

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 24/03159 - N° Portalis
DBX4-W-B7I-THKZ

**ORDONNANCE
DE RÉFÉRÉ**

N° B 25/432

DU : 20 Février 2025

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

C/



Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 20 Février 2025

à Me FLINT

Expédition délivrée
à toutes les parties

Le Jeudi 20 Février 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 Greffière, lors des débats et chargée des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 20 Décembre 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 ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

**E.P.I.C. ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL DU
GRAND TOULOUSE**, dont le siège social est sis 7 RUE RENE
LEDUC - 31500 TOULOUSE

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

ET

DÉFENDEURS

M. [REDACTED] demeurant [REDACTED]
[REDACTED] - 31200 TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro
C-31555-2024-15073 du 24/09/2024 accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]
[REDACTED] - 31200 TOULOUSE

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro
C-31555-2024-15072 du 24/09/2024 accordée par le bureau
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

représentée par Me Virginie CHIOROZAS, avocat au barreau de
TOULOUSE

EXPOSÉ DU LITIGE :

Par acte de commissaire de justice en date du 2 août 2024, l'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER LOCAL (EPFL) DU GRAND TOULOUSE a fait assigner en référé Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux fins de voir constater qu'ils sont occupants sans droit ni titre d'un immeuble situé [REDACTED] à TOULOUSE (31200) 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 L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution,
- leur condamnation in solidum à une indemnité d'occupation de 400€ par mois à compter du 22 juin 2024,
- leur condamnation au paiement de la somme de 600€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile et aux entiers dépens,

L'affaire, après plusieurs renvois et une réouverture des débats, était examinée à l'audience du 20 décembre 2024.

L'EPFL DU GRAND TOULOUSE, valablement représenté, maintient ses demandes et fait valoir que :

- l'occupation du logement sans droit ni titre constitue un trouble manifestement illicite,
- 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 occupent les lieux sachant qu'ils n'ont aucun droit,
- ils utilisent l'eau et l'électricité du bien à la charge du propriétaire,
- la voie est caractérisée par le changement serrure,
- 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 occupations illicites,
- de rejeter le délai supplémentaire.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] valablement représentés, demandent au tribunal à titre principal :

- ▶ de juger que le dommage imminent et l'urgence à expulser ne sont pas caractérisés,
- ▶ que le trouble manifestement illicite n'est pas caractérisé,
- ▶ qu'il existe une contestation sérieuse à faire droit à la demande d'expulsion sans délai et en conséquence,
- ▶ débouter le demandeur de l'intégralité de ses demandes fins et prétentions,
- ▶ de le débouter de sa demande tendant au prononcé d'une mesure d'expulsion,
- ▶ d'inviter le demandeur à mieux se pourvoir,
- ▶ d'ordonner une mesure de conciliation avec toutes les parties

A titre subsidiaire,

- ▶ de constater l'absence de voie de fait, manoeuvres, de menaces ou contraintes au moment de l'entrée dans les lieux imputables aux concluants,
- ▶ de constater que les conséquences d'une extrême dureté sont caractérisées,
- ▶ que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu des des conditions normales,
- ▶ de constater l'inapplicabilité de la question de la mauvaise foi au cas d'espèce et de juger que celle-ci relève d'un examen du juge du fonds et que si le juge des référés s'estimait en capacité de statuer sur la bonne foi, de constater qu'ils sont de bonne foi, en conséquence,
- ▶ leur accorder le délai légal de deux mois pour quitter les lieux suivant signification d'un commandement de quitter les lieux,
- ▶ leur accorder le sursis à exécution pendant le délai de la trêve hivernale,
- ▶ leur accorder un délai supplémentaire jusqu'au 30 juin 2026 pour quitter les lieux, en tout état de cause,
- ▶ débouter le demandeur de l'intégralité de ses demandes,
- ▶ de le débouter de sa demande d'indemnité d'occupation à hauteur de 400€ par mois,
- ▶ de le débouter de sa demande au titre de l'article 700 du Code de procédure civile et des dépens.

Au soutien de leur position, ils font valoir :

- que le dommage imminent n'est pas caractérisé ni l'urgence car ils occupent le bien et ne le dégradent pas comme en témoignent les photographies prises par le commissaire de justice, il n'est allégué aucun risque par cette occupation, la maison est vacante depuis une durée indéterminée, aucun projet de réalisation n'est produit,
- le trouble manifestement illicite n'est pas caractérisé, la simple occupation ne le constituant pas un trouble manifestement illicite, puisqu'il faut mettre en balance le droit de toute personne au respect de sa vie privée, familiale de son domicile, de l'intérêt supérieur de l'enfant et le droit de propriété ; que l'examen de la proportionnalité exige du juge s'apprécie quand à la mesure qu'il doit prendre et de son opportunité et ce en l'absence de proposition d'un autre logement, de scolarisation en l'absence de domicile. Que malgré le besoin de logement et d'abri pour les concluants, le droit de ne rien faire de son immeuble est sans limite, alors qu'une convention d'occupation précaire pourrait être conclue. Enfin, la mesure d'expulsion aurait des conséquences d'une extrême dureté et serait constitutive d'un trouble plus grave encore, puisque la maison abrite un couple et ses six enfants, alors qu'elle est vacante depuis 10 ans, qu'il n'existe aucun projet concret pour ce bien, qu'ils ont sollicité des hébergement d'urgence en vain ;
- que la suppression des délais serait d'une extrême dureté puisqu'une famille avec 6 enfants mineurs se trouveraient à la rue et descolarisés, en hiver,
- que la mauvaise foi n'est pas caractérisée par la simple occupation du bien, l'effraction n'est pas caractérisée.

La décision était mise en délibéré au 20 février 2025.

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 [REDACTED] à TOULOUSE 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 en empêchant le propriétaire de jouir de son bien, notamment en changeant les serrures et en y élisant son domicile, faisant ainsi obstacle à la liberté d'en disposer comme bon lui semble et en l'espèce en n'en faisant rien puisqu'aucun projet actuel ne lui est destiné.

Cette situation n'est pas contestée par Monsieur [REDACTED] et Madame [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 commissaire de justice et tout occupant 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, le fait de clore l'immeuble où l'on établit son domicile, n'est pas constitutif d'une voie de fait ni d'une manoeuvre.

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.

En effet, Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] ont décliné leur identité à l'huissier, ne se sont pas cachés et l'ont laissé pénétrer dans les lieux, ce qui ne permet de conclure à une quelconque mauvaise foi.

L'occupation illicite n'est pas contestée par les occupants mais est justifiée par leur situation très précaire, la présence de six enfants mineurs et l'impossibilité d'obtenir un autre logement malgré les nombreuses démarches qu'ils justifient avoir engagées. Le droit à une vie de famille, à une scolarisation pour les enfants mineurs justifient que soient mis en balance les intérêts du demandeur, qui n'a aucun projet pour l'immeuble et ni utilisation ou usage actuel ou dans un futur proche et ceux d'une famille sans logement ni ressources, demandeurs d'asile en situation de grande précarité. 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, depuis plusieurs années, 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.

Sur l'indemnité d'occupation

L'EPL DU GRAND TOULOUSE ne justifie, d'aucun préjudice puisque les locaux n'avaient pas été donnés 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 2 août 2024, date de l'assignation que les occupants seront condamnés in solidum 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 Monsieur [REDACTED] et Madame [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 Monsieur [REDACTED] et 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 Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] à TOULOUSE (31200) 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 Monsieur [REDACTED] et Madame [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] et 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 Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] devront solidairement verser à l'EPFL DU GRAND TOULOUSE à la somme de 150€ à compter du 2 août 2024 jusqu'à leur départ effectif et les y condamne in solidum,

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 Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] à payer à l'EPL DU GRAND TOULOUSE chacun la somme de 300€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

CONDAMNE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux dépens qui
seront recouvrés selon les modalités propres à l'aide juridictionnelle,

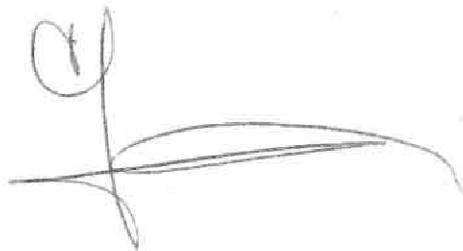
Rappelle que l'exécution provisoire de la présente décision est de droit,

Ainsi jugé et mis à disposition du greffe le 20 février 2025 et signé par le juge et le greffier.

Le Greffier

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'L' shape with a loop at the top and a horizontal line extending to the right.

Le Juge

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'J' with a horizontal line extending to the right and a loop at the top.

POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER

