

TRIBUNAL JUDICIAIRE
Site Camille Pujol
2 allées Jules Guesde
BP 7015
31068 TOULOUSE cedex 7

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

Le Mardi 13 Mai 2025, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

N° RG 25/00305 - N° Portalis
DBX4-W-B7J-TX6S

Sous la présidence de Sophie MOREL, *Vice Président(e)* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargé des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assisté(e) de Fanny ACHIGAR Greffier, lors des débats et chargé des opérations de mise à disposition.

**ORDONNANCE
DE RÉFÉRÉ**

N° B

25/1025

Après débats à l'audience du 14 Mars 2025, 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 :

DU : 13 Mai 2025

DEMANDERESSE

Etablissement public
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER
LOCAL DU GRAND TOULOUSE

Etablissement public **ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU GRAND TOULOUSE**, dont le siège social est sis 7 PLACE RENE LEDUC - 31500 TOULOUSE

C/

représentée par Maître Marie-laurence GINESTA de la SCP SCP FLINT - SAINT GENIEST - GINESTA, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEURS

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 13 Mai 2025

M. [REDACTED] demeurant [REDACTED]
- 31400 TOULOUSE

à SCP FLINT

comparant en personne assisté de Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

*Expédition délivrée
à toutes les parties*

M. [REDACTED] demeurant [REDACTED]
- 31400 TOULOUSE

représenté par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte de commissaire de justice en date du 28 janvier 2025, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner en référé Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre de la maison [REDACTED] à TOULOUSE (31400), et obtenir, au visa des articles 834 et 835 du Code de procédure civile et L412-1 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution:

- ⇒ leur expulsion sans délai ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin, et ordonner l'enlèvement de tous objets pouvant s'y trouver,
- ⇒ la suppression des délais prévus aux l'article L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- ⇒ leur condamnation in solidum à lui payer une indemnité d'occupation provisionnelle de 650€ par mois à régler le 1^{er} de chaque mois à compter du 20 décembre 2024 jusqu'à libération effective des lieux,
- ⇒ leur condamnation in solidum au paiement chacun d'une indemnité d'occupation d'un montant de 1.000€ par mois à régler le 1^{er} de chaque mois à compter du 14 novembre 2024 jusqu'à libération effective des lieux,
- ⇒ leur condamnation in solidum au paiement de la somme de 2.000€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens.

L'affaire, après un premier renvoi, était retenue à l'audience du 14 mars 2025.

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE, valablement représenté, maintient ses demandes et fait valoir que:

- que Monsieur [REDACTED] ne peut être mis hors de cause à la demande de Monsieur [REDACTED] or cette demande ne peut être formulée que par l'intéressé, Monsieur [REDACTED] n'ayant pas qualité à agir pour son compte,
- que l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,
- que la suppression du délai prévu aux articles L412-1 et L412-6 est justifiée par la mauvaise des occupants qui ont pénétrés dans les lieux sans droit ni titre, sans justifiés avoir été abusés sur l'étendue de leur droits, sans contrepartie financière et sans proposer une quelconque contrepartie,
- la suppression des délais est également fondée sur l'existence d'une voie de fait en ce que les serrures ont été changées et qu'ils ont mis en oeuvre des manoeuvres pour pénétrer dans les lieux,
- sur la demande de délais supplémentaires pour quitter les lieux, il s'y oppose rappelant que cette possibilité est ouverte aux occupants de bonne foi ce qui n'est pas leur cas et qu'ils ne justifient pas de leur situation financière et sociale,
- aucun délai supplémentaire au titre de l'article L412-3 et 4 ne leur sera accordé d'aucun que la rétrocession de la parcelle à TOULOUSE METROPOLE est prévue en septembre 2025 en vue de la construction de logements;
- que l'occupation sans droit ni titre ne leur permet pas d'occuper un logement de façon gratuite et qu'une indemnité d'occupation doit lui être allouée pour compenser de la privation de la possibilité de la jouissance des lieux estimée au montant de l'ancien loyer revalorisé à 560€.

Monsieur [REDACTED] assisté de son conseil, demande au tribunal :

- de mettre hors de cause Monsieur [REDACTED] qui a quitté les lieux,
- de rejeter les demandes de suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- l'octroi d'un délai supplémentaire de trois mois pour quitter les lieux en application de l'article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution,
- de lui accorder un délai supplémentaire de de 1 an pour quitter les lieux en application des articles L412-3 et 4 du même Code,

- de rejeter les demandes indemnitaires au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens.

Il explique:

- que la mauvaise foi des occupants ne peut se déduire de la simple connaissance qu'ils occupent un immeuble sans droit ni titre, sans quoi le délai de deux mois aurait été supprimé pour tous les occupants sans droit ni titre, elle doit être caractérisée par d'autres éléments, ce qui fait défaut dans le cas présent,
- qu'ils n'ont commis aucune dégradation pour pénétrer dans les lieux sur les logements et aucune traces ou dégradations n'est relevée, il est allégué des manoeuvres sans aucun développement sur leur consistance,
- que le juge doit examiner la proportionnalité entre la mesure d'expulsion qui priverait l'assigné d'un logement et le droit de propriété,
- aucune urgence n'est démontrée puisque l'immeuble est inoccupé depuis plusieurs années et aucun projet n'est en cours,
- sa situation est précaire et malgré des emplois en intérim, il ne dispose pas de revenu suffisant pour se loger et s'est retrouvé à la rue, il justifie d'appel au 115 et de recherche active d'un logement social,
- il indique ne pas être en mesure de payer les dépens puisqu'une demande d'aide juridictionnelle est en cours d'instruction,
- il occupe les lieux sans trouble et sans dégradation.

Monsieur [REDACTED] est valablement représenté par son avocat.

La décision était mise en délibéré au 13 mai 2025.

SUR QUOI, MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la mise hors de cause de Monsieur [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] n'étant pas présent à l'audience ni représenté, il ne peut être mis hors de cause sur la seule foi des dires de Monsieur [REDACTED], cette demande sera rejetée.

Sur la demande d'expulsion des occupants

L'article 834 du Code de procédure civile dispose : *"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 dans son premier alinéa, prévoit *"Le président du tribunal judiciaire ou le juge du 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."*

L'occupation sans droit ni titre du bien d'autrui constitue un trouble manifestement illicite puisqu'il porte atteinte au droit de propriété

Cette situation n'est pas contestée par Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] qui ont reconnu ne disposer d'aucun titre pour occuper les lieux.

En conséquence, le trouble manifestement illicite est caractérisé et justifie le prononcé d'une mesure d'expulsion à l'encontre des occupants identifiés par commissaire de justice par procès verbal du 26 décembre 2024 et tous occupants installés de leur chef.

Sur les délais

Article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution:

Si l'expulsion porte sur un local affecté à l'habitation principale de la personne expulsée ou de tout occupant de son chef, elle ne peut avoir lieu qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le

commandement, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque la procédure de relogement effectuée en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation n'a pas été suivie d'effet du fait du locataire, réduire ou supprimer ce délai.

Article L412-2

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 L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois.

Article L412-6

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 15 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.

Les dispositions du premier alinéa ne sont toutefois pas applicables lorsque les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait ou lorsque ceux-ci sont situés dans un immeuble ayant fait l'objet d'un arrêté de péril.

Dans le cas présent, aucune voie de fait n'est relevée ni même le changement de serrure.

Sur la mauvaise foi des occupants, aucun élément autre que la connaissance de l'occupation illicite n'est démontrée, ce qui ne suffit pas à démontrer qu'ils ont agi en manifestant une volonté délibérée de nuire aux intérêts du demandeur ou en faisant sciemment obstacle à un projet en cours.

En conséquence, aucun élément ne permet d'écarter les dispositions visées aux articles L.412-1 et L412-6 du Code de procédure civile.

Les dispositions l'article L412-6 du même Code ne peuvent davantage être écartées.

En revanche, bénéficiaire du RSA et de complément de salaire, ils ne justifient pas être dans l'impossibilité de trouver à se loger dans des conditions normales, la demande de délai supplémentaire sera rejetée.

Sur l'indemnité d'occupation

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE justifie du dernier loyer payé par l'ancien locataire permettant de déterminer un montant d'indemnité d'occupation. Il lui sera alloué la somme de 567,75€ pour l'immeuble occupé à compter du 20 décembre 2024 jusqu'à leur départ effectif des lieux occupés.

La solidarité demandée sera accordée.

Sur le recours à la force publique

Le recours à la force publique ne sera nécessaire que si les occupants ne quittent pas les lieux spontanément, mais est nécessaire pour les contraindre à quitter les lieux.

Sur la demande au titre des dépens et de l'article 700 du code de procédure civile

Les dépens seront mis à la charge de Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] parties perdantes au procès, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'EPFL DU GRAND TOULOUSE les frais qu'il a dû engager pour faire valoir ses droits, il convient en conséquence, de condamner in solidum Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] au paiement de la somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des référés statuant par ordonnance réputée contradictoire rendue en premier ressort, par mise à disposition au greffe,

Au principal, tous droits et moyens réservés au fond.

Vu les dispositions des articles 834 et 835 du code de procédure civile,

DÉCLARE recevable l'action du demandeur,

DECLARE irrecevable la demande de mise hors de cause de Monsieur [REDACTED]

CONSTATE que Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de la maison [REDACTED] à TOULOUSE (31400), dont l'EPFL DU GRAND TOULOUSE est propriétaire,

A DÉFAUT de libération volontaire dans les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux, **ORDONNE** l'expulsion de Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de leur chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin,

FIXE l'indemnité d'occupation que Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] devront verser à l'EPFL DU GRAND TOULOUSE à la somme de 569,75€ par mois et les y condamne in solidum à compter du 20 décembre 2024 jusqu'à libération effective des lieux ,

REJETTE la demande de suppression des délais prévus par les articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

REJETTE la demande de délais supplémentaires prévus par l'article L412-2 du Code des procédures d'exécution,

ORDONNE que le sort des meubles soit régi par les articles L. 433-1 et L. 433-2 du code des procédures civiles d'exécution,

RAPPELLE qu'il appartient au maire de TOULOUSE ou le cas échéant au président de l'établissement public de coopération intercommunale, s'il est délégataire de tout ou partie des réservations de logements en application de l'article L. 441-1 du code de la construction, de prendre les dispositions nécessaires pour héberger ou reloger les occupants,

CONDAMNE in solidum Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] à payer à l'EPL DU GRAND TOULOUSE la somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE in solidum Monsieur [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] aux dépens comprenant les frais de constats d'huissier qui seront recouvrés, le cas échéant, selon les modalités propres à l'aide juridictionnelle,

RAPPELLE que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit,

AINSI jugé et mis à disposition du greffe le 13 mai 2025 et signé par le juge et le greffier.

Le Greffier

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE.
LE GREFFIER



14 MAI 2025

Le Juge