

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

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

NAC: 70C

RG N° N° RG 21/01173 - N°
Portalis DBX4-W-B7F-P4CS

ORDONNANCE DE RÉFÉRÉ

N° B 21/ 810

DU : 23 Avril 2021

[REDACTED]

C/

L'OPH TOULOUSE METROPOLE
HABITAT

[REDACTED]

Expédition revêtue de
la formule exécutoire
délivrée le 23 Avril 2021

à Me Jean-manuel SERDAN

*Expédition délivrée
à toutes les parties*

Le Vendredi 23 Avril 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 par ordonnance de M. Le
Premier Président de la Cour d'Appel de Toulouse en
date du 03/12/2020, statuant en qualité de Juge des
référé, assisté de Eugénie REDON Greffier, lors des
débats et chargé des opérations de mise à disposition.

Après débats à l'audience du 02 Avril 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 ;

ENTRE :

DEMANDERESSE

Mme [REDACTED]
[REDACTED] 31100 TOULOUSE

représentée par Me Fanny SARASQUETA, avocat au
barreau de TOULOUSE

ET

DÉFENDEURS

L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT, dont le
siège social est sis 7 RUE DE SEBASTOPOL - 31000
TOULOUSE

représentée par Me Jean-manuel SERDAN, avocat au
barreau de TOULOUSE

[REDACTED]

non comparant, ni représenté

[REDACTED]

non comparant, ni représenté

Vu la citation introductive d'instance à la date du 30/03/2021
et entre les parties susvisées :

FAITS ET PROCEDURE

Selon un acte de vente du 29 septembre 2017, l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT est propriétaire d'un ensemble immobilier composé de plusieurs appartements sis [REDACTED] à TOULOUSE (31).

Le 31 août 2020, Me RODRIGUEZ constatait la présence de deux personnes qui se déclaraient [REDACTED] au sein de l'appartement [REDACTED].

Le 04 décembre 2020, l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT saisissait le juge des contentieux de la protection de TOULOUSE statuant en référé. Par ordonnance du 15 janvier 2021, l'expulsion des occupants était ordonnée.

Sur requête, le 25 mars 2021, Mme [REDACTED] était autorisée à assigner l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT, [REDACTED] à l'audience du 02 avril 2021 à 09h00 devant le juge des contentieux de la protection statuant en référé, ce qui était fait le 30 mars 2021.

A l'audience, Mme [REDACTED] représentée, sollicite aux termes de son assignation :

- de recevoir sa tierce opposition à l'encontre de l'ordonnance du 15 janvier 2021,
- de rétracter la dite ordonnance en ce qu'elle a écarté tout délai, à compter du commandement de quitter les lieux, du fait de la trêve hivernale, par une prorogation fondée sur l'article L.412-2 du code des procédures civiles d'exécution, et au regard de la situation des parties en application des articles L.412-3 et L.412-4 du même code.

L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT, représentée, réclame aux termes des conclusions qu'elle dépose :

- de rejeter les prétentions formulées, la tierce opposition étant infondée,
- d'ordonner l'expulsion de Mme [REDACTED] et de tout occupant de son chef, avec astreinte de 100,00 euros par jour de retard à compter de la signification de l'ordonnance, sans délais,
- de condamner Mme [REDACTED] à lui payer une indemnité mensuelle d'occupation de 353,40 euros jusqu'à libération des lieux, outre les frais éventuels d'expulsion,
- de la condamner à lui payer 500,00 euros au titre de l'article 700 du code de procédure civile et aux entiers dépens.

[REDACTED] régulièrement cités dans les conditions de l'article 659 du code de procédure civile, n'ont pas comparu.

La décision a été mise en délibéré au 09 février 2021.

MOTIFS DE LA DECISION

En application de l'article 473 du Code de procédure civile, la décision étant susceptible d'appel, et [REDACTED] n'ayant pas été cités à personne, l'ordonnance sera réputée contradictoire.

Aux termes de l'article 472 du Code de procédure civile, quand le défendeur ne comparait pas, le juge ne fait droit à la demande que s'il l'estime régulière et bien fondée.

Sur la recevabilité de la tierce opposition.

Aux termes de l'article 583 du code de procédure civile, toute personne qui y a intérêt est recevable à former tierce opposition, à la condition qu'elle n'ait été ni partie ni représentée au jugement qu'elle attaque.

Mme [REDACTED] fait valoir qu'elle n'était pas partie à l'ordonnance du 15 janvier 2021 ayant ordonné l'expulsion des occupants, alors qu'elle déclare être présente dans le logement depuis le mois de novembre 2020, de sorte que la décision est susceptible d'avoir des conséquences immédiates pour elle.

L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT convient que "la recevabilité de la tierce opposition initiée par la demanderesse n'est pas contestée", mais soutient que les demandes de rétractation formulées ne sauraient prospérer.

Mme [REDACTED] sera donc déclarée recevable en sa tierce opposition.

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.

L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT justifie être la propriétaire des lieux, et la demanderesse revendique son occupation. Il doit être relevé que le principe même de l'expulsion réclamée n'est pas contesté par Mme [REDACTED] qui sollicite uniquement l'octroi de délais. Celle-ci sera donc ordonnée, dans les conditions fixées au dispositif.

L'ordonnance du 15 janvier 2021 ordonne l'expulsion de [REDACTED] et tous occupants de leur chef. Si Mme [REDACTED] déclare ne pas demander la rétractation de l'ordonnance sur ce point, il demeure qu'elle n'est pas visée à titre personnel par la décision, et que pour prévenir toute difficulté d'exécution, il convient de faire droit à la demande reconventionnelle.

Il n'y a pas lieu à astreinte, l'expulsion étant un acte dont l'initiative revient en l'espèce au propriétaire des lieux.

Mme [REDACTED] sollicite la rétractation de l'ordonnance s'agissant des différents délais légaux, ce qu'il y a lieu d'examiner.

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.

L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT fait valoir que la voie de fait serait en l'espèce

établie à l'égard de [REDACTED] qui avaient reconnu devant l'huissier le 31 août 2020 avoir forcé la porte pour rentrer, et qu'il conviendrait de porter les conséquences de cette action sur Mme [REDACTED]. En effet, l'organisme considère que c'est par opportunisme que l'intéressée déclare être entrée dans les lieux portes ouvertes et en l'absence des occupants identifiés, qu'elle devrait donc être considérée comme "occupante de leur chef", et ainsi expulsée dans les mêmes conditions.

Pour sa part, Mme [REDACTED] conteste l'imputabilité de la voie de fait constatée. Elle fait valoir qu'elle est entrée dans les lieux en novembre, alors que le logement était ouvert, sans connaître les précédents occupants. Outre des attestations en ce sens de personnes de son entourage, elle verse au débat celle d'une association, AREA, qui assure un accompagnement social, et est datée du 10 novembre 2020.

La seule sommation interpellative exécutée à la demande de la propriétaire date du 31 août 2020. A cette époque, seuls [REDACTED] étaient trouvés, et aucune question ne leur a été posée sur la présence d'autres personnes sur place. L'assignation a ensuite été délivrée le 04 décembre 2020, soit plus de trois mois plus tard, sans que ne soit contrôlée une éventuelle évolution des personnes présentes sur place. L'acte étant délivré à étude, il a été seulement noté que le voisinage aurait confirmé leur présence sur place, sans précision en termes de date.

Il appartient à L'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT de démontrer la voie de fait et son imputabilité, or, s'il peut être considéré comme acquis que [REDACTED] en avaient bien commis une pour entrer sur place, la propriétaire ne justifie pas que Mme [REDACTED] y aurait contribué ou qu'elle serait entrée sur place de leur chef. Au contraire, compte tenu du délai écoulé entre la sommation interpellative et l'assignation, sans qu'une vérification des personnes présentes ne soit effectuée, les précédents occupants ont eu le temps matériel de partir et d'être remplacés, comme le soutient la demanderesse.

Dans ces conditions, faute d'éléments suffisamment probants, la voie de fait imputable à Mme [REDACTED] n'est pas caractérisée, de sorte qu'il n'y a pas lieu d'écarter l'application du délai légal.

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 demanderesse soit entrée dans les lieux par voie de fait. Dans ces conditions, elle doit bénéficier de "la trêve hivernale", à moins que le relogement de l'intéressée soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille.

Sur la demande reconventionnelle de délais supplémentaires.

Mme [REDACTED] mêle l'ensemble de ses moyens au soutien de ses demandes de délais supplémentaires, bien que les critères applicables soient distincts.

Ainsi, le foyer est composé, outre la demanderesse, de trois enfants, [REDACTED]. D'origine [REDACTED] elle fait état d'une demande d'asile, mais qui a été déposée le 22 avril 2014 selon le récépissé versé au débat. Aucun document actuel n'est produit à cet égard. Mme [REDACTED] justifie de leurs droits à l'Aide Médicale d'Etat jusqu'au 31 mars 2020, de certificats de scolarité pour les enfants. L'association AREA fait état de son accompagnement, selon une attestation du 23 mars 2021. Enfin, il est produit un relevé d'appels au 115 au nom de chaque enfant, entre septembre 2020 et mars 2021, soit une soixantaine d'appels.

Mme [REDACTED] dénonce l'absence de prise en charge par les pouvoirs publics, et invoque les dangers encourus par elle et ses enfants dans la rue.

Une demande de logement social aurait été déposée le 11 décembre 2018, sans succès. Une décision de la commission de médiation DALO rejetait leur demande de priorité le 22 septembre 2020, et ferait actuellement l'objet d'un recours administratif. Les conjoints [REDACTED] reprochaient de manière générale l'inaction de l'Etat dans un contexte de tensions exacerbées sur le logement et l'hébergement d'urgence à TOULOUSE. Ils invoquaient la difficulté des conditions de vie à la rue, et les violences que pouvaient subir en particulier les femmes isolées. Ils estimaient que l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT ne justifiait pas d'une urgence particulière.

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.

Si la demanderesse invoque un certain nombre d'arguments, ils sont hélas largement subis par toute personne se trouvant sans domicile, et ne sauraient caractériser le caractère exceptionnel requis par la loi, qui implique de rapporter ses conditions générales de vie à la situation personnelle des intéressés. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de faire droit à la prorogation de ces délais.

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.

En revanche, l'article L.412-3 dispose expressément que les délais ne sont accordés que lorsque le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales. Les critères définis par l'article L.412-4 ne visent ensuite qu'à déterminer la durée de ce délai. Il

convient donc d'examiner si les défendeurs justifient de l'impossibilité de leur relogement dans des conditions normales.

S'il ressort notamment de l'attestation de l'association AREA que Mme [REDACTED] réalise de nombreuses démarches pour régulariser sa situation, notamment sur le plan administratif, rien n'est justifié s'agissant de démarches de relogement, à l'exception d'appels au nom des enfants au service 115. Il n'est dès lors pas démontré que le relogement des intéressés ne peut avoir lieu dans des conditions normales, de sorte que la demande de délais exceptionnels devra être écartée.

Sur la demande relative à l'indemnité d'occupation.

L'article 1728 du Code civil et l'article 7 de la loi du 6 juillet 1989 obligent le locataire à payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus. Compte tenu de l'absence de titre d'occupation, il est équitable de fixer l'indemnité mensuelle d'occupation du logement à la somme qui aurait été due en cas de bail.

Selon l'acte de vente du 29 septembre 2017, et le bail précédent du 24 août 2015, l'appartement en cause était loué pour un loyer et des provisions de charges révisables dans les conditions légales, de 525,00 euros et 25,00 euros, soit un montant total de 550,00 euros. En l'espèce, l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT propose de fixer l'indemnité d'occupation à 353,40 euros. Cette demande apparaît donc justifiée, et la demanderesse sera ainsi condamnée à paiement.

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.

En l'espèce, il y a lieu de laisser les dépens à la charge de la demanderesse, en l'absence de toute prétention contraire. En revanche, au regard de la situation économique de chacune des parties, l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT sera déboutée de ses prétentions sur les frais irrépétibles.

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,

DECLARE Mme [REDACTED] recevable en sa tierce opposition formée contre l'ordonnance du juge des contentieux de la protection de TOULOUSE n° B.21/106 du 15 janvier 2021, et la réforme dans les limites ainsi définies :

CONSTATE que l'appartement [REDACTED] situé [REDACTED] appartenant à l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT est occupé sans titre par Mme [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,

AUTORISE l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT, en cas d'abandon du logement, à effectuer l'inventaire des meubles meublant, et à les faire entreposer dans tel local qu'il lui plaira, aux frais de l'expulsée,

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,

CONDAMNE Mme [REDACTED] à payer à l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT la somme de **353,40 € (TROIS CENT CINQUANTE-TROIS EUROS QUARANTE CENTIMES)** à titre d'indemnité mensuelle d'occupation, à compter de la notification de la présente ordonnance, et jusque libération complète des lieux,

DEBOUTE l'OPH TOULOUSE METROPOLE HABITAT et Mme [REDACTED] de toutes leurs demandes autres, plus amples ou contraires,

LAISSE les dépens à la charge de Mme [REDACTED]

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

LE GREFFIER

LE PRÉSIDENT



POUR EXPEDITION CONFORME A LA MINUTE
LE GREFFIER

