

→ RL 3321

## Priorité au droit de propriété

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 nov. 2019, n° 17-22.810, P+B+I



Par Audrey BENOIS

Avocat à la Cour d'appel de Paris

**Mots-clés :** Bail • Droit de propriété • Occupant sans droit ni titre

• Respect de la vie privée • Respect du domicile • Expulsion

**Textes visés :** Code civil – Articles 544 et 545 – DDHC – Article 17

– CEDH – Article 8 – Premier protocole additionnel à la CEDH –

Article 1<sup>er</sup>

**Repère :** Le Lamy Droit immobilier 2019, n° 3

Par un arrêt du 28 novembre 2019, la troisième chambre civile de la Cour de cassation censure un arrêt de la Cour d'appel d'Aix-en-Provence ayant considéré qu'une expulsion ne devait pas être ordonnée car elle constituait une ingérence trop importante dans le droit à la vie privée et au domicile des personnes à expulser<sup>(1)</sup>.

### ANALYSE

Le droit de propriété du propriétaire du terrain occupé sans droit ni titre avait ainsi été jugé par la cour d'appel comme moins essentiel que le droit au respect de la vie privée et au domicile des occupants sans droit ni titre, ceci au visa de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales (CEDH).

Les faits étaient les suivants.

La commune d'Aix-en-Provence est propriétaire de plusieurs parcelles de terrains situées en bordure d'autoroute.

Un campement de gens du voyage s'installe sans droit ni titre sur ce terrain en juillet 2015. Une vie familiale et quotidienne se met en place, les enfants étant scolarisés dans des écoles alentours et plusieurs adultes ayant conclu des contrats de travail d'insertion avec des entreprises voisines. La communauté roumaine occupant le terrain est en outre accompagnée et soutenue par de nombreuses associations locales.

Le campement est occupé par des cabanes, des épaves de caravanes et de mobile home, des tentes et abris divers, la commune ayant constaté que les conditions d'hygiène y étaient inexistantes et les conditions de vie insalubres.

Forte de ce constat, la commune poursuit en 2016 l'expulsion de ce campement en référé sur le fondement de l'existence d'un trouble manifestement illicite en application des dispositions de l'article 809, alinéa 1<sup>er</sup>, du Code de procédure civile. La commune se prévalait, à juste titre, d'une occupation sans droit ni titre et indiquait, en outre, avoir un projet de construction sur ce terrain.

### I – LE JUGE DES RÉFÉRÉS ET LA COUR D'APPEL JUGENT DISPROPORTIONNÉE LA MESURE D'EXPULSION PAR RAPPORT AUX DROITS À LA VIE PRIVÉE ET AU DOMICILE AUXQUELS UNE TELLE MESURE PORTE ATTEINTE

Par une ordonnance de référé du 3 novembre 2016, le président du Tribunal de grande instance d'Aix-en-Provence interdisait toute occupation des parcelles sous astreinte mais refusait d'ordonner l'expulsion considérant que « l'ingérence dans le droit de ces familles de nationalité roumaine, au respect de leur vie privée et familiale, à la protection de leur domicile et à la préservation de l'intérêt supérieur de leurs enfants que constituerait une expulsion des parcelles communales ID 40 et 41 qu'elles occupent est disproportionnée au regard du but légitime poursuivi, tendant au respect du droit de propriété »<sup>(2)</sup>.

Le juge des référés s'appuyait alors sur les dispositions de l'article 8 de la CEDH qui prévoit notamment que « toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile (...) ». Il visait également les dispositions de l'article 3-1 de la Convention de New York du 26 janvier 1990 relative aux droits des enfants.

Logiquement, la commune interjetait appel de l'ordonnance rendue.

Puis, la Cour d'appel d'Aix-en-Provence rejetait également la demande d'expulsion de la commune après avoir retenu que l'occupation était effectivement sans droit ni titre et constituait un trouble manifestement illicite mais, considérant que « l'expulsion est de nature à compromettre l'accès aux droits, notamment, en matière de prise en charge scolaire, d'emploi et d'insertion sociale, de familles ayant établi sur les terrains litigieux leur domicile, même précaire, en l'absence de toute proposition de mesures alternatives d'hébergement de la part des pouvoirs publics, de sorte que la mesure sollicitée apparaît disproportionnée au regard des droits au respect de la vie privée et familiale des personnes concernées, à la protection de leur domicile et à la préservation de l'intérêt de leurs enfants ».

(1) CA Aix-en-Provence, 1<sup>er</sup> ch., 15 juin 2017, n° 17/05637.

(2) TGI Aix-en-Provence, 3 nov. 2016, n° 16/00973.

La cour d'appel prenait ainsi la décision, comme le juge des référés, de faire primer les dispositions de l'article 8 de la CEDH et de l'article 3-1 de la Convention de New York sur les dispositions légales applicables au droit de propriété qui seront évoquées ci-après.

La cour d'appel vient en outre ajouter à l'ordonnance de référé en considérant que l'atteinte portée au droit à la vie privée est disproportionnée « en l'absence de toute proposition de mesures alternatives d'hébergement de la part des pouvoirs publics ».

Faut-il par conséquent considérer que si la commune avait proposé aux occupants du campement une mesure alternative de relogement, l'expulsion sollicitée aurait été ordonnée ? Cela est possible mais semble néanmoins déconnecté de la réalité de l'offre de relogement dans les zones urbaines tendues où l'on sait que même les personnes disposant d'un droit au logement opposable doivent attendre parfois plusieurs années avant de se voir proposer une solution de relogement.

Toujours est-il que la commune se pourvoit en cassation.

## II – LA COUR DE CASSATION CONSIDÈRE L'EXPULSION COMME NÉCESSAIRE POUR GARANTIR LE DROIT DE PROPRIÉTÉ

La Cour de cassation censure l'arrêt d'appel considérant que l'expulsion est « la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ».

De sorte que l'expulsion jugée disproportionnée par la Cour d'appel d'Aix-en-Provence dans son arrêt du 15 juin 2017 est, *a contrario*, considérée comme non disproportionnée par la Cour de cassation, compte tenu du droit fondamental que constitue le droit de propriété.

C'est donc la gravité de l'atteinte au droit réel que constitue le droit de propriété du fait de l'occupation sans droit ni titre qui justifie la décision de la Cour de cassation.

En effet, l'occupation sans droit ni titre d'un bien immobilier prive nécessairement le propriétaire de ce terrain de toute possibilité de jouir et disposer à loisir d'un bien dont il a acquis la propriété.

Cette décision est rendue par la Cour de cassation au visa des articles 544 et 545 du Code civil, définissant le droit de propriété comme « le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue » et disposant que « nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité ».

La Cour de cassation vise également l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme du citoyen de 1789, qui rappelle que le droit de propriété est sacré et inviolable, l'article 8 de

la CEDH et l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel n° 1 à la CEDH qui prévoit que « toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens. Nul ne peut être privé de sa propriété que pour cause d'utilité publique et dans les conditions prévues par la loi et les principes généraux du droit international ».

La Cour de cassation décide donc que bien que la mesure d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre caractérise bien une ingérence dans le droit au respect du domicile, cette ingérence apparaît nécessaire et indispensable afin de garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens.

Mieux, cette expulsion est la seule mesure de nature à réintégrer le propriétaire dans ses droits.

Aucune autre mesure autre que l'expulsion ne peut en effet permettre au détenteur d'un droit réel de récupérer son droit de jouissance sur le bien qu'il possède.

Une telle décision, publiée au *Bulletin* de la Cour de cassation, se trouve être dans la lignée de précédents arrêts rendus par la Cour de cassation en ce sens.

Ainsi, par un arrêt du 17 mai 2018, la Cour de cassation avait également rappelé que « l'expulsion et la démolition étant les seules mesures de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien, l'ingérence qui en résulte ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété »<sup>(3)</sup>.

De nouveau, la notion d'ingérence était employée par la Cour de cassation.

Il s'agit donc de reconnaître qu'une mesure d'expulsion constitue certes une ingérence certaine dans la vie des occupants sans droit ni titre mais qu'elle apparaît indispensable compte tenu du droit fondamental du propriétaire à pouvoir disposer de son bien.

De même, dans un arrêt du 4 juillet 2019, la Cour de cassation a considéré que « l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété ; qu'ayant retenu à bon droit que, le droit de propriété ayant un caractère absolu, toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite permettant aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants, la cour d'appel, qui n'était pas tenue de procéder à une recherche inopérante, a légalement justifié sa décision »<sup>(4)</sup>.

Autrement dit, priorité au droit de propriété.

(3) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 17 mai 2018, n° 16-15.792, publié au *Bulletin*.

(4) Cass. 3<sup>e</sup> civ., 4 juill. 2019, n° 18-17.119, publié au *Bulletin*.

La Cour de cassation a renvoyé les parties devant la Cour d'appel de Montpellier afin qu'il soit de nouveau statué sur la mesure d'expulsion.

Il sera intéressant de voir si la Cour d'appel de Montpellier suit ou non la position de la Cour de Cassation. ■

### TEXTE DE LA DÉCISION (EXTRAITS)

« Sur le moyen unique :

*Vu les articles 544 et 545 du Code civil, ensemble les articles 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789, 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales et 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel n° 1 à cette convention ;*

*Attendu que, si la mesure d'expulsion d'un occupant sans droit ni titre caractérise une ingérence dans le droit au respect du domicile de celui-ci, protégé par l'article 8 de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, cette ingérence, fondée sur l'article 544 du Code civil, selon lequel la propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements, et sur l'article 545 du même code, selon lequel nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité, vise à garantir au propriétaire du terrain le droit au respect de ses biens, protégé par l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 et par l'article 1<sup>er</sup> du Protocole additionnel n° 1 à la convention précitée ;*

*Attendu, selon l'arrêt attaqué (Aix-en-Provence, 15 juin 2017), que la commune d'Aix-en-Provence (la commune), propriétaire de parcelles en bordure d'autoroute sur lesquelles est installé un campement de gens du voyage, a assigné en référé les occupants pour obtenir leur expulsion ;*

*Attendu que, pour rejeter la demande, l'arrêt retient que, si les personnes dont l'expulsion est demandée occupent sans droit ni titre depuis 2015 deux parcelles appartenant à la commune et que le trouble manifestement illicite est avéré du fait d'une occupation irrégulière des lieux, il ressort cependant des pièces versées aux débats que l'expulsion est de nature à compromettre l'accès aux droits, notamment, en matière de prise en charge scolaire, d'emploi et d'insertion sociale, de familles ayant établi sur les terrains litigieux leur domicile, même précaire, en l'absence de toute proposition de mesures alternatives d'hébergement de la part des pouvoirs publics, de sorte que la mesure sollicitée apparaît disproportionnée au regard des droits au respect de la vie privée et familiale des personnes concernées, à la protection de leur domicile et à la préservation de l'intérêt de leurs enfants ;*

*Qu'en statuant ainsi, alors que, l'expulsion étant la seule mesure de nature à permettre au propriétaire de recouvrer la plénitude de son droit sur le bien occupé illicitement, l'ingérence qui en résulte dans le droit au respect du domicile de l'occupant ne saurait être disproportionnée eu égard à la gravité de l'atteinte portée au droit de propriété, la cour d'appel a violé les textes susvisés ;*

PAR CES MOTIFS :

CASSE ET ANNULE (...).

Cass. 3<sup>e</sup> civ., 28 nov. 2019, n° 17-22.810, P+B+I