

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

NAC: 51A

RG N° N° RG 21/00074 - N°  
Portalis DBX4-W-B7F-PVHF

## ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

Le Vendredi 19 Mars 2021, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Sous la présidence de Philippe GUISLAIN, *Vice Président placé délégué en qualité de juge chargé des contentieux de la protection* au Tribunal judiciaire de TOULOUSE par ordonnance de M. Le Premier Président de la Cour d'Appel de TOULOUSE en date du 03/12/2020 et statuant en qualité Juge des référés, assisté de Halima KAHLI Greffier, lors des débats et de Eugénie REDON, greffier chargé des opérations de mise à disposition.

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 2021/ 670

DU : 19 Mars 2021

Dimitri CARSTENSEN  
Maria Del Pilar PACHECO FLORES

Après débats à l'audience du 19 Février 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 ;

C/

[REDACTED]

ENTRE :

#### DEMANDEURS

M. Dimitri CARSTENSEN, demeurant 68 CHEMIN D AUSSONNE - 31700 BLAGNAC

Mme Maria Del Pilar PACHECO FLORES, demeurant 68 CHEMIN D AUSSONNE - 31700 BLAGNAC

tous deux représentés par Me Laura VIALARD, avocat au barreau de TOULOUSE

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 19 Mars 2021

à Me Laura VIALARD

*Expédition délivrée  
à toutes les parties*

ET

#### DÉFENDERESSES

Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]  
TOULOUSE

représentée par Me Hidem DROUA, avocat au barreau de TOULOUSE

Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]  
[REDACTED]

représentée par Me Virginie CHIOROZAS, avocat au barreau de TOULOUSE

## FAITS ET PROCEDURE

Selon une attestation notariée du 24 mai 2019, Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES ont acquis ce jour là un bien immobilier correspondant notamment à une villa [REDACTED] (31).

Le 30 décembre 2020, une main courante était déposée pour l'occupation sans titre de ce logement.

Par actes du 06 janvier 2021, Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES ont fait assigner [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection de TOULOUSE.

Après un renvoi pour conclusions impératives des défendeurs, à l'audience du 19 février 2021, les demandeurs, représentés, sollicitent :

- l'expulsion de [REDACTED] et [REDACTED] et de tout occupant de leur chef, sans délai, éventuellement avec le concours de la force publique, et sous astreinte,
- de condamner solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à leur payer à titre de provision la somme de 4.000,00 euros de dommages-intérêts,
- de les condamner solidairement à leur payer 800,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

[REDACTED] représentée, a sollicité un nouveau renvoi. Sur le fond, elle revendiquait l'occupation des lieux, expliquant qu'elle les avait visité auparavant, et que le bail ne lui avait pas été accordé pour des motifs discriminatoires, de sorte qu'elle souhaitait régulariser sa situation en payant un loyer. Elle contestait l'existence de toute voie de fait, et formulait des demandes de délais légaux et complémentaires, et la réalité d'un préjudice qui ne serait ni justifié, ni évalué.

[REDACTED] représentée, a fait valoir qu'elle n'était pas intéressée par ce litige, ayant son propre domicile, et n'ayant été présente sur place au moment de constat qu'en soutien à sa soeur. Ayant pu le signaler, elle sollicitait la condamnation des demandeurs à lui payer la somme de 800,00 euros en application de l'article 700 du code de procédure civile.

La décision a été mise en délibéré au 19 mars 2021.

## MOTIFS DE LA DECISION

### Sur la demande de renvoi,

[REDACTED] a formulé une nouvelle demande de renvoi, alors que le précédent avait été ordonné pour préserver les droits de la défense, à la condition impérative d'avoir conclu ou d'être en état à l'audience du 19 février 2021. Si un changement d'avocat a été décidé par la défenderesse, ce choix ne justifie pas de lui accorder de nouveaux délais, de sorte que la demande a été rejetée le jour de l'audience.

### Sur la mise hors de cause de [REDACTED]

Si [REDACTED] a été visée par l'assignation, elle a justifié de la réalité de son actuelle

domiciliation par un avis d'échéance de loyer du 22 janvier 2021. Elle déclare n'avoir été présente sur place que pour visiter sa soeur, laquelle revendique l'occupation pour elle-même et sa famille. En l'absence de tout justificatif supplémentaire des demandeurs, [REDACTED] sera donc mise hors de cause des prétentions qui suivent.

#### Sur l'expulsion.

Aux termes de l'article 545 du code civil, nul ne peut être contraint de céder sa propriété, si ce n'est pour cause d'utilité publique, et moyennant une juste et préalable indemnité.

Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES justifient être les propriétaires des lieux, et la défenderesse revendique son occupation. Quels que soient les motifs allégués, ils ne sauraient légitimer sa présence dans le logement sans titre. Il doit être relevé que le principe même de l'expulsion réclamée par les demandeurs n'est pas contesté par [REDACTED] même si elle aurait souhaité régulariser amiablement sa situation. L'expulsion sera donc ordonnée, dans les conditions fixées au dispositif.

Il n'y a pas lieu d'assortir cette mesure d'une astreinte, l'initiative de l'expulsion ne pouvant revenir qu'aux demandeurs.

#### Sur les délais de droit commun.

Aux termes de l'article L.412-1 du code des procédures civiles d'exécution, 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, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Ce délai 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.

Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES invoque l'existence d'une entrée par voie de fait, arguant simplement que les occupants auraient "manifestement forcé l'entrée de l'immeuble, et revendiqué par les squatteurs eux-même". Le seul élément de preuve produit ressort des déclarations faites par [REDACTED] face à l'huissier, qui a relevé qu'elle avait "confirmé être rentrée illégalement dans la maison avec sa soeur". Cette assertion, en réponse à une question de l'huissier, sans plus de précision, ne saurait néanmoins établir les caractéristiques propres à la voie de fait. S'il peut être relevé que les serrures ont par la suite été changées, cet élément ne peut lui-même établir qu'une voie de fait a été commise pour entrée dans les locaux, comme l'exige la loi.

Dans ces conditions, faute d'éléments probants, la voie de fait n'est pas caractérisée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter l'application de ce délai.

#### Sur la trêve hivernale.

Aux termes de l'article L.412-6 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 par voies de fait. 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.

Comme évoqué précédemment, il n'a pas été établi que la défenderesse soit entrée dans les lieux par voie de fait. Dans ces conditions, elle doit bénéficier de "la trêve hivernale".

#### Sur la demande reconventionnelle de délais supplémentaires.

Aux termes de l'article L.412-2 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 L. 412-1 peut être prorogé par le juge pour une durée n'excédant pas trois mois.

En application des articles L.412-3 et suivants, le juge peut accorder des délais renouvelables, de trois mois à trois ans, 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. 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.

██████████ fait valoir qu'elle souffre d'un cancer, et qu'elle est la mère de trois enfants dont deux handicapés, ce qui a été justifié respectivement par deux attestations médicales des 11 décembre 2020 et 15 février 2021, et par un relevé de la caisse d'allocations familiales du 07 janvier 2021. Elle a également produit une attestation de prise en charge par la maison départementale des personnes handicapées. Toutefois, dans un courrier électronique qu'elle verse aux débats, elle invoquait quatre enfants. ██████████ a fait valoir qu'elle envisageait initialement de louer le bien, et se trouve en capacité de régler le loyer.

Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES n'ont pas justifié de leur situation, et il est seulement acquis qu'il existait un projet de location pour le bien occupé. Il a été déclaré au moment du constat d'huissier que la proposition de location par ██████████ n'avait pas été retenue en raison de faux documents composant le dossier.

Au vu de l'ensemble de ces éléments, il apparaît que la situation de famille et de santé de ██████████ ne saurait être considérée comme suffisante pour justifier le maintien dans les lieux au-delà des délais légaux rappelés, alors que ██████████ a pris possession de locaux d'autorité considérant de son propre chef que le refus de louer était injuste et discriminatoire. Elle sera donc déboutée.

#### Sur la demande relative à l'indemnisation.

En application de l'article 1240 du code civil, tout fait quelconque de l'homme, qui cause à autrui un dommage, oblige celui par la faute duquel il est arrivé à le réparer.

En l'espèce, Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES ne précisent rien de sa demande, du préjudice subi, pas plus que d'un lien de causalité, se bornant à déclarer qu'ils venaient de réceptionner le bien et que des démarches amiables mais par voie de gendarmerie n'avaient pas permis de récupérer le bien en 48 heures. Dans ces conditions, il y a lieu de rejeter la demande.

Sur les frais de justice.

Aux termes de l'article 696 du Code de procédure civile, la partie perdante est par principe condamnée aux dépens.

En outre, en application de l'article 700 du Code de procédure civile, le juge la condamne à payer à l'autre partie la somme qu'il détermine, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens. Le juge tient compte de l'équité ou de la situation économique de la partie condamnée. Il peut, même d'office, pour des raisons tirées des mêmes considérations, dire qu'il n'y a pas lieu à cette condamnation.

Si [REDACTED] est déclarée hors de cause aux termes de l'ordonnance, il ressort des déclarations recueillies par l'huissier qu'elle a affirmé être rentrée illégalement dans la maison avec sa soeur. Au moment de l'assignation faite sur les lieux occupés, un autre huissier a relevé que [REDACTED] avait confirmé la réalité du domicile du destinataire de l'acte. Dans ces conditions, ce sont les déclarations des défenderesses qui ont conduit à sa mise en cause, et il conviendra de les condamner ensemble aux frais de la procédure.

Ainsi, il convient de les condamner aux dépens, et à payer la somme de 800,00 euros au titre des frais irrépétibles. Toutefois, il convient d'exclure les frais prévus par l'article A.444-32 du code de commerce, lesquels sont hypothétiques en l'état de la procédure.

Il est rappelé que conformément aux articles 514 et 514-1 du Code de procédure civile, la présente décision est exécutoire à titre de provision. Elle est exécutée aux risques et périls de la partie qui l'exerce.

**PAR CES MOTIFS,**

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

Vu l'urgence et les articles 834 et 835 du Code de procédure civile,

**CONSTATE** que l'immeuble situé [REDACTED] et appartenant à Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES, est occupé sans titre par [REDACTED]

**ORDONNE**, faute de départ volontaire de l'intéressée du logement occupé dans les deux mois du commandement de quitter les lieux, son expulsion ainsi que celle de tous les occupants de son chef, avec si nécessaire le concours de la force publique,

**DIT** n'y avoir lieu à écarter l'application des délais des articles L.412-1 et L.412-6 du code des procédures civiles d'exécution,

**DIT** qu'en application de l'article L.412-5 du code des procédures civiles d'exécution, la présente ordonnance sera transmise par les soins du greffe au représentant de l'Etat dans le

département,

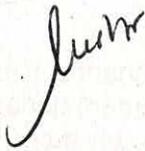
**DEBOUTE** Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES, [REDACTED]  
et [REDACTED] de toutes leurs demandes autres, plus amples ou contraires,

**CONDAMNE** solidairement [REDACTED] et [REDACTED] à payer globalement à  
Dimitri CARSTENSEN et Maria Del Pilar PACHECO FLORES la somme de **800,00 € (HUIT  
CENTS EUROS)** en application de l'article 700 du code de procédure civile,

**CONDAMNE** [REDACTED] et [REDACTED] aux dépens, à l'exclusion des frais  
prévus par l'article A.444-32 du code de commerce,

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

**LE GREFFIER**



**LE PRESIDENT**



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE  
LE GREFFIER

