

CONCLUSIONS D'APPELANTS

POUR:

- **Monsieur Christophe DELAPORTE**, né le 22 août 1972 à MOLSHEIM (Bas-Rhin), domicilié au CCAS de Fréjus, place Mangin 83600 FREJUS.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Nicolas SANTORO**, né le 14 février 1951 à SANTA CATERINA IONION (ITALIE), domicilié au CCAS de Grimaud, 11 route Nationale 83310 GRIMAUD.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Lucien MAHOT**, né le 08 décembre 1960 à LE PLESSIS TREVISE (Val de Marne), domicilié au CCAS de Fréjus, place Mangin 83600 FREJUS.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Patrick MAHOT**, né le 18 mars 1964 à CRETEIL (Val de Marne), domicilié au CCAS de Fréjus, place Mangin 83600 FREJUS.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Gilles CHARBONNEUX**, né le 27 juillet 1943 à VICHY (Allier), domicilié chez Mme Plazenet, 656 av Gustave Flaubert, 83370 SAINT AYGULF.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur François GANTOU**, né le 12 décembre 1951 à PARIS (20ème), domicilié 15 rue Maurin des Maures à 83600 FREJUS.

APPELANT

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Anthony, Emile, Marcel, Eric HOUVENAEGHEL**, né le 26 septembre 1983 à CALAIS, domicilié à FREJUS 83600, 15 rue Maurin des maures.

INTERVENANT VOLONTAIRE

Aide juridictionnelle en cours

- **Monsieur Bertrand, Eugène, Lucien HOUVENAEGHEL**, né le 26 avril 1957 à HAZEBROUCK, domicilié à Solidarité Est Var, rue Sigandy, 83600 FREJUS.

INTERVENANT VOLONTAIRE

Aide juridictionnelle en cours

Ayant tous pour Avocat **Maître Sarah GHASEM**, Avocat au Barreau de NICE, demeurant 7, rue de l'Hôtel des Postes à NICE.

CONTRE :

- **Madame Andrée Jeanne DIFEDE**, née le 1er août 1948 à BONE (ALGERIE), demeurant 357 avenue de Fabron, 06200 NICE.

INTIMEE

- **Monsieur Grégory GREC**, né le 30 septembre 1981 à NICE (A.M.), demeurant 357 avenue de Fabron, 06200 NICE.

INTIME

Ayant pour Avocat, **Maître Valérie COLAS**, du Barreau de DRAGUIGNAN.

PLAISE A LA COUR

1. les faits :

1.

Au cours du mois de mars 2005, quelques compagnons sans domicile fixe étaient à la recherche d'un logement, excédés de vivre dans la rue ne leur permettant ainsi aucune pérennisation.

Ils ont alors trouvé un terrain, qui était un ancien camping désaffecté, devenu au fil du temps une décharge à ciel ouvert, sur lequel ils souhaitaient s'établir.

Ces « SDF » ont contacté l'association ALICE – **A**ssociation pour le **L**ogement, l'**I**nsertion, la **C**itoyenneté et l'**E**ntraide- association à but non lucratif régie par les dispositions de la loi de 1901, dont le siège social est à FREJUS (83600), 160 avenue de Lattre de Tassigny, les Centurions, Espace 2000., afin d'entreprendre des recherches afin d'en trouver le propriétaire.

2.

C'est dans ces conditions que Madame DIFEDE – propriétaire dudit terrain- s'est rendue sur le terrain et a rencontré les SDF.

Elle a accepté qu'ils occupent le terrain, à condition de le nettoyer, précisant même qu'ils seraient rémunérés pour le travail effectué.

3.

Afin de pouvoir chiffrer ce travail, l'association ALICE a fait établir un devis par la SARL SBM, chiffrant les travaux la somme de 17.940 euros TTC, 500 m3 de déchets étant alors accumulés sur le site.

C'est dans ces conditions que le terrain a été **entièrement** nettoyé.

4.

Parallèlement, l'association ALICE s'est rapprochée des propriétaires afin d'établir une convention qui avait pour but :

- de permettre au propriétaire de retrouver son bien immobilier à une date convenue
- de permettre au propriétaire de retrouver son bien débarrassé des déchets
- de permettre aux SDF de continuer à bénéficier de cet abri de fortune
- de permettre aux SDF d'organiser leur départ
- de permettre aux SDF de participer à un travail sur les représentations sociales
- de permettre à l'association ALICE de se positionner en tant que locataire

- de permettre à l'association ALICE d'engager sa responsabilité civile et pénale quant aux accidents pouvant intervenir sur ledit terrain
- de permettre à l'association ALICE d'intervenir pour gérer le flux de personnes et de caravanes

Des négociations sont donc intervenues entre les parties afin d'établir par écrit ce qui avait été convenu verbalement.

Monsieur GREC a même adressé par email en date du 16 avril 2005, une demande de modifications à apporter à la convention ce qui démontre alors son accord initial.

Le 18 avril, Monsieur SCANTAMBURLO, bénévole de l'association ALICE, lui a répondu que les travaux étaient bien à la charge de l'association.

5.

Le 21 avril 2005, Monsieur GREC indiquait que les héritiers et lui-même n'entendaient plus donner suite à la convention.

Monsieur SCANTAMBURLO lui a répondu le 22 avril avoir rencontré les SDF qui sont « *décus et malheureux* » mais prêt à défendre leurs intérêts suite à la promesse faite par Madame DIFEDE lors de sa visite sur le terrain.

Monsieur GREC a rétorqué que la promesse ne concernait que l'embauche de SDF pour le nettoyage du terrain.

Par conséquent, les propriétaires ont introduit une action aux fins d'obtenir l'expulsion des SDF.

6.

Le Tribunal d'instance de FREJUS, statuant en référé, s'est déclaré incompétent par ordonnance en date du 22 janvier 2008, retenant la contestation sérieuse soulevée par les concluants.

Cette contestation sérieuse a été remise en cause par Madame DIFEDE veuve GREC et Monsieur GREC qui ont saisi le Tribunal d'instance de FREJUS au fond.

Ils prétendaient alors ne jamais avoir formulé de promesse d'embauche à l'égard des concluants contrairement à ce qui ressortaient des pièces produites aux débats par les concluants.

7.

Par jugement en date du 20 janvier 2009, le Tribunal d'instance de FREJUS a ordonné l'expulsion des parties défenderesses.

Contestant cette décision, ils en ont interjeté appel.

2. discussion

A titre principal,

Critique de la motivation du jugement rendu par le Tribunal d'instance de FREJUS

Le Tribunal d'instance de FREJUS indique :

- les défendeurs (les concluants) n'ont pas démontré que les consorts GREC ont consenti à ce qu'ils occupent les lieux
- alors que la volonté contraire de ces derniers s'exprime à travers la production de plusieurs pièces

Cela étant, le Tribunal a omis de relever que dans un premier temps, les concluants avaient bel et bien obtenu l'autorisation d'occuper le terrain.

Le consentement donné par les consorts GREC d'occuper le terrain moyennant son nettoyage

Les propriétaires soutiennent purement et simplement qu'ils subissaient un trouble illicite du fait de l'occupation du terrain en indiquant n'avoir promis ni embauche, ni occupation du terrain moyennant son nettoyage et son entretien.

De même, ils sous-entendaient que l'attestation faisant état de la promesse d'embauche produites par les concluants était peu probante, en ce qu'elle émane de M. SCANTAMBURLO, un bénévole de l'association ALICE.

Pour autant, la Cour ne manquera pas de remarquer que cette promesse résulte également de l'échange de mails intervenus entre M. SCANTAMBURLO et M. GREC.

Ainsi le 22 avril 2005, Monsieur GREC a écrit :

« la promesse ne concerne que leurs embauches pour le nettoyage et non le fait qu'ils restent sur le terrain » (pièce n°4)

Or, préalablement, ainsi qu'il résulte de l'attestation de M. SCANTAMBURLO, la convention a d'abord été acceptée par les propriétaires.

Ils ont donc donné aux concluants l'autorisation de disposer du terrain moyennant son nettoyage et son entretien.

Le fait qu'ils soient revenus sur leur accord n'implique pas que les occupants sont sans droit ni titre.

Si ces derniers sont démunis d'un titre écrit pour occuper les lieux suite au refus des propriétaires de signer la convention une fois le terrain nettoyé, il n'en demeure pas moins que **le droit de venir s'y établir moyennant d'exécuter les travaux leur a été accordé.**

Cette convention n'était donc que verbale mais il n'en demeure pas moins que les SDF ont rempli leurs obligations en nettoyant entièrement le terrain et en pourvoyant depuis à son entretien.

Il s'agissait donc bien d'un bail verbal – et non d'une simple tolérance - dont la contrepartie prévue était le nettoyage et l'entretien du terrain.

La mauvaise foi des propriétaires est d'autant plus flagrante dans la mesure où ceux-ci ont attendu que le terrain soit nettoyé avant d'indiquer qu'ils avaient changé d'avis...

Est produite aux débats l'attestation de Mme AUGERY qui relève :

« J'ai demandé à parler à Monsieur Grec avec qui je me suis entretenu. J'ai ainsi su que ce terrain était celui connu comme une verrue dans l'environnement par les amateurs de balades en vélo que je suis.

Celui-ci m'a fait savoir qu'il n'était pas contre le fait que les SDF nettoient le terrain en échange du droit d'y demeurer un moment mais que cela ne dépendait pas entièrement de lui mais de sa maman madame DIFEDE veuve Grec.

(...)

Je me souviens que les SDF étaient heureux parce que Mme Grec leur avait permis de rester sur le terrain en échange de son nettoyage et qu'ils seraient même rémunérés.

J'étais par la suite tenue informée que la famille GREC a demandé l'expulsion des SDF.

(...)

Ce n'est qu'après que le terrain fut débarrassé de tous les débris que Mme Grec adressa aux SDF une injonction de déguerpir remise par huissier. »

(pièce n°15)

Il résulte de ce qui précède que les conjoints GREC avaient bel et bien donné leur accord préalablement au nettoyage du terrain et en contrepartie de celui-ci.

L'exécution de la contrepartie : le nettoyage :

Il résulte des pièces et photos versées aux débats que le nettoyage du terrain a bel et bien été effectué.

Les photos sont particulièrement éloquentes et démontrent non seulement le nettoyage mais également l'entretien du terrain. **(pièce n°16)**

Cet état de fait est également corroboré par des attestations :

- Monsieur BANOUN atteste :

*« J'ai rencontré Lucien Mahot dans le cadre du CCF de FREJUS (comité communal des feux de forêt). En 2007 nous avons fait ensemble plusieurs patrouilles de prévention des incendies. Il a été un partenaire sérieux et efficace. Ancien pilote de ligne propriétaire d'un ULM, je lui proposais de faire un vol avec moi. Ce vol a eu en octobre 2007. Lucien m'a demandé de faire des photos du terrain sur lesquels sont les caravanes. Nous avons donc survolé le lieu-dit « COMPASSIS » et Lucien pu faire des photos qui sont très réussies. **Il était fier du travail effectué sur ce terrain par ses compagnons et lui. Ce qui n'était qu'un champ broussailles et un dépôt d'ordures sauvages, est devenu un endroit propre rangé.** »*

(pièce n°17)

- attestation de Mme LAUMONT, voisine des SDF :

« Je vis à cette adresse depuis le 1er mai 1995. J'ai bien connu le terrain de Mme Grec. Jusqu'en mars 2005, ce terrain d'une surface de 13 000 m² était une décharge à ciel ouvert propice à un départ de feu étant donné son exposition, son emplacement vis-à-vis de la végétation et surtout par les déchets très inflammables qui y étaient entreposés. (...)

À l'arrivée des SDF j'ai été témoin des premiers travaux de nettoyage dudit terrain réalisé par ceux-ci.

*Ces personnes n'ont pas seulement nettoyé la surface du terrain sur lequel ils entreposaient les caravanes soient 2000 m². **Ils ont nettoyé l'ensemble de la propriété concernée.**(...)*

Depuis l'arrivée de ces SDF, je vis plus en sécurité dans mon quartier. »

(pièce n°18)

- attestation de Mme PALLARES, voisine :

*« J'ai acheté à FREJUS une parcelle de 1500 m² sur laquelle j'ai fait construire une maison. **Je suis témoin que les SDF qui vivent dans des caravanes à côté de chez moi entretiennent l'entière parcelle de terre restante de Mme DIFFEDE soit 10 000 m² alors qu'ils en occupent seulement 2000 m² environ.** J'atteste avoir de bonnes relations avec ces SDF qui assurent une sécurité dans le quartier tant au niveau des risques incendie que de visite impromptue. »*

(pièce n°19)

- Attestation de M. RUBY :

« De par mes patrouilles saisonnières pour le comité local des feux de forêt, j'ai découvert assez tôt le quartier du COMPASSIS ainsi que le squat, en l'occurrence une assez grande parcelle encombrée en bonne partie par des monceaux de gravats sur lequel se sont installés une demi-douzaine de SDF et autant de caravanes.

Les deux villas construites en bordure n'existaient pas encore, les caravanes étaient installées sur la partie haute du terrain.

Je peux témoigner par la présente du changement d'état de la parcelle du COMPASSIS les tas de gravats ont disparu, les arbres ont été taillés, éclaircie etc.. (...)

(pièce n°20)

Il résulte de ce qui précède qu'il est bien démontré :

- que les consorts GREC avaient donné leur accord en 2005 en contrepartie du nettoyage du terrain
- que les SDF ont rempli leur obligation de nettoyage et d'entretien

D'ailleurs, si les SDF n'avaient pas obtenu l'accord des consorts GREC, on voit mal pourquoi ils auraient pris soin de nettoyer 10.000 m² de terrain alors qu'ils n'en occupent que 2.000 m².

Mauvaise foi des consorts GREC :

Non seulement ils avaient bien donné leur accord mais de plus, ils ont attendu que le terrain soit nettoyé pour changer d'avis.

Ceux-ci ne peuvent d'ailleurs prétendre à aucun préjudice, bien au contraire, puisque le travail des SDF a donné une plus-value au terrain.

Ils ont même procédé au débroussaillage de celui-ci conformément aux obligations de l'article L. 321-5-3 du Code forestier.

En vertu des dispositions de l'article 1736 du Code civil, il appartient aux propriétaires de donner congé au bail, cette situation ne pouvant être qualifiée d'occupation sans droit ni titre.

En conséquence, il résulte de ce qui précède que votre juridiction ne pourra que réformer le jugement rendu par le Tribunal d'instance de FREJUS.

A titre subsidiaire,

Dans l'hypothèse où votre juridiction considérerait que la situation juridique existant entre les parties ne serait pas constitutive d'un bail, les concluants entendent formuler une demande à titre subsidiaire.

En effet, ils ont pourvu à l'entretien du terrain et à son nettoyage en contrepartie de l'autorisation d'occuper le terrain.

Si la juridiction de céans n'entend pas qualifier cette situation de bail, il conviendra alors faire application de la théorie de l'enrichissement sans cause.

En effet, du fait du nettoyage du terrain, le patrimoine des propriétaires s'est sans contestation possible enrichi.

Ainsi que cela a été relaté *supra*, ils ont même – entre temps- vendu une parcelle jadis occupée et par conséquent nettoyée par les concluants.

Ils s'abstiennent d'ailleurs tout commentaire à ce sujet.

Corrélativement, l'appauvrissement des concluants réside en ce qu'ils n'ont pas été réglés pour avoir nettoyé le terrain.

Avant d'avoir débarrassé le terrain de tous ses détritrus, l'association ALICE avait fait établir un devis par la SARL SBM, chiffrant les travaux la somme de 17.940 euros TTC, **500 m3 de déchets étant alors accumulés sur le site.**

L'appauvrissement des concluants peut être évalué à cette somme alors que l'enrichissement des propriétaires est sans aucun doute bien plus important.

Cela étant, en vertu de la règle du double plafond, il conviendra de condamner Mme DIFEDE et M. GREC à verser aux concluants une indemnité égale à ce montant.

Le Tribunal d'instance de FREJUS avait écarté cette demande aux motifs que les défendeurs ne démontraient pas avoir débroussaillé et entretenu le terrain plus qu'il n'était nécessaire pour en permettre leur propre jouissance.

Or, il résulte tant des photographies que des attestations produites aux débats que le nettoyage et l'entretien du terrain concerne une zone 5 fois supérieure à celle occupée par les concluants.

Cela est bien plus qu'il en est nécessaire pour leur propre jouissance.

PAR CES MOTIFS

Vu les dispositions des articles 1713 et suivants du Code civil,

Vu les pièces versées aux débats,

A titre principal,

INFIRMER le jugement rendu par le Tribunal d'instance de FREJUS le 20 janvier 20089 en toutes ses dispositions.

A titre subsidiaire,

Vu les dispositions de l'article 1371 du Code civil,

En l'état de l'enrichissement sans cause de madame DIFEDE et de monsieur GREC et à l'appauvrissement corrélatif des concluants,

CONDAMNER solidairement madame DIFEDE et monsieur GREC à verser aux concluants la somme de 17.940 €.

LES CONDAMNER aux entiers dépens.

SOUS TOUTES RESERVES

LISTE DES PIECES INVOQUEES :

1. photographies des lieux avant le nettoyage
2. photographie var matin avril 2006
3. devis du 18 avril 2005
4. emails échangés entre M. GREC et M. SCANTAMBURLO entre le 16 et 22/04/05
5. article voisin citoyen méditerranée juillet août 2007
6. exemple de convention signé avec le Groupe Pizzorno
7. article Var-Matin 16 mars 2006
8. premier projet de convention
9. second projet de convention
10. PV d'audition de M. SCANTAMBURLO du 13 juillet 2007
11. Attestation de M. SCANTAMBURLO du 04 janvier 2008
12. Facture veolia
13. Facture EDF
14. Lettre à l'attention de M et Mme GREC du 14 mai 2005
15. attestation de Mme AUGERY en date du 25 février 2009
16. photographies format A4 : 11 clichés
17. attestation de Monsieur BANOUN
18. attestation de Mme LAUMONT
19. attestation de Mme PALLARES
20. attestation de M RUBY