

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 24/04125 - N° Portalis  
DBX4-W-B7I-TPEN

### ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 25/430

DU : 20 Février 2025

S.A. ALTEAL, prise en la personne de  
son Directeur Général, Monsieur  
Philippe TRANTOUL

C/

Expédition revêtue de  
la formule exécutoire  
délivrée le 20 Février 2025

à Me DURAND

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

S.A. ALTEAL, prise en la personne de son Directeur  
Général, Monsieur Philippe TRANTOUL, dont le siège social  
est sis 8 ALLEES DU LAURAGAIS - BP 70131 - 31770  
COLOMIERS

représentée par Me Isabelle DURAND, avocat au barreau de  
TOULOUSE

ET

#### DÉFENDEURS

Mme [REDACTED] demeurant [REDACTED]  
[REDACTED] COLOMIERS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro  
C-31555-2024-19875 du 10/12/2024 accordée par le bureau  
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

M. [REDACTED] demeurant [REDACTED]  
[REDACTED] COLOMIERS

(bénéficie d'une aide juridictionnelle Totale numéro  
C-31555-2024-19876 du 10/12/2024 accordée par le bureau  
d'aide juridictionnelle de TOULOUSE)

représentés par Me Justine RUCEL, avocat au barreau de  
TOULOUSE

## **EXPOSÉ DU LITIGE :**

Par acte de commissaire de justice en date du 31 octobre 2024, la SA ALTEAL 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 COLOMIERS (31770) et obtenir, au visa des articles 835 du Code de procédure civile, L412-1 et L412-6 du Code des procédures civiles d'exécution :

- 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 à l'article L412-1 du Code des procédures civiles d'exécution,
- leur condamnation au paiement de la somme de 500€ 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 20 décembre 2024.

La SA ALTEAL, valablement représenté, maintient ses demandes et fait valoir :

- qu'elle est propriétaire d'un ensemble immobilier constitué de 29 pavillons et 20 garages situés [REDACTED] et qu'au départ de chaque locataire elle n'oblige pas les lieux dans la perspective d'un processus de rénovation urbaine paysagère du centre-ville de Colomiers. En octobre 2024, elle a été informée de l'occupation d'un pavillon qui avait été libéré de ses locataires. Elle mandatait un commissaire de justice qui constatait le 4 octobre 2024 que le portillon du jardin avait été arraché et les barilletts de la porte d'entrée avaient été changés. Les occupants déclinaient leur identité conforme à celle figurant sur la boîte aux lettres et confirmaient être occupants sans droit ni titre depuis le 28 septembre 2024;
- 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 voie est caractérisée par le changement serrure ainsi que la dégradation du portillon,
- elle s'oppose à tout délai supplémentaires pour quitter les lieux.

Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] 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 d'un an pour quitter les lieux à l'issue du délai légal de deux mois et de la signification du commandement de quitter les lieux,
- 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 la voie de fait alléguée n'est pas démontrée car il résulte des photographies prise en 2022 par Street View que le portail était déjà cassé et que le changement de barillet ne constitue pas une voie de fait pour entrer dans les lieux mais la volonté de protéger son domicile,
- le trouble manifestement illicite constitué par l'atteinte au droit de propriété doit être mis en balance avec 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 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. 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 deux enfants scolarisés;
- qu'aucune urgence à récupérer le bien n'est établie car le projet de rénovation n'est qu'à l'état de projet et que l'année 2025 sera consacrée à l'enquête publique et aux consultations, ils peuvent donc rester dans les lieux un an supplémentaire dans l'attente des premiers travaux.

La décision était mise en délibéré au 20 février 2025.

## **SUR QUOI, MOTIFS DE LA DÉCISION :**

### **Sur la qualité à agir du demandeur**

La SA ALTEAL justifie être propriétaire de l'immeuble situé [REDACTED] à COLOMIERS 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] [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 la dégradation du portillon, cette dégradation ne peut être imputée de façon certaine aux occupants qui n'ont pour pénétrer dans les lieux pas dégradé la porte d'entrée. Le changement de la serrure de la porte d'entrée, n'a entraîné aucune dégradation. Aucune voie de fait ne peut donc être imputée aux occupants, le fait de clôturer l'immeuble où l'on établit son domicile, n'est pas constitutif d'une voie de fait ni d'une manoeuvre.

L'occupation illicite n'est pas contestée par les occupants mais est justifiée par leur situation très précaire, la présence de deux enfants mineurs scolarisés 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 concret pour l'immeuble dans l'immédiat 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.

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 leur soit accordé jusqu'à la fin de l'année scolaire soit jusqu'au 6 juillet 2025.

**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 la SA ALTEAL les frais qu'elle 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 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 Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] sont occupants sans droit ni titre de l'immeuble situé [REDACTED] à COLOMIERS (31770) dont La SA ALTEAL 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 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,

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 COLOMIERS 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 la SA ALTEAL la somme de 500€ sur le fondement de l'article 700 du Code de procédure civile,

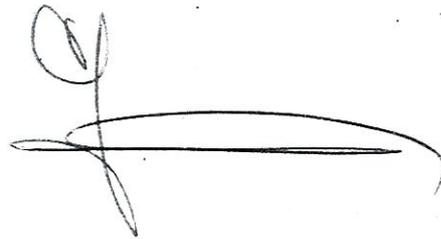
CONDAMNE Monsieur [REDACTED] et Madame [REDACTED] aux dépens qui seront recouverts selon les modalités propres à l'aide juridictionnelle,

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

Le Greffier



Le Juge



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE  
LE GREFFIER

