

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

## ORDONNANCE DE REFERE

Le Mardi 2 Juin 2020, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

Code NAC : 70C

RG N° 12-20-000019

### ORDONNANCE DE REFÉRE

N° B 20/ 408

DU : 02/06/2020

EPFL DU GRAND TOULOUSE

C/

Le 02/06/2020 :  
copie revêtue de la formule exécutoire  
et copie certifiée conforme délivrée à  
la SCP FLINT SANSON SAINT  
GENIEST et à Me CHIOROZAS Virginie

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

Sous la présidence de Jean-Denis BRUN, Vice-Président au Tribunal judiciaire de TOULOUSE, chargé des contentieux de la protection statuant en qualité de juge des référés, assisté à l'audience, de Véronique CHAUME, greffier, lors de l'appel des causes et de Sonia PERIES, Greffier, lors des débats et du prononcé,

Après débats à l'audience du 13/03/2020, a rendu l'ordonnance de référé suivante, mis en délibéré au 21 avril 2020 prorogé au 2 juin 2020 en raison des mesures de confinement prises dans le cadre de la limitation de propagation du virus COVID 19 (communiqué de presse de la Ministre de la Justice du 15 mars 2020 prévoyant dès le lundi 16 mars 2020 l'activation des plans de continuation d'activité et la fermeture des juridictions au public sauf services essentiels - Décret 2020-260 du 16 mars 2020 portant réglementation dans le cadre de la lutte contre la propagation du virus Covid-19),

**ENTRE :**

**DEMANDEUR :**

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE  
7 RUE RENE LEDUC  
31500 TOULOUSE  
ayant pour avocat la SCP FLINT- SANSON- SAINT GENIEST du Barreau de: TOULOUSE

**ET :**

**DÉFENDEURS :**

  
31000 TOULOUSE  
ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

  
31000 TOULOUSE  
ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

  
31000 TOULOUSE  
ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

  
31000 TOULOUSE  
ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

[REDACTED]  
31000 TOULOUSE

ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

[REDACTED]  
31000 TOULOUSE

ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

[REDACTED]  
31000 TOULOUSE

ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

[REDACTED]  
31000 TOULOUSE

ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

Intervention volontaire :

[REDACTED]  
31000 TOULOUSE

ayant pour avocat Me CHIOROZAS Virginie Du Barreau de : TOULOUSE

Vu les citations introductives d'instance à la date des 27/12/19, 31/12/19 et 28/02/20 et entre les parties susvisées :

Par acte d'huissier du 27 décembre 2019 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] devant le Président du Tribunal Judiciaire de Toulouse afin qu'il soit jugé qu'elles sont occupantes sans droit ni titre de locaux à usage d'habitation situés [REDACTED] second étage à gauche, 31 000 TOULOUSE, qu'il ordonne leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec le concours de la Force Publique avec suppression des délais des articles L412-1 et L412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, qu'il les condamne au paiement des dépens de l'instance et de la somme de 500,00 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'appui, le demandeur exposait qu'il avait été informé par un locataire que les locaux étaient occupés de façon illicite;

Que sur place il avait effectivement constaté que sur la porte du lot 5 était fixé un courrier au nom de Madame [REDACTED] qui faisait état d'une occupation depuis le 07 novembre 2019;

Qu'il avait déposé plainte le 15 novembre 2019 pour violation de domicile, dégradation ou détérioration d'un bien appartenant à autrui, la serrure de l'appartement ayant été changée;

Que Maître JAMME, Huissier de Justice, avait procédé à un constat les 16 et 18 décembre 2019;

Qu'il avait alors été relevé un impact sur le panneau de la porte et l'encadrement à hauteur de ce verrou et l'absence de barillet au niveau du verrou;

Qu'il avait rencontré sur place Madame [REDACTED] qui lui avait déclaré occuper les lieux avec sa mère, Madame [REDACTED]

Qu'enfin, par acte du 18 décembre 2019 une sommation de quitter les lieux avait été délivrée à ces deux personnes;

Il soutenait que cette occupation sans droit ni titre constituait un trouble manifestement illicite.

Cette affaire N°RG 12 20 19 a été appelée à l'audience de référé du juge des contentieux de la protection le 17 janvier 2020 puis renvoyée à trois reprises en raison du mouvement de grève des Avocats et à la demande des parties.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE, représenté par son Avocat, a précisé que lors d'un second constat le 27 janvier 2020 Maître JAMME avait relevé qu'un local commercial situé au rez-de chaussée du bâtiment dans lequel se situait le lot N°5 était également occupé.

Il a maintenu ses demandes initiales et a sollicité en outre que les défendeurs soient expulsés du local commercial.

Par acte d'huissier du 27 décembre 2019 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner Madame [REDACTED] et Monsieur [REDACTED] devant le Président du Tribunal Judiciaire de Toulouse afin qu'il soit jugé qu'ils sont occupants sans droit ni titre de locaux à usage d'habitation situés [REDACTED] lot 6, second étage à droite, 31 000 TOULOUSE, qu'il ordonne leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec le concours de la Force Publique avec suppression des délais des articles L412-1 et L412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, qu'il les condamne au paiement des dépens de l'instance et de la somme de 500,00 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'appui, le demandeur exposait qu'il avait été informé par un locataire que les locaux étaient occupés de façon illicite;

Qu'il avait déposé plainte le 15 novembre 2019 pour violation de domicile, dégradation ou détérioration d'un bien appartenant à autrui, les serrures ayant été remplacées;

Que Maître JAMME, Huissier de Justice, avait procédé à un constat les 16 et 18 décembre 2019;

Qu'il avait rencontré sur place Madame [REDACTED] qui lui avait déclaré occuper les lieux avec son compagnon, Monsieur [REDACTED] et qu'une association leur avait remis les clefs;

Qu'enfin par acte du 18 décembre 2019 une sommation de quitter les lieux avait été délivrée à ces deux personnes;

Il soutenait que cette occupation sans droit ni titre constituait un trouble manifestement illicite.

Cette affaire N°RG 12 20 20 a été appelée à l'audience de référé du juge des contentieux de la protection le 17 janvier 2020 puis renvoyée à trois reprises en raison du mouvement de grève des Avocats et à la demande des parties.

Lors de l'audience du 13 mars 2020 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE, représenté par son Avocat a précisé que lors d'un second constat le 27 janvier 2020 Maître JAMME avait relevé qu'un local commercial situé au rez-de chaussée du bâtiment dans lequel se situait le lot N°6 était également occupé.

Il a maintenu ses demandes initiales et a sollicité en outre que les défendeurs soient expulsés du local commercial.

Par acte d'huissier du 31 décembre 2019 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner Madame [REDACTED] devant le Président du Tribunal Judiciaire de Toulouse afin qu'il soit jugé qu'elle est occupante sans droit ni titre de locaux à usage d'habitation situés [REDACTED] lot 4, 1er étage à droite, 31 000 TOULOUSE, qu'il ordonne son expulsion ainsi que celle de tous occupants de son chef avec le concours de la Force Publique avec suppression des délais des articles L412-1 et L412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, qu'il la condamne au paiement des dépens de l'instance et de la somme de 500,00 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'appui, le demandeur exposait qu'il avait été informé par un locataire que les locaux étaient occupés de façon illicite;

Qu'il avait déposé plainte le 15 novembre 2019 pour violation de domicile, dégradation ou détérioration d'un bien appartenant à autrui, la serrure de l'appartement ayant été changée;

Que Maître JAMME, Huissier de Justice, avait procédé à un constat les 16, 18 et 20 décembre 2019;

Qu'il avait alors été relevé un impact sur le panneau de la porte et l'encadrement à hauteur de ce verrou et l'absence de barillet au niveau du verrou;

Qu'il avait rencontré sur place Madame [REDACTED] qui lui avait déclaré occuper les lieux;

Qu'enfin par acte du 18 décembre 2019 une sommation de quitter les lieux avait été délivrée à cette personne;

Il soutenait que cette occupation sans droit ni titre constituait un trouble manifestement illicite.

Cette affaire N°RG 20/00020 a été appelée à l'audience de référé du juge des contentieux

de la protection le 17 janvier 2020 puis renvoyée à trois reprises en raison du mouvement de grève des Avocats et à la demande des parties.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE, représenté par son Avocat a précisé que lors d'un second constat le 27 janvier 2020 Maître JAMME avait relevé qu'un local commercial situé au rez-de chaussée du bâtiment dans lequel se situait le lot N°4 était également occupé.

Il a maintenu ses demandes initiales et a sollicité en outre que la défenderesse soit expulsée du local commercial.

Par acte d'huissier du 28 février 2020 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner Monsieur [REDACTED] Madame [REDACTED] et Madame [REDACTED] devant le juge des contentieux de la protection afin qu'il soit jugé qu'elles sont occupantes sans droit ni titre de locaux à usage d'habitation situés [REDACTED] lot 3, 1er étage sur la coursive, 31 000 TOULOUSE, qu'il ordonne leur expulsion ainsi que celle de tous occupants de leur chef avec le concours de la Force Publique avec suppression des délais des articles L412-1 et L412-6 du Code des Procédures Civiles d'Exécution, qu'il les condamne au paiement des dépens de l'instance et la somme de 500,00 Euros sur le fondement des dispositions de l'article 700 du Code de Procédure Civile.

A l'appui, le demandeur exposait qu'il avait été informé par un locataire que les locaux étaient occupés de façon illicite;

Qu'il avait déposé plainte le 15 novembre 2019 pour violation de domicile, dégradation ou détérioration d'un bien appartenant à autrui, la serrure de l'appartement ayant été changée;

Que Maître JAMME, Huissier de Justice, avait procédé à un constat les 16 et 18 décembre 2019;

Qu'il avait alors été relevé un impact sur le panneau de la porte et l'encadrement à hauteur de ce verrou et l'absence de barillet au niveau du verrou;

Que sur ordonnance du juge des contentieux de la protection du 17 janvier 2020 Maître JAMME avait pu faire intervenir un serrurier;

Qu'en forçant la porte au bout de la coursive ils avaient accédé à une seconde porte;

Qu'après ouverture de cette porte par l'occupante ils avaient rencontré une personne se nommant [REDACTED] qui leur avait déclaré être la fille de [REDACTED] ressortissants albanais et demandeurs d'asile;

Il soutenait que cette occupation sans droit ni titre constituait un trouble manifestement illicite.

Cette affaire N°RG 20/00650 a été appelée à l'audience de référé du juge des contentieux de la protection le 06 mars 2020 puis renvoyée à la demande des parties.

Lors de l'audience du 13 mars 2020 l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE, représenté par son Avocat a précisé que lors d'un second constat le 27 janvier 2020 Maître JAMME avait relevé qu'un local commercial situé au rez-de chaussée du bâtiment dans lequel se situait le lot N°3 était également occupé.

Il a maintenu ses demandes initiales et a sollicité en outre que les défendeurs soient expulsés du local commercial.

Monsieur [REDACTED] est intervenu volontairement.

Les défendeurs étaient représentés par leur Avocat, qui représentait également Monsieur [REDACTED]

Il y a un rectangle noir en haut à gauche de la page.

Ils ont conclu en premier lieu à la jonction des quatre affaires sur l'audience.

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE s'y est opposé.

Les défendeurs ont précisé les situations individuelles et leurs conditions de vie.

Ils ont soutenu que le demandeur ne justifiait pas des conditions de l'urgence des articles 834 et 835 du Code de Procédure Civile en ce que les locaux occupés étaient vacants depuis leur acquisition en 2017 par le demandeur et qu'ils ne faisaient l'objet d'aucun projet de travaux.

Ils ont souligné en outre qu'il n'existait aucun danger et que l'occupation était sereine.

Ils ont soutenu que le trouble manifestement illicite n'était pas d'avantage caractérisé au regard des dispositions des articles 3-1 et 8 de la Convention Européenne de Sauvegarde des Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales;

Que le droit de propriété perdait son caractère absolu face à ces dispositions;

Qu'il convenait pour le juge de procéder à un examen de la proportionnalité entre le droit de propriété du demandeur et leurs propres droits;

Qu'au surplus le juge pouvait tenter de concilier les parties;

Ils ont en outre soutenu que la demande d'expulsion sans délai n'était pas fondée en l'absence de voie de fait et ont sollicité le bénéfice de l'octroi des délais des articles L412-2 et L412-3 avec une prorogation de trois ans renouvelable et le bénéfice de la trêve hivernale.

Ils ont enfin conclu au rejet des autres demandes de L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE

## MOTIFS

Il y a lieu de recevoir l'intervention volontaire de Monsieur [rectangle noir]

L'article 367 du Code de Procédure Civile prévoit que le juge peut, à la demande des parties ou d'office, ordonner la jonction de plusieurs instances pendantes devant lui s'il existe entre les litiges un lien tel qu'il soit de l'intérêt d'une bonne justice de les faire instruire ou juger ensemble.

En l'espèce, le demandeur est identique dans les quatre procédures et les locaux occupés, dont l'un est commun, sont situés dans un même bâtiment.

Il existe en conséquence des liens tels entre les litiges qu'il est dans l'intérêt d'une bonne administration de la justice de prononcer la jonction des affaires N°RG 12 20 19, N°RG 12 20 20, N°RG 20/00020 et N°RG 20/00650.

Le juge constate que le demandeur n'accepte pas la conciliation.

L'article L213-4-3 du Code de l'Organisation Judiciaire prévoit que le juge des contentieux de la protection connaît des actions tendant à l'expulsion des personnes qui occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre.

Il ressort des termes de l'assignation et des pièces produites par le demandeur mais aussi des débats que les défendeurs occupent aux fins d'habitation des immeubles bâtis sans droit ni titre.

L'article 835 du Code de Procédure Civile dispose que 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.

Le trouble manifestement illicite est caractérisé en l'espèce par la violation du droit de propriété du demandeur par les défendeurs.

Il y a lieu d'ordonner leur expulsion avec le concours de la Force Publique.

Le contrôle de proportionnalité doit dès lors trouver application s'agissant des mesures à prendre en vue de l'expulsion des défendeurs.

L'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution prévoit 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, sans préjudice des dispositions des articles L. 412-3 à L. 412-7. Toutefois, le juge peut, notamment 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.

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.

S'agissant de la voie de fait, il ne résulte pas du procès-verbal de plainte et du constat d'huissier preuves suffisantes de l'entrée dans les lieux des défendeurs par voie de fait; L'aspect neuf des barillets de serrures et des impacts sur certaines portes, en l'absence de preuve de leur état antérieur ne démontrent pas que les défendeurs soient entrés dans les lieux en forçant les serrures.

Il n'y a donc pas lieu de supprimer le délai de deux mois de l'article L412-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

L'article L412-3 du Code de Procédures Civiles d'Exécution dispose que 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.

En l'espèce, le juge constate d'une part que le demandeur, qui a acquis ces locaux en 2017, ne justifie pas de leur usage, à l'exception de la location d'un appartement et d'autre part qu'il n'existe aucun danger allégué pour la santé et sécurité des occupants et pas d'avantage de problèmes sanitaires.

Le juge relève en outre que les défendeurs, accompagnés d'enfants, justifient avoir droit à un toit et être dans des situations personnelles dégradées et particulièrement exposées en raison en particulier pour certains d'entre eux de leur handicap ou de problèmes de santé sérieux.

Il y a lieu dans ces conditions, de maintenir le délai de deux mois de l'article L412-1 du Code de Procédures Civiles d'Exécution mais également de leur accorder un délai supplémentaire de trois mois renouvelable.

Ces délais dépassant la durée de la trêve hivernale 2019-2020, il n'y a pas lieu de statuer sur cette

