

**EXAMEN D'ENTREE AU C.R.F.P.A.
EPREUVE PRATIQUE**

Lundi 20 Septembre 2010
8 H – 11 H

DROIT PATRIMONIAL

Commentez l'arrêt suivant :

CASS. CIV. 3° – 20 janvier 2010

LACOUR 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.

Documents autorisés :

Conformément à l'article 11 de l'Arrêté du 11 septembre 2003 :

« Lors des épreuves, les candidats peuvent utiliser les codes et recueils de lois et décrets annotés, à l'exclusion des codes commentés.

Ils peuvent également se servir de codes ou recueils de lois et décrets ne contenant aucune indication de doctrine ou de jurisprudence sans autres notes que des références à des textes législatifs ou réglementaires. »