

14/01/2021

ARRÊT N° 36/2021

N° RG 19/03828 - N° Portalis  
DBVI-V-B7D-NEVS  
CBB/CL

Décision déferée du 31 Juillet 2019 - Tribunal  
d'Instance de TOULOUSE (1219001842)  
M.BALISTA

**GROSSE**

REPUBLIQUE FRANCAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

\*\*\*

**COUR D'APPEL DE TOULOUSE**

**3ème chambre**

\*\*\*

**ARRÊT DU QUATORZE JANVIER DEUX MILLE VINGT  
ET UN**

\*\*\*

**APPELANTS**

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021896  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

C/

SCI LA CANOPÉE

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021897  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

**Monsieur** [REDACTED]

Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021894  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021893  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

INFIRMATION

Grosse délivrée

**Madame** [REDACTED]

Représentée par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021892  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

**Monsieur** [REDACTED]

Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021891  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

le 14.1.2021

à Me DUCOS -  
MORTREUIL

**Monsieur** [REDACTED]

Représenté par Me Saskia DUCOS-MORTREUIL de l'AARPI  
DIALEKTIK AVOCATS, avocat au barreau de TOULOUSE  
(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro 31555.2019.021890  
du 23/09/2019 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de  
TOULOUSE)

**INTIMEE**

**SCI LA CANOPÉE**

**Assignée le 23/09/2019 à personne morale**

12 b chemin de Beldou  
31150 Lespinasse

**COMPOSITION DE LA COUR**

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de  
procédure civile, l'affaire a été débattue le 19 Octobre 2020, en  
audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant  
C. BENEIX-BACHÉR, Présidente, chargé du rapport. Ce magistrat a  
rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée  
de :

C. BENEIX-BACHER, président  
P. POIREL, conseiller  
V. BLANQUE-JEAN, conseiller

**Greffier**, lors des débats : M. BUTEL

**ARRET :**

- REPUTE CONTRADICTOIRE
- prononcé publiquement par mise à disposition au greffe après avis  
aux parties
- signé par C. BENEIX-BACHER, président, et par I. ANGER, greffier  
de chambre



[REDACTED] aux dépens en ce compris le coût du constat d'huissier,  
- rejeté toutes demandes plus amples.

Par déclaration en date du 12 août 2019, [REDACTED]

[REDACTED] ont interjeté appel limité de la décision en ce qu'elle a fixé d'une indemnité d'occupation à la charge des appelants.

### **MOYENS et PRETENTIONS des PARTIES**

Mme [REDACTED]

[REDACTED] dans leurs dernières conclusions en date du 7 octobre 2019 auxquelles il est expressément renvoyé pour un exposé complet de ses moyens et prétentions, demandent à la cour au visa de l'article 145 du code de procédure civile, de :

- rejetant toutes conclusions contraires comme injustes et mal fondées,
- déclarer recevable l'appel de [REDACTED],
- réformer l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en date du 31 juillet 2019 en ce qu'il a fixé une indemnité d'occupation à la charge des appelants,
- statuant à nouveau, débouter la SCI la Canopée de ses demandes aux fins de fixation d'une indemnité d'occupation,
- statuer ce que de droit sur les dépens, les concluants ayant sollicité le bénéfice de l'aide juridictionnelle.

**La SCI la Canopée** n'a pas constitué avocat. La déclaration d'appel lui a été signifiée le 23 septembre 2019.

L'ordonnance de clôture a été rendue le 14 avril 2020 et notifiée le 25 mai 2020, l'affaire ayant été fixée à l'audience du 20 avril 2020 qui en raison des contraintes sanitaires a été renvoyée au 19 octobre 2020 en l'absence de dépôt de dossier et en application des dispositions de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 portant adaptation des règles applicables aux juridictions de l'ordre judiciaire statuant en matière non pénale, en raison de l'état d'urgence sanitaire déclaré par l'article 4 de la loi n° 2020-290 du 23 mars 2020 pour faire face à l'épidémie de covid-19.

### **MOTIVATION**

L'article 835 alinéa 2 du code de procédure civile dispose que dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, le président du tribunal judiciaire ou le juge du contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire.

L'appel ne porte que sur le principe et le montant de l'indemnité d'occupation arbitrée par le premier juge.

L'indemnité d'occupation est la contrepartie de l'occupation des lieux dès lors qu'il a été accordé un délai de délaissement. La provision accordée à ce titre est fixée en fonction de l'état des lieux et de leur valeur locative.

Le premier juge s'est fondé sur les pièces qui ont été versées au débat par la SCI la Canopée qui n'a pas constitué avocat en cause d'appel et n'a donc ni conclu ni produit aucune pièce.

Toutefois, il résulte de l'article 954, dernier alinéa, du code de procédure civile, que la partie qui ne conclut pas ou qui, sans énoncer de nouveaux moyens, demande la confirmation du jugement est réputée s'en approprier les motifs et par application de l'article 472, alinéa 2 du code de procédure civile, la cour ne peut faire droit à la demande que dans la mesure où elle l'estime régulière, recevable et bien fondée et elle n'examine que les énonciations du jugement qui ont accueilli la demande.

Les appelants soutiennent être exemptés du paiement de l'indemnité d'occupation en raison, d'une part, de leur impécuniosité et, d'autre part, de l'absence de projet locatif de la propriétaire. Et ils se réfèrent à une jurisprudence de la cour pour justifier leur position. Or, contrairement au cas d'espèce qu'ils invoquent, il n'est pas démontré en l'espèce que les lieux étaient délaissés de longue date et impropres à la location. En effet, il résulte des énonciations de l'assignation que l'immeuble était destiné à la vente, vide de tous occupants à l'expiration des baux en cours ce qui justifiait le défaut de renouvellement des dits baux par la propriétaire qui évoquait justement le manque de rentabilité des locations. Ainsi, la vacuité des lieux qui était récente ne signifiait pas leur inhabitalité mais leur préservation en l'état pour une vente future. De sorte que le principe d'une indemnité en contrepartie de l'occupation des lieux n'est pas contestable.

Et le montant de l'indemnité d'occupation n'est pas fonction des capacités financières de l'occupant mais de critères objectifs tels que la valeur locative des lieux.

Toutefois, le juge des référés n'étant pas le juge du fond, la provision qu'il accorde à ce titre peut être fixée notamment en fonction de critères subjectifs de sorte qu'en l'espèce, au regard de la précarité financière des appelants et à défaut d'information sur la valeur locative des lieux, la provision à valoir sur l'indemnité d'occupation sera fixée à la somme de 100€ par logement.

La décision sera donc réformée de ce chef.

Le présent arrêt étant rendu dans le seul intérêt des appelants, ils devront conserver à leur charge les dépens d'appel.

## **PAR CES MOTIFS**

La cour

- Vu l'appel partiel ne portant que sur la condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

- Infirme l'ordonnance du juge des référés du tribunal d'instance de Toulouse en date du 31 juillet 2019 en ce qu'elle a :

\* condamné [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 530 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°1 jusqu'à libération des lieux,

\* condamné [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 520 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°2 jusqu'à libération des lieux,

\* condamné in solidum M. [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 530 € par mois à compter de la décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°3, jusqu'à libération des lieux,

\* condamné in solidum [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 530 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°4, jusqu'à libération des lieux.

Statuant à nouveau du chef réformé dont la cour est saisie :

- Condamne [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 100 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°1 jusqu'à libération des lieux.

- Condamne [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 100 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°2 jusqu'à libération des lieux.

- Condamne in solidum M. [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 100 € par mois à compter de la décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°3, jusqu'à libération des lieux.

- Condamne in solidum [REDACTED] à payer à la SCI la Canopée la somme provisionnelle de 100 € par mois à compter de la présente décision, à titre d'indemnité d'occupation du logement n°4, jusqu'à libération des lieux.


- Condamne [REDACTED] M. [REDACTED] aux dépens d'appel.

LE GREFFIER



I. ANGER

LE PRESIDENT



C. BENEIX-BACHER

"En conséquence, la République française mande et ordonne à tous huissiers de justice, sur ce requis, de notifier ledit arrêt à exécution, aux procureurs généraux et aux procureurs de la République près les tribunaux de grande instance d'y tenir la main, à tous commandants et officiers de la force publique de prêter main forte lorsqu'ils en seront légalement requis.  
En fait de quoi le présent arrêt a été signé par le président et le greffier."

Toulouse, le 14.1.2021  
Pôle directeur des services de greffe judiciaires

