

DE L'ABSOLUTISME DU DROIT DE PROPRIETE EN DROIT FRANCAIS

Jérôme HOCQUARD

Avocat au Barreau de Paris

SCP HOCQUARD & ASSOCIES

Cass.civ.3^{ème}, 4 juillet 2019, n°18-17.119), publié au Bulletin des arrêts des chambres civiles et au Bulletin d'information de la Cour de cassation (BICC), ainsi que sur le site internet de la Cour de cassation.

Sur le moyen unique :

Attendu, selon l'arrêt attaqué (Montpellier, 19 octobre 2017), rendu en référé, que Mmes E..., B... et F... A..., et MM. C..., D... et G... A... ont assigné en expulsion M. X..., Mme Y... et M. Z..., ainsi que les autres occupants de leur parcelle ;

Attendu que M. X..., Mme Y... et M. Z... font grief à l'arrêt d'accueillir la demande, alors, selon le moyen :

1°/ qu'il résulte des dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ; que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et que toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal ; qu'en conséquence, il appartient au juge des référés, qui retient l'existence d'un trouble manifestement illicite, de soupeser les droits fondamentaux invoqués devant lui avant d'ordonner des mesures destinées à y mettre fin ; qu'en se fondant sur la seule existence d'un trouble manifestement illicite caractérisé par l'occupation sans droit ni titre pour ordonner l'expulsion des occupants, sans mettre le droit de propriété en balance avec leur droit au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a violé, par refus d'application, les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

2°/ à tout le moins que prive sa décision de base légale la cour d'appel qui, ayant retenu l'existence d'un trouble manifestement illicite, ordonne l'expulsion des occupants et l'enlèvement d'ouvrages et de caravanes installés sur le terrain, sans rechercher si les mesures ordonnées sont proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des occupants de ce terrain ; qu'en statuant comme elle l'a fait sans rechercher, comme elle y était invitée, si l'expulsion sollicitée n'était pas, par ses conséquences, disproportionnée par rapport au trouble de jouissance allégué par les propriétaires, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

3°/ que l'objet du litige est déterminé par les prétentions respectives des parties et que ces prétentions sont fixées par l'acte introductif d'instance et par les conclusions en défense ; qu'en considérant que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », quand les exposants n'invoquaient pas l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent mais se prévalaient du droit, conventionnellement protégé, au respect de leur domicile et de leur vie privée, la cour d'appel a dénaturé lesdites conclusions et partant, violé l'article 4 du code de procédure civile ;

4°/ et en tout état de cause que en ordonnant l'expulsion aux motifs, inopérants, que toute occupation sans droit ni titre du bien d'autrui permet aux propriétaires d'obtenir en référé l'expulsion des occupants « sans que puisse leur être opposée la légitimité du but poursuivi d'atteindre l'objectif de valeur constitutionnelle de disposer d'un logement décent, la nécessité de satisfaire à cet objectif étant opposable, non pas aux particuliers, mais à la personne publique », la cour d'appel a violé les dispositions de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ensemble l'article 809 du code de procédure civile ;

Mais attendu 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 ;

PAR CES MOTIFS :

REJETTE le pourvoi ;

NOTE ET COMMENTAIRE :

La Cour de cassation, au visa de la Convention Européenne des Droits de l'Homme rappelle 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 qui ne peut être considéré comme un moyen disproportionné.

Rendu un mois jour pour jour avant le 230^{ème} anniversaires de la nuit du 4 août 1789 qui a vu l'abolition de tous les privilèges, la 3^{ème} chambre civile de la Cour de cassation rappelle l'absolutisme qui caractérise le droit de propriété.

Alors qu'un terrain est occupé sans droit ni titre par des individus, les propriétaires du terrain en question saisissent le juge des référés afin que ce dernier ordonne l'expulsion des occupants.

Par un arrêt rendu le 19 octobre 2017, la cour d'appel de Montpellier accueille la demande des propriétaires et ordonne l'expulsion des occupants, au motif que le droit de propriété est un droit absolu justifiant toute mesure nécessaire à ce que son propriétaire puisse l'exercer dans son intégralité.

Les occupants du terrain se pourvoient alors en cassation, se fondant sur l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, ce dernier prévoyant que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, ainsi qu'au respect de son domicile.

La Cour de cassation était ainsi invitée à se prêter au jeu du contrôle de proportionnalité en se prononçant sur le caractère proportionnel des mesures nécessaires à la restitution de la plénitude du droit de propriété (en l'espèce l'expulsion) en considération du trouble excessif que ladite expulsion constituait sur les droits des occupants sans droit ni titre, en ce compris leur droit au respect du domicile.

Le pourvoi est rejeté, la 3^{ème} chambre civile de la cour de cassation considérant 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 »*.

La Cour de cassation a donc réalisé un arbitrage entre deux grandes libertés publiques, à savoir le droit de propriété face le droit au respect du domicile et sa vie privée, à l'issue duquel elle a fait primer le droit propriété *« 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 de cassation rappelle ainsi, qu'en sa qualité de Juridiction suprême du Droit civil, elle confère au droit de propriété un caractère absolu (I), et attribue à toute atteinte auxdits droits le caractère de trouble manifestement illicite qui justifie la possibilité pour le juge judiciaire de prononcer toute mesure susceptible d'y mettre fin, en ce compris l'expulsion (II).

I. Le droit de propriété prévaut sur le droit au respect de son domicile :

Par cette décision, la cour de cassation juge que le risque de privation de domicile que l'expulsion fait peser sur les occupants d'une parcelle n'est pas disproportionné au risque et ainsi de les priver de domicile, afin de protéger le droit de propriété des propriétaires du terrain.

Ainsi, la cour de cassation dégage la position des juridictions françaises en affirmant la primauté du droit de propriété (A). Cependant, la solution est donnée au regard de l'article 8 de la Convention européenne des droits de l'Homme, sans prendre en compte la position de la Cour européenne (B).

A) **La position des juridictions françaises affirmée : la primauté du droit de propriété**

Les juges justifient l'expulsion des occupants sans droit ni titre en rappelant le caractère absolu du droit de propriété.

Cette décision s'inscrit dans la jurisprudence ancienne et constante qui par laquelle la Cour de cassation, n'admet aucune atteinte à l'exercice du droit de propriété et ce même si les occupants justifient de difficultés de logement et d'être dans une situation précaire et indigne¹, ou d'une particulière vulnérabilité en fonction de leur âge²

En l'espèce, des propriétaires avaient assigné différents occupants de leur parcelle en vue d'obtenir en référé leur expulsion ; faisant grief à l'arrêt attaqué d'accueillir cette demande, ces derniers invoquaient notamment les dispositions de l'article 8 de la CESDH, dont il résulte que toute personne a droit au respect de sa vie privée et familiale, de son domicile et de sa correspondance ; ils soutenaient que la perte d'un logement est une atteinte des plus graves au droit au respect du domicile et que toute personne qui risque d'en être victime doit en principe pouvoir en faire examiner la proportionnalité par un tribunal.

L'argument est écarté par la Cour suprême, qui énonce les principes susvisés (on rappellera que la Cour de cassation s'est aussi tout récemment prononcée en faveur de la procédure d'expulsion, en décidant qu'il n'y avait pas lieu de renvoyer au Conseil constitutionnel une question prioritaire de constitutionnalité dénonçant la suppression du délai de deux mois du commandement de quitter les lieux pour les occupants de locaux d'habitation entrés par voie de fait³.

La Cour de cassation fait ainsi primer la propriété sur le respect du domicile des occupants sans droit ni titre, quelles que soient leur situation ou la précarité dans laquelle ils risqueront de tomber.

Cette décision s'inscrit en réalité dans une solution constante tenue par la législation française.

En effet, dès la rédaction du Code Civil en 1804, la propriété est considérée comme un pilier du droit français autour duquel un très grand nombre de lois s'articulent, et notamment l'article 544 du Code Civil dispose ainsi que « *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* ».

¹ Cass. 3^{ème} civ. 3, 20 janvier 2010, n° 08-16.088, , publié au Bulletin

² Cass. 3^{ème} civ, 21 décembre 2017, n° 16-25.469, publié au Bulletin

³ Cass. 3^{ème} civ, 20 juin 2019, n° 19-40.010

Ainsi, le caractère absolu du droit de propriété est contenu à l'intérieur même de sa définition légale.

La propriété est ainsi un droit fondamental à valeur constitutionnelle, et c'est en s'appuyant sur cette valeur constitutionnelle que les juges rendent leur décision.

En droit interne, le droit de propriété est donc privilégié par rapport au droit au domicile, ou au droit d'avoir un logement décent.

B) Une décision rendue au visa de l'article 8 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'Homme et des libertés fondamentales

La cour de cassation énonce dans son attendu que « *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* ».

L'arrêt de la Cour de cassation ne cite aucun article de droit interne.

La position peut surprendre, sans toutefois que cela ne soulève une quelconque perplexité des lecteurs.

Tout d'abord, on relèvera que les normes européennes protègent le droit de propriété, notamment l'article 1^{er} du protocole additionnel n° 1 à la convention européenne des droits de l'homme reconnaît que « *Toute personne physique ou morale a droit au respect de ses biens* », la CEDH condamnant notamment les états ne faisant pas respecter les décisions de justice ordonnant les expulsions⁴.

Ensuite il ne semble qu'aucune des deux libertés publiques ne prime sur l'autre à la lecture de la Convention.

Il est cependant possible de remarquer que le droit au respect de son domicile est contenu dans la Convention même, en son article 8, alors que le droit de propriété est protégé par le premier protocole, qui n'est pas la Convention proprement dite.

Cela laisse donc un doute sur la solution que donnerait la Cour européenne si elle avait à se prononcer sur la question de la primauté entre ces deux droits.

Pour finir, il sera relevé que la Cour de cassation ait utilisé le visa de l'article 8 de la Convention parce qu'elle en était saisie par les parties demanderesses qui fondent leur pourvoi sur cet article.

⁴ CEDH, 2 décembre 2010, Req. 6722/05, affaire SUD EST REALISATIONS c/ FRANCE

Si la protection de la propriété privée, depuis que les rédacteurs du code civil l'ont par mainte disposition promue, est bien connue, celle du droit au respect de son domicile est moins souvent évoquée.

Ce droit recouvre, notamment, le droit d'être protégé contre les violations ou les atteintes susceptibles d'être portées au lieu où la personne a « son principal établissement »⁵ et en fait, plus largement, son lieu de vie, professionnel ou privé⁶.

Le droit au respect de la vie privée et du droit au respect du domicile sont ainsi des libertés fondamentales⁷.

En tant que libertés fondamentales, le juge français en est le garant, et le législateur doit prendre les lois et règlements nécessaires à leur respect.

La décision commentée s'inscrit donc un conflit de normes juridiques supérieures portant à la fois sur la CEDH, ayant une valeur juridique supranationale, et un droit emblématique du droit français, directement issu du Code civil de 1804.

Au visa de l'article 8 de la CEDH et de l'article 809 du Code de procédure civile, pris « ensembles », la Cour de cassation s'est déjà prononcé sur la possibilité de prononcer en référé une expulsion, les juges du fonds devant réaliser un contrôle de proportionnalité qui s'impose au motif qu' « *en statuant ainsi, sans rechercher, comme il le lui était demandé, si les mesures ordonnées étaient proportionnées au regard du droit au respect de la vie privée et familiale et du domicile des conjoints X., la cour d'appel n'a pas donné de base légale à sa décision* »⁸.

Par un attendu simple et clair, la Cour de cassation a rappelé d'une part le caractère absolu du droit de propriété, et d'autre part que l'expulsion (organisée par la loi et exercée sous le contrôle et avec l'autorisation du juge judiciaire) n'était pas une atteinte disproportionnée au droit au logement.

S'étant ainsi déjà prononcée d'une part sur l'arbitrage entre le droit de propriété et les droits fondamentaux reconnus à l'article 8 de la Convention Européenne, et d'autre part sur la nécessité de recourir à un contrôle de proportionnalité, la Cour de cassation s'est autorisée, à notre sens, un « petit raccourci » juridique dans sa motivation.

II L'atteinte au droit de propriété en tant que trouble manifestement illicite justifiant l'intervention proportionnée du juge :

⁵ C. civ., art. 102, al. 1^{er}

⁶ Cass. 3^{ème} civ, 17 décembre 2015, n° 14-22095

⁷ Déclaration Universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948, art. 12

Pacte international relatif aux droits civils et politiques adopté par l'Assemblée générale des Nations-Unies du 16 décembre 1966, art. 17

⁸ Cass. 3^{ème} civ, 17 décembre 2015, n° 14-22.095

La Cour de cassation consacre davantage les droits des juges du fonds de prendre en référé toutes les mesures propres à faire cesser toute atteinte au droit de propriété, qui est un droit absolu, (A).

Cette atteinte est considérée comme étant d'une telle gravité, que la décision s'inscrit dans une tendance jurisprudentielle visant à rappeler l'obligation du juge d'effectuer un contrôle de proportionnalité (B).

A) Le droit de propriété comme droit absolu justifiant l'intervention du juge des référés

La cour de cassation rejette le pourvoi et confirme la décision de la cour d'appel d'expulser les occupants, en justifiant son raisonnement par le fait que « *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* ».

Il sera rappelé à ce titre que les articles 849 (pour les Tribunaux d'instance) et 809 (pour les Tribunaux de grande instance) du Code de procédure civile autorisent le juge judiciaire, même en présence d'une contestation sérieuse, de 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.

La Cour de cassation confirme ainsi que l'atteinte au droit de propriété constitue un trouble manifestement illicite.

Cette décision ne fait que confirmer une jurisprudence déjà acquise depuis longtemps.

En effet, la cour de cassation s'était déjà prononcée sur la question de la compétence du juge des référés en cas d'atteinte au droit de propriété⁹.

A cette occasion, la Cour avait ainsi énoncé que « *l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite* ».

Cette jurisprudence apparaît d'autant plus établie que les juges du fonds l'appliquent à présent comme en témoigne les motifs retenus par la Cour d'appel de Paris : « *il convient de rappeler l'occupation illicite d'un bien appartenant à autrui constitue un trouble manifestement illicite (Civ. 3ème, 21 décembre 2017, n° 16-25.469), auquel il est mis fin par application de l'article 849 alinéa 1er du code de procédure civile, lequel ne prévoit ni de condition d'urgence ni de condition tenant à l'absence de contestation sérieuse* »¹⁰.

B) Un rappel fort de la nécessité d'un contrôle de proportionnalité :

Le contrôle de proportionnalité peut être défini comme le contrôle exercé par une juridiction et consistant à vérifier concrètement que l'application d'une règle de droit interne ne conduit

⁹ Cass. civ. 3, 21 décembre 2017, n° 16-25.469, publié au Bulletin

¹⁰ CA Paris, Pôle 1 – Chambre 8, 4 mai 2018, n° 17/07515

pas à porter une atteinte disproportionnée à un droit fondamental garanti par une convention internationale ou par une norme nationale au regard du but légitime poursuivi par cette règle¹¹.

La cour de cassation énonce dans sa solution 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* ».

En effet, face à ce cas d'espèce nécessitant de priver l'une des parties de ses droits, les juges sont tenus d'effectuer un contrôle de proportionnalité afin de justifier si la mesure envisagée n'est pas de nature à porter une atteinte disproportionnée aux droits des particuliers¹².

La Cour de cassation avait déjà jugé 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* »¹³.

Il conviendra de rappeler que, en matière de contrôle de proportionnalité, le juge des référés ne doit pas faire un contrôle de proportionnalité pour établir le trouble manifestement illicite, mais doit effectuer un tel contrôle pour apprécier la mesure à prendre pour y prendre fin¹⁴.

Cette décision vient en réalité confirmer le statut de protecteur de la propriété conféré au juge des référés.

Par ailleurs, le contrôle de proportionnalité de la Cour de cassation s'attache d'une part à vérifier que l'application de la loi porte atteinte à un droits reconnu, d'autre part que à rechercher si la loi dont l'application est contestée poursuit un but légitime, et pour finir arbitre du conflit des droits en présence ¹⁵ .

En l'espèce, le contrôle de proportionnalité à consister d'une part à vérifier que l'application de la loi (en l'espèce le droit de propriété) porte atteinte au droit au respect au domicile, d'autre part que l'application contestée (en l'espèce l'expulsion) poursuit un but légitime (la plénitude de l'exerce du droit de propriété reconnu notamment par l'article 544 du Code civil), et pour finir conclut à l'absence de disproportionnalité de la mesure d'expulsion eu égard au but rechercher (la plénitude d'exercice d'un droit à caractère absolu).

L'intérêt de l'arrêt est dès lors que la Cour de cassation ne contente pas de vérifier si le juge a régulièrement effectué le contrôle de proportionnalité qui s'imposait comme elle le faisait jusqu'à présent, mais effectue elle-même un tel contrôle.

¹¹ N. Cayrol, « *Le contrôle de proportionnalité des mesures conservatoires et de remise en état ordonnées en référé* », RT Droit Civil, 2016, 449

¹² CA Paris, Pôle 1 – Chambre 8, 4 mai 2018, n° 17/02362

¹³ Cass.3^{ème}.civ, 17 mai 2018, n° 16-15.792, publié au Bulletin

¹⁴ B. Sturlèse, « La Cour de cassation doit imposer d'effectuer un contrôle de proportionnalité entre droits fondamentaux en matière de référé expulsion, » JCP éd. G., 15 février 2016, 187

¹⁵ C. JAMIN, « Contrôle de proportionnalité : Juger et motiver. Introduction comparative à la question du contrôle de proportionnalité en matière de droits fondamentaux », Rapport de la Commission de réflexion sur la réforme de la Cour de cassation (avril 2017)