

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

RG N° N° RG 21/02537 - N° Portalis  
DBX4-W-B7F-QGNZ

Le Lundi 18 Octobre 2021, le Tribunal judiciaire de  
TOULOUSE,

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B

21 1829

Sous la présidence de Mélanie RAINSART, *Vice  
Présidente* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE,  
chargée des contentieux de la protection, statuant en  
qualité de Juge des référés, assistée de Marie-Line  
CANTISANO Greffier, lors des débats et chargé des  
opérations de mise à disposition.

DU : 18 Octobre 2021

Après débats à l'audience du 01 Octobre 2021, 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 ;

Société LA COMMUNE DE TOULOUSE ENTRE :

#### DEMANDERESSE

C/

Société LA COMMUNE DE TOULOUSE, dont le siège  
social est sis HOTEL DE VILLE - PLACE DU CAPITOLE  
- 31000 TOULOUSE

représentée par la SCP FLINT- SANSON- SAINT  
GENIEST du barreau de TOULOUSE

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 18 Octobre 2021

ET

à SCP FLINT- SANSON- SAINT  
GENIEST

#### DÉFENDEURS

Me SARASQUETA Fanny

*Expédition délivrée  
à toutes les parties*

#### PARTIE INTERVENANTE

Tous représentés par Me SARASQUETA Fanny du barreau  
de TOULOUSE

Vu la citation introductive d'instance à la date et entre les  
parties susvisées :

## **EXPOSE DU LITIGE**

L'EPFL du Grand TOULOUSE est propriétaire de plusieurs ensembles immobiliers situés dans le quartier de la gare Matabiau à Toulouse, faisant l'objet d'un vaste programme de réhabilitation nécessitant la démolition de plusieurs constructions et leur reconstruction.

L'immeuble situé au [REDACTED] est voué à la démolition.

Par ordonnance du 28 mai 2021, la commune de TOULOUSE a obtenu l'autorisation de pénétrer dans les lieux afin de vérifier les conditions d'occupation de l'immeuble et d'identifier les personnes l'occupant sans droit ni titre.

Cette ordonnance sur requête a été signifiée le 6 juillet 2021.

Une sommation de quitter les lieux a été délivrée le 23 juillet 2021 à Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] et Monsieur [REDACTED]

Par exploit d'huissier en date du 4 août 2021, la commune de TOULOUSE a assigné devant le juge du contentieux de la protection statuant en référé Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] épouse [REDACTED] afin de voir ordonner leur expulsion sans délai.

A l'audience du 1<sup>er</sup> octobre 2021, est intervenue volontairement Madame [REDACTED] épouse [REDACTED]

L'ensemble des parties était représenté par leurs conseils qui faisaient des observations et déposaient pièces et conclusions, auxquelles il conviendra de se référer pour un exposé de plus amples motifs.

La commune de TOULOUSE sollicite ainsi l'expulsion des défendeurs ainsi que de tous occupants de leurs chefs et de leurs biens avec si nécessaire le concours de la force publique, ainsi que la suppression des délais prévus aux articles L 412-1 et L 412-6 du code des procédures civiles d'exécution. Elle conclut, en outre, au rejet de la demande de délais complémentaires en application des articles L412-3 et L412-4 de ce même code. Enfin, elle demande la condamnation des défendeurs aux dépens.

[REDACTED] sollicitent le rejet des demandes de condamnation aux dépens, de suppression du délai légal de deux mois et de la trêve hivernale et sollicitent :

- la prorogation du délai prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution pour une durée de trois mois
- le bénéfice d'un délai supplémentaire de douze mois sur le fondement des dispositions des articles L412-3 et L412-4 du code des procédures civiles d'exécution

L'affaire a été mise en délibéré au 18 octobre 2021.

## **MOTIFS**

### ***Sur la compétence du juge des référés***

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 de Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] fondée sur le fait qu'ils sont occupants sans droit ni titre du bien appartenant à la commune de TOULOUSE, ce qui ne se heurte à aucune contestation sérieuse.

Le juge des référés apparaît donc parfaitement compétent pour faire cesser un trouble manifestement illicite.

### ***Sur la demande en expulsion de l'occupant***

Ne sont contestés ni la propriété de la commune de TOULOUSE ni le programme de réhabilitation touchant le quartier de la gare Matabiau et en particulier plusieurs ilots d'immeubles du [REDACTED]. Monsieur [REDACTED] Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] ne contestent pas être occupants sans droit ni titre du bien, de sorte qu'il convient nécessairement d'accueillir, dans les termes du dispositif ci-après et sous réserve des développements à suivre, la demande d'expulsion.

### ***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 [REDACTED]

### ***Sur le délai de deux mois prévu à l'article L412-1 du CPCE***

L'article L412-1 du code de 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 prévu au premier alinéa du présent article ne s'applique pas lorsque le juge qui ordonne l'expulsion constate que les personnes dont l'expulsion a été ordonnée sont entrées dans les locaux par voie de fait. »

L'existence d'une voie de fait ne saurait résulter de la simple occupation sans droit ni titre des locaux et suppose des actes matériels positifs de la part des occupants, tels que des actes de violences ou d'effraction. Il convient donc que soit rapportée la preuve tant d'un acte matériel de violence ou d'effraction que d'un lien de causalité entre cet acte et la personne occupant sans droit ni titre le logement.

En l'espèce, il résulte du constat d'huissier que « l'ouverture centrale accueille une porte métallique blindée de type SITEX anti-squat portant l'inscription MAIRIE DE TOULOUSE IMMEUBLE [REDACTED]. Nous constatons que la porte est dégradée par des traces de découpes de disqueuse, en périphérie de l'ouverture destinée à recevoir le barillet. A l'intérieur de cette ouverture, nous relevons la présence d'un canon de verrou de sûreté. Le barillet d'origine semble avoir été remplacé par un verrou de sûreté ».

Hormis les photographies annexées au constat et conformes à la description qui est faite du bien aucun autre élément n'est apporté pour démontrer l'éventuelle voie de fait.

Ces éléments ne démontrent en aucun cas l'existence de violence ou d'effraction pour entrer dans le logement. En effet, il est établi par le constat d'huissier et les photographies que le trou fait à la disqueuse a servi uniquement au remplacement du barillet de la serrure. Or, s'il est exact que le changement de serrure s'analyse en une dégradation, elle n'est destinée qu'à la mise en sécurité des occupants et non à pénétrer dans les lieux.

Par ailleurs, aucun élément ne permet d'attester avec certitude que cet acte de dégradation est imputable aux défendeurs, alors même qu'il n'est pas contesté qu'une autre famille était occupante sans droit ni titre de l'immeuble et a été depuis relogée ailleurs.

Il en résulte que les conditions légales pour prononcer la dispense du délai de deux mois ne sont pas réunies et que [REDACTED] doivent obtenir le bénéfice de ce délai pour quitter les lieux.

#### **Sur la trêve hivernale (L412-6 du CPCE)**

L'article L412-6 du code des procédures civiles d'exécution dispose que « [...] 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 par voies de fait.

Le juge peut supprimer ou réduire le bénéfice du sursis mentionné au 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 »

Ainsi, la dispense de ce délai ne peut être envisagée qu'en cas de voie de fait, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il s'agit donc d'un délai de droit, à moins que le relogement soit assuré dans des conditions suffisantes pour respecter l'unité et les besoins de la famille.

Or, il résulte des pièces produites au débat que [REDACTED] ont, à de très nombreuses reprises, fait appel au 115, en vain.

Il y a donc lieu de maintenir auprès des deux familles le bénéfice de la trêve hivernale.

#### **Sur la demande de délais supplémentaires (L412-2 à L412-4 du CPCE)**

***L'article L412-2 du CPCE dispose que « 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. »***

Le suivant ajoute « 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. (...) »

***Enfin L412-4 prévoit que « la durée des délais prévus à l'article L. 412-3 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 L. 441-2-3 et L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation et du délai prévisible de relogement des intéressés. »***

Il convient donc d'apprécier si la mesure d'expulsion emporte des conséquences d'une gravité



plus importante que le trouble auquel elle entend mettre fin. Il faut ainsi procéder à un contrôle de proportionnalité entre les intérêts des deux parties.

En l'espèce, il résulte des pièces produites par [REDACTED] qu'elles constituent deux familles : la première constituée d'un couple avec cinq enfants âgés de 15 ans à 8 ans et la seconde d'une femme seule avec deux enfants de 9 et 6 ans.

Dépourvus du droit de travailler, les trois adultes apparaissent très impliqués dans plusieurs associations caritatives et missions bénévoles. Tous les enfants sont régulièrement scolarisés dans des classes démontrant qu'ils présentent, tous, un niveau scolaire normal. Les chefs d'établissement témoignent de leur sérieux et de leur assiduité. En outre, il est produit plusieurs attestations, notamment du secours catholique, du secours populaire, de la ligue de l'enseignement, démontrant que les parents suivent des cours de français plusieurs fois par semaine et manifestent un très fort désir d'intégration en France. Sont également produits leurs déclarations d'impôts et les démarches en cours auprès de la caisse d'allocations familiales. Il est enfin démontré et non contesté que, compte tenu de leur situation administrative, ils vivent dans une grande précarité et bénéficient de l'aide notamment des restos du coeur.

Les photographies du logement démontrent que celui-ci est néanmoins meublé, propre et entretenu. Les photographies des compteurs électriques démontrent que les raccordements sont réalisés normalement et qu'il n'existe manifestement aucun danger pour la sécurité des deux familles.

Parallèlement la commune de TOULOUSE justifie d'un projet sur le long terme de réhabilitation du quartier avec nécessité de démolir plusieurs îlots, dont celui habité par les défendeurs. L'adoption du projet partenarial d'aménagement produit par la commune ne détaille pas le calendrier des opérations mais établit les différentes phases du projet. La première phase s'étend visiblement de 2019 à 2022 et prévoit notamment la « restructuration de l'avenue de [REDACTED] après acquisition des ensembles immobiliers situés de part et d'autre de l'avenue de [REDACTED] »

La commune fait ainsi état de l'urgence à voir le dit immeuble vide de tout occupant dans la mesure où doivent se tenir les opérations de diagnostic destructif avec notamment un risque pour la santé en matière d'amiante. Elle ne produit néanmoins qu'un tableau fait de différentes couleurs tendant à prouver un calendrier des opérations sans toutefois répondre à la question de savoir si celles-ci peuvent se tenir en présence des occupants. En effet, les dites opérations se situant avant tout appel d'offre ne constituent que des opérations de repérage qui conformément à l'article 5 de l'arrêté du 16 juillet 2019 ne génèrent pas de fibres et peuvent être engagées avant l'évacuation de l'immeuble.

Par ailleurs, il n'est justifié par la commune d'aucun engagement avec une société pour procéder à ces opérations dites urgentes. Enfin, il est largement démontré par les photographies et vidéo produites en défense, que [REDACTED] et [REDACTED] ne sont pas les derniers à faire obstacle à ces travaux, puisque que plusieurs restaurants continuent de fonctionner dans l'immeuble, aucun bail n'ayant été résilié.

Il en résulte que, compte tenu de la crise sanitaire actuel, de la bonne foi et de la volonté d'intégration des occupants qui justifient d'une grande précarité financière et d'une impossibilité d'être relogé, la mise à la rue de [REDACTED] et de sept enfants serait d'une gravité sans commune mesure avec le retard d'un chantier dont l'issue est prévue en 2035 et le blocage de son avancée du fait de la présence de ces derniers non démontré.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] apparaissent ainsi éligibles à des délais supplémentaires qu'il convient de fixer à trois mois.

#### **Sur les demandes accessoires**

[REDACTED] parties perdantes 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 référés, statuant publiquement, par ordonnance contradictoire et en premier ressort,**

**CONSTATONS la compétence du juge des référés en l'absence de contestation sérieuse,**

**ACCUEILLONS l'intervention volontaire de Madame [REDACTED]**

**CONSTATONS** que [REDACTED]  
[REDACTED] occupent sans droit ni titre les locaux  
sis [REDACTED] à TOULOUSE (31),

**A défaut de libération volontaire, ORDONNONS l'expulsion de Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] ainsi que celle de tous occupants de son chef, avec l'éventuelle assistance de  
la Force Publique,**

**DEBOUTONS** la société [REDACTED] de sa demande d'astreinte,

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

**ACCORDONS** à Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] le bénéfice du délai de deux mois  
prévu à l'article L412-1 du code des procédures civiles d'exécution,

**ACCORDONS** à Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] le bénéfice de la trêve hivernale,

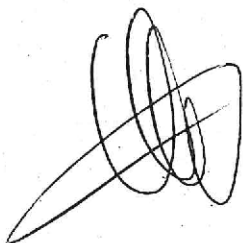
**ACCORDONS** à Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] un délai supplémentaire de trois mois  
pour quitter les lieux.

**CONDAMNONS in solidum** Monsieur [REDACTED]  
[REDACTED] aux entiers dépens de la  
présente instance,

**REJETONS** toutes plus amples demandes,

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

**LE GREFFIER**



**LE PRESIDENT**



POUR EXPÉDITION CONFORME À LA MINUTE  
LE GREFFIER

