

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

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

Le Vendredi 20 Décembre 2024, le Tribunal judiciaire de TOULOUSE,

N° RG 24/03242

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 Coralie POTHIN Greffier, lors des débats et chargé des opérations de mise à disposition.

N° Portalis DBX4-W-B7I-TH2L

**ORDONNANCE
DE RÉFÉRÉ**

Après débats à l'audience du 15 Novembre 2024, 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 ;

MINUTE N°B24/2383

ENTRE :

DU : 20 Décembre 2024

DEMANDERESSE

**E.P.I.C. ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER DU GRAND TOULOUSE**

L'E.P.I.C. ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DU GRAND TOULOUSE,
dont le siège social est sis 7 RUE RENÉ LEDUC
31500 TOULOUSE

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

ci

ET

DÉFENDEURS

**Copie revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 20 Décembre 2024**

**à la SCP FLINT SAINT GENIEST
GINEST**

*Copie certifiée conforme délivrée le
20/12/24 à toutes les parties*

représenté par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

représentée par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

représenté par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

[REDACTED]

représenté par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

[REDACTED]

représentée par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

[REDACTED]

représenté par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

[REDACTED]

représentée par Me Mathilde BACHELET, avocat au barreau de TOULOUSE

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte d'huissier en date du 8 août 2024, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner en référé [REDACTED]

[REDACTED] aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre d'un immeuble situé [REDACTED] et obtenir, au visa des articles 834 et 835 du Code de procédure civile :

- ⇒ leur expulsion 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 L412-1et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- ⇒ leur condamnation solidaire au paiement d'une indemnité d'occupation d'un montant de 500€ par mois à compter du 22 juin 2024,
- ⇒ leur condamnation solidaire 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 examinée à l'audience du 15 novembre 2024.

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE, valablement représenté, maintient ses demandes mais ramène sa demande au titre de l'article 700 à la somme de 1.000€ et fait valoir que:

- que l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,
- que la suppression du délai prévue à l'article L412-1 est justifiée par l'occupation irrégulière des lieux et la mauvaise foi des occupants qui se sont photographiés et ont publié les photographies pour se constituer des preuves de la date de leur occupation ce qui caractérise une organisation bien préparée de cette occupation illicite,
- ils utilisent l'eau et l'électricité du bien à la charge du propriétaire,
- la voie de fait est caractérisée par le changement serrure consécutivement à l'alarme qui s'est déclenchée
- que l'occupation sans droit ni titre ne leur permet pas d'occuper un logement de façon gratuite et il ne peut être reproché au propriétaire d'avoir refusé de signer une convention d'occupation précaire, et ce après plusieurs d'occupation illicite,
- de rejeter le délai supplémentaire faute de fournir des éléments sur leur situation personnelle et sociale en français et sans justifier de recherche de logement social.

██████████, valablement représentés, demandent au tribunal de rejeter la demande de suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution, de leur accorder un délai supplémentaire de trois mois pour quitter les lieux et un délai supplémentaire de 6 mois renouvelable en application des dispositions des articles L412-3 et L412-4 du code précité, outre la trêve hivernale et de rejeter la demande de condamnation à une indemnité d'occupation et aux frais accessoires.

Au soutien de leur position, ils font valoir :

- qu'il n'ont commis aucune dégradation pour pénétrer dans les lieux car ils sont entrés par le garage et que le changement de serrure n'est pas démontré car l'huissier a juste relevé que le portail était fermé par un cadenas, ne constitue pas une voie de fait,
- sur la mauvaise foi des occupants, elle doit être prouvée et ne peut être établie par la seule occupation sans droit ni titre même en connaissance de cause et il doit être tenu compte de l'état de nécessité, caractérisé par l'insuffisance du logement social en France,
- l'immeuble abrite 6 enfants mineurs qui sont scolarisés dans le quartier,
- aucune urgence à libérer les lieux n'est alléguée puisqu'aucun projet n'est en cours sur cette immeuble,
- suite au passage de l'huissier, ils ont proposé de trouver une solution amiable en signant avec le propriétaire une convention d'occupation, proposition qui n'a pas reçu de réponse en juillet et un refus en octobre,
- ils justifient de toutes les démarches pour obtenir un logement social, en activant le 115 et le dispositif DALO,
- ils ont permis au commissaire de justice de pénétrer dans les lieux et ont justifié de leur identité,
- l'enfant mineur ██████████ régularisé sa situation et cela va permettre à l'ensemble de la famille d'obtenir un titre de séjour et les démarches ont été engagées,
- aucune indemnité d'occupation n'est due dans la mesure où l'immeuble a vocation à rester vide en attendant qu'il lui soit assigné un projet.

La décision était mise en délibéré au 20 décembre 2024.

SUR QUOI, MOTIFS DE LA DÉCISION :

Sur la qualité à agir du demandeur

L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE justifie être propriétaire de l'immeuble situé ██████████ et justifie ainsi de sa qualité à agir.

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

[REDACTED] qui reconnaissent 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 des occupants identifiés par huissier 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, la voie de fait serait constituée par le changement de la serrure de la porte d'entrée, ce qui n'est pas démontré et la mise en place d'une chaîne et d'un cadenas. Or, les photographies prises par l'huissier ne relèvent aucune dégradation. Aucune voie de fait ne peut donc être imputée aux occupants.

Sur la mauvaise foi des occupants, aucun élément autre que la connaissance de l'occupation sans droit ni titre n'est avancé et il ne saurait se déduire de cette occupation la mauvaise foi des occupants. Le fait d'avoir publié sur SECURIBOX des photographies permettant de dater de l'occupation ne constitue pas un élément de mauvaise foi d'autant qu'il n'est pas établi que ces éléments soient le fait des occupants plutôt que celui de personnes bien informées qui leur apporté leur concours. En effet,

[REDACTED] ont décliné leur identité à l'huissier, ne se sont pas cachés et l'ont laissé pénétrer dans les lieux, ce qui ne correspond pas à la photographie publiée sur SECURIBOX.

L'occupation illicite n'est pas contestée par les occupants mais est justifiée par leur situation très précaire et l'impossibilité d'obtenir un autre logement malgré les nombreuses démarches qu'ils justifient avoir engagées. En outre, le logement ne présente aucune dégradation et est entretenu par les occupants.

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

La situation du logement social dans le département est connue et la présence de locaux habitables vacants, sans projet actuel ou imminent, justifie qu'un délai supplémentaire soit accordé jusqu'à la fin de l'année scolaire soit jusqu'au 6 juillet 2025.

Le délai de 6 mois supplémentaire n'est justifié par aucun motif autre que l'attente du

disposition DALO qui ne sera pas mis en oeuvre si les occupants disposent de délais supplémentaire renouvelables et sera donc rejeté.

Sur l'indemnité d'occupation

L'EPL DU GRAND TOULOUSE ne justifie, d'aucun préjudice puisque les locaux n'avaient été donné à bail dans le cadre de convention précaire. Cependant, cette occupation a un coût pour le propriétaire, il lui sera alloué une indemnité d'occupation de 150€ par mois à compter du 28 août 2024, date de l'assignation que les occupants seront solidairement condamnés à lui payer.

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 [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 solidairement [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 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 [REDACTED]

[REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] dont l'EPFL DU GRAND TOULOUSE est propriétaire,

Dit n'y avoir lieu à suppression des délais prévus aux articles L412-1 et L412-6,

Accorde à [REDACTED]

[REDACTED] un délai supplémentaire jusqu'au 6 juillet 2025 pour quitter les lieux, en application de l'article L412-2 du Code des procédures civiles d'exécution,

A défaut de libération volontaire au plus tard le 6 juillet 2025, **Ordonne** l'expulsion de 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 [REDACTED]

[REDACTED] que devront solidairement verser à l'EPFL DU GRAND TOULOUSE à la somme de 150€ à compter du 28 août 2024 jusqu'à leur départ effectif et les y condamne solidairement,

Déboute [REDACTED]

[REDACTED] de leur demande de délai supplémentaire de 6 mois renouvelable

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 solidairement [REDACTED]

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

CONDAMNE solidairement [REDACTED]

[REDACTED] aux dépens qui seront recouverts 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 20 décembre 2024 et signé par le juge et le greffier.

Le Greffier

Le Juge

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER

