la question est ici de déterminer si l'installation dans les tentes et l'occupation par les défendeurs de la propriété de la société FRANCE HABITATION crée pour celle-ci un tel trouble qui justifierait que le juge des référés ordonne les mesures propres à le faire cesser. Il sera d'abord observé que la preuve de l'atteinte à la tranquillité et à la sécurité des locataires du domaine de la Coudraie, qu'invoque la demanderesse, n'est pas rapportée alors au contraire que les défendeurs produisent les attestations de deux habitantes qui certifient que le campement installé ne les dérange pas ; au surplus, l'intervention volontaire de l'ASCLC visant l'article 330 du nouveau Code de procédure civile, c'est-à-dire destinée à appuyer les prétentions des défendeurs, conforte cette analyse. S'agissant du trouble apporté par principe au droit de propriété de la société FRANCE HABITATION par l'occupation, il convient en effet de mettre en perspective les principes de droit en cause. Il est dans le débat public que, dans son rapport au premier ministre d'octobre 2006, le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées a rappelé que se loger est un besoin vital, ce pourquoi le droit au logement a été reconnu par la France comme un droit fondamental par les lois des 22 juin 1982 et 31 mai 1990, et que le Conseil constitutionnel a conféré par une décision du 19 janvier 1995 à ce droit une valeur constitutionnelle ; le rapport constate que le logement des plus défavorisés se heurte à des obstacles structurels et que le droit au logement, "certes proclamé? est défini comme un simple objectif? (qui) n'est pas atteint". Il est également notoire que Madame Christine J..., rapporteure de la commission des affaires sociales sur le projet de loi adopté par le Sénat après déclaration d'urgence, instituant le droit au logement opposable, soulignait le 6 février 2007 que, s'il s'agissait bien dans le projet d'un droit au logement opposable, "il ne s'agi(ssai)t pas de gérer des pierres et du béton, mais bien évidemment des hommes, des femmes et des enfants", se référant en cela à l'action de l'association Les ENFANTS de DON QUICHOTTE, dont on sait qu'elle avait contribué à développer le débat public à partir de l'installation de personnes sous tente le long du Canal Saint-Martin à Paris. D'où le projet de loi déposé par le ministère de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, instituant un droit opposable au logement, qui précisait, dans l'exposé dans ses motifs, que sont concernées les personnes qui se trouvent dans une situation particulièrement difficile, hébergées temporairement ou logées dans un taudis ou une habitation insalubre ; la loi a été adoptée le 5 mars 2007. On voit bien, ainsi, que le législateur a érigé le droit au logement en droit fondamental, qu'il a récemment marqué sa volonté de lui donner un contenu effectif, qu'il entend à cet égard garantir le droit au logement des personnes défavorisées ; le juge des référés, juge de l'évidence, ne saurait dans ses conditions considérer comme acquis que la protection du droit de propriété prime nécessairement et en toutes circonstances sur celle du droit au logement. Dès lors, à supposer que l'installation sous tente au domaine de la Coudraye de personnes par ailleurs dépourvues de logement dans des conditions décentes, ce qui n'est pas contesté par la société FRANCE HABITATION, constitue pour celle-ci un trouble, ce trouble n'apparaît pas manifestement illicite. Les demandes formées en référé par la société FRANCE HABITATION seront en conséquence rejetées » ;

ALORS QUE l'occupation sans droit ni titre de la propriété d'autrui constitue un trouble manifestement illicite justifiant la compétence du juge des référés ; que ni le droit au logement invoqué par les occupants, dont seul l'État se trouve débiteur, ni la liberté d'expression, laquelle peut s'exercer hors l'emprise de la propriété des personnes privées, ni le caractère pacifique ou non gênant de l'occupation, ne sauraient ôter à ce trouble son caractère manifestement illicite ; qu'en l'espèce, après avoir reconnu qu'à l'évidence, l'occupation par les intimés du terrain appartenant à la société HLM FRANCE HABITATION méconnaissait le droit de propriété de celle-ci, la Cour d'appel a affirmé que seul le juge du fond était compétent pour opérer un contrôle de proportionnalité entre le droit de propriété d'une part, le droit au logement et celui de revendiquer ce dernier sans violence ou gêne démontrée d'autre part ; qu'en se déterminant ainsi, quand, à elle seule, l'occupation sans droit ni titre de la propriété d'autrui constituait un trouble manifestement illicite justifiant la compétence du juge des référés, la Cour d'appel, qui n'a pas déduit les conséquences légales qui s'évinçaient de ses propres constatations, a violé l'article 809 du Code de procédure civile, ensemble l'article 544 du Code civil.

<b>Composition de la juridiction</b> : M. Lacabarats, Mme Proust, M. Cuinat, SCP Gatineau et Fattaccini, SCP Roger et Sevaux
<b>Décision attaquée</b> : Cour d'appel de Versailles 16 avril 2008 (Cassation sans renvoi)