

30/08/2021

ARRÊT N°729/2021

N° RG 21/03529 - N° Portalis
DBVI-V-B7F-OKIF
SB/IA

Décision déferée du 20 Juillet 2021 - Juge de
l'exécution de TOULOUSE (21/02884)
J-M.GAUCI

REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

COUR D'APPEL DE TOULOUSE
3ème chambre

ARRÊT DU TRENTE AOUT DEUX MILLE VINGT ET UN

APPELANTS

Monsieur [REDACTED]

Représente par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro [REDACTED]
du 03/08/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

CI

Etablissement Public ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND
TOULOUSE

Madame [REDACTED]

Représentée par Me Fanny SARASQUETA, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro [REDACTED]
du 03/08/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Monsieur [REDACTED]

Représente par Me Fanny SARASQUETA, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro [REDACTED]
du 03/08/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

Madame [REDACTED]

Représentée par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de
TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro [REDACTED]
du 03/08/2021 accordée par le bureau d'aide juridictionnelle de
TOULOUSE)

CONFIRMATION PARTIELLE

Grosse délivrée

le

à

INTIMÉ

**ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND
TOULOUSE**

7 RUE RENE LEDUC
31500 TOULOUSE

Représentée par Me Marie SAINT GENIEST de la SCP D'AVOCATS
FLINT-SANSON- SAINT GENIEST, avocat au barreau de TOULOUSE

COMPOSITION DE LA COUR

En application des dispositions des articles 805 et 907 du Code de procédure civile, l'affaire a été débattue le 23 Août 2021, en audience publique, les avocats ne s'y étant pas opposés, devant S. BLUME, Président, chargé du rapport. Ce magistrat a rendu compte des plaidoiries dans le délibéré de la Cour, composée de :

S. BLUME, président
H. RATINAUD, conseiller
A. MAFFRE, conseiller

Greffier, lors des débats : I. ANGER

ARRET :

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

EXPOSE DU LITIGE

L'établissement public Foncier Local du Grand Toulouse (ci-après dénommé EPFL) est propriétaire d'un immeuble situé [REDACTED] à [REDACTED]

Par acte d'huissier du 24 août 2020 l'établissement EPFL a fait assigner en expulsion M. [REDACTED], Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] occupants sans droit ni titre de cet immeuble, devant le juge des contentieux de la protection du tribunal judiciaire de Toulouse statuant en référé.

Par ordonnance de référé du 4 décembre 2020 rectifiée le 21 janvier 2021 le juge des référés a reçu l'intervention volontaire des consorts [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED], constaté l'occupation sans droit ni titre de l'immeuble, ordonné aux occupants de libérer les lieux dans un délai de trois mois à compter de la signification de la décision, ordonné l'expulsion des occupants à défaut de libération volontaire au besoin avec le concours de la Force publique à l'expiration du délai de deux mois à compter du commandement d'avoir à libérer les lieux, dit n'y avoir lieu à suppression des délais prévus par les articles L412-1 et L412-6 du code des procédures civiles d'exécution.

Un commandement de quitter les lieux a été délivré aux occupants par acte d'huissier du 28 mai 2021.

Saisi par les consorts [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] d'une requête tendant à l'obtention d'un délai supplémentaire de 18 mois le juge de l'exécution par jugement du 20 juillet 2021 a :

- donné acte et Mme [REDACTED] et M. [REDACTED] de leur désistement d'action
- débouté [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] de leurs demandes de délais de grâce
- les a condamnés solidairement aux entiers dépens
- rejeté toute autre demande.

M. [REDACTED], Mme [REDACTED], M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] ont relevé appel de ce jugement par déclaration au greffe du 3 août 2021. Ils ont été autorisés par ordonnance du premier président de la cour d'appel du 6 août 2021 à assigner à jour fixe à l'audience du 23 août 2021. Ils ont fait assigner l'EPFL par acte d'huissier du 9 août 2021.

Dans leurs dernières écritures du 17 août 2021 ils demandent à la cour de:

- déclarer leur appel recevable et bien-fondé
- leur accorder un délai supplémentaire de 18 mois sur le fondement des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution
- dans l'hypothèse où l'expulsion serait intervenue, prononcer leur réintégration dans les lieux
- débouter l'EPFL de ses demandes
- dire que les parties conserveront la charge des dépens de première instance et d'appel qu'elles ont engagés.

Ils font valoir que le projet de reconstruction du quartier de la gare court jusqu'en 2035 d'après l'article de presse produit par l'intimée et que les éléments produits n'établissent pas que l'immeuble rue [REDACTED] sera démolie à brève échéance.

S'agissant de la situation de [REDACTED], Mme [REDACTED], ils précisent qu'ils sont parents de deux enfants mineurs respectivement âgés de 13 et 8 ans, scolarisés respectivement en classe de 5^{ème} et CE2, qu'ils ont obtenu de la commission DALO une décision du 8 avril 2021 les déclarant prioritaires pour un relogement et ont formé un recours devant la juridiction administrative le 21 juin 2021 afin d'injonction à l'exécution de cette décision, qu'ils ont formé de multiples demandes de relogement par des appels au 115.

M et Mme [REDACTED], produisent un certificat médical établissant que M. [REDACTED] est atteint d'une hépatite B et d'un diabète de type 2 et que son état de santé nécessite un suivi médical et une hygiène de vie incompatibles avec une mise à la rue. Il font état d'un recours exercé à l'encontre de la décision de la commission DALO du 8 avril 2021 qui a rejeté leur demande et de plusieurs appels au 115 en vue d'un relogement.

Dans ses dernières écritures du 13 août 2021 l'EPFL sollicite la confirmation du jugement et la condamnation in solidum des appelants aux entiers dépens.

Elle expose que l'immeuble s'inscrit dans un vaste projet de réhabilitation du quartier de la gare et doit en conséquence être libéré de tout occupant dès août 2021 afin que soient réalisés les diagnostics liés à l'amiante, les installations de chantier, curage, désamiantage et les appels d'offre pour une démolition programmée au 1^{er} trimestre 2022. Elle considère que les occupants ont déjà bénéficié de larges délais puisqu'ils sont dans les lieux depuis plus d'un an et qu'ils n'ont pas déféré au commandement de quitter les lieux notifié le 28 mai 2021 après leur expulsion ordonnée le 4 décembre 2020, qu'ils ont bénéficié d'un délai supplémentaire de trois mois alloué par le juge des référés outre l'absence de suppression des délais visés aux articles L142-1 et L412-6. Elle ajoute que l'absence d'exécution de la décision de la commission DALO par le Préfet n'est pas de la responsabilité de la commune et que les démarches de relogement entreprises par les appelants sont récentes.

MOTIFS DE LA DECISION

Selon l'article L412-3 du code des procédures civiles d'exécution "le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités ou de locaux à usage professionnel, dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, sans que ces occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation.

Le juge qui ordonne l'expulsion peut accorder les mêmes délais, dans les mêmes conditions(...)."

Selon l'article L412-4 du même code "la durée des délais prévus par l'article L412-3 ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois ni supérieure à trois ans. Pour la fixation de ces délais, il est tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Il est également tenu compte du droit à un logement décent et indépendant, des délais liés aux recours engagés selon les modalités prévues aux articles L441-2-3 et L441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés".

Les consorts [REDACTED], [REDACTED] et [REDACTED] qui ont été expulsés par ordonnance de référé du 4 décembre 2020 sollicitent l'octroi d'un délai supplémentaire de 18 mois pour libérer les lieux sur le fondement des dispositions susvisées.

Il convient, en application de l'article L412-4 de procéder à une appréciation des intérêts respectifs des parties.

A cet égard l'EPFL qui fait état d'un vaste projet de réhabilitation du quartier de la gare de Toulouse produit aux débats un article de presse [REDACTED] [REDACTED] publié le 9 octobre 2020 qui décrit le projet d'aménagement du quartier avec construction de nouveaux logement et bureaux, et mentionne les travaux de destruction en cours de l'avenue [REDACTED], retardés par la crise sanitaire.

Cet article de presse, publié il y a 10 mois, ne comporte aucune précision sur les projets touchant l'immeuble situé [REDACTED] partiellement occupé par les appelants.

Si le planning général des travaux que l'EPFL verse aux débats sous la forme d'un tableau mentionnant les rues concernées par les travaux devant se dérouler en 2021 mentionne les immeubles situés [REDACTED], ce document ne comporte aucune légende permettant une bonne compréhension des données saisies en codes couleur de nature à déterminer notamment la date prévue des travaux de démolition.

Par ailleurs le projet concerné s'étalant jusqu'en 2035 ainsi qu'il ressort de l'article de presse, les éléments produits ne permettent pas de caractériser l'imminence des travaux devant être réalisés boulevard [REDACTED].

S'agissant des appelants qui occupent l'immeuble depuis mars 2010, ils ont déjà bénéficié d'un délai supplémentaire de 3 mois accordé par le juge des référés suivant ordonnance du 4 décembre 2020 ainsi que le rappelle justement le premier juge. Il est constant que les appelants n'ont pu obtenir un relogement dans des conditions normales.

Cependant les documents produits par M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED] mettent en évidence une situation familiale et sociale critique tenant à la présence de leurs deux enfants mineurs âgés de 8 et 13 ans, tous deux scolarisés, et dont le personnel éducatif atteste de l'assiduité et des progrès dus à leur implication et l'exemplarité de leur comportement.

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] justifient de vaines recherches de logement par des appels répétés au 115 et la saisine de la commission DALO qui, après évaluation de leur situation sociale, les a reconnus prioritaires pour un accueil dans une structure d'hébergement ou un logement de transition par décision 8 avril 2021. Il n'a pas été statué par la juridiction administrative sur le recours formé par ces derniers tendant à voir ordonner leur relogement par l'Etat.

L'intérêt des consorts [REDACTED] et [REDACTED] et la préservation de l'intérêt supérieur de leurs enfants qu'il convient de prendre en considération, justifient l'octroi d'un délai supplémentaire de 4 mois pour quitter les lieux en application de l'article L412-4, délai qui leur permettra de connaître l'issue de leur recours devant la juridiction administrative, le principe de leur relogement étant acquis.

S'agissant de M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], leur recours auprès de la commission DALO a été rejeté le 8 avril 2021, et les pathologies présentées par M. [REDACTED] donnent lieu à un suivi médical dont rien ne démontre qu'il ne puisse se poursuivre. Leur situation déjà prise en compte par le juge des référés par l'octroi d'un délai supplémentaire de trois mois ne saurait justifier l'obtention d'un délai supplémentaire pour libérer les lieux.

M. [REDACTED] et Mme [REDACTED], M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] [REDACTED] ainsi que l'EPFL du Grand Toulouse conserveront la charge de leurs propres dépens de première instance et d'appel, le jugement entrepris étant réformé de ce chef.

PAR CES MOTIFS

La cour, statuant contradictoirement, en dernier ressort,

Confirme le jugement déferé en ce qu'il a donné acte à [REDACTED] et [REDACTED] de leur désistement, et débouté M. [REDACTED] ainsi que Mme [REDACTED] de leur demande de délai,

L'infirmé pour le surplus,

Statuant à nouveau des chefs infirmés,

Accorde à M. [REDACTED] et Mme [REDACTED] un délai supplémentaire de quatre mois pour libérer les lieux,

Dit que chaque partie conservera la charge de ses propres dépens de première instance et d'appel.

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT

I. ANGER

S.BLUME