Image not found or type unknown

L'expulsion de l'occupant sans droit ni titre (4/4)

Fiche pratique publié le **25/08/2011**, vu **11589 fois**, Auteur : Jurispilote

Quatrième et dernière partie de l'exposé de Julien Truc-Hermel sur l'expulsion de l'occupant sans droit ni titre

B/ Les recours corrélatifs à l'absence de procédure légale

1) L'action en complainte en cas de défaut de titre

Il arrive que le propriétaire d'un bien occupé sans droit ni titre par un tiers veuille faire cesser immédiatement l'occupation, en délivrant un commandement de quitter les lieux à l'occupant.

Dans ce cas, le propriétaire s'affranchit de la procédure légale, en ce qu'il ne dispose d'aucun titre préalable au sens de la loi (décision contradictoire ou PV de conciliation), pour délivrer ledit commandement. Parfois encore, le propriétaire croit agir sur le fondement d'un titre, mais celui-ci ne satisfait pas davantage aux exigences légales (une requête ou un titre non revêtu de l'exécution provisoire ou se contentant de viser la clause résolutoire sans prononcer expressément l'expulsion etc.).

L'occupant se voit alors expulsé sans aucune justification. Or, bien que n'ayant aucun droit sur l'immeuble qu'il occupe, ce dernier est pourtant possesseur du bien. En exerçant sur la chose tout à la fois une maîtrise matérielle et une intention de se comporter à son égard comme le véritable propriétaire, l'occupant jouit du statut de possesseur de l'immeuble. A ce titre, il est fondé à se défendre contre une expulsion illégale.

En effet, l'article 1264 du Code de Procédure Civile régit les actions possessoires, au nombre desquelles figure l'action en complainte.

Cette action est notamment ouverte à l'occupant sans droit ni titre qui possède le bien depuis au moins un an, et qui subit un trouble possessoire. Il faut entendre trouble possessoire tout acte matériel ou juridique, émanant notamment du propriétaire, qui contredit la possession du possesseur et implique une contestation du droit celui-ci à jouir de l'immeuble.

Conformément à cette définition, le propriétaire qui poursuit l'expulsion d'un occupant sans passer par la procédure légale commet à l'encontre de l'occupant un trouble possessoire.

Ce denier peut donc agir en justice par le biais de l'action en complainte dans l'année du trouble, pour faire constater le trouble possessoire et obtenir sa cessation.

L'article 1267 du même Code dispose que *« Le défendeur au possessoire ne peut agir au fond qu'après avoir mis fin au trouble »*. Concrètement, lorsque l'occupant dénonce en justice l'illégalité de l'expulsion, le propriétaire devra arrêter l'expulsion et tout reprendre à zéro en employant cette fois-ci la procédure légale, ce qui va laisser l'occupant respirer un peu en attendant d'être assigné

au fond.

2) L’action en réintégration en cas de voie de fait

Enfin, comble de l’indélicatesse, le propriétaire récupère son bien par la violence, en mettant l’occupant dehors de ses propres mains.

Ici, le propriétaire va plus loin que le non-respect de la procédure, il dépossède l’occupant de son immeuble par voie de fait. Pour répondre à une telle atteinte, l’occupant dispose de deux actions distinctes. La première est l’action en réintégration (a), la seconde est le référé possessoire (b).

a) L’action en réintégration

L’action en réintégration est prévue par l’article 1264 du Code de Procédure Civile :

« L’action en réintégration contre l’auteur d’une voie de fait peut être exercée alors même que la victime de la dépossession possédait ou détenait depuis moins d’un an. »

Cette disposition requiert la preuve d’une situation de possession de la victime et d’une voie de fait à l’encontre de cette possession.

Les juges du fond doivent donc d'abord rechercher si le demandeur à l'action en réintégration est bien possesseur du fond. Ensuite, la voie de fait sur la personne ou le bien s’entend d’une destruction d'une clôture, obstruction d'un chemin, empiètement, pose de cadenas etc. Cette dépossession violente englobe *« toute voie de fait grave, positive, telle qu'on ne pourrait la commettre sans blesser la sécurité et la protection que chaque individu en société a le droit d'attendre de la force des lois et sans compromettre ainsi la paix sociale »* (Cass. req., 28 déc. 1828 ; Cass. req., 22 févr. 1888).

Pour justifier l’action en réintégration, cette voie de fait doit engendrer une véritable dépossession et pas seulement un trouble possessoire. Il doit s'agir d'un acte matériel et pas seulement juridique, qui crée un obstacle permanent à la possession, en sorte que le possesseur ou le détenteur ne puisse reprendre son bien sans rencontrer un empêchement matériel : occupation du fonds ou obstruction, destruction d'un mur, arrachage de plantations ou d'arbres, etc.

Dés lors que ces conditions sont réunies, l’action peut être engagée par l’occupant dans l’année du trouble, sans qu’il soit besoin de justifier d’une possession supérieure à un an. L’action en réintégration relève de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance, ainsi que le prévoit l’article R. 211-4 du Code de l’organisation judiciaire.

« Le Tribunal de Grande Instance a compétence exclusive dans les matières déterminées par les lois et règlements, au nombre desquelles les matières suivantes :

[…] 5° Actions immobilières pétitoires et possessoires […]. »

Elle peut être engagée sur assignation ou sur requête, ainsi que l’autorise l’article 812 du Code de Procédure Civile, et plus particulièrement son alinéa 2 :

« [Le Président du Tribunal de grande instance] peut également ordonner sur requête toutes mesures urgentes lorsque les circonstances exigent qu’elles ne soient pas prises contradictoirement. »

La conséquence de cette action, en cas de succès est très importante. Elle remet l’occupant expulsé par voie de fait en possession des lieux à la place du propriétaire, lequel n’a plus qu’à

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

employer ….. la procédure légale, en effet.

b) Le référé possessoire

Mais la Cour de cassation admet désormais la voie plus originale du *« référé possessoire »*, en cas de voie de fait.

Elle a ainsi admis que le juge des référés ordonne le rétablissement du demandeur dans la jouissance paisible de son bien, en application de l'article 848 du Code de procédure civile, dès lors qu'il constate l'existence d'un différend et l'urgence qui s'attache à arrêter le trouble que subissent les demandeurs et qu'il ne se prononce pas sur l'action possessoire (Cass. 3e civ., 22 mars 1995).

Il peut également l'imposer en vertu des articles 809, alinéa 1er, et 849 du Code de procédure civile, *« même en présence d'une contestation sérieuse »*, s'il s'agit de prévenir un dommage imminent ou de faire cesser un trouble manifestement illicite (Cass. ass. plén., 28 juin 1996). Attention, la jurisprudence consacre l'indépendance des conditions et des effets du référé par rapport au régime des actions possessoires (Cass. 3e civ., 24 févr. 1999; Cass. 3e civ., 3 déc. 2003).

Autrement dit, il faut se cantonner à examiner les conditions posées par les textes fondant la compétence du juge des référés, sans viser les textes spécifiques aux actions possessoires.

Sinon, la Cour de cassation n'hésite pas à censurer le juge des référés quand il statue selon les règles des actions possessoires, au lieu de s'en tenir aux règles qui lui sont propres et quand il se prononce sur le bénéfice de la protection possessoire (Cass. 3e civ., 15 mai 2008).

En conclusion, il convient d’insister sur le fait que l’étude ne traite que du contentieux civil de l’expulsion portant sur un immeuble à usage d’habitation. D’autres règles sont ainsi susceptibles de s’appliquer en cas d’infraction pénale commise par l’occupant ou le propriétaire ou encore en cas d’expulsion pour cause d’utilité publique. En revanche, il faut savoir que les règles d’expulsion applicables aux immeubles à usage commercial sont globalement similaires et moins contraignantes. Pour finir que retenir de cette étude ? Que vous ont été présentées, sans en garantir l’exhaustivité, les différentes « boîtes à outils » juridiques dont disposent les propriétaires et les occupants sans droit ni titre, pour assurer la défense de leurs droits respectifs.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés