

REPUBLIQUE FRANÇAISE  
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS  
TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE  
ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ  
Site Camille Pujol  
2 allées Jules Guesde  
BP 7015  
31068 TOULOUSE cedex 7

NAC: 70C

N° RG 24/00935  
N° Portalis DBX4-W-B7I-SYIY

**ORDONNANCE  
DE RÉFÉRÉ**

N° B 24/1810

DU : 12 Août 2024

**E.P.I.C.  
TISSEO-COLLECTIVITES**

ci/

intervenante volontaire

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 12 Août 2024

à la SELARL CABINET  
D'AVOCATS MONTZEAU & CARA

Expédition délivrée  
à toutes les parties

Le Lundi 12 Août 2024, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Céline GARRIGUES, *Vice Présidente* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Coralie POTHIN Greffier, lors des débats et de Marine GUILLOU, Greffier, chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 14 Juin 2024, a rendu l'ordonnance de référé suivante, mise à disposition conformément à l'article 450 et suivants du Code de Procédure Civile, les parties ayant été avisées préalablement ;

ENTRE :

**DEMANDERESSE**

**E.P.I.C. TISSEO-COLLECTIVITES**

dont le siège social est sis  
7 ESPLANADE COMPANS CAFFARELLI - BP 11120  
31011 TOULOUSE CEDEX 6

représentée par Maître Stéphane MONTAZEAU de la SELARL CABINET D'AVOCATS MONTAZEAU & CARA, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

**DÉFENDEURS**

Mme

M.

M.

Mme

M.

représentés par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de TOULOUSE substitué par Me Fiona ZEMIH, avocat au barreau de TOULOUSE

**INTERVENTION VOLONTAIRE**

**Mme**

représentée par Me Camille POUGAULT, avocat au barreau de  
TOULOUSE substitué par Me Fiona ZEMHI, avocat au barreau  
de TOULOUSE

## EXPOSE DU LITIGE

L'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES est propriétaire d'une maison à usage d'habitation située

L'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES s'est aperçu de l'occupation illicite dudit bien et a fait constater cette occupation illicite par commissaire de justice le 8 novembre 2023.

Par acte de commissaire de justice en date du 4 mars 2024, l'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES a fait assigner en référé devant le juge du contentieux de la protection de TOULOUSE Madame

aux fins de solliciter sur le fondement des articles 834 et 835 du code de procédure leur expulsion sans délai et leur condamnation au paiement d'une indemnité d'occupation.

A l'audience du 5 avril 2024 le conseil des défendeurs a mentionné intervenir pour l'ensemble des défendeurs et que Madame A intervenait volontairement dans le cadre de la présente instance.

Il a également été précisé que le nom de famille de était en réalité

Après deux renvois à la demande des parties, l'affaire a été retenue à l'audience du 14 juin 2024, audience à laquelle le demandeur et les défendeurs étaient représentés par des conseils qui déposaient pièces et conclusions auxquels il conviendra de se référer pour un plus ample exposé des motifs.

A l'audience, l'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES, sollicite aux termes de ses dernières conclusions :

- l'expulsion de Madame ainsi que celle de tous occupants de leur chef et ce avec au besoin le concours de la force publique,
- accorder à Madame et Madame un délai jusqu'au 31 mars 2025 pour quitter les lieux à la condition qu'ils laissent le préposé du syndicat SMTC accéder à l'immeuble pour réaliser les études éventuellement nécessaires aux travaux à effectuer et que le syndicat SMTC les prévienne de la visite au moins 24h à l'avance par tous moyens,
- dire qu'à défaut de quitter volontairement les lieux avant le 31 mars 2025, Madame pourront être expulsés avec le concours de la force publique et d'un serrurier sans bénéfice de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et de la trêve hivernale prévue à l'article L 412-6,
- la condamnation solidaire de Madame au paiement des entiers dépens.

Madame

, représentés par leur conseil, sollicitent

de :

- déclarer recevable l'intervention volontaire de Madame
- constater que Madame son occupants sans droit ni titre,
- dire que ces derniers devront quitter les lieux ainsi que tous occupants de leur chef,
- accorder à Madame un délai jusqu'au 31 mars 2025 pour quitter les lieux à la conditions que ils laissent le préposé du syndicat SMTC accéder à l'immeuble pour réaliser les études éventuellement nécessaires aux travaux à effectuer et que le syndicat SMTC les prévienne de la visite au moins 24h à l'avance par tous moyens,

- dire qu'à défaut de quitter les lieux volontairement avant le 31 mars 2025 Madame :
- pourront être expulsés avec le concours de la force publique et d'un serrurier sans bénéfice de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et de la trêve hivernale prévue à l'article L 412-6,
- dire que les dépens seront à la charge de chaque partie.

Au soutien de leur défense ils font valoir être parvenus à un accord avec le demandeur et sollicitent qu'il soit homologué.

Par notes en délibéré autorisées, le conseil des défendeurs a précisé que Monsieur et Madame avaient quitté les lieux en avril et qu'il n'avait pas de documents d'identité les concernant et le conseil du demandeur a indiqué maintenir ses demandes à l'encontre de ces derniers compte tenu du fait qu'aucune information n'avait été donnée par les occupants.

L'affaire a été mise en délibéré au 12 août 2024.

## **MOTIFS**

### ***Sur l'intervention volontaire de Madame***

L'article 325 du Code de procédure civile dispose que "*l'intervention n'est recevable que si elle se rattache aux prétentions des parties par un lien suffisant*".

En l'espèce, Madame affirme occuper les lieux objets de la présente procédure.

L'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES a d'ailleurs d'ores et déjà pris acte de cette intervention, ayant étendu ses demandes notamment d'expulsion à l'intéressée dans ses écritures et à l'audience.

Par conséquent, l'intervention volontaire de Madame sera déclarée recevable.

### ***Sur la demande d'expulsion***

L'article 834 du code de procédure civile dispose que « dans tous les cas d'urgence, le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence, peuvent ordonner en référé toutes les mesures qui ne se heurtent à aucune contestation sérieuse ou que justifie l'existence d'un différend. »

L'article 835 du code de procédure civile ajoute que « le président du tribunal judiciaire ou le juge des contentieux de la protection dans les limites de sa compétence peuvent toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, 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. Dans les cas où l'existence de l'obligation n'est pas sérieusement contestable, ils peuvent accorder une provision au créancier, ou ordonner l'exécution de l'obligation même s'il s'agit d'une obligation de faire. »

En l'espèce, est sollicitée l'expulsion des défendeurs fondée sur le fait qu'ils sont occupants sans droit ni titre du bien appartenant à l'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES, ce qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse.

Il est constant que l'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite puisqu'il porte atteinte au droit de propriété protégé par la constitution.

Le propriétaire n'a pas à démontrer l'existence d'une gravité exceptionnelle de l'atteinte, sauf à rajouter au texte une condition qu'il ne prévoit pas et le fait qu'une mesure d'expulsion ait pour effet de porter atteinte au respect de la vie privée et familiale ou de placer les occupantes dans une plus grande précarité, caractérisant ainsi une atteinte plus grande au droit au respect du domicile des intéressés que le refus de l'expulsion au droit de propriété, ne peut avoir pour conséquence de priver le trouble de son caractère manifestement illicite.

Le contrôle de proportionnalité imposé au juge n'intervient qu'au stade de l'appréciation des modalités de l'expulsion (octroi de délais de grâce éventuels) et non pas quant au principe de cette mesure.

En l'espèce, l'EPIC TISSEO-COLLECTIVITES produit l'acte notarié du 20 juillet 2021 justifiant de la propriété de l'immeuble situé 1 [redacted] 3E et établit donc être propriétaire du logement.

Les différents occupants et défendeurs ne contestent pas être occupants sans droit ni titre du bien et ce alors même qu'il leur a été notifié une sommation de quitter les lieux par commissaire de justice lors du constat du 8 novembre 2023.

Le juge des référés apparaît donc parfaitement compétent pour faire cesser ce trouble manifestement illicite dont la preuve est suffisamment rapportée.

S'agissant des identités il sera relevé que le passeport de [redacted] est fourni en défense et permet donc de retenir cette identité au lieu et place de [redacted].

En l'absence de pièces d'identité fournies, l'identité de [redacted] sera retenue telle qu'elle a été relevée dans le constat de commissaire de justice et l'assignation. En outre, il ne résulte d'aucune pièce du dossier que ces derniers ne seraient plus dans les lieux dans la mesure où ils ne fournissent aucune nouvelle adresse.

L'expulsion de Madame [redacted] sera donc ordonnée ainsi que celle de tous occupants de leur chef.

### **Sur la force publique**

En tout état de cause, il y a lieu d'accueillir la demande de recours à la force publique en tant que de besoin, dès lors que le bailleur n'y aura recours qu'en l'absence d'un départ volontaire des occupants.

### **Sur l'accord des parties sur les délais pour quitter les lieux**

L'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution dispose que "*si l'expulsion porte sur un lieu habité par la personne expulsée ou par tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement [...]*  
*Le délai [...] ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate la mauvaise foi de la personne expulsée ou que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux à l'aide de manoeuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte*".

Selon l'article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution, "*lorsque l'expulsion aurait pour la personne concernée des conséquences d'une exceptionnelle dureté, notamment du fait de la période de l'année considérée ou des circonstances atmosphériques, le délai prévu à l'article L412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois*".

Aux termes de l'article L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, "*Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu de l'article L. 412-3, il est sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 1er novembre de chaque année jusqu'au 31 mars de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille*."

*Par dérogation au premier alinéa du présent article, ce sursis ne s'applique pas lorsque la mesure d'expulsion a été prononcée en raison d'une introduction sans droit ni titre dans le domicile d'autrui à l'aide de manoeuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte.*

*Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au même premier alinéa lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans tout autre lieu que le domicile à l'aide des procédés mentionnés au deuxième alinéa."*

L'article L412-3 du Code susvisé dispose que "le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants de lieux habités [...] 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.*

(...)

*Les deux premiers alinéas du présent article ne s'appliquent pas lorsque les occupants dont l'expulsion a été ordonnée sont entrés dans les locaux à l'aide de manœuvres, de menaces, de voies de fait ou de contrainte."*

Aux termes de l'article L412-4 du même code. "la durée des délais prévus à l'article L412-3 ne peut, en aucun cas être inférieure à un mois ni supérieure à un an. 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".

Il convient de préciser que les parties n'ayant pas rédigé et signé de protocole transactionnel, il ne peut être fait application des articles 1565 et 1567 du code de procédure civile et qu'il ne peut donc y avoir d'homologation de cet accord au sens des articles précités.

Le demandeur précise cependant que même si les conditions d'une expulsion immédiate sont réunies au sens de l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution les parties sont convenues d'un accord en cours d'instance et le demandeur et le défendeur sollicitent que cet accord soit entériné par décision de justice.

Il convient donc conformément à la demande des parties d'accorder des délais à Madame

....., jusqu'au  
31 mars 2025 pour quitter les lieux dans les termes convenus par les parties qui seront repris au dispositif.

### **Sur les demandes accessoires**

Madame

....., qui peuvent être considérés comme partie perdante au procès, supporteront les dépens en application de l'article 696 du code de procédure civile.

La présente décision est exécutoire à titre provisoire, conformément aux articles 489, 514 et 515 du code de procédure civile.

### **PAR CES MOTIFS**

**Nous, juge des contentieux de la protection, statuant en référé, par mise à disposition au greffe, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,**

**DECLARONS** recevable l'intervention volontaire de Madame : .....

**CONSTATONS** que Madame

ni titre les locaux situés  
TISSEO-COLLECTIVITES ;

occupent sans droit  
propriété de l'EPIC

**CONSTATONS** l'existence d'un trouble manifestement illicite donnant pouvoir au juge des référés pour trancher la demande d'expulsion ;

**ORDONNONS** l'expulsion de Madame \_\_\_\_\_ ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance d'un serrurier et de la Force Publique ;

**CONFORMEMENT A L'ACCORD DES PARTIES :**

\* **ACCORDONS** à Madame \_\_\_\_\_ un délai jusqu'au 31 mars 2025 pour quitter les lieux à la condition que :

- ils laissent le préposé du syndicat SMTC ou à toute personne qui s'y substituerait accéder à l'immeuble pour réaliser les études éventuellement nécessaires aux travaux à effectuer
- le syndicat SMTC doit les prévenir de sa visite au moins 24h à l'avance et ce par tous moyens dont la preuve pourra être rapportée,

\* **A défaut de libération volontaire avant le 31 mars 2025, DISONS** que Madame \_\_\_\_\_ pourront être expulsés ainsi que tous occupants de leur chef avec le concours de la force publique et d'un serrurier sans bénéfice de l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution et de la trêve hivernale prévue à l'article L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution ;

**CONDAMNONS in solidum** Madame \_\_\_\_\_ aux entiers dépens de la présente instance ;

**RAPPELONS** que la présente ordonnance est de droit assortie de l'exécution provisoire.

LE GREFFIER

LE PRESIDENT

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE  
LE GREFFIER

