

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

REPUBLIQUE FRANÇAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS
EXTRAIT DES MINUTES DU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE TOULOUSE

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

N° RG 25/00040 - N° Portalis
DBX4-W-B7I-TVII

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B

25/1040

DU : 13 Mai 2025

E.P.I.C. OFFICE PUBLIC DE L
HABITAT DE LA METROPOLE
TOULOUSAIN TOULOUSE
METROPOLE HABITAT, pris en la
personne de son représentant légal,
agissant poursuites et diligences en
cette qualité audit pièce.

C/

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 13 Mai 2025

à CABINET SERDAN

Expédition délivrée
à toutes les parties

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

Sous la présidence de Sophie MOREL, *Vice Présidente* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargée des contentieux de la protection, statuant en qualité de Juge des référés, assistée de Fanny ACHIGAR Greffier, lors des débats et Olga ROUGEOT Greffier chargé des opérations de mise à disposition.

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 :

DEMANDERESSE

E.P.I.C. OFFICE PUBLIC DE L HABITAT DE LA METROPOLE TOULOUSAIN TOULOUSE METROPOLE HABITAT, pris en la personne de son représentant légal, agissant poursuites et diligences en cette qualité audit pièce., dont le siège social est sis 7 RUE DE SEBASTOPOL - 31000 TOULOUSE

représentée par Maître Jean-manuel SERDAN de la SELARL CABINET J.M. SERDAN, avocats au barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDERESSE

Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]
[REDACTED] - 31300 TOULOUSE

représentée par Me Clémence DURAND, avocat au barreau de TOULOUSE

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 26 décembre 2024, l'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT a fait assigner en référé Madame [REDACTÉ] aux fins de voir constater qu'elle est occupante sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTÉ] à TOULOUSE (31300), et obtenir, au visa des articles 834 et 835 du Code de procédure civile :

⇒ son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de la force publique en cas de besoin, et ordonner l'enlèvement de tous objets pouvant s'y trouver, et au besoin sous astreinte de 100€ par jour de retard,

⇒ la suppression du délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,

⇒ La suppression des délais prévus à l'article L412-6 du même Code,

⇒ Le paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer mensuel de 346,34€ à compter du 16 août 2024,

⇒ sa condamnation au paiement de la somme de 800€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens comprenant le procès verbal de constat,

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

L'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT, valablement représenté, maintient ses demandes et fait valoir que le logement devait être reloué après le départ des précédents locataires après l'exécution de travaux de rénovation et que c'est au cours des travaux que Madame [REDACTÉ] s'est installée dans la maison. Il explique :

- que l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite, qu'elle le prive en outre, de la perception des loyers,
- que l'entrée dans les lieux s'est faite de mauvaise foi et suite à une voie de fait constituée par le changement des serrures,
- l'urgence est constituée par le fait que cette occupation prive une famille en attente d'un logement social et dans le besoin,
- que la suppression du délai prévue à l'article L412-1 est motivée par le fait que l'occupante n'est pas de bonne foi et a commis une voie de fait,
- qu'il justifie du montant du loyer par la production du précédent bail.

Madame [REDACTÉ] valablement représentée, conclut au rejet des demandes tendant à la suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution et lui accorder un délai supplémentaire de 3 mois pour quitter les lieux en application de l'article L412-2 du même Code et un délai d'un an supplémentaire en application des articles L412-3 et L412-4 du Code des procédures civiles d'exécution. Elle demande la réduction de l'indemnité d'occupation et le rejet des demandes indemnitaires au titre des dépens et de l'article 700 du Code de procédure civile.

Elle explique être seule sur le territoire avec 4 enfants mineurs, elle ne parvient pas à obtenir un logement et ses appels au 115 n'aboutissent pas. Le logement est entretenu et son salaire dans l'entreprise de nettoyage est de l'ordre de 450 à 500€ par mois. Elle n'a pas droit aux allocations logement du fait de sa situation et tous ses enfants sont scolarisés et intégrés. Elle a eu recours à l'occupation du logement pour se mettre à l'abri ainsi que ses enfants.

La décision était mise en délibéré au 13 mai 2025.

SUR QUOI, MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la demande d'expulsion des occupants

L'article 834 du Code de procédure civile pose : *"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, protégé par la constitution. Cette situation n'est pas contestée par Madame [REDACTED] qui reconnaît ne disposer d'aucun titre pour occuper le logement.

En conséquence, le trouble manifestement illicite est caractérisé et justifie le prononcé d'une mesure d'expulsion à l'encontre de l'occupante identifiée par huissier et tout occupant installé de son 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 démontrée pour pénétrer dans les lieux, ni aucune manoeuvre, aucune dégradation n'est démontrée et le fait de changer les serrures pour clore le logement témoigne de la volonté d'établir son domicile. La mauvaise foi ne peut être caractérisée du fait de l'état de nécessité dans lequel elle se trouve, le logement était inoccupé depuis un an et aucun élément ne permet de conclure qu'il était remis à la location. En conséquence, aucun élément ne permet d'écarter les dispositions visées aux articles L.412-1 et L412-6 du Code de procédure civile et aucune urgence n'est caractérisée.

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

Sur les délais supplémentaires

Compte tenu de la scolarisation des enfants, un délai supplémentaire jusqu'au 10 juillet 2025 lui sera accordé fin de l'année scolaire. Elle a déjà bénéficié des plus larges délais, aucun délai supplémentaire ne lui sera accordé.

Sur l'indemnité d'occupation

L'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT justifie du montant de l'indemnité d'occupation qu'elle réclame qu'à hauteur de 205,95€ que Madame [REDACTED] sera condamné à lui verser à compter du 16 août 2024 jusqu'à son départ effectif des lieux occupés.

Sur l'astreinte et 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. L'astreinte, s'agissant de personnes en grande précarité ne présente aucun intérêt

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 Madame [REDACTED], partie perdante au procès, en application de l'article 696 du code de procédure civile.

Il serait inéquitable de laisser à la charge de l'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT les frais qu'il a dû engager pour faire valoir ses droits, il convient en conséquence, de condamner Madame [REDACTED] au paiement de la somme de 300€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile.

PAR CES MOTIFS :

Le Juge des référés, statuant par ordonnance 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,

CONSTATE que Madame [REDACTED] est occupant sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] à TOULOUSE (31300), dont l'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT est propriétaire,

A DÉFAUT de libération volontaire dans les deux mois suivant le commandement de quitter les lieux et à compter du 10 juillet 2025, **ORDONNE** l'expulsion de Madame [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 Madame [REDACTED] devra verser à l'EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT à la somme de 205,95€ à compter du 16 août 2024 jusqu'à son départ effectif,

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 les demandes de délais supplémentaires que ceux octroyés,

RAPPELLE que le sort des meubles est 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 Madame [REDACTED] à payer à l' EPIC TOULOUSE MÉTROPOLE HABITAT
somme de 300€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE Madame [REDACTED] aux entiers dépens de la présente instance, comprenant
les frais de constat d'huissier, qui seront recouvrés 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

LE JUGE

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER



14 MAI 2025