

Droit au logement : occupation sans titre et référé

Arrêt rendu par Cour de cassation, 3e civ.

20 janvier 2010

n° 08-16.088 (n° 72 FS-P+B)

Sommaire :

Une société d'HLM, propriétaire d'un ensemble immobilier, a assigné en expulsion pour occupation sans droit ni titre des défendeurs qui s'étaient installés avec leurs enfants sous des tentes dressées sur l'aire de jeux de l'ensemble immobilier.

Pour rejeter la demande et renvoyer les parties à se pourvoir au principal, une cour d'appel avait retenu 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.

En statuant ainsi, alors qu'elle constatait une occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui, une cour d'appel, qui n'a pas tiré les conséquences légales de ses propres constatations, a violé l'article 809, alinéa 1<sup>er</sup>, du code de procédure civile, ensemble l'article 544 du code civil (1).

**Demandeur :** HLM France habitation (Sté)

**Décision attaquée :** Cour d'appel de Versailles 14<sup>e</sup> ch. 16 avril 2008 (Cassation)

**Texte(s) appliqué(s) :**

Code de procédure civile - art. 809

Code civil - art. 544

**Mots clés :**

REFERE \* Trouble manifestement illicite \* Droit au logement \* Mise en oeuvre \* Occupation sans droit ni titre \* Expulsion

(1) Le coeur peut-il justifier une abstention que la loi réprovoque ? Le présent arrêt penche sans surprise pour la négative.


Les faits sont désormais classiques. Une vingtaine de sans-abri dressent leur tente dans l'aire de jeux d'un ensemble immobilier promis à la démolition. La société HLM propriétaire poursuit leur expulsion devant le juge des référés.

Celui-ci décline sa compétence, estimant que la situation imposait un contrôle de proportionnalité qui échappait à son pouvoir.

Pour les magistrats, le seul constat de la méconnaissance du droit de propriété d'autrui n'établissait pas le trouble manifestement illicite obligeant le juge des référés à accorder les mesures nécessaires pour y mettre fin. Il aurait fallu pour cela que l'occupation s'accompagne de violence ou de dégradations, de tels faits étant seuls de nature à caractériser l'illicéité du trouble invoqué. L'installation dénoncée par le propriétaire n'était qu'une modalité d'usage de la liberté d'expression des occupants qui revendiquaient leur droit au logement. Etait en cause l'exercice d'une liberté publique dont le juge judiciaire est le gardien. Dès lors, le litige échappait à la compétence du juge des référés, car il était constitutif d'un conflit entre deux droits fondamentaux qui devait être liquidé au fond.

On l'aura compris, l'idée maîtresse était d'éviter de prononcer une expulsion que le droit semblait pourtant imposer. Implicitement, le caractère minime de l'atteinte aux droits du propriétaire - la cour prend soin de rappeler que l'occupation vise un bien promis à la démolition - ne justifiait pas, aux yeux des juges du fond, le déplacement des sans-abri.

C'est cette déroboade que la Cour de cassation condamne, censurant la décision au visa des articles 809 du code de procédure civile et 544 du code civil.

L'occupation sans droit ni titre d'un immeuble appartenant à autrui constitue en elle-même un trouble manifestement illicite déterminant la compétence du juge des référés. La jurisprudence est, sur ce point, constante (Civ. 1<sup>re</sup>, 24 févr. 1987, Bull. civ. I, n° 66 ; 23 févr. 1988, Bull. civ. I, n° 48 ; Soc. 5 mai 1983, Bull. civ. V, n° 241 ; Civ. 2<sup>e</sup>, 7 juin 2007, Bull. civ. II, n° 145 ; D. 2007. AJ 1883 ). Peu importait donc que l'occupation dénoncée ait eu lieu sans dégradation ni violence.

En l'espèce, la solution découle au moins autant de l'interdiction de se faire justice à soi-même que de la protection de la propriété privée. Le droit au logement existe, mais il n'est pas permis à son titulaire de le réaliser lui-même. C'est la raison pour laquelle la balance décrite par les juges du fond ne pouvait être envisagée. Le magistrat ne peut, en refusant d'exercer ses prérogatives, se substituer aux acteurs de la politique sociale. Un déni de justice ne peut, en quelque sorte, répondre à un déni de logement. Reste que pendant ce temps, les sans-abri sont toujours... sans abri.

G. Forest